

alessandra testa

ARCHITETTO

Via Imperia, 24 - 20142 Milano

tel. 02.89502202 cell. 338.1296750 e-mail alessandratesta@archtestudio.it pec testa.17466@oamilano.it

Tribunale di Milano - Sezione III - Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G. 749/2021 contro
G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi

Custode giudiziario Avv. Andrea Zoppi

Creditore Procedente: CF Liberty Servicing S.p.A. quale mandataria di Leviticus SPV S.r.l.

Creditori Interventuti: Agenzia delle Entrate - Riscossione; Sig.ra

Integrazione per identificazioni parti comuni fabbricato sito in Pero, Via Figino n. 28

Con la presente, come richiesto dal G.E. nel corso dell'udienza del 28.02.2023, al fine dell'identificazione delle parti comuni del fabbricato sito in Pero, Via Figino n. 28, di cui ai LOTTI 02 e 03 degli elaborati peritali depositati, si trasmettono i seguenti allegati:

- atto di compravendita Notaio Stefano Venezia in data 31.03.2017 rep. 112382/20367 relativo ai beni al foglio 4, mappale 257, subb. 730, 731, 732, 725 (Allegato A): le parti comuni sono specificate nell'articolo "Causa-oggetto", pagina 2, ultimo paragrafo, identificate con il solo cortile al sub. 729 essendo l'unità compravenduta in fabbricato interno cui si accede unicamente da tale cortile. Nota. Si precisa che la provenienza al venditore dei beni di cui sopra deriva da precedente atto di compravendita del 30.04.2010 rep. 89628/15894 Notaio Paolo de Martinis;
- atto di compravendita Notaio Mathias Bastrenta in data 26.03.2014 rep. 379/246 relativo al bene al foglio 4, mappale 257, sub. 733 (Allegato B); le parti comuni non sono identificate precisamente e all'articolo 5 "Accessori", viene richiamata genericamente la "comproprietà sulle parti comuni". Nota. Si precisa che la provenienza ai venditori del bene di cui sopra deriva da precedente atto di compravendita Notaio Luigi Cambri del 16.12.2009 rep. 132494/5252;
- elaborato planimetrico catastale, già allegato alle perizie, (Allegato C).

Si richiama inoltre l'atto di divisione Notaio Paolo De Martinis in data 10.11.2004 rep. n. 55162/4148, trasmesso unitamente alle perizie dei LOTTI 02 e 03 quale allegato rispettivamente 02.4.b e 03.4.b, dove le parti comuni sono indicate all'art. 4 specificando che restano comuni: "il cortile al piano terreno individuato nel N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 4, mappale 257, sub. 712; il portico al piano terreno individuato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 4, mappale 257, sub. 713; il balcone al piano primo individuato nel N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 4, mappale 257, sub. 714; il lastrico solare al piano primo individuato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 4, mappale 257, sub. 715".

Come indicato in perizia, il subalterno 715 identifica un'unità a piano terra (assegnata a _____ nell'atto di divisione stesso) mentre l'identificativo corretto del lastrico solare era il sub. 723, poi frazionato nei subalterni 724 e 725, impropriamente ancora classati F5, oggetto di atto di divisione Notaio De Martinis Paolo del 12.07.2005 rep. 62412, e, per il solo sub. 725, successivo atto di compravendita di cui all'Allegato A.

Nota. Il cortile attuale sub. 729 è stato identificato come bene comune non censibile solo dal 14.02.2011: prima era identificato catastalmente come pertinenza del fabbricato interno, allora identificato come sub. 719 ai piani terra e seminterrato, in seguito frazionato nel sub. 727 (CORPO C del LOTTO 03), nei subb. 730, 731, 732 (venduti il 31.03.2017 a soggetto terzo di cui all'atto Allegato A), e nel sub. 729, cortile comune.



alessandra testa
ARCHITETTO

Via Imperia, 24 – 20142 Milano

tel. 02.89502202 cell. 338.1296750 e-mail alessandratesta@archtestudio.it pec testa.17466@oamilano.it

Si riporta di seguito, al fine di individuare le parti comuni rispetto alle unità di proprietà, sintesi della situazione catastale e di titolarità dei beni costituenti il fabbricato (N.C.E.U. al foglio 4, mappale 257):

- **Beni comuni non censibili:**
 - sub. 712 – porzione di cortile a piano terra;
 - sub. 729 – cortile a piano terra;
 - sub. 713 – ballatoio piano T e rampe scala;
 - sub. 714 – ballatoio piano primo e rampe scala.

- **Unità immobiliari a piano seminterrato**
 - sub. 727 – proprietà (CORPO C del LOTTO 03, in forza dell'atto di divisione allegato 02.4.b e 03.4.b ai LOTTI 02 e 03: il bene era il piano seminterrato dell'originario sub. 719).

- **Unità immobiliari piano rialzato**
 - subb. 715, 717, 718 – proprietà (non oggetto di Procedura, in forza dell'atto di divisione allegato 02.4.b e 03.4.b ai LOTTI 02 e 03);
 - subb. 730, 731, 732 – proprietà di terzi (in forza dell'atto di compravendita di cui all'Allegato A);
 - sub. 733 – proprietà di terzi (in forza dell'atto di compravendita di cui all'Allegato B).

- **Unità immobiliari piano primo**
 - sub. 720 – proprietà (CORPO B del LOTTO 02 in forza dell'atto di divisione allegato 02.4.b e 03.4.b ai LOTTI 02 e 03);
 - subb. 721 e 722 – proprietà di terzi (in forza dell'atto di divisione allegato 02.4.b e 03.4.b ai LOTTI 02 e 03)

- **Unità piano secondo**
 - sub. 724 – proprietà di terzi (in forza di altro atto di divisione Notaio De Martinis Paolo del 12.07.2005 rep. 62412 relativo ai soli subb. 724 e 725);
 - sub. 725 – proprietà di terzi (in forza dell'atto di compravendita Allegato A).

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

In fede,

Milano, 03.03.2023

arch. Alessandra Testa

