

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 962/2018 + 1534/2018

(omissis)

INTESA SAN PAOLO S.P.A. – C.F.: 00799960158

contro:

(omissis)

Intervenuti: *(omissis)*



Giudice della procedura: **dott.ssa Maria Burza**

Custode: **avv. Maria Grazia SAIA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1) – UNICO

Complesso immobiliare sito a MILANO in via Arcangelo CORELLI, 56

INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di Milano: via Arcangelo CORELLI, 56:

FOGLIO 361:

Catasto dei FABBRICATI:

CORPO 1

Mappale 153, Subalterno 704, graffato con il Mappale 295 Subalterno 701, Categoria C/1;

CORPO 2

Mappale 153, Subalterno 713, graffato con il Mappale 295 Subalterno 705, Categoria A/3;

CORPO 3

Mappale 153, Subalterno 706, graffato con il Mappale 295 Subalterno 703, Categoria C/2;

CORPO 4

Mappale 153, Subalterno 714, graffato con il Mappale 295 Subalterno 706 graffato con il Mappale 296 Subalterno 706, Categoria D/2;

CORPO 5

Mappale 300, Categoria F/1;

CORPO 6

Mappale 371, Categoria D/8;

CORPO 7

Mappale 372, Categoria D/8;

Catasto dei TERRENI:

CORPO 8

Mappale 277, Categoria Reliquato acque.

Durante i n. 3 sopralluoghi effettuati dalla scrivente in data 13-10-2023, 6-11-2023 e 8-11-2023 è emerso quanto segue:

- 1) I suddetti **CORPI nn. 1), 2), 3), 4) e 7)** sono gravati da contratto d'affitto sottoscritto in data 19-12-2017 Rep. 48.819/26.092 Notaio Filippo SALVO di Buccinasco (MI) trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 in data 3-1-2018 ai nn. 854/650 contro la debitrice esecutata ed a favore di ***(omissis)*** – ved. **allegati 13.n)**; la detta locazione risulta ivi prevista in anni 18 + 9 a partire dal 19-12-2017 il cui corrispettivo è previsto in Euro 32.000,00.= oltre IVA annui; detto contratto risulta sottoscritto in data anteriore al pignoramento *de quo*. Il canone di affitto si ritiene congruo con il valore di stima assegnato dalla scrivente. **Si richiama la normativa sul diritto di prelazione;**

2) Dei suddetti corpi, i seguenti risultano a loro volta utilizzati da terzi:

.il **Corpo 1** parte è risultato apparentemente utilizzato da un nucleo familiare come abitazione anziché come negozio di cui è stato prodotto contratto di **sub affitto** – qui **allegato 14**) – sottoscritto in data 18-12-2019;

. il **Corpo 2** parte ed il Corpo 1 parte è risultato apparentemente utilizzato come abitazione da una signora con bimbo piccolo senza contratto;

. il **Corpo 2** parte è risultato apparentemente utilizzato come stanza di appoggio con bagno da terzi senza contratto;

A parere della scrivente l'immobile è **dunque da considerarsi occupato e gravato da diritto di prelazione a favore dell'attuale conduttrice fatto salvo diverso parere della Custode e dell'Ill.ma S.V.**

Proprietaria:

(omissis) – Proprietà per 1/1 – ved. **allegato 11) Visura storica camerale;**

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **Euro 596.000,00.=**

da occupato: **Euro 417.000,00.=**

OSSERVAZIONI:

- Risulta iscritta in data 21-9-2023 Prot. 554689/2023 procedura di liquidazione giudiziale di scioglimento, non ancora trascritta presso i PP.RR.II.; Curatore avv. Mario ADINOLFI – ved. **allegato 12)**;
- Risulta trascritto ulteriore precedente pignoramento in data 8-4-2016 a favore di **(omissis)** - ved. **allegato 1.2.9)**;
- Nessuno dei n. 8) corpi qui esaminati e costituenti il Lotto n. 1 Unico in esame ha accesso diretto dalla pubblica via e, non risultando trascritte servitù di passo a favore di detti n. 8 corpi, fatte salve più approfondite ricerche, **ne consegue che trattasi di lotto intercluso;**
- In caso di vendita all'asta occorre previamente acquisire il **Certificato di Destinazione Urbanistica** per l'immobile censito al Catasto dei Terreni, Mappale 277, CORPO 8;
- In caso di vendita l'attuale conduttrice dovrebbe avere per legge diritto di prelazione fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.;
- La scrivente non ha effettuato ulteriori accertamenti sull'effettiva provenienza del sedime della roggia, attuale mappale 277 - CORPO 8.

LOTTO UNICOBeni in Comune di MILANO – Via Arcangelo CORELLI, 56**1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI****LOTTO UNICO****1.1. Descrizione catastale dei beni:**

Complesso immobiliare composto da n. 8 unità immobiliari il tutto contraddistinto al Catasto del Comune di MILANO al Foglio 361, come segue:

CATASTO DEI FABBRICATI

1) CORPO 1: Mappale 153, Subalterno 704, graffato con il **Mappale 295 Subalterno 701**, Zona Censuaria 3, via ARCANGELO CORELLI n. 56 Piano T-1, **Categoria C/1**, Classe 11, Consistenza mq. 80, Superficie Catastale 94 mq., Rendita Euro 2.569,89; in base a VARIAZIONE del 12/09/2018 Pratica n. MI0356436 in atti dal 12/09/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 122100.1/2018);

2) CORPO 2: Mappale 153, Subalterno 713, graffato con il **Mappale 295 Subalterno 705**, Zona Censuaria 3, via ARCANGELO CORELLI n. 56 Piano T-1, **Categoria A/3**, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale mq. 132, Totale escluse aree scoperte mq. 127, Rendita Euro 624,91; in base a VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/09/2016 Pratica n. MI0456710 in atti dal 13/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 174370.1/2016);

3) CORPO 3: Mappale 153, Subalterno 706, graffato con il **Mappale 295 Subalterno 703**, Zona Censuaria 3, via ARCANGELO CORELLI n. 56 Piano T, **Categoria C/2**, Classe 8, Consistenza mq. 38, Superficie Catastale mq. 43, Rendita Euro 135,41; in base a Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

4) CORPO 4: Mappale 153, Subalterno 714, graffato con il **Mappale 295 Subalterno 706** graffato con il **Mappale 296 Subalterno 706**, Zona Censuaria 3, via ARCANGELO CORELLI n. 56 Piano T-1-2, **Categoria D/2**, Classe --, Consistenza mq. --, Superficie Catastale ---, Rendita Euro 11.408,00; in base a VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2016 Pratica n. MI0473035 in atti dal 20/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 182634.1/2016);

5) CORPO 5: Mappale 300, via ARCANGELO CORELLI n. 56 Piano T, **Categoria F/1**, Classe --, Consistenza mq. 43, Superficie Catastale ---, Rendita Euro ----; in base a DIVISIONE del 05/06/2008 Pratica n. MI0509905 in atti dal 05/06/2008 DIVISIONE (n. 38090.1/2008);

6) CORPO 6: Mappale 371, Zona Censuaria 3, via ARCANGELO CORELLI n. 56 Piano T, **Categoria D/8**, Classe --, Consistenza ----, Superficie Catastale ---, Rendita Euro 590,00; in base a VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/05/2019 Pratica n. MI0160374 in atti dal 14/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42706.1/2019);

7) CORPO 7: Mappale 372, Zona Censuaria 3, via ARCANGELO CORELLI n. 56 Piano T, **Categoria D/8**, Classe --, Consistenza ----, Superficie Catastale ---, Rendita Euro 480,00; in base a VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/05/2019 Pratica n. MI0160374 in atti dal 14/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42706.1/2019);

CATASTO DEI TERRENI:

8) CORPO 8: Foglio 361, Mappale 277, Reliquato ACQ ES - Superficie 96 ca; in base a FRAZIONAMENTO del 10/11/2006 Pratica n. MI0684096 in atti dal 10/11/2006 (n. 684096.1/2006);

* * * * *

Coerenze (*):

Piano Terreno: CORPI nn. 1, 2, 3, 4 e 5, in un solo corpo, da Nord in senso orario (*): mappale 152, area scoperta mappale 76, mappale 155, area scoperta mappale 297, altra proprietà al mappale 296, altra proprietà al mappale 153, altra proprietà al mappale 153;

Piano Primo: CORPI nn. 1, 2, 3, 4 in un solo corpo, da Nord in senso orario (*): vuoto su mappale 152, vuoto su area scoperta mappali 76, 295 e 296, vuoto su area scoperta mappale 153, vuoto su altra proprietà al mappale 153;

Piano 2°/Soppalchi: CORPO n. 4, da Nord in senso orario (*): stessa proprietà Subalterno 713, vuoto piano primo stessa proprietà Subalterno 714, vuoto su area scoperta mappale 153, vuoto piano primo stessa proprietà Subalterno 714.

Piano Terreno: CORPI nn. 6, 7 e 8, in un solo corpo, da Nord in senso orario (*): mappali 278, 346, 366, altro mappale proprietà di terzi, mappale 271, sedime roggia, mappale 155, 321.

Attualmente intestato a:

- *(omissis)*

* * * * *

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

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dalle ultime planimetrie catastali in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: si segnala che il **Corpo n. 5)** Mappale 300 nel Pignoramento è indicato come Area Urbana mentre nella Nota di Trascrizione come Ente Urbano - E.U. – ma a parere della scrivente ciò risulta ininfluenza, fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V..

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona: ved. anche [allegato 4](#)).

In Comune di Milano;

Fascia/zona: area Sub-urbana. Ortica.

Principali collegamenti pubblici: scomodi.

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

*Qui sotto: vista satellitare con contorno rosso **indicativo** delle porzioni in esame*



2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche [allegato 3](#)) Documentazione fotografica).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona sub-urbana Est di Milano.

Trattasi di complesso edilizio prevalentemente attrezzato ad area di servizio con distributore di benzina, autolavaggio, etc. di cui se ne riscontra la sua rappresentazione già nella cartografia dei primi anni '50 del secolo scorso – ved. [allegato 15](#)).

In origine il corpo principale dell'attuale immobile attualmente utilizzato come Hotel era destinato a carrozzeria ed officina – ved. [allegati 8.9](#)) e [8.10](#)) – ed insieme ad un sistematico insieme di opere iniziate quantomeno dal 2006 e conclusesi circa nel 2015 – è stato appunto oggetto di pressoché completa sua demolizione e sua nuova costruzione come di dirà più innanzi nel paragrafo della regolarità edilizia.

Le porzioni colpite dai pignoramenti di cui trattasi sono ricomprese in detto più ampio originariamente unitario complesso, come si evince dall'immagine di cui sopra.

All'interno di detto fabbricato sono tuttavia presenti al piano Terra verso Sud unità immobiliari di proprietà di terzi.

In particolare i corpi nn. 1, 2, 3, 4 e 5 qui esaminati sono tra di essi contigui mentre risultano

staccati, ma tra di essi contigui, i corpi nn. 6, 7 e 8 – ved. foto satellitare che precede.

Nessuno di detti corpi ha accesso diretto dalla via Corelli né da altro spazio pubblico e dunque sono da considerarsi lotti interclusi.

Quanto ai corpi nn. 1, 2, 3, 4 e 5 suddetti sono ricompresi ed occupano la gran parte dell'originario fabbricato artigianale ora riconvertito prevalentemente ad Hotel ad eccezione del corpo 5 che risulta essere una porzione di area scoperta esterna antistante detto fabbricato.

Il fabbricato principale risulta ora costituito da n. 2 piani fuori terra oltre ad ulteriori soppalchi ricavati all'interno delle singole stanze di Hotel.

Il sistema costruttivo, per quanto potuto visionare, è del tipo a solai prefabbricati in predalles con copertura in legno lamellare curvo - finitura interna a vista - con inserimento di lucernari e con manto in lamiera grecata preverniciata, onde restituire al fabbricato la medesima sagoma planivolumetrica del fabbricato artigianale preesistente.

Le finiture sono di tipo economico tuttavia di buon effetto estetico ed in ottime condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono in metallo finitura ferro micaceo grigia - così come della stessa finitura risultano le parti in metallo, ad esempio i parapetti – con vetri a specchio.

In particolare il **corpo 1** (destinato a negozio ma utilizzato come abitazione) risulta pavimentato con piastrelle ceramiche di grandi dimensioni nei toni del grigio e del beige, contorni, scale, battiscopa in Serizzo, pareti finite in varie tinte.

Sanitari dei bagni di tipo economico con rubinetteria in mono-miscelatori finitura cromata.

E' costituito da un unico ambiente al piano terra con bagno, una scala che conduce al piano primo costituito anche quest'ultimo da un unico locale.

Parte dell'originario "vuoto" nel pavimento del primo piano, previsto nell'originario progetto depositato in Comune, risulta abusivamente chiuso tramite un solaio ligneo con soprastanti lastre apparentemente vitree.

Il livello del piano terreno si trova a ca cm. 20 superiormente alla stradina interna di accesso.

L'altezza netta interna al piano terreno è pari a ca. ml. 2,48 mentre l'altezza netta interna del locale al piano primo è pari a ca. ml. 5,37/5,66 la massima e ca ml. 2,57/2,84 la minima, rispettivamente sotto e sopra le travi in legno della copertura.

Si fa presente che parte dell'unità immobiliare **corpo 1** è stata annessa all'unità immobiliare **corpo 2**.

L'unità immobiliare **corpo 2**, catastalmente un'abitazione di tipo economico, risulta tuttavia nei progetti comunali da ultimo depositati destinata anch'essa a negozio, forma **attualmente n. 3 unità** utilizzate distintamente: al piano terreno, una parte annessa a parte del **corpo 1** suddetto è utilizzata come piccola abitazione tuttavia senza una cucina regolare ma ricavata nel ripostiglio senza permanenza di persone; sempre al piano terreno, una parte è utilizzata come stanza con bagno e di utilizzo temporaneo; la terza porzione si trova al piano primo ed è stata annessa, come 8a stanza, all'Hotel.

Le finiture sono analoghe a quelle riscontrate per l'unità corpo 1 di cui sopra.

L'unità immobiliare **corpo 3** è costituita da un locale suddiviso in n. 2 depositi con finiture in gran parte grezze ovvero solaio predalles a vista, pareti in blocchetti di calcestruzzo a vista, pavimento e pareti in parte rivestiti con piastrelle ceramiche.

L'unità immobiliare **corpo 4** è costituita dall'Hotel a sua volta costituito dall'atrio di ingresso posto al piano terreno con Reception (non ammessa secondo il progetto comunale la permanenza di addetto alla reception) attigui locale per piccola colazione (non ammesso secondo il progetto comunale), n. 2 bagni ed un ripostiglio. Con accesso solo dall'esterno, è presente il locale spazzatura adibito tuttavia a locale per gli impianti tecnici.

Le n. 7 + n. 1 (quest'ultima annessa togliendola al corpo 2) stanze dell'Hotel si trovano al piano primo in cui è presente anche un piccolo ripostiglio. Tutte le stanze sono dotate di letto matrimoniale e di cui n. 2 anche di un secondo letto matrimoniale al piano soppalco (di superficie maggiore rispetto a quella prevista nel progetto comunale) raggiungibile con scaletta interna.

Le altezze interne delle stanze sono analoghe a quelle dei primi piani degli altri corpi con le zone dei servizi igienici con altezza interna di ca ml. 2,40.

Le finiture sono di tipo civile. I pavimenti sono in ceramica chiara finto legno la zona notte e in ceramica chiara tonalità beige finta pietra quella dei bagni pure rivestiti con la stessa tipologia di materiale.

I sanitari sono di design ricercato con vaso e bidet sospesi e rubinetteria cromata con miscelatori monocomando anch'essi di design ricercato.

In quasi tutte le stanze è presente una vasca rotonda in alcuni casi anche del tipo con idromassaggio ed una comoda doccia.

Le porte sono in laminato bianco con ferramenta in finitura alluminio spazzolato.

Sono presenti gli split per il condizionamento dell'aria.

A parte i soppalchi di n. 2 camere utilizzati per ivi posizionarci il secondo letto matrimoniale e raggiungibili da scaletta interna alla stanza, gli altri soppalchi presenti nelle camere, al momento del sopralluogo non risultavano comodamente raggiungibili e non sono stati visionati dalla scrivente.

Il tutto in ottime condizioni di manutenzione.

Esternamente, pressoché di fronte all'ingresso dell'Hotel è presente il **corpo 5**, una porzione di area scoperta di mq. 43 catastali che al momento dei sopralluoghi è parsa utilizzata come punto di sosta rapida delle auto anche perché risulta posta a ridosso di fabbricato di terzi.

All'estremità Sud-Est del lotto, in parte a confine con il Lambro, sono presenti gli **ultimi n. 3 corpi**, di cui il **n. 7** utilizzato come parcheggio dell'Hotel ed i **nn. 6 e 8** come zona di passaggio del traffico veicolare interno del lotto.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata – **allegato 3**).

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Sub-urbana.

2.5 Certificazioni energetiche:

Sono allegare al contratto di affitto - ved. **allegato 13.2**).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite. Reperito solamente il progetto degli impianti in una delle pratiche comunali visionate e qui allegato **allegato 17.9)**.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

A pag. 20 dell'**allegato 17.6)** è richiamata la denuncia delle opere in cemento armato.

Nelle pratiche edilizie visionate non è stato rinvenuto né risulta richiamato il collaudo statico di dette opere.

STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene - (ved. **allegati 13.n) e 14)**):

Durante i n. 3 sopralluoghi effettuati dalla scrivente in data 13-10-2023, 6-11-2023 e 8-11-2023 è emerso quanto segue:

1) I suddetti **CORPI nn. 1), 2), 3), 4) e 7)** sono gravati da contratto d'affitto sottoscritto in data 19-12-2017 Rep. 48.819/26.092 Notaio Filippo SALVO di Buccinasco (MI) trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 in data 3-1-2018 ai nn. 854/650 contro la debitrice esecutata ed a favore di **(omissis)** – ved. **allegati 13.1) e 13.2)**; la detta locazione risulta ivi prevista in anni 18 + 9 a partire dal 19-12-2017 il cui corrispettivo è previsto in Euro 32.000,00.= oltre IVA annui; detto contratto risulta sottoscritto in data anteriore al pignoramento de quo; il canone di affitto si ritiene congruo in relazione alla valutazione di stima effettuata dalla scrivente;

2) Dei suddetti corpi, i seguenti risultano ulteriormente utilizzati da terzi:

.il **Corpo 1** parte è risultato apparentemente utilizzato da un nucleo familiare come abitazione anziché come negozio di cui è stato prodotto contratto di **sub affitto** – qui **allegato 14)** – sottoscritto in data 18-12-2019;

. il **Corpo 2** parte ed il **Corpo 1** parte è risultato apparentemente utilizzato come abitazione da una signora con bimbo piccolo senza contratto;

. il **Corpo 2** parte è risultato apparentemente utilizzato come stanza di appoggio con bagno da terzi senza contratto;

A parere della scrivente l'immobile è **dunque da considerarsi occupato e gravato da diritto di prelazione a favore dell'attuale conduttrice fatto salvo diverso parere della Custode e dell'Ill.ma S.V.**

3.2 Esistenza contratti di locazione

Ved. più sopra.

3 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietaria:

- *(omissis)*,

come si evince dalla cronistoria che segue:

1. La debitrice esecutata *(omissis)* - ha acquistato il diritto di proprietà 1/1 sui beni pignorati di cui al presente **Lotto n. 1)** UNICO ad eccezione del CORPO n. 5 (Mappale 300) in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Valerio TACCHINI di Milano in data 11-7-2007 Rep. 76.704/8.864 trascritto a Milano 1 in data 27-7-2007 ai nn. 58513/32474 contro (omissis) – **Allegati 10.1.1) e 10.1.2)** – nonché in base a successivo atto integrativo di rettifica a rogito Notaio Valerio TACCHINI di Milano in data 9-6-2008 Rep. 85.261/10.183 trascritto a Milano 1 in data 16-6-2008 ai nn. 35066/20890 – **Allegati 10.2.1) e 10.2.2)**;

2. La debitrice esecutata *(omissis)* - ha acquistato altresì il diritto di proprietà 1/1 sul beni pignorati di cui al presente **Lotto n. 1)** UNICO, **CORPO n. 5** (Mappale 300) in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Valerio TACCHINI di Milano in data 17-7-2008 Rep. 86.324/10.355 trascritto a Milano 1 in data 23-7-2008 ai nn. 45215/27412 contro (omissis) – **Allegati 10.3.1) e 10.3.2)**;

3. *(omissis)*, ha acquistato il diritto di proprietà 1/1 sul beni pignorati di cui al presente **Lotto n. 1)** UNICO, **CORPO n. 5** (Mappale 300) in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Valerio TACCHINI di Milano in data 20-11-2017 Rep. 80.116/9.397 trascritto a Milano 1 in data 30-11-2007 ai nn. 91049/52990 contro (omissis) – **Allegato 10.4)**;

4. *(omissis)* ha acquistato il diritto di proprietà 1/1 sul beni pignorati di cui al presente **Lotto n. 1)** UNICO, solo **CORPI nn. 6, 7 e 8** in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Valerio TACCHINI di Milano in data 5-3-2004 Rep. 21.274/3.492 trascritto a Milano 1 in data 18-3-2004 ai nn. 19381/10983 contro (omissis) – **Allegati 10.5.1) e 10.5.2)**;

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

1. I suddetti **CORPI nn. 6, 7 e 8** sono pervenuti ai suddetti n. 6 soggetti di cui al **punto 4** che precede in forza dei seguenti titoli (**N.B.:** l'elenco che segue è tratto dall'atto notarile suddetto, qui allegato **10.5.1)** senza ulteriori verifiche e/o allegazioni da parte della scrivente):

ai signori *(omissis)* per la quota di 16/48 (sedici quarantottesimi):

- con atto per notar Paolo Lovisetti di Milano in data 29 giugno 1999, repertorio n. 249.131/25.610, registrato a Milano il 19 luglio 1999 al n. 20416 Serie 1V e trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 il giorno 23 luglio 1999 ai nn. 40694/27396;

alla signora *(omissis)*

per la quota di 6/48 (sei quarantottesimi):

- in forza di successione ab intestato in morte del signor *(omissis)*, deceduto in Milano in data 24 giugno 1949 (denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Milano in data 30 dicembre 1949); certificato di successione trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il giorno 10 gennaio 1950 ai nn. 572/460);

per la quota di 4/48 (quattro quarantottesimi)

- in forza di successione ab intestato in morte del signor **(omissis)**, deceduto in Milano, il giorno 29 maggio 1964 (denuncia di successione n. 7455 vol. 76, presentata all'Ufficio del Registro di Milano); certificato di successione trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano il giorno 14 giugno 1965 ai nn. 33718/24970 e successiva nota in rettifica in data 14 giugno 1978 ai nn. 19558/16654);

per la quota di 6/48 (sei quarantottesimi)

- in forza di successione in morte della signora **(omissis)**, deceduta in Menaggio, ove era residente, il giorno 21 aprile 1981, successione regolata da testamento olografo, pubblicato con verbale del notaio Silvia D'Alonzo in data 1° giugno 1981, repertorio n. 12.981, registrato a Milano il giorno 11 giugno 1981 al n. 15595 Serie H, (dichiarazione di successione n.54 vol. 583, presentata all'Ufficio del Registro di Menaggio in data 5 ottobre 1981); certificato di successione trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano il giorno 5 dicembre 1981 ai nn. 42197/33609).

per la restante quota di 16/48 (sedici quarantottesimi) ai signori **(omissis)** - in forza di successione ab intestato in morte del signor **(omissis)**, deceduto in Milano, ove era residente, il giorno 21 novembre 1986 (denuncia di successione n. 3869 vol. 87, presentata all'Ufficio del Registro di Milano il 21 maggio 1987); certificato di successione trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano il giorno 14 aprile 1988 ai nn. 16890/11860 e successiva nota in rettifica in data 14 giugno 1978 ai nn. 19558/16654) e successiva denuncia di successione in rettifica presentata il 12 luglio 1999 registrata al n. 7480.

2. I suddetti **CORPI nn. 1, 2, 3, 4 e 5** sono pervenuti a **(omissis)** in base ad atto di modifica di denominazione sociale a rogito Notaio Filippo CARLISI di Casatenovo (CO) in data 30-7-1984 Rep. 29.536 **trascritto a Milano 1** in data 22-9-1984 nn. 41061/31072 contro **(omissis)** - **allegato 1.2.5)**;
3. I suddetti **CORPI nn. 1, 2, 3, 4 e 5**, al tempo catastalmente individuati al Catasto Rustico di Milano Sezione Lambrate Tipo di Frazionamento Modello 12 n. 7 e Modello 8 n. 7570 – **Mappale 258 lettera f di Ettari 0.30.00** (ved. **allegato 10.6.2**) - sono pervenuti alla Società **(omissis)** in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Carlo CERNEZZI di Milano in data 18/12/1951 Rep. 4.468/1.837 **trascritto a Milano 3** in data 17-3-1952 ai nn. 8031/6919 contro la Società Immobiliare **(omissis)** con sede in Milano - qui allegato **10.6.1)**;

OSSERVAZIONI:

- 1) Si fa presente che i suddetti titoli di provenienza in sede cronologica fino al primo atto di acquisto ante ventennio (1951) sono stati ricercati dalla scrivente mediante gli approfondimenti ipo-catastali incrociando i dati derivanti dalle mutazioni catastali con quelli di volta in volta contenuti nei titoli di provenienza dei beni *de quo* come risulta dagli allegati alla presente relazione, non essendone stata fatta menzione nei certificati notarili in atti che conseguentemente sono da ritenersi incompleti ai sensi ex art. 567 c.2 c.p.c.;
- 2) Quanto alla trasformazione della società da “Immobiliare **(omissis)** s.r.l.”, acquirente del lotto nel 1951, a **(omissis)**, la scrivente non ha reperito atti trascritti né presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 3 né in quella di Milano 1 nel periodo tra il 1951 ed il 30-7-1984;

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).

Nel ventennio anteriore al **pignoramento** di cui alla procedura esecutiva immobiliare, **RGE 962/2018 trascritto in data 25-5-2018 ai nn. 41635/29346** e successivo **pignoramento** di cui alla procedura esecutiva immobiliare, **RGE 1534/2018 trascritto in data 29-8-2018 ai nn. 67970/47000** i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, così come risulta dai **certificati notarili** reperiti – qui **allegati 1.3.1) e 1.3.2)** depositati nel fascicolo telematico delle suddette procedure riunite e rilasciati rispettivamente a Milano il 25-6-2018 dal Notaio Matteo Adolfo Aldo LAFFRANCHI ed a Napoli il 12-9-2018 dal Notaio Giuseppe DENTE - di cui tuttavia si richiamano alcune osservazioni sulla completezza delle attività di verifica ipo-catastale nel ventennio esaminato nonché circa la mancanza di indicazione dell’atto originario ante ventennio di provenienza dei beni riportate all’interno dell’elaborato nel corrispondente passo di verifica ipo-catastale - **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di **MILANO 1** sia per soggetti sia per immobili dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione:**

5.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Risulta trascritta in data 16-10-1957 nota n. 838 a favore del Comune di Milano per “Deposito”;

- **Altre limitazioni d'uso:**

- Risultano trascritte **diverse servitù:**

a. ampliamento di servitù di passaggio pedonale e carraio (già costituita con atto del notaio Massimo Linares in data 14 ottobre 1996) costituita a carico delle originarie particelle 295 e 296 con atto in data 10 settembre 2007 a rogito notaio Valerio Tacchini n. 78006/9040 di repertorio, trascritto a Milano 1 in data 18 settembre 2007 ai nn. 71843/42110;

b. servitù perpetua di passaggio di tubazioni in PVC costituita con atto in data 9 giugno 2008 a rogito notaio Valerio Tacchini n. 85260/10182 di repertorio, trascritto a Milano 1 in data 16 giugno 2008 ai nn. 35063/20887 e ai nn. 35064/20888;

c. servitù di attraversamento di condotta fognaria ed ispezione della stessa costituita con atto in data 5 novembre 2012 a rogito notaio Valerio Tacchini n. 118517/15822 di repertorio, trascritto a Milano 1 in data 12 novembre 2012 ai nn. 56981/41262;

d. servitù perpetua e gratuita di attraversamento di condotta fognaria ed ispezione della stessa costituita con atto in data 14 aprile 2014 a rogito notaio Paolo Sala n. 200063/23549 di repertorio, trascritto a Milano 1 in data 17 aprile 2014 ai nn. 19089/14118;

e. **Servitù DI CONDOTTA FOGNARIA SUL TERRENO ALLA PARTICELLA 280 DAL CONFINE CON LA PARTICELLA 281 E FINO AL FIUME LAMBRO VERSO IL PAGAMENTO DI UNA INDENNITA'** costituita con atto a rogito Notaio Valerio TACCHINI di Milano in data 6-6-2011 Rep. 108705/14365 trascritto a Milano 1 in data 15-6-2011 ai nn. 37325/25159 - ved. **allegato 1.2.11**);

- Risulta **iscritta procedura di fallimento** in data 19-9-2023 – ved. **allegati 11) e 12)** – tuttavia non ancora trascritta presso il competente Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1;
- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali – da ritenersi qui integralmente trascritti;
- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura** – ved. **allegato 1.1)**

5.2.1 **Iscrizioni**

1. Iscrizione ipoteca volontaria in data 27-7-2007 ai nn. 58514/15034, a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino – C.F.: 00799960158 - **(omissis)** – in forza di atto a rogito Notaio VALERIO TACCHINI in data 11-7-2007 rep. 76705/8865 **a garanzia di Euro 1.400.000,00.= per capitale**;

N.B. Dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente – qui allegati 1.2.3.n) – detta ipoteca presenta plurimi annotamenti;

2. Iscrizione ipoteca giudiziale in data 17-7-2017 ai nn. 52043/9132, a favore di (omissis) - contro (omissis) – in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano - in data 22-6-2017, rep. n. 27590, **per l'importo totale di Euro 5.595,00.= di cui Euro 3.000,00.= di capitale**;

N.B. La suddetta formalità grava solo sul CORPO 2;

3. Iscrizione ipoteca giudiziale in data 7-6-2018 ai nn. 45688/7337, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena – C.F.: 00884060526 - e di Siena NPL 2018 s.r.l. con sede in Roma C.F. 14535321005 - contro (omissis) – in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano - in data 12-9-2017, rep. n. 22123, per l'importo totale di Euro 60.000,00.= di cui Euro 54.943,66.= di capitale;

N.B. La suddetta formalità grava solo sui CORPI n. 2, n. 3 e n. 4.

5.2.2 Pignoramenti

1.Trascrizione pignoramento in data 8-4-2016 ai nn. 21785/14660, a favore di (omissis) - contro (omissis) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 17-3-2016, rep. n. 14244, per l'importo di Euro 10.109,85.= oltre a successivi interessi e spese.

N.B. La suddetta formalità grava solo sul CORPO 1.

2.Trascrizione pignoramento in data 25-5-2018 ai nn. 41635/29346, a favore di (omissis) - contro (omissis) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 19-4-2018, rep. n. 15173/2018, per l'importo di Euro 7.449,45.= oltre a successivi interessi e spese.

N.B. La suddetta formalità grava solo sul CORPO 4.

3.Trascrizione pignoramento in data 29-8-2018 ai nn. 67970/47000, a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino – C.F.: 00799960158 - contro (omissis) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 19-7-2018, rep. n. 27124, per l'importo di Euro 86.293,80.= oltre a successivi interessi e spese.

N.B. La suddetta formalità grava su tutti i beni immobili di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare riunita.

5.3 Eventuali note/osservazioni:

la scrivente dà atto di aver proceduto in proprio alle ispezioni ipotecarie ventennali di verifica viste le carenze più sopra segnalate nei certificati notarili in atti.

6 CONDOMINIO

6.1 Spese di gestione condominiale:

Non risulta costituito Condominio.

6.2 Arretrati:

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**7.1 Regolarità edilizia:**

Dalla **cartografia del 1954 - allegato 15)** – se ne deduce che l'originario complesso, classificabile per analogia alle attuali aree di servizio per autoveicoli, fosse già presente in tale data;

Nel 1982 la porzione più prossima alla via Corelli risulta affittata ad Agip per l'installazione di stazione di rifornimento carburanti e lubrificanti - **allegato 1.2.4);**

In base alle planimetrie catastali del **1986 e del 1996 - allegati 8.9) e 8.10)** – risulta che il fabbricato principale di cui qui ci si occupa – CORPI nn. 1, 2, 3 e 4 – fosse costituito da un unico capannone con planimetria rettangolare ad unica campata e con volta curva suddiviso in n. 2 ambienti, uno destinato ad officina ed uno a carrozzeria con piccolo ufficio e forno per la verniciatura.

Tra l'anno 2006 e l'anno 2015 l'originario fabbricato a destinazione artigianale è stato trasformato in attività alberghiera e commerciale come si dirà più innanzi.

Di seguito immagini di confronto tra lo stato *ante* lo stato *post* lavori edilizi.



Foto ante lavori 2006/2015



Foto ante lavori 2006/2015



Foto post lavori 2006/2015



Foto ante lavori 2006/2015



Foto post lavori 2006/2015



Foto ante lavori 2006/2015



Foto post lavori 2006/2015

* * * * *

In base alla richiesta presentata dalla scrivente presso lo Sportello Unico competente e relativa alle pratiche edilizie presentate per l'immobile in esame per il decennio 2013/2023 alla scrivente sono state sottoposte alla visura le partiche edilizie di cui agli **allegati 17.n)** che danno conto della trattazione edilizia relativa all'intervento di riconversione edilizia e funzionale dell'immobile *de quo* per come attualmente si presenta a partire dal 12-12-2006 al giorno 8-7-2015 (comunicazione di fine dei lavori).

Risultano dunque qui documentate le **seguenti pratiche edilizie**:

- 1) **Denuncia di Inizio Attività presentata in data 12-12-2006 Progr. 10.057/06 P.G. 1.128.800/06 – allegato 17.1)** - per le seguenti opere: **sostituzione del manto di copertura, modifiche esterne con sostituzione dei serramenti – formazione di n. 10 box auto – frazionamento n. 10 attività artigianali – rifacimento impianti**. Richiesta da **(omissis)**; da quanto riportato a pag. 6 dell'**allegato 17.1)** l'intervento edilizio veniva qualificato dal progettista di Risanamento Conservativo mentre il tecnico comunale chiedeva conferma al Dirigente circa tale qualifica precisando indirettamente che, vista la destinazione di Piano Regolatore – Zona omogenea F – Destinazione V.I. aree per spazi pubblici a livello intercomunale – un intervento di ristrutturazione edilizia non sarebbe stato ammesso dal punto di vista urbanistico; il Dirigente ha poi confermato la qualifica di risanamento conservativo;
- 2) **Denuncia di Inizio Attività presentata in data 3-5-2010 Progr. 3.315/10 P.G. 356.908/2010 – allegato 17.2)** – da **(omissis)** per le opere analoghe a quelle di cui al punto che precede tuttavia precisando tra l'altro che oltre al manto del tetto l'intervento prevedeva la sostituzione "...nuova struttura in legno...";
- 3) **Segnalazione certificata di inizio attività in materia edilizia** (ex regime autorizzatorio) **presentata in data 4-11-2011 Progr. 13.329/2011 P.G. 795.397/2011 – allegato 17.3)** – da **(omissis)** per diversa distribuzione interna e traslazione di S.L.P. dal piano a quota 2,80 a quota 0,00 per la realizzazione di laboratori;
- 4) **Segnalazione certificata di inizio attività presentata in data 14-3-2014 Progr. 4.532/2014 P.G. 180.943/2014 – allegato 17.4)** – da **(omissis)** per diversa distribuzione interna ed inserimento montacarichi; in data 8-4-2014 il tecnico comunale esaminato il progetto lo riteneva non conforme e chiedeva chiarimenti al progettista (ved. **allegato 17.8)** pag. 3;
- 5) **Segnalazione certificata di inizio attività presentata in data 16-12-2014 Progr. 22.585/2014 P.G. 762.713/2014 – allegato 17.5)** – da **(omissis)** per completamento di alcune pareti all'interno delle singole unità immobiliari, posa dei pavimenti e rivestimenti dei bagni, posa infissi interni, rivestimento scala interna;
- 6) **Segnalazione certificata di inizio attività presentata in data 28-1-2015 Progr. 1.578/2015 P.G. 53.561/2015 – allegato 17.6)** – da **(omissis)** per diversa distribuzione interna e **cambio di destinazione d'uso** (parziale) da laboratorio a commerciale;

* * * * *

Su detto ultimo progetto presentato, **in data 15-2-2015**, il tecnico comunale esaminato il progetto lo riteneva, "...nel suo insieme, sarebbe ora qualificabile di **ristrutturazione edilizia**, ma le opere previste al momento della presentazione, rientravano certamente nella qualifica di Risanamento Conservativo..." e chiedeva chiarimenti al funzionario sull'ammissibilità dell'intervento e della procedura (ved. **allegato 17.8)** pag. 2);

in data 3-7-2015 il tecnico comunale, sentito il funzionario, concludeva l'esame quantifi-

cando in Euro 93.003,07.= (Euro/mq. 212,70 x mq. 437,25) l'importo da corrispondere per la cd. monetizzazione dello Standards (ved. **allegato 17.8**) pag. 1);

- 7) In data **8-7-2015** (*omissis*) comunicava al Comune che in data **6-7-2015 i lavori suddetti erano terminati** tuttavia senza aver corrisposto l'importo di cui sopra - **allegato 17.7**);
- 8) In data **7-10-2015** il Comune di Milano invita (*omissis*) a corrispondere l'importo di Euro 93.003,07.= suddetto (ved. **allegato 17.7**) pag. 1).

* * * * *

La scrivente dà inoltre atto di quanto segue:

- Nelle suddette pratiche edilizie il tecnico assevera che l'immobile *de quo* non è stato oggetto di condoni edilizi, detta dichiarazione risulta confermata altresì nell'atto di acquisto a favore della debitrice e dunque la scrivente, in relazione alla tipologia del presente mandato, non ha ritenuto di dover approfondire ulteriormente detto aspetto, demandando sul punto eventuali interessati;
- Non risulta rinvenuta nei fascicoli sottoposti alla visura la richiesta di agibilità prescritta dall'allora vigente – 6-7-2015 – art. 24.3 del D.P.R. 380/2001;
- Alla richiesta inoltrata dalla scrivente via PEC al Comune di Milano circa la verifica di detto pagamento alla scrivente non è pervenuta risposta scritta (se non l'inoltro da parte del Settore Ragioneria al competente Ufficio – ved. **allegato 17.20**);
- A seguito di n. 2 appuntamenti da remoto con il Comune di Milano è emerso che dalla trattazione *online* del fascicolo edilizio di cui trattasi non risulta annotato l'avvenuto pagamento dell'importo suddetto;
- Non risultano rinvenuti nei fascicoli sottoposti alla visura provvedimenti repressivi avviati dal Comune di Milano;
- In base al PGT pubblicato in data 21-11-2012 il lotto in esame era, al tempo delle ultime trasformazioni edilizie di cui sopra destinato per la maggior parte ad AT – Aree soggette a trasformazione urbanistica del Documento di Piano – ATP 4 “L’Idroscalo” e ricompreso nel Piano di Cintura Urbana n. 4 art. 26 PTC del Parco Sud Milano di cui alla D.G.R. 3-8-2000 n. 7/818. L’art. 33.2 del Piano delle Regole prevedeva “sono sempre ammessi gli interventi di conservazione degli edifici esistenti **sino alla manutenzione straordinaria**, come definita dall’art. 27 comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005 e s.m.i., **senza modifica della destinazione d’uso** salvo diverse disposizioni dei PTC dei Parchi Regionali”;
- Non è stato rinvenuto, nei fascicoli visionati, il Certificato di prevenzione incendi.

* * * * *

Tutto ciò premesso, in considerazione che l'attività edilizia più sopra descritta, attuata tra l'anno 2006 e l'anno 2015, dunque 9 anni, a parere della scrivente ha comportato un insieme di interventi rivolti a trasformare l'originario organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere (quanto a tipologia architettonica e destinazione d'uso, ora albergo, negozio e, senza titolo, ulteriormente trasformazione parziale a residenza) rimanendo, della precedente costruzione, l'impianto meramente geometrico/volumetrico, ovvero, il fabbricato risulta, per quanto la scrivente ha avuto modo di constatare, in gran parte demolito e ricostruito, la scrivente ritiene trattarsi di intervento di Ristrutturazione Edilizia come rilevato da ultimo dal tecnico comunale.

Conseguentemente risulterebbe in contrasto sia con lo strumento urbanistico generale previgente – fino alla fine del 2012 - sia quello vigente alla data di ultimazione dei lavori oltre a

non aver comportato, la qualifica non condivisibile di risanamento conservativo, la corresponsione del contributo di costruire ex art. 16 c. 1 D.P.R. 380/2001 dovuto invece per la ristrutturazione edilizia

Dunque l'intervento risulta non conforme dal punto di vista urbanistico.

* * * * *

Dal punto di vista edilizio, confrontando il progetto da ultimo depositato presso il Comune – ved. [allegato 17.6](#)) - con quanto visionato dalla scrivente durante i n. 3 sopralluoghi emerge sommariamente quanto segue, fatti salvi ulteriori e maggiori approfondimenti con riguardo ad esempio al rispetto della normativa per i disabili:

1) CORPO 1 – Negozio:

1.1 L'unità immobiliare risulta utilizzata come abitazione e non come negozio;

1.2 Il solaio del primo piano è stato ampliato di ca mq. 9,00 con struttura di solaio in legno con soprastante pavimento vetrato;

1.3 Il corridoio di accesso al bagno non ne consente l'accesso ad una carrozzina per disabili essendo cm. 20 ca più stretto del minimo previsto:

occorre ripristinare la destinazione a negozio, rimuovere ca mq. 9,00 di solaio, modificare il corridoio d'ingresso al bagno, in tutto ca Euro 4.000,00.= al netto degli oneri di legge

2) CORPO 2 – Abitazione (progettato come negozio):

2.1 L'unità immobiliare risulta utilizzata come n. 1 appartamento al Piano Terra senza regolare cucina, ricavata nel ripostiglio, come n. 1 stanza con bagno al P.T. e come 8° stanza dell'Hotel.

Inoltre detta unità immobiliare risulta da ultimo con destinazione commerciale e non abitativa – ved. [allegato 17.6](#)) pag. 23 e [allegato 8.13](#)).

Occorre ripristinare dette porzioni a norma di Regolamento di Igiene ed Edilizio ed intervenire con opere murarie, in tutto ca. Euro 25.000,00.= al netto degli oneri di legge;

3) CORPO 3 – Deposito:

3.1 L'unità immobiliare risulta regolare;

4) CORPO 4 – Hotel:

4.1 Al **piano terreno**, l'h. 2,40/2,50 non consente l'utilizzo degli ambienti come con permanenza di persone per cui è prevista un'altezza media di minimo ml. 2,70 dunque la reception ed il locale rinfresco hanno altezze inferiori a ml. 2,70 e potranno essere invece utilizzati esclusivamente come locali di ingresso/passaggio/deposito biciclette, non per attività con permanenza di persone;

4.2 Al **piano primo** la posizione dei tavolati è risultata coerente con il progetto da ultimo depositato ad eccezione appunto dell'annessione di una camera tolta al Corpo 2 come pocanzi già osservato;

4.3 Per ciò che concerne i **soppalchi**, la scrivente ne ha potuti visionare solo n. 2, quelli accessibili con scaletta (non risultavano realizzate le altre scalette a chiocciola e/o a pioli) e cioè quelli delle camere New York e Londra ed è emerso che sono entrambi profondi oltre ml. 1,80 come indicato nei progetti (rilevati ca ml. 2,60 e ml. 2,40).

Ipotizzando che siano tutti più profondi di prevede un importo complessivo pari ad Euro 14.000,00.= (ca Euro 2.000/cad) al netto degli oneri di legge per ripristinare lo stato come da ultimo progetto comunale;

4.4 Occorre prevedere un montascale per disabile e modificare n. 2 bagni per renderli accessibili ai disabili: si prevede un importo di Euro 10.000,00.= al netto degli oneri di legge;

* * * * *

In tutto per la regolarizzazione edilizia nei confronti del progetto da ultimo presentato si può ritenere congrua una spesa pari ad Euro 53.000,00.= oltre ad Euro 12.000,00.= di costi tecnici, in tutto Euro 65.000,00.= al netto degli oneri di legge e contributivi, rimanendo tuttavia l'irregolarità principale relativa alla irregolarità urbanistica di cui sopra oltre alla mancata corresponsione dell'importo corrispondente alla mancata cessione dello standard in conseguenza del maggior peso urbanistico portato dalla destinazione ad albergo (al tempo commerciale) invece che artigianale.

* * * * *

Sul punto la scrivente osserva che la valutazione tecnica e giuridica per inquadrare detto abuso edilizio onde individuarne le più appropriate sanzioni, che potrebbero benissimo comportare la completa demolizione dell'immobile, oppure il ripristino allo stato inizialmente progettato (boxes al piano terra e laboratori al piano 1°) appare molto complessa in quanto se si eccettuano le difformità di cui sopra quanto eseguito risulta coerente con il progetto da ultimo depositato in Comune senza che l'Amministrazione Comunale abbia, per quanto fatto visionare alla scrivente, avviato procedimenti repressivi.

Fatte salve più approfondite valutazioni, la scrivente ritiene trattarsi di abuso edilizio inquadrabile nell'artt. 38 e 39.5.bis del D.P.R. 380/2001.

La sanzioni conseguenti (sempreché l'Amministrazione Comunale non decidesse di ordinarne la demolizione o il ripristino ad artigianale tuttavia vi sono porzioni del fabbricato non visionate dalla scrivente, di proprietà di terzi) potrebbero annientare del tutto il valore dell'immobile.

* * * * *

Lo stato dei luoghi risulta dunque irregolare dal punto di vista amministrativo.

In ragione del tempo trascorso senza che l'Amministrazione Comunale abbia attivato provvedimenti in autotutela (art. 39.1 DPR 380/01), visto quanto sopra la scrivente, analogamente a quanto effettuato in altre procedure esecutive immobiliari, vista la delicatezza della questione, necessitante nel caso in esame appunto di idonei ed ulteriori approfondimenti tecnico-giuridici, visto che non risulta presentata la richiesta di agibilità, ritiene di poter decurtare a forfait l'immobile più innanzi stimato di un ulteriore valore pari al 40% solo relativamente ai corpi 1, 2 e 4.

* * * * *

7.2 Vincoli

Il lotto è gravato per gran parte da vincolo di cui alla Parte III D.Lgs. n. 42/2004 e dagli altri vincoli come dettagliati nel Certificato di destinazione Urbanistica allegato all'atto di compravendita – qui **allegato 10.1.1**) alle pagg. 13 e 14.

Non risultano vincoli culturali diretti sul bene in esame.

7.3 Conformità urbanistica:

Non conforme per quanto più sopra indicato.

7.4 Conformità catastale:

Le misure planimetriche estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dalle allegate planimetrie catastali – **allegati 8.n)** – tuttavia risultano le stesse difformità più sopra indicate per la regolarità edilizia.

In sintesi:

- . CORPO 1: parziale chiusura del solaio del piano 1° ed utilizzo di parte del piano terra (2° bagno e ripostiglio) per l'abitazione CORPO 2;
- . CORPO 2: suddivisione in tre porzioni con parziale differente posizione dei tavolati;
- . CORPO 3: suddivisione in n. 2 vani deposito anziché vano unico;
- . CORPO 4: piano primo: mancata realizzazione scalette a chiocciola e/o a pioli e annessione di parte del CORPO 2 al primo piano per l'individuazione di un'ulteriore stanza d'albergo; piano soppalchi, per quanto visionato, soppalchi di maggiore profondità per mancata realizzazione delle tramezze di tamponamento intermedio;

Gli altri corpi sono costituiti da porzioni esterne e, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale si possono ritenere conformi.

In base alla modalità che verrà attuata per la regolarizzazione edilizia occorrerà o meno anche procedere con la regolarizzazione catastale.

In caso di ripristino non ci sarà bisogno di presentare planimetrie catastali di aggiornamento ad eccezione del CORPO 2 che andrà riportato alla destinazione negozio ed il CORPO 3 che va suddiviso in due parti come rilevato.

In tutto Euro 2.000,00.= al netto degli oneri fiscali e contributivi di Legge.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
CORPO 1: Negozio ai P.T./1°	Mq.	116,00	1	116,00
CORPO 2: Negozio ai P.T./1°	Mq.	123,00	1	123,00
CORPO 3: Deposito al P.T.	Mq.	43,00	1	43,00
CORPO 4: Hotel piani 1/2/Soppalco	Mq.	447,00	1	447,00
CORPO 5: area scoperta al PT	Mq.	43,00	10%x0,7	3,00
CORPO 6: area scoperta transito autoveicoli	Mq.	235,00	10%x0,7	16,00
CORPO 7: area scoperta utilizzata come parcheggio	Mq.	192,00	20%	38,00
CORPO 8: area scoperta transito autoveicoli	Mq.	96,00	10%x0,7	7,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni per ciò che concerne tutti i corpi ad eccezione del CORPO n. 4 – HOTEL non essendo disponibili parametri di zona per detta destinazione alberghiera.

Il CORPO 2 è stato valutato come negozio ancorché accatastato come abitazione in quanto tale risulta la destinazione da ultimo indicata nei progetti comunali – ved. [allegato 17.6](#)) pag. 23 ed [allegato 17.7](#)) pag. 5 e [allegato 8.13](#));

Il **CORPO n. 4 – HOTEL** è stato valutato con il criterio del costo di trasformazione utilizzando il valore di ricostruzione di massima in base ad apposito applicativo CRESME – ved. [allegato 18.1](#)) – non essendo presenti listini immobiliari di confronto.

La superficie commerciale dell'Hotel è stata individuata come segue:

Piano Terreno – h. 2,50 (al rustico) – mq. 121,80 al 80%= mq. 97,44;

Aree pertinenziali esterne già ragguagliate: mq. 6,38 = mq. 6,38;

Piano 1° (escluso il sedime delle scale sviluppatosi su due piani) mq. 286,02 al 100%= mq. 286,02;

Piano 1° balconi al 50%= mq. 9,80

Soppalchi (come da ultima pratica edilizia) mq. 47,36 al 100%= mq. 47,36;

in tutto ca mq. 447,00.=

La superficie commerciale dei **corpi n. 1 e n. 2** tiene conto dei due “vuoti” ai primi piani come risultanti dall’ultima pratica depositata in Comune ed i vani scale sono stati conteggiati una sola volta per piano.

Le **aree esterne pertinenziali** poste al piano Terreno dei **corpi nn. 1, 2, 3, 4** sono state ragguagliate al 20% indi è stato dedotto il 30% essendo tutte gravate da servitù di passo a favore dell’autolavaggio confinante a Sud;

La superficie del **parcheggio CORPO 7** è stata ragguagliata al 20% in quanto pertinenza di attività assimilabile al commercio (Hotel);

Tutte le **superfici delle altre aree scoperte, corpi nn. 5, 6 e 8**, sono state ragguagliate al 10% indi è stato dedotto il 30% essendo tutte assoggettate a transito di terzi.

La valutazione dell’Hotel – CORPO 4 - risulta come di seguito sommariamente individuata:

- 1) Valore di ricostruzione – **allegato 18**): Euro 648.142,20;
- 2) Contributo di costruzione comunale 10%: Euro 64.814,00;
- 3) Spese tecniche 10%: Euro 64.814,00;
- 4) Utile d’impresa ed imprevisti 15%: Euro 97.221,00;

TOTALE ARROTONDATO: Euro 875.000,00.=

* * * * *

Al valore come di seguito individuato la scrivente provvederà a dedurre l’importo dovuto al Comune per il cambio di destinazione d’uso attualizzato – ved. **allegato 20**) – ed attualmente pari ad **Euro 118.238,90.=** .

Provvederà inoltre a dedurre i costi per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale come più sopra sommariamente individuati.

* * * * *

9.2 Fonti d'informazione – allegati 19.n).

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegati 19.1) e 19.2)**:

Semestre 1/2023:

1. valori minimi/massimi **laboratori** Euro/mq. 700,00/1.200,00; **valore medio: Euro/mq. 950,00;**
2. valori minimi/massimi **negozi** Euro/mq. 1.300,00/2.300,00; **valore medio: Euro/mq.1.800,00;**

- **PiùPrezzi – Camera Commercio Milano - allegato 19.3)**:

Semestre 1/2023:

1. valori minimi/massimi **laboratori** Euro/mq. 650,00/950,00; **valore medio: Euro/mq. 800,00;**
2. valori minimi/massimi **negozi** Euro/mq. 1.300,00/1.600,00; **valore medio: Euro/mq.1.450,00;**

- **Borsino Immobiliare** – data attuale **allegati 19.4) e 19.5)**:

1. valori minimi/massimi **laboratori** Euro/mq. 632,00/1.054,00; **valore medio: Euro/mq. 843,00;**
2. valori minimi/massimi **negozi** Euro/mq. 1.365,00/1.991,00; **valore medio: Euro/mq.1.678,00;**

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
CORPO 1 Negozio	C1	116,00	€ 1.700,00	€ 197.200,00
CORPO 2 Negozio/appartamento	A3	123,00	€ 1.700,00	€ 209.100,00
CORPO 3 Deposito	C2	43,00	€ 600,00	€ 25.800,00
CORPO 4 Hotel	D2	447,00		€ 875.000,00
CORPO 5 Area scoperta esterna	F1	3,00	€ 850,00	€ 2.550,00
CORPO 6 area scoperta transito autoveicoli		16	€ 850,00	€ 13.600,00
CORPO 7 area scoperta parcheggio		38	€ 850,00	€ 32.300,00
CORPO 8 area scoperta transito autoveicoli		7	€ 850,00	€ 5.950,00
				€ 1.361.500,00

Totale Euro 1.361.500,00.=

(segue)

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta 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:

• VALORE LOTTO UNICO	€ 1.361.500,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 68.075,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative e di massima:	
Riduzione di massima per irregolarità edilizia e catastale	€ 67.000,00
Riduzione a forfait 40% per irregolarità urbanistica solo corpi 1, 2 e 4	€ 512.520,00
Monetizzazione standards non ancora corrisposti	€ 118.239,00
Arretrati condominiali del biennio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio	

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 595.666,00

arrotondato
€ 596.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : € 4.127.200,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone si ritiene congruo in relazione alla suesposta valutazione di stima.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non ricorre il caso trattandosi di fabbricato edificato da privati senza riduzione di contributi e/o finanziamenti pubblici previsti in convenzione.

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

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

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegati 1.3.n**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia via e.mail al debitore, al curatore del fallimento nonché ai creditori procedente ed intervenuti ed al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.

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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 2-12-2023

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone







































(segue: ELENCO ALLEGATI)













ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria eseguita
-  1.2.2.1) ispezione ipotecaria dante causa 1 eseguita
-  1.2.2.2) ispezione ipotecaria dante causa 2 eseguita
-  1.2.3.1) Ispezione ipotecaria immobile CF Fg. 361 Mapp. 153 Sub. 704 gr C1 Negozio
-  1.2.3.2) Ispezione ipotecaria immobile CF Fg. 361 Mapp. 153 Sub. 713 gr A3 Appartamento
-  1.2.3.3) Ispezione ipotecaria immobile CF Fg. 361 Mapp. 153 Sub. 706 gr C2 Deposito
-  1.2.3.4) Ispezione ipotecaria immobile CF Fg. 361 Mapp. 153 Sub. 714 gr D2 Hotel
-  1.2.3.5) Ispezione ipotecaria immobile CF Fg. 361 Mapp. 300 F1
-  1.2.3.6) Ispezione ipotecaria immobile CF Fg. 361 Mapp. 371 D8
-  1.2.3.7) Ispezione ipotecaria immobile CF Fg. 361 Mapp. 372 EU
-  1.2.3.8) Ispezione ipotecaria immobile CF Fg. 361 Mapp. 277 Reliquato di acque
-  1.2.4) Nota di Trascrizione 15-3-1982 Locazione fav Agip
-  1.2.5) Nota di Trascrizione 22-9-1984 Trasformazione Società
-  1.2.6) Nota Trascrizione esproprio 2000 fav Comune Milano alti beni
-  1.2.7) Nota Tras 2007 Ampliamento servitù di passo
-  1.2.8) Nota Tras 2004 acquisto a fav dante causa Mapp. 261 e 259
-  1.2.9) Nota Tras Pignoramento 2016 fav Palamco srl
-  1.2.10) Nota Iscrizione vs dante causa 2 altri beni
-  1.2.11) Nota Tras 2011 Servitù vs Mapp. 280 per passaggio fogna Cond. via Corelli, 58
-  1.3.1) Certificazione notarile RGE 962-18
-  1.3.2) Certificato Notarile RGE 1534-18
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Inquadramento aerofotografico
-  5.1) Estratto di mappa catastale
-  5.2) Estratto di mappa catastale contornato
-  6.1) 21-9-2015 Elab Planim catastale
-  6.2) 30-7-2012 Elab Planim catastale
-  6.3) 6-5-2015 Elab Planim catastale
-  6.4) Elaborato planimetrico Mapp. 76 non c'è
-  6.5) Elaborato planimetrico Mapp. 300 non c'è
-  7) Indicazione grafica beni pignorati Mapp. 153 graff
-  8.1) Planimetria catastale Fg. 361 Mapp. 153 Sub. 704 graff Negozio C1
-  8.2) Planimetria catastale Fg. 361 Mapp. 153 Sub. 713 graff Abitazione A3
-  8.3) Planimetria catastale Fg. 361 Mapp. 153 Sub. 706 graff Deposito C2
-  8.4) Planimetria catastale Fg. 361 Mapp. 153 Sub. 714 graff Hotel D2
-  8.5) Planimetria catastale Fg. 361 Mapp. 300 Ente Urbano non evadibile
-  8.6) Planimetria catastale Fg. 361 Mapp. 371 Parcheggio
-  8.7) Planimetria catastale Fg. 361 Mapp. 372 Parcheggio
-  8.8) Planimetria catastale Fg. 361 Mapp. 277 ex sede roggia Immobile Non TROVATO al CF
-  8.9) Planimetria catastale Soppressa Fg. 361 Mapp. 153 Sub. 3 Carrozzeria
-  8.10) Planimetria catastale Soppressa Fg. 361 Mapp. 153 Sub. 701 Officina

(segue)

-  8.11) Planimetria catastale Soppressa Fg. 361 Mapp. 76 Sub. 701 gr Mapp. 293 cortile orig Mapp. 300
-  8.12) Planimetria catastale Soppressa Fg. 361 Mapp. 76 Sub. 702 gr Mapp. 293 cortile orig Mapp. 300
-  8.13) Planimetria catastale Soppressa Fg. 361 Mapp. 153 Sub. 705 gr Negozio agibilità 2015 ora Abitazione
-  9.1) Visura st. CF Fg. 361 Mapp. 153 Sub. 704 gr M. 295 Sub. 701 C1 Negozio
-  9.2) Visura st. CF Fg. 361 Mapp. 153 Sub. 713 gr M. 295 Sub. 705 A3 Appartamento
-  9.3) Visura st. CF Fg. 361 Mapp. 153 Sub. 706 gr M. 295 Sub. 703 C2 Deposito
-  9.4) Visura st. CF Fg. 361 Mapp. 153 Sub. 714 gr M. 295 Sub. 706 gr. M. 296 Sub. 706 D2 Hotel
-  9.5.1) Visura st. CF Fg. 361 Mapp. 300 F1
-  9.5.2) Visura st. CT Fg. 361 Mapp. 300 EU
-  9.6.1) Visura st. CF Fg. 361 Mapp. 371 D8
-  9.6.2) Visura st. Ct Fg. 361 Mapp. 371 EU
-  9.7.1) Visura st. CF Fg. 361 Mapp. 372 D8
-  9.7.2) Visura st. CT Fg. 361 Mapp. 372 EU
-  9.8.1) Visura st. CF Fg. 361 Mapp. 277 Non presente in CF
-  9.8.2) Visura st. CT Fg. 361 Mapp. 277 Reliquato di acque
-  9.8.3) Visura st. CT Fg. 361 Mapp. 280 soppresso
-  10.1.1) Atto cpv 11-7-2007 Rep. 76.704-8.864 Notaio Tacchini - fav. esegutata tutti i corpi tranne il n. 5 Mapp. 300
-  10.1.2) Nota Tras 27-7-2007 nn 58513-32474 provenienza esegutata tutti i corpi tranne il n. 5 Mapp. 300
-  10.2.1) Atto integrativo di rettifica 9-6-2008 Rep. 85.261-10.183 Notaio Tacchini all'atto Rep. 76.704-8.864
-  10.2.2) Nota Tras 16-6-2008 nn. 35066-20890 atto integrativo di rettifica
-  10.3.1) Atto cpv 17-7-2008 Rep. 86.324-10.355 Notaio Tacchini fav esegutata Corpo 5 - Mapp. 300
-  10.3.2) Nota Tras 23-7-2008 nn. 45215-27412 provenienza esegutata Corpo 5 - Mapp 300
-  10.4) Nota Tras 30-11-2007 provenienza dante causa esegutata Corpo 5 - Mapp 300
-  10.5.1) Atto cpv 5-3-2004 Notaio Tacchini Rep. 21.274-3.492 Prov dante causa esegutata Corpi 6, 7 e 8
-  10.5.2) Nota Tras 2004 Terreno oltre roggia provenienza dante causa esegutata Corpi 6, 7 e 8
-  10.6.1) Atto provenienza remoto 18-12-1951 fav Imm.re s.r.l.
-  10.6.2) Frazionamento terreno 11-12-1951 prov. Società Imm.re s.r.l.
-  11) Visura Camerale storica Corelli 56 Srl con iscrizione fallimento 19-9-2023
-  12) Visura Camerale storica Corelli 56 Srl con nomina Curatore
-  13.1) Contratto di affitto 19-12-2017 Rep. 48.819-26.092 Notaio Filippo Salvo fav
-  13.2) Allegati al Contratto Affitto
-  13.3) Nota Tras 3-1-2018 nn 854-650 Affitto ultranovenale fav
-  14) Contratto di locazione Sub Affitto Fg. 361 Mapp. 153 Sub. 704 C1 Negozio
-  15) Ortofoto 1954
-  16.1) PGOnline - Mosaico dei Piani di Governo del Territorio situazione idraulica e geologica
-  16.2) PGOnline - Mosaico dei Piani di Governo del Territorio Urbanistiche
-  16.3) PGOnline - Mosaico dei Piani di Governo del Territorio Vincoli tutela e salvaguardia
-  17.1) 12-12-2006 DIA Progr. 10.057-06 PG 1.128.800-06 Esame Tecnico 2006-2007 Ris
-  17.2) 3-5-2010 DIA Completamento Progr. 3315-2010 PG 356.908-10
-  17.3) 4-11-2011 SCIA Progr. 13.329 -11 PG 795.397 Traslazione slp da piano 1° a PT
-  17.4) 14-3-2014 Progr. 4.532-14 PG 180.943-14 SCIA Varianti int
-  17.5) 16-12-2014 Progr. 22.585-14 PG 762.713-14 SCIA Completamento
-  17.6) 2-2-2015 Progr. 1.578-15 PG 53.561-15 SCIA Parziale cambio dest d'uso

(segue)

-  17.7) 8-7-2015 Progr. 1578-15 PG 385.433-15 Fine lav e rich monetizz Stand
-  17.8) Valutazioni Ufficio Tecnico comunale
-  17.9) Progetto impianto elettrico
-  17.20) Risposta Ufficio Riscossioni Comune di Milano
-  18) Costi di costruzione_ Albergo
-  19.1) Quotazioni Geopoi Laboratori
-  19.2) Quotazioni Geopoi Negozi
-  19.3) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi
-  19.4) Quotazioni uffici e negozi Borsino Immobiliare
-  19.5) Quotazioni laboratori Borsino Immobiliare
-  20) Calcolo Rivalutazione Monetaria Istat con Interessi Legali
-  21) Verbale dei sopralluoghi

* * * * *