

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 252\_2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Flavia Boniolo**

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

N.2 LOTTI

Lotto 1: n. 1 unità in Milano via Argelati 40 a destinazione autorimessa

Lotto 2: n. 3 unità in Milano via Vigevano 20 a destinazione solai e abitazione



**Esperto alla stima:** Barbara Marchesi  
**Email:** [arch.marchesi@gmail.com](mailto:arch.marchesi@gmail.com)  
**Pec:** [barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it](mailto:barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it)

## LOTTO 001

Unità a destinazione box-autorimessa, posta al piano secondo interrato

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Argelati 40 posto a piano secondo interrato

##### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

##### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

###### intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

###### Descrizione:

###### Comune di Milano

**Box autorimessa: Fg.520 Mapp. 403, Sub. 101, Cat C/6**, - zona cens. 2 - classe 6 - Consistenza 17 mq - Superficie catastale 18 mq - rendita € 143,11 - VIA FILIPPO ARGELATI n. 40 piano: S2

###### Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 10/03/2004 protocollo n. mi0154293 in atti dal 10/03/2004 variazione di classamento (n. 20184.1/2004)
- Costituzione del 04/07/2002 protocollo n. 560749 in atti dal 04/07/2002 costituzione (n. 4378.1/2002)

##### 1.4. Coerenze dell'unità:

altro box; corsello comune; altro box; altro box.

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

*(All. C Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU, elaborato planimetrico dimostrazione subalterni in atti al NCEU)*

##### 1.5. 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 Milano

**Caratteristiche zona:** gli immobili oggetto di esecuzione sono parte di un fabbricato condominiale ubicato in Via Argelati n. 40, zona semicentrale sud di Milano, zona Ripa di Porta Ticinese/Alzaia Naviglio Grande (zona 6).

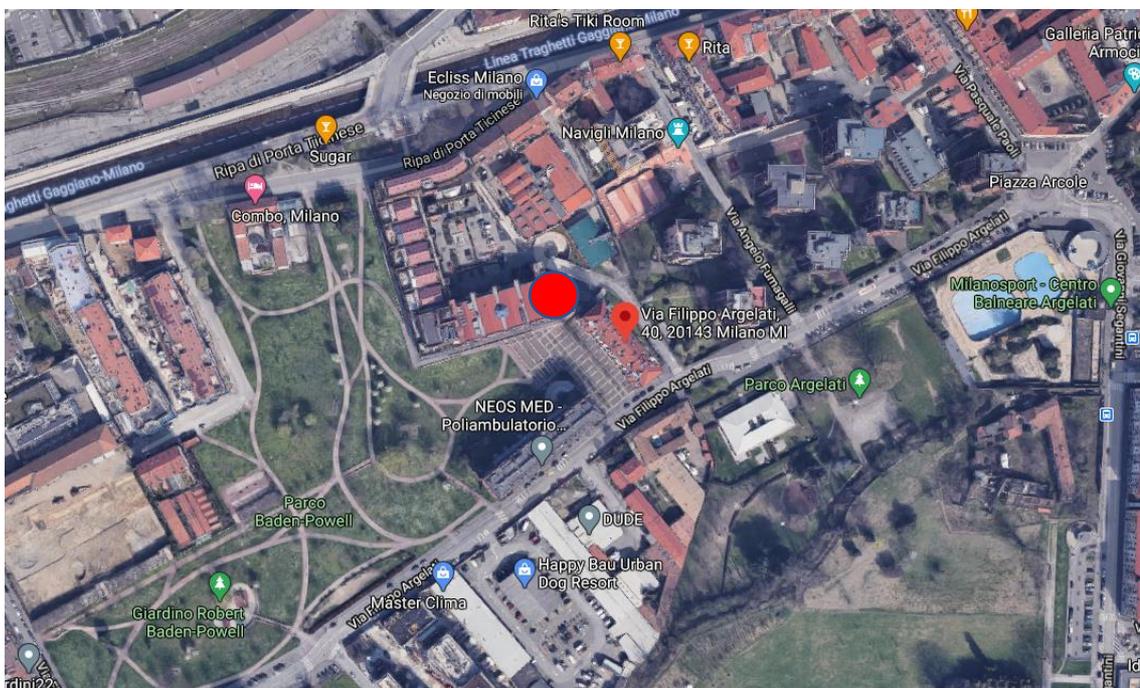
**Area urbanistica:** residenziale e commerciale a traffico locale con difficoltà di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

Principali collegamenti pubblici: discreti i collegamenti di mezzi pubblici di superficie (linee autobus 47, 74, e 325e tram n. 2) e sotterranei (MM2 Porta Genova).

**Servizi offerti dalla zona:** Sufficiente è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza; buona la presenza di aree a verde.

Si segnalano nelle immediate vicinanze il "Centro Balneare Argelati" ed il "Parco Baden Powel



## 2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

I beni oggetto della presente sono parte di un complesso immobiliare sito a Milano in Via Argelati n. 40, in zona semicentrale sud della città, zona Ripa di Porta Ticinese/Alzaia Naviglio Grande.

L'area compresa tra le vie Argelati, Privata Barsanti, Ripa di Porta Ticinese e Fumagalli è stata soggetta a Piano di Recupero, Zona omogenea B2 5.6, approvato con deliberazione C.C. n. 644 del 21/07/1982, che prevedeva un intervento di integrale ristrutturazione edilizio-urbanistica per residenza, attività produttive, commerciali, artigianali, depositi, boxes, aree per urbanizzazioni primarie e secondarie di cui una parte per servizi e verde pubblico.

Il complesso condominiale ad uso abitazioni, negozi ed uffici è composto di tre fabbricati denominati "A-F", "G" ed "H". L'immobile oggetto della presente relazione è del fabbricato a destinazione residenziale-commerciale denominato "A-F", di 5 piani fuori terra oltre a due piani interrati, al secondo piano interrato adibito a depositi e boxes

- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

**CORPO A- Box sub 101**

L'unità in oggetto, identificata con il numero 34B, è posta al piano secondo interrato del fabbricato, chiamato "I siti di Leonardo" con accesso carraio tramite cancello in ferro automatizzato a doppia anta e rampa carraia in cemento rigato da stradina privata perpendicolare alla Via Argelati.

Il box ha pavimento in lisciata di cemento e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale; le pareti sono in blocchetti di cemento. Presente luce e interruttore. altezza del locale: H mt 2,60 circa

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D 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

**2.4 Certificazioni energetiche****CORPO A**

Naturalmente esente

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti/documentazioni fornite**

Non fornite

**3 STATO OCCUPATIVO****3.1 Detenzione del bene:**

La scrivente, in data 28.11.2019, unitamente al custode giudiziario e all'esecutato si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

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, Non risultano contratti di locazione, come da risposta dell'Agenzia delle Entrate.

*(all. Sotto A: Comunicazione Agenzia Entrate)*

**4 PROVENIENZA**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 12.02.2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. B1- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi, alla data del 27.09.2021, **(all. B- Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

**4.1. Attuale proprietà –**

- L'immobile in oggetto è pervenuto all'esecutato, in atto coniugato in regime di separazione dei beni, dalla società '██████████' con sede in ██████████ e codice fiscale ██████████ in forza di atto a rogito dr. Enrico Bellezza, Notaio in Milano, in data 27.09.2006 repertorio n. 61441/11114, **trascritto a Milano 1 in data 09 ottobre 2006 ai NN.84102/50681**

Al quadro D della nota come segue:

"LA VENDITA E' STATA EFFETTUATA A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO ALIENATO SI TROVA, CON TUTTI I DIRITTI, AZIONI, RAGIONI, ACCESSORI ED ACCESSIONI, PERTINENZE E DIPENDENZE, SERVITU' ATTIVEE PASSIVE LEGALMENTE COSTITUITE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE SER VITU' COSTITUITE E RICHIAMATE NELL'ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO MARCO GILARDELLI DI MILANO IN DATA 18 DICEMBRE 2002, REPERTORIO N. 45575/10217, REGISTRATO A MILANO IL GIORNO 23 DICEMBRE 2002 AL N. 7050 SERIE 2V, TRASCRITTO A MILANO 1 IN DATA 24 DICEMBRE 2002 AI NN. 82547/49686. .E' COMPRESA LA RELATIVA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' IN TUTTI GLI ENTI E SPAZI CONDOMINIALI AI SENSI DELL'ART. 1117 E SEGG. COD. CIV. E DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, QUOTA PROPORZIONALE CHE E' PARI A 0,691/1000 (ZERO VIRGOLA SEICENTONOVANTUN MILLESIMI). LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE LA PORZIONE DI STABILE DEL TRASCRIVENDO ATTO. PER L'INDIVIDUAZIONE E LA MANUTENZIONE DELLE PARTI COMUNI, LE PARTI FANNO ESPRESSO RIFERIMENTO AI PATTI SPECIALI CONTENUTI NELL'ATTO DI PROVENIENZA INFRA CITATO"

Si rimanda al suddetto atto, **allegato sotto B1**, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

#### 4.2. proprietari al ventennio

- alla '██████████' con sede in Milano e codice fiscale ██████████ l'immobile era pervenuto dalla società '██████████' con sede in ██████████ e codice fiscale ██████████ in forza di atto in autentica dr. Marco Gilardelli, Notaio in Milano, del giorno 18 dicembre 2002, repertorio n. 45575, **trascritto a Milano 1 in data 24 dicembre 2002 ai n.ri 82547/49686**

Al quadro D della nota come segue:

"PATTI SPECIALI - SONO PARTI COMUNI CONDOMINIALI TUTTI I BENI COMUNI AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 CODICE CIVILE E QUALI MEGLIO DESCRITTI NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ALLEGATO ALL'ATTO 25 NOVEMBRE 2002 N. 45445/10123 DI REP. DR. MARCO GILARDELLI; -SONO INOLTRE CONDOMINIALI: == I BENI AL FOGLIO 520 MAPPALE 403 SUBB. 1-2- 3-4-5 COSTITUENTI BENI COMUNI NON CENSIBILI CON LE SEGUENTI UTILITA': \* SUB.1 SERVE TUTTO IL CONDOMINIO; \* SUB.2 SERVE TUTTO IL CONDOMINIO; \* SUB.3 SERVE I SUBB. 173, 181, 182, 183, 177, 178, 179, 11, 180; \* SUB.4 SERVE I SUBB. 172, 174, 175, 176; \* SUB.5 SERVE I SUBB. 174, 175, 176; - AI FINI DELLA IDENTIFICAZIONE GRAFICA

DEL CONDOMINIO "LE BOTTEGHE DI LEONARDO" LE PARTI FANNO ESPRESSO RIFERIMENTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE PER SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI COMPOSTA DI SETTE FOGLI CHE TROVASI ALLEGATA ALL'ATTO IN DATA 25 NOVEMBRE 2002 N.45445/10123 DI REP. DR. MARCO GILARDELLI - LA SOCIETA' VENDITRICE DICHIARA DI AVERPRESENTATO DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI CON CERTIFICAZIONE DI COLLAUDO FINALE RELATIVAMENTE AI BENI IN CONTRATTO IN DATA 19/11/2002 P. G. 43.972.176/2002-0; - LA SOCIETA' VENDITRICE DICHIARA DI AVER PRESENTATO RICHIESTA DI CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' PER QUANTO IN CONTRATTO IN DATA 25/11/2002 P.G. 44.826.176/2002 SUB. 0; - LA SOCIETA' VENDITRICE DICHIARA LA PERFETTA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ALLE VIGENTI PRESCRIZIONI; - LA SOCIETA' VENDITRICE SI RISERVA IL DIRITTO DI NOMINARE L'AMMINISTRATORE DEL SUPERCONDOMINIO IN CARICA FINO AL 31 DICEMBRE 2003; -LA PARTE VENDITRICE DICHIARA DI DOVER STIPULARE CON L'ENEL SERVITU' RELATIVAMENTE ALLA RELATIVA CABINA; LA PARTE ACQUIRENTE, A TAL FINE DA' MANDATO ALLA PARTE VENDITRICE PERCHE' IN NOME E PER CONTO DI ESSA PARTE MANDANTE E NELL'INTERESSE ANCHE DELLA MANDATARIA STESSA ABBA A STIPULARE OGNI E QUALUNQUE ATTO RICHIESTO DALL'ENEL PER LA REGOLARE COSTITUZIONE DI DETTA SER VITU'. IL MANDATO DI CUI SOPRA, IN QUANTO DATO ANCHE NELL'INTERESSE DELLA PARTE MANDATARIA E' IRREVOCABILE; -LA PARTE VENDITRICE DA' ATTO E LA PARTE ACQUIRENTE PRENDE ATTO CHE ESISTONO VASCHE VOLANO DI ACCUMULA ACQUA METEORICA E PER L'IMPIANTO ANTINCENDIO AL SERVIZIO DEL CONDOMINIO; VIENE PERTANTO COSTITUITA SERVITU' DI ACCESSO AI FINI DELLE ISPEZIONI/MANUTENZIONI DI DETTE VASCHE; -LA PARTE VENDITRICE SI RISERVA DI ATTRIBUIRE IN SERVITU' ATTIVA DI USO ESCLUSIVO I SEGUENTI BENI: \* IL MAPPALE 398 A FAVORE DEI SUBB. 177, 182, 183 DEL MAPPALE 403; \* IL MAPPALE 401 A FAVORE DEL SUB. 174 DEL MAPPALE 403; \* IL MAPPALE 402 A FAVORE DEL SUB. 174 DEL MAPPALE 403; \* IL MAPPALE 400 A FAVORE DI TUTTI I SUBB. DEL MAPPALE 399; -LA PARTE VENDITRICE DA' ATTO E LA PARTE ACQUIRENTE PRENDE ATTO DICHIARANDOSENE PERFETTAMENTE A CONOSCENZA DELLE SEGUENTI SERVITU' GRAVANTI SU BENI CONDOMINIALI: \*\* SERVITU' DI PASSAGGIO CARRAIO A CARICO DEL MAPPALE 396 A FAVORE DEL MAPPALE 407 DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE CHE SE LA RISERVA ESPRESSAMENTE; \*\* SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO A CARICO DEI MAPPALI 395 ET 396 A FAVORE DEI MAPPALI 357 ET 67 DI PROPRIETA' DI TERZI COSTITUITA CON ATTO 20/9/2000 N. 15238/2134 REP. DR. FRANCESCO LUPO DUBINI TRASCRITTA IL 22/9/2000 N. 46482/31092; \*\* SERVITU' DI FARE COSTITUITE CON ATTO 19/7/2000 N. 48433/5508 REP. DR. CAPACCIONI TRASCRITTO IL 4/8/2000 N. 43876/29353-43877/29354 ET 43878/29355; -LA PARTE VENDITRICE DA' ATTO E LA PARTE ACQUIRENTE PRENDE ATTO CHE IL MAPPALE 404, CONDOMINIALE, NON POTRA' IN NESSUN MODO ESSERE COPERTO O OSTRUITO, NEMMENO PARZIALMENTE E NEMMENO CON FIORIERE ESSENDO AL SERVIZIO DEI BOXES SOTTOSTANTI SERVENDO QUALE SFATATOIO DI GAS DI SCARICO, COME VINCOLO DI CONCESSIONE; - LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA DELLA CONVENZIONE CITATA IN PREMESSA DEL TRASCRIVENDO ATTO E DELLASUA RELATIVA MODIFICA CHE SI HANNO QUI COME INTEGRALMENTE RIPORTATE.

- Alla società '██████████' con sede in ██████████ e codice fiscale ██████████ dalla società ██████████ con sede in ██████████ e codice fiscale ██████████ in forza di atto di conferimento in società a rogito dr. Aldo Fiori, Notaio in Carpi, del giorno 27 maggio 1999, repertorio n. 148032/22853, **trascritto a Milano 1 in data 22 luglio 1999 ai n.ri 40208/27058** e successivo atto di rettifica a rogito stesso notaio, del giorno 13 dicembre 1999 ai n.ri 152172/23757, **trascritto in data 27 dicembre 1999 ai n.ri 66541/44450**, mediante il quale venivano conferiti terreni censiti al foglio 520, mappali 88-89-90-91-92-93-94-342-345-348-116-95-120-388 (che ha originato il mappale 403, sul quale insiste il bene in oggetto) -166-124-

125-129-163-123-122-119-118-117-115-33-347-113-114-343-61-63-359-162-339-11-336-153-154-156-157-158-159-160- 161-151-152-155-149-62-58-59-60-55-56-358-361-360

(copia conforme atto reperita presso l'Archivio Notarile di Milano + note di trascrizioni estratta dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 12.02.2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi, alla data del 27.09.2021, (**all. B- 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**

**Cessione di diritti reali a titolo gratuito**, atto in data 20.12.2013 rep. 39823/10172, **trascritta a Milano 1 in data 30.12.2013 ai nn. 64947/48089**, a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] gravante sulla quota di 1/2 dell'unità di cui al presente Lotto 001

Al quadro D della nota come segue:

"IL TRASFERIMENTO SI EFFETTUA A CORPO NELLO STATO DI FATTO IN CUI LE UNITA' IMMOBILIARI ATTUALMENTE SI TROVANO, CON OGNI DIRITTO, ACCESSIONE, PERTINENZA, SERVITU' E COMUNIONE COMPRESI I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI. \*\*\*\*\* SI CHIEDE L'APPLICAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI DI CUI ALL'ART. 19 DELLA LEGGE 6 MARZO 1987 N. 74, ANCHE A SEGUITO DELLA SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE N. 154 DEL 10 MAGGIO 1999, E QUINDI L'ESENZIONE DA IMPOSTE DI BOLLO, REGISTRO, IPOTECARIE, CATASTALI, NONCHE' DA TASSE IPOTECARIE E DA OGNI ALTRA TASSA, A TAL FINE I COMPARENTI HANNO DICHIARATO CHE IL TRASCRIVENDO ATTO COSTITUISCE ATTUAZIONE DI OBBLIGAZIONI ASSUNTE IN SEDE DI PROCEDIMENTO PER LA SEPARAZIONE CONSENSUALE TRA CONIUGI (VERBALE IN DATA 11 DICEMBRE 2013 R.G. N. 84809/13 SEP. CONS. OMOLOGATO CON DECRETO DEL TRIBUNALE DI MILANO IN DATA 17 DICEMBRE 2013. PROVVEDIMENTO CHE IN COPIA AUTENTICA TROVASI ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A")

**atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna

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

- **Iscrizioni**  
**ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 in data 08 novembre 2017 ai n.ri 79012/13901, Atto in data 02 agosto 2017 rep. n. 14488., eseguita a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] [REDACTED] contro l'esecutato, per la complessiva somma di Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] per sorte capitale.

Detta formalità grava su tutti i beni oggetto di procedura

**ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 in data 01 giugno 2018 ai n.ri 43622/6938, atto in data 29 marzo 2018 rep. n. 1859

eseguita a favore di " [REDACTED] " con sede in [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED] e contro l'esecutato per la complessiva somma di Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] per sorte capitale, Euro [REDACTED] per interessi ed Euro [REDACTED] per spese.

Detta formalità grava su tutti i beni oggetto di procedura

**ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Separazione personale, iscritta a Milano 1 in data 26.06.2019 ai n.ri 43622/6938, atto in data 11/05/2017 Numero di repertorio 4869/2017 eseguita a favore di " [REDACTED] " e contro l'esecutato per la complessiva somma di Euro [REDACTED], di cui Euro 1 [REDACTED] per capitale

Detta formalità grava su tutti i beni oggetto di procedura

**N.B.:** la seguente formalità è successiva alla Certificazione Notarile in atti

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 28.01 2019 rep. 2998 trascritto a Milano 1 in data 12.02.2019 ai n.ri 9917/6588, a favore di " [REDACTED] "

[REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED] a carico dell'esecutato, gravante su tutti i beni oggetto di procedura, per quota di 1/1 al riguardo del Lotto 001 e per quota di 1/2 al riguardo del Lotto 002

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. B-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 27.09.2021 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (facente stato alla data del 12.02.2019) si rileva l'ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Separazione personale, iscritta a Milano 1 in data 26.06.2019 ai n.ri 43622/6938

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.B-Ispezione ipotecaria**)

## 6 DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, Certificato Prevenzione Incendi (CPI)/Scia, eventuale presenza del CIS (certificato idoneità statica), indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Il nuovo amministratore, come da mail ricevuta in data 13.09.21, riporta quanto segue:

"il precedente amministratore (deceduto) non ha avuto modo di consegnare tutti i documenti

contabili e condominiali degli ultimi anni, pertanto dovrò, con il tempo necessario, fare le indagini per risalire alla situazione debitoria aggiornata"

Con riserva di integrazione all'esito del riscontro dell'amministratore.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta **all. A - Informazioni condominiali**)

## **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Regolamento di condominio alla data della presente non ricevuto.

Si richiamano i patti speciali e le servitù, citate nei titoli di provenienza al punto 4.2. della presente

## **7 REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risultano azzonati, da vigente PGT del Comune di Milano, in NAF Nuclei di antica formazione: Tipologie di intervento (Titolo II Capo I) Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico (Art.13.2.c). Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT di Milano risultano inoltre soggetti ai Beni Paesaggistici (DLgs 22/01/2004 n. 42, Parte III Titolo I, e s.m.i) - Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (Art. 136.1.c)

### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto, identificato come "A-H" è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici preposti, a seguito di istanza accesso atti presso l'ufficio Edilizia di Milano:

- Concessione Edilizia n. 1226 del 19 ottobre 1999 atti 944.175/97 e successive variante in corso d'opera in data 9 luglio 2002 n. 181; Denuncia di Inizio Attivita' in data 16 ottobre 2002 P.G 38.412.176/2002.
- Dichiarazione di Fine Lavori parziale (per i box) presentata in data 19.11.2002 Pg 43972.176, con dichiarazioni e collaudo statico allegati
- Richiesta Certificato Abitabilità autorimesse ai sensi DPR 425 del 22.04.94 per la porzione di fabbricato destinata ad autorimesse, con certificazioni, collaudo statico, copia domanda presentata presso i VVFF per il CPI, iscrizione catasto, elenco singolo immobili, dichiarazioni conformità, fine lavori protocollata il 19.11.2002 e certificazione collaudo finale.

Nei fascicoli messi a disposizione dagli uffici visure non si sono rinvenute richieste di integrazione/altro da parte degli uffici preposti

(istanza accesso atti, licenze e dia con stralci grafici significativi, Fine lavori e richiesta Agibilità con documenti allegati significativi **all. sotto C- Pratiche edilizie**)

**7.2. Conformità edilizia:**

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici delle pratiche edilizie

**7.3. Conformità catastale**

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU

**8 CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione  | Parametro mq               | Sup. reale lorda<br><u>circa</u> | Coeff. | Sup. commerciale<br>lorda <u>circa</u> |
|---------------|----------------------------|----------------------------------|--------|--|
| C/6 sub. 101  | sup. lorda di<br>pavimento | 18,00                            | 100%   | 18,00                                  |
| <b>TOTALE</b> |                            | <b>18,00</b>                     |        | <b>18,00</b>                           |

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, dello stato manutentivo, della conformità edilizia e catastale, 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) 1° semestre 2021 – zona C18 – Semicentrale/SOLARI, P. TA GENOVA, ASCANIO SFORZA

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:

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Sup. commerciale lorda <b>circa</b> | Valore unitario Euro/mq | Valore Complessivo |
|--------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| C/6 box      | 18,00                               | a corpo                 | € 25.000,00        |
|              |                                     |                         | <b>€ 25.000,00</b> |

### 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.

#### LOTTO UNICO

- Valore € 25.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: **-€ 1.250,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: alla data della presente non pervenute € 0,00

*N.B.: Si ricorda che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.*

€ 23.750,00

**Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO**

**€ 24.000,00**  
**arrotondato**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato  
(Non ricorre il caso)

€ 0,00

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali**

oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### **10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso (vedasi punto 3)

#### **11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso

#### **12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

/

---

**NOTE:**

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

**LOTTO 002****sub. 102 + sub. 703 + sub. 746****PREMESSE**

Trattasi di quota di 1/2 di n. 3 unità immobiliari poste in fabbricato condominiale in via Vigevano 20, identificate catastalmente come vani solai (subb. 102 e 703 ) e vano abitazione (sub. 746 a sguito di variazioni del 2017 per ampliamento, divisione, diversa distribuzione spazi interni), ognuna composta da un vano, poste al piano 5° sottotetto/solaio del fabbricato, contigue fra loro. Il sub. 746 include una scala rettilinea che collega al piano 4° sottostante, abitazione non oggetto della presente di altra proprietà.

Al sopralluogo, diversamente da quanto rappresentato nelle schede, dette porzioni sono risultate collegate al piano sottostante, facenti parte del più ampio appartamento composto da piano 4° e 5° , internamente modificate e ristrutturate, nonché unite alla restante parte dei locali sottotetto (estranei alla presente) utilizzate impropriamente come locali camere e bagni. La porzione di cui al sub. 746 è risultata inoltre unita, attraverso la rimozione di tavolato ad altra porzione di sottotetto (estranea alla presente).

La scrivente pertanto valuterà dette porzioni, come da consistenza catastale, tenendo conto della difficoltà di una eventuale vendita atteso che dette porzioni allo stato sono parte integrante di una più ampia unità immobiliare, e che dette porzioni dovranno essere materialmente "separate" e riportate alle consistenze di cui alle schede (sub. 746) attraverso opere edilizie di separazione dalla restante unità, opere che comporteranno anche la non possibilità di accedere, allo stato, alle porzioni di locali sottotetto estranee alla presente.

Note: con verbale già in atti, ai sensi dell'art. 711 codice di procedura civile, in data 11 dicembre 2013, omologato dal Tribunale di Milano, nona sezione civile, in data 17 dicembre 2013, il sig. [REDACTED] si è separato personalmente dal coniuge, sig.ra [REDACTED] [REDACTED] comproprietaria dei beni di cui al presente Lotto 002

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo A - Sub. 102****Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Proprietà per 1/2

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di [REDACTED]

Comproprietaria non esecutata: [REDACTED] Proprietà per 1/2

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****intestazione:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Proprietà per 1/2

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Proprietà per 1/2

**Descrizione:****Comune di Milano**

**solaio: Fg. 473 Mapp. 55, Sub. 102, Cat C/2**, classe 3, consistenza 28 mq – sup. catastale totale 40 mq - rendita € 36,15 – Via Vigevano n. 20 piano 5

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Frazionamento e fusione del 04/12/1979 in atti dal 04/11/1999 p. f.99 (n. 19793.1/1979)

Derivante dai precedenti soppressi subb. 15 e 67

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 04.12.1979 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, a meno di quanto segue:

Il locale solaio è stato ristrutturato ad uso camera da letto; sono presenti due finestre tipo "velux" in falda, il vano di ingresso dal corridoio comune del piano sottotetto è stato tamponato; è stato aperto un varco porta interno di accesso sul tavolato confinante con il locale a fianco (sub. 703 oggetto della presente)

**Coerenze come da scheda catastale:**

via Vigevano; via Alessandria; altra unità e corridoio di accesso comune piano sottotetto; altra unità sub. 703

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.

\*\*

**Identificativo corpo B- Sub. 703**

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ nato a ████████ il ████████ codice fiscale ██████████ Proprietà per 1/2

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di ██████████

Comproprietaria non eseguita: ██████████ Proprietà per 1/2

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

██████████ nato a ████████ il ████████ codice fiscale ██████████ Proprietà per 1/2

██████████ nata a ████████ il ████████ codice fiscale ██████████ Proprietà per 1/2

**Descrizione:**

**Comune di Milano**

**solaio: Fg. 473 Mapp. 55, Sub. 703, Cat C/2**, classe 8, consistenza 20 mq – sup. catastale totale 25 mq - rendita € 59,91 – Via Vigevano n. 20 piano 5

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 10/07/2009 protocollo n. mi0641012 in atti dal 10/07/2009 variazione di classamento (n. 98925.1/2009)
- Frazionamento e fusione del 04/12/1979 in atti dal 04/11/1999 p. f.99 (n. 19793.1/1979)

Derivante dai precedenti soppressi subb. 15 e 67

- Frazionamento del 14/12/1995 in atti dal 14/12/1995 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 100761.1/1995)

Derivante dal precedente soppresso sub. 65

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato parzialmente difforme alla scheda catastale in atti al NCEU del 14.12.1995 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, come segue:

Il locale solaio sottotetto è stato ristrutturato e suddiviso in una porzione di disimpegno di

collegamento tra i locali e sono stati realizzati n. 2 locali bagni di cui uno con doccia; nel bagno più grande è presente finestra tipo "velux" in falda, il vano di ingresso dal corridoio comune del piano sottotetto è stato tamponato; è stato aperto un varco porta interno di accesso sul tavolato confinante con il locale a fianco (sub. 102 oggetto della presente)

**Coerenze come da scheda catastale:**

via Vigevano; via Alessandria; altra unità sub. 102; corridoio di accesso comune piano sottotetto; altra unità sub. 746

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.

\*\*

**Identificativo corpo C- Sub. 746**

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ nato a ████████ il ████████ codice fiscale ██████████ Proprietà per 1/2

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di ██████████

Comproprietaria non eseguita: ██████████ Proprietà per 1/2

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

██████████ nato a ████████ il ████████ codice fiscale ██████████ Proprietà per 1/2

██████████ nata a ████████ il ████████ codice fiscale ██████████ Proprietà per 1/2

**Descrizione:**

**Comune di Milano**

**soalio: Fg. 473 Mapp. 55, Sub. 746, Cat A/3**, classe 4, consistenza 1 vano – sup. catastale totale 11 mq – totale escluse aree scoperte 11 mq - rendita € 136,86 – Via Vigevano n. 20 piano 5

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 26/07/2018 protocollo n. mi0320117 in atti dal 26/07/2018 variazione di classamento (n. 108849.1/2018)

- Variazione del 26/07/2017 protocollo n. mi0349621 in atti dal 26/07/2017 divisione- ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 106425.1/2017)

Derivante dal precedente soppresso subalterno 501 cat. A/3 consistenza 6 vani -piano: 4-5-S1 per scorporo del vano soalio

Il sub. 501 derivante da

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

- Variazione nel classamento del 21/03/2013 protocollo n. mi0141757 in atti dal 21/03/2013 variazione di classamento (n. 21758.1/2013)

- (Altre) del 04/07/1991 protocollo n. mi0141737 in atti dal 21/03/2013 istanza prot. 139508/2013 (n. 114460.1/1991)

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato parzialmente difforme alla scheda catastale in atti al NCEU del 30.08.2019 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, come segue:

Il locale catastalmente identificato come abitazione è stato ristrutturato ed ampliato di circa mt 3.00 di larghezza attraverso la rimozione di tavolato e l'annessione di porzione di locale estraneo alla procedura, di altra proprietà, utilizzato come camera.

**Coerenze come da scheda catastale:**

via Vigevano; altra unità sub. 703; ente comune piano sottotetto; altra unità.

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. C.; schede catastali in atti al NCEU estratte dalla scrivente, visure catastali storiche estratte dalla scrivente, estratto di mappa)

\*\*\*\*\*

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Milano

**Caratteristiche zona:** gli immobili oggetto di esecuzione sono parte di un fabbricato condominiale ubicato in Via Vigevano 20, zona semicentrale sud di Milano, zona Navigli-Porta Genova.

**Area urbanistica:** residenziale e commerciale a traffico locale con difficoltà di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

Principali collegamenti pubblici: buoni collegamenti di mezzi pubblici di superficie (linee tram n. 2, 10, 14) e sotterranei (Passante Ferroviario e MM2 verde Porta Genova).

**Servizi offerti dalla zona:** Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza; servizi commerciali, negozi, ristoranti e locali per lo svago.



**2.2/2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne**

I beni oggetto della presente sono parte di un gradevole fabbricato d'epoca, originariamente risalente alla fine dell'800, condominiale, ripristinato negli anni '40 a seguito di eventi bellici,

posto ad angolo tra la via Vigevano e la Via Alessandria, di 5 piani compreso il sottotetto oltre il piano terra ad uso negozi.

Condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

### **CORPI A- B - C**

Alle unità in oggetto si accede da accesso condominiale dalla via Vigevano, e successivo vano scale – non è presente ascensore.

Come riportato in premessa, dette unità, diversamente da quanto rappresentato nelle schede, sono risultate collegate al piano sottostante da scala rettilinea, facenti parte del più ampio appartamento composto da piano 4° e 5°, porzioni internamente modificate e ristrutturate, nonché unite alla restante parte dei locali sottotetto (non oggetto di procedura e di altra proprietà) utilizzate impropriamente come locali camere e bagni. La porzione di cui al sub. 746 è risultata inoltre unita, attraverso la rimozione di tavolato ad altra porzione di sottotetto (estranea alla presente).

Il locale solaio corpo A è stato ristrutturato ed utilizzato impropriamente ad uso camera da letto; sono presenti due finestre tipo "velux" in falda, il vano di ingresso dal corridoio comune del piano sottotetto è stato tamponato; è stato aperto un varco porta interno di accesso sul tavolato confinante con il locale a fianco (corpo B sub. 703 oggetto della presente)

Il locale solaio corpo B è stato ristrutturato e suddiviso in una porzione di disimpegno di collegamento tra i locali e sono stati realizzati impropriamente n. 2 locali bagni di cui uno con doccia; nel bagno più grande è presente finestra tipo "velux" in falda; il vano di ingresso dal corridoio comune del piano sottotetto è stato tamponato; è stato aperto un varco porta interno di accesso sul tavolato confinante con il locale a fianco (corpo A sub. 102 oggetto della presente)

Il locale abitazione corpo C è stato ristrutturato ed ampliato di circa mt 3.00 di larghezza attraverso la rimozione di tavolato e l'annessione di porzione di locale estraneo alla procedura, di altra proprietà, utilizzato impropriamente come camera.

I pavimenti delle unità sono in doghe di parquet, le pareti tinteggiate a meno delle pareti dei bagni rivestite in piastrelle, sono presenti inserti e voltini in mattoni a vista, il soffitto a falda tinteggiato con travi in legno a vista, gli impianti elettrici e acs sono collegati al piano sottostante e alle restanti porzioni estranee alla presente, gli impianti di riscaldamento sono del tipo a split e sono autonomi rispetto al piano inferiore.

Come successivamente riportato al punto 7 verifiche edilizie, per le unità in oggetto gli uffici preposti edilizia e condono non hanno rinvenuto pratiche attestanti i cambi d'uso da solai a residenziale, gli ampliamenti e la diversa distribuzione degli spazi interni.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D 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

## **2.4 Certificazioni energetiche**

### **CORPI A, B, C**

Gli immobili in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, non risultano dotati di Attestato di Prestazione Energetica

## **2.5 Certificazioni di conformità degli impianti/documentazioni fornite**

Non fornite

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene:

La scrivente, in data 28.11.2019, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

i beni in oggetto sono occupati dalla comproprietaria non esecutata, facenti parte di più ampia unità immobiliare composta dai piani 4° e 5°.

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, Non risultano contratti di locazione, come da risposta dell'Agenzia delle Entrate.

*(all. Sotto A: Comunicazione Agenzia Entrate)*

### 4 PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 12.02.2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi, alla data del 27.09.2021, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

#### 4.1 Attuale proprietà – proprietà al ventennio

I beni di cui ai corpi B e C come segue:

a [REDACTED] e [REDACTED] all'epoca coniugati in comunione dei beni, in forza di atto dr. Domenico Avondola, Notaio in Milano, in data 10 luglio 1992 rep. n. 33252/3121, **trascritto a Milano 1 in data 17 luglio 1992 ai n.ri 27031/17813** con il quale [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto oltre ad altri beni hanno venduto immobili censiti al foglio 473, mappale 55, subalterno 501 ed al foglio 473, mappale 55, subalterni 15/67, Porzione B, "a seguito di denuncia presentata in data 04 dicembre 1979 e registrata al n. 19793".

Il bene di cui al corpo A come segue:

in forza di atto in autentica dr. Domenico Avondola, Notaio in Milano, in data 01 febbraio 1996 rep. n. 49771, **trascritto a Milano 1 in data 08 febbraio 1996 ai n.ri 5600/4385** con il quale [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] hanno venduto l'immobile in oggetto.

Si rimanda ai suddetti atti reperiti dalla scrivente presso l'Archivio Notarile, **allegati sotto B1**, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

*(copie conformi atti reperite presso l'Archivio Notarile di Milano + note di trascrizioni estratta dalla scrivente, all. B1- Provenienze)*

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 12.02.2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi, alla data del 27.09.2021, (**all. B- 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**

Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, atto giudiziario del 11.05.2017 tribunale ordinario Milano, **Trascritto a Milano 1 in data 25.06.2019 ai nn. 48073/32438** a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] relativamente ai beni in oggetto di cui ai subb. 746 (ex 501), 102 e 703 per il diritto di abitazione

**atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

**ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 in data 08 novembre 2017 ai n.ri 79012/13901, Atto in data 02 agosto 2017 rep. n. 14488., eseguita a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] contro l'esecutato, per la complessiva somma di Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] per sorte capitale.

Detta formalità grava su tutti i beni oggetto di procedura

**ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 in data 01 giugno 2018 ai n.ri 43622/6938, atto in data 29 marzo 2018 rep. n. 1859 eseguita a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED] e contro l'esecutato per la complessiva somma di Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] per sorte capitale, Euro [REDACTED] per interessi ed Euro [REDACTED] per spese.

Detta formalità grava su tutti i beni oggetto di procedura

**ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Separazione personale, iscritta a Milano 1 in data 26.06.2019 ai n.ri 43622/6938, atto in data 11/05/2017 Numero di repertorio 4869/2017 eseguita a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per la complessiva somma di Euro [REDACTED], di cui Euro [REDACTED] per capitale  
Detta formalità grava su tutti i beni oggetto di procedura

**N.B.:** la seguente formalità è successiva alla Certificazione Notarile in atti

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 28.01 2019 rep. 2998 **trascritto a Milano 1 in data 12.02.2019 ai n.ri 9917/6588**, a favore di ' [REDACTED] ' con sede in [REDACTED] [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED] a carico dell'esecutato, gravante su tutti i beni oggetto di procedura, per quota di 1/1 al riguardo del Lotto 001 e per quota di 1/2 al riguardo del Lotto 002

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. B-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 27.09.2021 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (facente stato alla data del 12.02.2019) si rileva l'ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Separazione personale, iscritta a Milano 1 in data 26.06.2019 ai n.ri 43622/6938

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.B-Ispezione ipotecaria**)

## 6 DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, , eventuale presenza del CIS (certificato idoneità statica), indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

L'amministratore non ha mai provveduto ad evadere quanto richiesto.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

(mail di richiesta e di sollecito all'amministratore del condominio, **all. A - Informazioni condominiali**)

## 7 REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risultano azzonati, da vigente PGT del Comune di Milano, in NAF Nuclei di antica formazione: Tipologie di intervento (Titolo II Capo I) Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico (Art.13.2.c). Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT di Milano risultano inoltre soggetti ai Beni Paesaggistici (DLgs 22/01/2004

n. 42, Parte III Titolo I, e s.m.i) - Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (Art. 136.1.c)

### 7.1 Verifica edilizia (all. C edilizia):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto, originariamente risalente alla fine dell'800, risulta ripristinato in seguito ad eventi bellici negli anni '40, come da ricerca veloce a terminale effettuata presso gli uffici edilizi preposti, con Licenza di occupazione rilasciata in data 04.03.1950 N. 278 atti n. 104427/16285/48 a seguito di Licenza edilizia rilasciata in data 10.05.1949 atti 104427/16285/48 per ripristino fabbricato di 5 piani fuori terra ad uso abitazione. La scrivente ha provveduto a presentare istanza accesso atti per la visione dei fascicoli relativi agli atti di fabbrica, istanza mai evasa dagli uffici, nonché al riguardo della ricerca di eventuali pratiche edilizie per i beni in oggetto attestanti lo stato di fatto rinvenuto nonché il cambio d'uso a residenziale, istanza che ha dato esito negativo come da lettera degli uffici preposti allegata sotto C.

La scrivente ha presentato inoltre istanza presso gli uffici Condono per la ricerca di eventuali domande di condono/rilascio concessioni, attestanti lo stato di fatto rinvenuto.

Gli uffici hanno rinvenuto una domanda di Condono presentata in data 27.02.1995 prot. 004166 R.I. 5083/95, per la quale non è mai stato rilasciato il Permesso in sanatoria, non essendo mai stata implementata la documentazione con quanto richiesto né versati il saldo oblazione e il saldo oneri, riguardante l'originaria unità subalterni 15/67, Porzione B, scheda registrata al n. 19793 - attuale sub. 102 - per la realizzazione di una mansarda abitabile, collegata con una scala all'appartamento sottostante e per la formazione di n. due velux. (istanza e documentazione allegata sotto C )

Si noti peraltro che dette opere con la scala di collegamento, riguardavano appunto l'attuale sub. 102, e non il subalterno 746 ove è attualmente presente la scala di collegamento, modifiche realizzate presumibilmente successivamente (come anche da variazioni catastali delle unità).

Pertanto la scrivente, atteso tutto quanto sopra, non può riportare la conformità edilizia di quanto rinvenuto, e valuterà tutte e tre le unità a destinazione solaio.

N.B.: la scrivente non si assume responsabilità su quanto prodotto o non prodotto e/o per le informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti, attese anche le notorie "difficoltà" degli uffici preposti

*(istanze accesso atti, licenza di Occupazione e licenza edilizia, lettera nulla figura, domanda di condono con documenti e tavole allegate all. sotto C- Pratiche edilizie)*

### 7.2 Conformità edilizia- catastale:

Il locale solaio corpo A sub. 102 è stato ristrutturato ed utilizzato impropriamente ad uso camera da letto; sono presenti due finestre tipo "velux" in falda, il vano di ingresso dal corridoio comune del piano sottotetto è stato tamponato; è stato aperto un varco porta interno di accesso sul tavolato confinante con il locale a fianco (corpo B sub. 703 oggetto della presente).

Per detto locale come sopra riportato era stata presentata una domanda di Condono mai definita e per la quale non è mai stata rilasciata la Concessione in Sanatoria

Il locale solaio corpo B è stato ristrutturato e suddiviso in una porzione di disimpegno di collegamento tra i locali e sono stati realizzati impropriamente n. 2 locali bagni di cui uno con doccia; nel bagno più grande è presente finestra tipo "velux" in falda; il vano di ingresso dal corridoio comune del piano sottotetto è stato tamponato; è stato aperto un varco porta

interno di accesso sul tavolato confinante con il locale a fianco (corpo A sub. 102 oggetto della presente)

Il locale abitazione corpo C è stato ristrutturato ed ampliato di circa mt 3.00 di larghezza attraverso la rimozione di tavolato e l'annessione di porzione di locale estraneo alla procedura, di altra proprietà, utilizzato impropriamente come camera.

La scrivente pertanto valuterà dette porzioni, come da consistenza catastale, con la destinazione solai/sottotetti, tenendo conto della difficoltà di una eventuale vendita atteso che dette porzioni allo stato sono parte integrante di una più ampia unità immobiliare, e che dette porzioni dovranno essere materialmente "separate" e riportate alle consistenze di cui alle schede (sub. 746) attraverso opere edilizie di separazione dalla restante unità, sia a livello edilizio che impiantistico, opere che comporteranno anche la non possibilità di accedere, allo stato, alle porzioni di locali sottotetto estranee alla presente.

Pertanto la scrivente ritiene operare nel caso di specie, visto tutto quanto sopra esposto, un abbattimento del valore del 10 %.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione  | Parametro mq               | Sup. reale lorda<br><u>circa</u> | Coeff. | Sup. commerciale<br>lorda <u>circa</u>  |
|---------------|----------------------------|----------------------------------|--------|---|
| sub. 102      | sup. lorda di<br>pavimento | 40,00                            | 100%   | 40,00   |
| sub. 703      | sup. lorda di<br>pavimento | 17,00                            | 100%   | 17,00   |
| sub. 746      | sup. lorda di<br>pavimento | 13,00                            | 100%   | 13,00   |
| <b>TOTALE</b> |                            | <b>70,00</b>                     |        | <b>70,00</b>  |
|               |                            |                                  |        | <b>arrotondati</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"><b>70,00</b></span> |

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 % ininfluyente ai fini della stima).

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

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, della conformità edilizia e catastale, 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) 1 ° semestre 2021 – zona C18 – Semicentrale/SOLARI, P. TA GENOVA, ASCANIO SFORZA

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; tenuto conto di quanto riportato in premesse e al punto 7.2 della presente, 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:

Stima sintetica comparativa parametrica

| unità                | Sup. commerciale lorda <b>circa</b> | Valore unitario Euro/mq | Valore Complessivo |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| subb. 102, 703 e 746 | 70,00                               | a corpo                 | € 50.000,00        |
|                      |                                     |                         | <b>€ 50.000,00</b> |

## 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 15 % (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 e 10 % come riportato al punto 7 della presente).

**LOTTO UNICO**

- Valore € 50.000,00
- Riduzione del valore del 15 % (5% per assenza di garanzie per vizi e 10 % come da punto 7): -€ 7.500,00
- 
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: alla data della presente non pervenute € 0,00

*N.B.: Si ricorda che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.*

€ 42.500,00

|   |  |
|---|--|
| <b>Prezzo base d'asta proprietà per quota di 1/1 - LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b> | <b>€ 42.000,00</b><br><b>arrotondato</b> |
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)             | € 0,00                                   |
| <b>Prezzo base d'asta proprietà per QUOTA DI 1/2 - LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b> | <b>€ 21.000,00</b>                       |

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 forfetario 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 comodamente divisibile

**12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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, 02.02.2022

l'Esperto nominato  
arch. Barbara Marchesi

**ALLEGATI**

*Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:*

**Allegato A – verifica contratti Agenzia Entrate, informazioni condominiali**

- risposta degli uffici competenti agenzia entrate;
- mail di richiesta all' amministratore di condominio via Argelati con mail di risposta
- mail di richiesta con sollecito all'amministratore di condominio di Via Vigevano

**Allegato B – ispezioni ipotecarie**

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi senza restrizioni + note

**Allegato B1 - provenienze**

Copie conformi Atti di provenienza, note di trascrizioni;

**Allegato C catastale**

- estratti di mappa, elaborato planimetrico in atti al NCEU per unità in via Argelati, Visure catastali storiche, schede catastali;

**Allegato C edilizia**

- istanza accesso atti via Argelati; licenze e dia con stralci grafici significativi, Fine lavori e richiesta Agibilità con documenti allegati significativi
- istanze accesso atti via Vigevano (edilizia e condono); licenza occupazione e licenza edilizia, lettera nulla figura, domanda di condono con documentazione e tipi grafici allegati,

**Allegato D fotografie**

- Rilievi fotografici Lotti 001 e 002