

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA

Procedura di esecuzione civile immobiliare **R.G.E. n. 560/2023** riunita con la R.G.E. n. 449/2024 delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Giovanni Rosati,

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto avv. Giovanni Rosati:

- vista l'Ordinanza di vendita del Giudice Esecuzione del 20 febbraio 2025;
- vista la perizia dell'ing. Claudio Stefanati;
- visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.;

premessso

- che, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, *ex art.* 570 c.p.c.;
- che, il Tribunale ha disposto la vendita telematica asincrona, con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura";

AVVISA

che il giorno: **martedì 27 maggio 2025 alle ore 15:00**

avrà luogo la vendita telematica senza incanto del **vasto compendio immobiliare, in LOTTO UNICO**, composto da **fabbricati industriali costituiti da numerosi capannoni e uffici oltre ad aree scoperte destinate a piazzale, zone di manovra o cortili** costituenti un unico ampio complesso cintato da tutti i lati e con doppio accesso da **via Ermenegildo Cantoni n. 24** e da **via Triboniano n. 19** di seguito meglio descritto, e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- il **prezzo della vendita** viene stabilito, come disposto dal G.E., in **euro 2.915.000,00** e verranno pertanto ritenute valide le **offerte** pari o superiori al 75% del **prezzo base euro 2.186.250,00** (le offerte inferiori a tale importo non saranno considerate efficaci);

- **la gestione della vendita telematica è affidata al gestore: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. che opererà con il proprio portale: fallcoaste.it**

- la **cauzione**, per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere versata con bonifico sul conto corrente n. **3780X44** intestato alla procedura "**PROC. ES. R.G.E. N. 560/2023 TRIB. DI MILANO**" intrattenuto presso la **Banca Popolare di Sondrio**, utilizzando il seguente codice IBAN: **IT84N056963356000003780X44** e la causale "**Proc. Esecutiva n. 560/2023 Lotto Unico, versamento cauzione**" e dovrà essere eseguito con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

- le **offerte in aumento** sull'offerta più alta in caso di gara, sono determinate in **euro 5.000,00;**

Entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si precisa inoltre, che l'offerente sarà ritenuto **escluso** dalla gara qualora il bonifico (data valuta) **non risulti accreditato** sul conto corrente della procedura all'apertura delle buste, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione o per ragioni imputabili al mal funzionamento dei sistemi informatici o di ritardi nell'iter bancario.

L'offerente è invitato a depositare le richieste di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilate sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale Ordinario di Milano (https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195) salvo la facoltà di depositarle successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE TELEMATICA

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge, potranno formulare la propria offerta come di seguito indicato:

- 1) ogni offerta dovrà essere presentata esclusivamente con modalità telematica tramite modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in asta presente sul Portale delle Vendite Pubbliche attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" (https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP_23112018.pdf) pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) e "TUTORIAL" (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/vid.page>) presenti sul medesimo portale;
- 2) **il presentatore deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato *ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c.* e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti;
- 3) a pena d'invalidità, **l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente** utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati **e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata** all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, co. 1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e sulla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Documentazione da allegare all'offerta:

a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) copia del documento d'identità, del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

In caso di offerente libero di stato dovrà essere prodotto il relativo certificato entro la data di versamento del saldo prezzo;

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per Legge con modalità telematica, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

g) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il limite sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura;

h) le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura *ex art. 20 primo comma DM 32/2015*.

Gli offerenti e gli altri partecipanti prenderanno parte in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le

credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

i) nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

1) **in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

2) in caso di pluralità di offerte:

- si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

- nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

In caso di pluralità di offerte avrà luogo l'asta partendo dall'offerta più alta e avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo tali operazioni.

Durante il periodo della gara, nell'arco delle 24 ore, ogni partecipante potrà effettuare rilanci non inferiori ad euro 5.000,00.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

L'aggiudicatario entro e non oltre il termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare sul conto corrente della procedura i seguenti importi:

- il **saldo del prezzo di acquisto** (dedotta la cauzione);
- le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto;
- la **quota a proprio carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 (ammontante presunto per l'odierna vendita **euro 1.395,68** da intendersi comprensiva degli accessori di Legge);

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Dopo aver effettuato i bonifici, l'aggiudicatario provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (vedere il punto: *Documentazione da allegare all'offerta*) nonché **gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare alla vendita.**

Ai fini del versamento al Creditore Fondiario, quest'ultimo è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria.

Ove il credito sia originato da contratto di mutuo, il creditore è sin d'ora invitato a depositare l'ammortamento allegato al contratto originario in modo da consentire la corretta verifica e collocazione degli interessi al privilegio ipotecario. In mancanza non si darà luogo al riconoscimento di tali voci in sede distributiva.

Si precisa in ogni caso che il Delegato provvederà a versare al Creditore Fondiario un importo non superiore all'80% del saldo prezzo di aggiudicazione, salvo diverse indicazioni del Giudice dell'Esecuzione, ed in ogni caso, non verranno corrisposti

importi che non consentano di conservare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva l'importo di euro 15.000,00.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata oltre alle altre conseguenze previste dall'art. 587 ultimo periodo c.p.c..

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avverrà esclusivamente tramite bonifico da effettuarsi all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie (come specificato nel punto 12 dell'Ordinanza di vendita).

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori o agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al D.M. 32/2015.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269; eventuali abusi urbanistici, catastali o edilizi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o rescissa per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà il valore di stima non potrà in nessun caso dar luogo a rescissione della vendita per lesione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare è posto in vendita in **LOTTO UNICO**.

Gli immobili fanno parte di un vasto comparto attualmente a destinazione industriale che presenta un doppio accesso, quello principale da via Ermenegildo Cantoni n. 24 e quello secondario da via Triboniano n. 19; il comparto è dotato di cortile interno comune identificato catastalmente al mappale 128.

Per una più facile individuazione delle singole unità immobiliari viene utilizzata l'impostazione fornita dal Perito estimatore, a cui si rimanda, che nelle Relazioni di stima identifica ciascun bene dal "LOTTO" 001 al "LOTTO" 010 con aggiunta delle AREE COMUNI, tutti al **foglio 61** del Catasto Fabbricati del Comune di Milano e come meglio di seguito elencati:

"**LOTTO" 001** - particella 126 sub. 705 (C/3);

- particella 126 sub. 702, graffato con part. 127 sub. 702 (A/10);

"**LOTTO" 002** - particella 126 sub. 704 (C/3);

"**LOTTO" 003** - particella 127 sub. 701 (A/10);

"**LOTTO" 004** - particella 126 sub. 703, graffato con part. 127 sub. 703 (A/10);

"**LOTTO" 005** - particella 137, graffato con part. 130 e 135 (C/3);

- particella 136 (C/2);

"**LOTTO" 006** - particella 129 (A/10);

"**LOTTO" 007** - particella 269 (C/3);

"**LOTTO" 008** - particella 285, graffato con part. 284 (C/3);

"**LOTTO" 009** - particella 132, graffato con part. 268 (C/3);

"**LOTTO" 010** - particella 270 (D/1);

AREE COMUNI - particella 128 (STRADA PRIV.); - particella 138 (ENTE URB.)

Come da elaborati peritali, per ogni immobile viene quindi riportata la seguente descrizione:

"**LOTTO" 001: CORPO A (porzione di capannone) e CORPO B (ufficio al piano terra)**

DESCRIZIONE: nel Comune di Milano in via Ermenegildo Cantoni n. 24, porzione di capannone ad uso laboratorio con servizi igienici collegata con l'unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra e costituita da 4 locali, 1 bagno con antibagno, 1 vano ad uso deposito con 1 bagno e antibagno, oltre a tettoia esterna che affaccia sul cortile interno.

CORPO A: Unità immobiliare categoria C/3 a destinazione Laboratorio per arti e mestieri, piano T.

Riferimenti Catastali: foglio 61, particella 126, subalterno 705, (già sub. 701) categoria C/3, classe 8, consistenza 923 mq, superficie catastale totale 945 mq, rendita euro 3.193,82

Si evidenzia la seguente discrepanza con l'identificazione del bene: una delle unità immobiliari pignorata ed identificata con il sub. 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27.10.2011 originando i subalterni 704 e 705 del mappale 126.

CORPO B: Unità immobiliare categoria A/10 a destinazione ufficio e studi privati, piano T.

Riferimenti Catastali: foglio 61, particella 126, subalterno 702 graffiati alla particella 127, subalterno 702, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 162 mq, rendita euro 2.101,98

Coerenze da nord in senso orario:

- del corpo A: altra unità immobiliare di cui al mappale 126, sub. 704, cortile comune di cui al mappale 128, altra unità di cui al mappale 126, sub. 702 graffiati al mappale 127, sub. 702, altra proprietà di cui ai mappali 125, 378, 121, 120.

- del corpo B: altra unità immobiliare di cui al mappale 126, sub. 705, cortile comune di cui al mappale 128, altra unità di cui al mappale 127, sub. 703, ingresso comune, via Cantoni, altra proprietà di cui ai mappali 125, 378.

Caratteristiche interne/esterne: Le caratteristiche interne ed esterne delle unità immobiliari sono dettagliatamente descritte nella perizia di stima pagg. 5-6, a tale riguardo il Perito estimatore in una nota riporta: *"non è stato possibile ispezionare il manto di copertura del capannone in oggetto in modo da poter escludere con certezza la presenza di eternit; tuttavia per quello che è stato possibile osservare, lateralmente ed in lontananza rispetto alla costruzione, la copertura a doppia falda sembrerebbe rivestita da guaina impermeabile"*.

Certificazioni energetiche: Assente. Il C.T.U. segnala che dalla visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti: Assenti.

Certificazioni di idoneità statica: Assenti.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Il capannone, posto al piano terra, è accessibile ai soggetti diversamente abili ed il bagno è fruibile da parte di coloro che utilizzano la sedia a rotelle.

L'unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano terra è accessibile ai soggetti diversamente abili. Il C.T.U. avvisa, altresì, che i bagni non sono fruibili da parte

di persone diversamente abili e che gli stessi andrebbero adattati per l'utilizzo della sedia a rotelle.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE: Nel paragrafo 7 pagg. 10-16 della perizia di stima LOTTO 001 vengono riportate le varie ricerche effettuate dal Professionista Perito presso il competente ufficio d'Archivio del Comune di Milano per recuperare le pratiche edilizie dei suddetti immobili. A tale riguardo, per conoscere nel dettaglio la situazione riscontrata in merito alle unità immobiliari trattate, si invita l'utente interessato a consultare attentamente la Perizia di stima.

In particolare al punto 7.2 il C.T.U. segnala che:

Non sussiste conformità edilizia in quanto: *"alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito non corrisponde ai disegni di progetto forniti dall'Archivio del Comune di Milano".*

Stante la situazione e le difformità descritte in perizia il C.T.U. non attesta la regolarità edilizia degli immobili in oggetto ed a pag. 15 vengono fornite indicazioni sia per la regolarizzazione degli immobili dal punto di vista edilizio che per gli eventuali costi da sostenere. A tal proposito il Perito riporta la seguente voce *"Costi stimati: euro 3.000,00 considerando un costo medio professionale di euro 2.000,00 per la redazione e la presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di euro 1.000,00"*, (costi orientativi e suscettibili di variazioni, vedi Perizia).

Non sussiste conformità catastale in quanto: *"al sopralluogo lo stato dei luoghi dell'appartamento ad uso ufficio non corrisponde alla planimetria catastale".*

Le difformità riscontrate sono:

- nello stato di fatto il vano interno cieco è stato suddiviso in due vani mediante pareti mobili che non risultano rappresentate sulla planimetria catastale;
- nello stato di fatto il bagno ed antibagno che prospetta sul cortile interno presentano una diversa distribuzione interna rispetto al disegno rappresentato sulla planimetria catastale;
- nello stato di fatto il bagno cieco è stato suddiviso realizzando un antibagno diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale;
- nello stato di fatto nel soffitto dell'antibagno del bagno cieco è presente un lucernario, comunicante con il soprastante terrazzo di pertinenza dell'ufficio posto al primo piano, che non risulta rappresentato sulla planimetria catastale;

Anche le altezze degli immobili riscontrate in fase di sopralluogo non corrispondono a quelle riportate sulla planimetria catastale, pertanto, sarà necessario procedere anche con l'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver regolarizzato gli immobili dal punto di vista edilizio. Costo stimato di euro 500,00.

Si rimanda alla Perizia di stima per ogni altra informazione.

"LOTTO" 002: Capannone ad uso laboratorio

DESCRIZIONE: nel Comune di Milano in via Ermenegildo Cantoni n. 24, piano Terra, porzione di capannone ad uso laboratorio dotato di un locale spogliatoio ed un servizio igienico con disimpegno/ antibagno.

Riferimenti Catastali: foglio 61, particella 126, subalterno 704, (*già* sub. 701) categoria C/3, classe 8, consistenza 808 mq, superficie catastale totale 846 mq, rendita euro 2.795,89

Si evidenzia la seguente discrepanza con l'identificazione del bene: una delle unità immobiliari pignorate ed identificata con il sub. 701 della particella 126 è stata soppressa in data 27.10.2011 originando i subalterni 704 e 705 del mappale 126.

Coerenze da nord in senso orario: via Triboniano, cortile comune di cui al mappale 128, altra unità immobiliare di cui al mappale 126 sub. 705, altra proprietà di cui ai mappali 120, 121, 117, 119.

Caratteristiche interne/esterne: Le caratteristiche interne ed esterne dell'unità immobiliare sono dettagliatamente descritte nella perizia di stima pagg. 4-5, a tale riguardo il Perito estimatore segnala che è assente l'impianto termico, l'altezza interna sotto le travi portanti dei due carri ponte è di 4,76 mt circa e l'altezza interna misurata al centro della volta è di 8,10 mt circa. Il manto di copertura del capannone è costituito da tegole.

Certificazioni energetiche: Assente. Il C.T.U. segnala che dalla visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti: Assenti.

Certificazioni di idoneità statica: Assenti.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Il capannone, posto al piano terra, è accessibile ai soggetti diversamente abili ed il bagno è fruibile da parte di coloro che utilizzano la sedia a rotelle.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE: Nel paragrafo 7 pagg. 9-14 della perizia di stima LOTTO 002 vengono riportate le varie ricerche effettuate dal Professionista Perito presso il competente ufficio d'Archivio del Comune di Milano per recuperare le pratiche edilizie dei suddetti immobili. A tale riguardo, per conoscere nel dettaglio la situazione riscontrata in merito alle unità immobiliari trattate, si invita l'utente interessato a consultare attentamente la Perizia di stima.

In particolare al punto 7.2 il C.T.U. segnala che:

Non sussiste conformità edilizia in quanto: *"alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito non corrisponde ai disegni di progetto forniti dall'Archivio del Comune di Milano".*

Stante la situazione e le difformità descritte in perizia il C.T.U. non attesta la regolarità edilizia degli immobili in oggetto ed a pag. 14 vengono fornite indicazioni sia per la regolarizzazione degli immobili dal punto di vista edilizio che per gli eventuali costi da sostenere. A tal proposito il Perito riporta la seguente voce *"Costi stimati: euro 3.000,00 considerando un costo medio professionale di euro 2.000,00 per la redazione e la presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di euro 1.000,00"*, (costi orientativi e suscettibili di variazioni vedi Perizia).

Non sussiste conformità catastale in quanto: *"al sopralluogo lo stato dei luoghi del capannone non corrisponde alla planimetria catastale".*

Le difformità riscontrate sono:

- nello stato di fatto l'altezza interna misurata al centro della volta è di 8,10 mt circa contrariamente all'altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari a 8,60 mt;
- nello stato di fatto sulla parete interna del locale spogliatoio è stata creata una apertura (finestra) in comunicazione con l'interno del capannone che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale;
- nello stato di fatto all'interno del capannone sono state realizzate delle pareti costruite nella parte inferiore da tavolato di mattoni e nella parte superiore da specchiature di vetro con profili metallici, che delimitano uno spazio chiuso a

pianta rettangolare, avente dimensioni di 4,27 mt circa per 5,68 mt circa, posto a ridosso della parete esterna del capannone esposta verso il cortile interno comune e che non risultano rappresentate sulla planimetria catastale.

Pertanto, per regolarizzare dal punto di vista catastale l'immobile in oggetto si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile come meglio precisato al cap. 7.2 della Perizia di stima. Sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale. Costi stimati di euro 500,00.

Si rimanda alla Perizia di stima per ogni altra informazione.

"LOTTO" 003: Uffici al piano terra

DESCRIZIONE: nel Comune di Milano in via Ermenegildo Cantoni n. 24, ufficio posto al piano terra costituito da un ingresso, due locali ed un bagno con antibagno.

Riferimenti Catastali: foglio 61, particella 127, subalterno 701, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 53 mq, rendita euro 955,45

Coerenze da nord in senso orario: cortile comune di cui al mappale 128, portico comune, via Cantoni, ingresso.

Caratteristiche interne/esterne: Le caratteristiche interne ed esterne dell'unità immobiliare sono dettagliatamente descritte nella perizia di stima pagg. 4-5, a tale riguardo il Perito estimatore segnala che l'impianto termico è autonomo con caldaia murale a gas installata nell'antibagno più radiatori in ghisa, la stessa produce anche acqua calda sanitaria, l'altezza interna misurata è di 3,26 mt circa. comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 126 subalterno 703.

Certificazioni energetiche: Assente. Il C.T.U. segnala che dalla visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti: Assenti.

Certificazioni di idoneità statica: Assenti.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Per accedere all'ufficio in oggetto, che è posto al piano terra, bisogna superare una piccola soglia posta all'ingresso dell'unità avente un'altezza di 10 cm circa che però è

facilmente superabile, mediante l'utilizzo di una piccola rampa del tipo amovibile, anche dai soggetti diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle; si evidenzia che il bagno dell'ufficio non è fruibile da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle e che per renderlo fruibile dovrebbe essere adattato.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE: Nel paragrafo 7 pagg. 9-14 della perizia di stima LOTTO 003 vengono riportate le varie ricerche effettuate dal Professionista Perito presso il competente ufficio d'Archivio del Comune di Milano per recuperare le pratiche edilizie dei suddetti immobili. A tale riguardo, per conoscere nel dettaglio la situazione riscontrata in merito alle unità immobiliari trattate, si invita l'utente interessato a consultare attentamente la Perizia di stima.

In particolare al punto 7.2 il C.T.U. segnala che:

Non sussiste conformità edilizia in quanto: *"alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito non corrisponde ai disegni di progetto forniti dall'Archivio del Comune di Milano".*

Si evidenziano le seguenti difformità: *"è stata tamponata la porta dell'ufficio comunicante con l'ingresso comune che ha accesso dalla via Cantoni numero civico 24".*

Stante la situazione e le difformità descritte in perizia il C.T.U. non attesta la regolarità edilizia degli immobili in oggetto ed a pag. 13 vengono fornite indicazioni sia per la regolarizzazione degli immobili dal punto di vista edilizio che per gli eventuali costi da sostenere. A tal proposito il Perito riporta la seguente voce *"Costi stimati: euro 2.000,00 considerando un costo medio professionale di euro 1.000,00 per la redazione e la presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di euro 1.000,00"*, (costi orientativi e suscettibili di variazioni, vedi Perizia).

Non sussiste conformità catastale in quanto: *"al sopralluogo lo stato dei luoghi dell'ufficio non corrisponde alla planimetria catastale".*

Le difformità riscontrate sono:

- nello stato di fatto è stata tamponata la porta dell'ufficio comunicante con l'ingresso comune con accesso da via Cantoni n. 24.

Si evidenzia che l'altezza interna misurata è di 3,26 mt circa e che sulla planimetria catastale è indicata l'altezza interna di 3,20 mt.

Pertanto, per regolarizzare dal punto di vista catastale l'immobile in oggetto si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver

regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile come meglio precisato al cap. 7.2 della Perizia di stima. Sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale. Costi stimati di euro 500,00.

Si rimanda alla Perizia di stima per ogni altra informazione.

"LOTTO" 004: Uffici al piano primo

DESCRIZIONE: nel Comune di Milano in via Ermenegildo Cantoni n. 24, ufficio posto al piano primo costituito da un ingresso, un disimpegno, dieci locali, due bagni con antibagno e terrazzo a livello, oltre al vano scala.

Riferimenti Catastali: foglio 61, particella 126, subalterno 703 graffato alla particella 127, subalterno 703, categoria A/10, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 199 mq, rendita euro 4.012,87

Coerenze da nord in senso orario:

- piano primo: altra unità immobiliare di cui al mapp. 126 sub. 705, prospetto su cortile comune, portico comune, via Cantoni, altra unità di cui ai mappali 125 e 378.

- vano scala al piano terra: tettoia di pertinenza del sub. 702 mapp. 126 graffato al sub. 702 mapp. 127, altra unità di cui al sub. 701 mapp. 127, ingresso comune, altra proprietà di cui ai mappali 125 e 378.

Caratteristiche interne/esterne: Le caratteristiche interne ed esterne dell'unità immobiliare sono dettagliatamente descritte nella perizia di stima pagg. 4-5, a tale riguardo il Perito estimatore segnala che l'impianto termico è autonomo con caldaia murale a gas installata nell'antibagno più radiatori in ghisa, la stessa produce anche acqua calda sanitaria, le altezze interne misurate variano da 3,14 a 3,31 mt circa.

Certificazioni energetiche: Assente. Il C.T.U. segnala che dalla visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti: Assenti.

Certificazioni di idoneità statica: Assenti.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No.

Per accedere all'ufficio in oggetto, che è posto al piano primo, bisogna salire le rampe della scala che risulta sprovvista del servo scala ed inoltre l'ascensore risulta

assente; si evidenzia inoltre che i bagni dell'edificio non sono fruibili da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle e che per renderli fruibili dovrebbero essere adattati.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE: Nel paragrafo 7 pagg. 9-14 della perizia di stima LOTTO 004 vengono riportate le varie ricerche effettuate dal Professionista Perito presso il competente ufficio d'Archivio del Comune di Milano per recuperare le pratiche edilizie dei suddetti immobili. A tale riguardo, per conoscere nel dettaglio la situazione riscontrata in merito alle unità immobiliari trattate, si invita l'utente interessato a consultare attentamente la Perizia di stima.

In particolare al punto 7.2 il C.T.U. segnala che:

Non sussiste conformità edilizia in quanto: *"alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito non corrisponde ai disegni di progetto forniti dall'Archivio del Comune di Milano".*

Si evidenziano le seguenti difformità: *"tra lo stato di fatto ed i disegni di progetto relativi ai titoli abilitativi che il Comune è stato in grado di fornire parzialmente".*

Il Perito estimatore aggiunge che: *"sulle tavole di progetto del 1985 risulta rappresentato l'ufficio posto al primo piano in oggetto, ma nel fascicolo non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzata in data 29.08.1985 né la successiva variante.*

Si evidenzia che le altezze interne misurate variano da 3,14 mt a 3,31 mt circa e che sulla tavola di progetto del 1985 le altezze interne indicate sono pari a 3,28 mt per i locali posti di fronte all'arrivo della scala e 3,30 mt per gli altri locali, con esclusione del primo disimpegno per il quale è indicata l'altezza interna di 3,00 mt".

Stante la situazione e le difformità descritte in perizia il C.T.U. non attesta la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto ed a pag. 13 vengono fornite indicazioni sia per la regolarizzazione degli immobili dal punto di vista edilizio che per gli eventuali costi da sostenere. A tal proposito il Perito riporta la seguente voce *"Costi stimati: euro 2.000,00 considerando un costo medio professionale di euro 1.000,00 per la redazione e la presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di euro 1.000,00"*, (costi orientativi e suscettibili di variazioni, vedi Perizia).

Non sussiste conformità catastale in quanto: *"al sopralluogo lo stato dei luoghi dell'ufficio non corrisponde alla planimetria catastale".*

Le difformità riscontrate sono:

- non è stato rappresentato il lucernario del terrazzo dell'ufficio del primo piano".
Si evidenzia che le altezze interne misurate variano da 3,14 a 3,31 mt circa e che sulla planimetria catastale è indicata l'altezza interna di 2,90 mt.

Pertanto, per regolarizzare dal punto di vista catastale l'immobile in oggetto si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile come meglio precisato al cap. 7.2 della Perizia di stima. Sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale. Costi stimati di euro 500,00.

Si rimanda alla Perizia di stima per ogni altra informazione.

"LOTTO" 005: CORPO A (laboratorio) e CORPO B (deposito)

DESCRIZIONE: nel Comune di Milano in via Ermenegildo Cantoni n. 24,

- laboratorio alla data del sopralluogo adibito a carrozzeria, dotato di tre bagni oltre a tettoia affacciantesi sul cortile interno comune; si segnala che all'interno del laboratorio alla data del sopralluogo del Perito Estimatore risultava installato un forno per carrozzeria attualmente rimosso. Dalla rimozione del forno residua ora un varco rettangolare sulla parete frontale dell'immobile lato accesso.

- un locale deposito alla data del sopralluogo adibito a servizio della carrozzeria.

CORPO A: Unità immobiliare categoria C/3 a destinazione Laboratorio per arti e mestieri, piano T.

Riferimenti Catastali: foglio 61, particella 137, graffata alle particelle 130 e 135 categoria C/3, classe 8, consistenza 614 mq, superficie catastale totale 614 mq, rendita euro 2.124,60

CORPO B: Unità immobiliare categoria C/2 a destinazione Magazzini e locali di deposito piano Terra.

Riferimenti Catastali: foglio 61, particella 136, categoria C/2 classe 7, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 6 mq, rendita euro 60,74

Coerenze da nord in senso orario:

- del corpo A: altra proprietà di cui ai mappali 133,272,134,141,385, altra unità immobiliare di cui ai mappali 269 e 284, cortile comune di cui ai mappali 138 e 128, altra unità immobiliare di cui al mappale 129.

- del corpo B: cortile di cui al mappale 135 per due lati, altra unità immobiliare di cui al mappale 137, tettoia di cui al mappale 130.

Caratteristiche interne/esterne: Le caratteristiche interne ed esterne delle unità immobiliari sono dettagliatamente descritte nella perizia di stima pagg. 4-6, a tale riguardo il Perito estimatore in una nota riporta:

- **copertura laboratorio:** *"non è stato possibile ispezionare il manto di copertura del laboratorio in oggetto; si segnala che sui disegni di progetto della variante del 1988 la copertura è stata indicata in **"eternit fibro cemento colore grigio"**; si evidenzia che in base a quanto si è potuto intravedere dall'interno del laboratorio, attraverso i lucernari, sembrerebbe che il manto di copertura sia costituito da lastre ondulate di fibrocemento che però si precisa non è possibile vedere nitidamente a causa della presenza delle lastre in traslucido poste in corrispondenza dei lucernari; si precisa che le lastre ondulate in fibrocemento potrebbero contenere fibre di amianto e che nel disegno di progetto la copertura viene indicata in "eternit fibro cemento" colore grigio"; si evidenzia che internamente al laboratorio è stata realizzata una controsoffittatura che isola l'interno del laboratorio soprastante il manto di copertura".*

- **copertura del deposito:** *"di tipo piano; si segnala che non si è potuto ispezionare il manto di copertura del deposito; si ipotizza verosimilmente che la copertura del deposito possa essere costituita da doppia guaina impermeabile di cui quella esterna di tipo ardesiato".*

Per l'impianto termico all'interno del laboratorio sono presenti gli aerotermi ma l'impianto risulta obsoleto. Nel locale deposito l'impianto termico è assente.

Certificazioni energetiche: Assente. Il C.T.U. segnala che dalla visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti: Assenti.

Certificazioni di idoneità statica: Assenti.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Il laboratorio e il deposito, posti entrambi al piano terra, sono accessibili ai soggetti diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle; si precisa che i bagni dovrebbero essere adattati per l'utilizzo da parte degli stessi.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE: Nel paragrafo 7 pagg. 10-16 della perizia di stima LOTTO 005 vengono riportate le varie ricerche effettuate dal Professionista Perito presso il competente ufficio d'Archivio del Comune di Milano per recuperare le pratiche edilizie dei suddetti immobili. A tale riguardo, per conoscere nel dettaglio la situazione riscontrata in merito alle unità immobiliari trattate, si invita l'utente interessato a consultare attentamente la Perizia di stima.

In particolare al punto 7.2 il C.T.U. segnala che:

Non sussiste conformità edilizia in quanto: *"alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito non corrisponde ai disegni di progetto forniti dall'Archivio del Comune di Milano".*

Con riferimento alla tavola di progetto del 1988 si segnalano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile:

- si segnala che è stata tamponata la porta d'ingresso di uno degli antibagni (che si trova di fronte al forno della carrozzeria) e che è stata realizzata nella parete a fianco contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto della variante del 1988;
- si evidenzia che sulla tavola di progetto non è stato indicato l'ingresso di passo carraio del laboratorio affacciante sul cortile comune di cui al mappale 128 (è stato indicato soltanto l'accesso di passo carraio secondario che si affaccia sul cortile di cui al mappale 135);
- si segnala che sulla tavola di progetto non sono indicati lucernari presenti nella zona del laboratorio avente una altezza interna pari a 6,06 mt circa;
- si segnala che nella zona principale del laboratorio, dove è presente il forno per la carrozzeria, si è misurata l'altezza interna al controsoffitto pari a 6,06 mt circa e che nella zona in fondo al laboratorio si è misurata una altezza interna al controsoffitto pari a 4,06 mt circa, mentre invece sulla tavola di progetto sono indicate rispettivamente le altezze interne pari a 6,0 e a 4,0 mt.
- relativamente al deposito si evidenzia che sulla tavola di progetto lo stesso viene indicato come box; inoltre l'altezza interna misurata è di 3,15 mt circa mentre invece l'altezza interna indicata sul progetto è pari a 3,2 mt.

Stante la situazione e le difformità descritte in perizia il C.T.U. non attesta la regolarità edilizia degli immobili in oggetto ed a pag. 14 vengono fornite indicazioni

sia per la regolarizzazione degli immobili dal punto di vista edilizio che per gli eventuali costi da sostenere.

A tal proposito il Perito riporta la seguente voce "*Costi stimati: euro 3.000,00 considerando un costo medio professionale di euro 2.000,00 per la redazione e la presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di euro 1.000,00*", (costi orientativi e suscettibili di variazioni, vedi Perizia).

Non sussiste conformità catastale in quanto: "*al sopralluogo lo stato dei luoghi del capannone non corrisponde alla planimetria catastale*".

Le difformità riscontrate sono:

- si segnala che nella zona principale del laboratorio, dove è presente il forno della carrozzeria, si è misurata l'altezza interna al controsoffitto pari a 6,06 mt circa, nella zona in fondo al laboratorio si è misurata una altezza interna al controsoffitto pari a 4,06 mt circa e nei bagni si è misurata una altezza interna pari a 2,61 mt circa, mentre invece sulla planimetria catastale è indicata una altezza interna pari a 5,50 mt;

- si segnala che sulla planimetria catastale del laboratorio non sono indicati i lucernari e non sono rappresentate le finestre dei bagni;

- si segnala che è stata tamponata la porta d'ingresso dell'antibagno che si trova di fronte al forno della carrozzeria e che l'apertura è stata realizzata nella parete a fianco contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale;

- si evidenzia che sulla planimetria catastale non è stato indicato l'ingresso di passo carraio del laboratorio affacciatesi sul cortile comune di cui al mappale 128 (è stato indicato soltanto l'accesso di passo carraio secondario che si affaccia sul cortile di cui al mappale 135);

- con riferimento al deposito si segnala che si è misurata una altezza interna pari a 3,15 mt circa mentre invece sulla planimetria catastale è indicata una altezza interna pari a 2,20 mt.

Pertanto, per regolarizzare dal punto di vista catastale l'immobile in oggetto si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile come meglio precisato al cap. 7.2 della Perizia di stima. Sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale del laboratorio. Costi stimati di euro 500,00.

Si rimanda alla Perizia di stima per ogni altra informazione.

"LOTTO" 006: Ufficio al piano terra

DESCRIZIONE: nel Comune di Milano in via Ermenegildo Cantoni n. 24, ufficio posto al piano terra costituito nello stato di fatto da due locali, un deposito e 2 bagni con rispettivi antibagni.

Riferimenti Catastali: foglio 61, particella 129, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita euro 983,85

Coerenze da nord in senso orario: via Triboniano, altra proprietà di cui al mappale 133, altra unità immobiliare di cui al mappale 135, cortile comune di cui al mappale 128.

Caratteristiche interne/esterne: Il Perito estimatore avvisa che non è stato possibile visionare il manto della copertura dell'immobile in oggetto; in merito segnala però che sui disegni di progetto della variante del 1988 la copertura è indicata in "***eternit fibro cemento colore grigio***".

Per quanto riguarda l'impianto termico/condizionamento il C.T.U. segnala che è presente l'impianto di condizionamento tipo "split system" costituito da una unità moto condensante esterna, dotata di pompa di calore che consente il raffreddamento d'estate ed il riscaldamento nei mesi invernali e da ventilconvettori interni per la termo-ventilazione. L'acqua calda sanitaria invece è prodotta da boiler elettrico installato nell'antibagno che ha accesso dall'interno dell'ufficio. L'altezza interna misurata nei locali ad uso ufficio è di 2,78 mt circa, nei bagni è di 2,81 mt circa e nel locale deposito di 2,82 mt circa.

Certificazioni energetiche: Assente. Il C.T.U. segnala che dalla visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti: Assenti.

Certificazioni di idoneità statica: Assenti.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: L'ufficio in oggetto che è posto al piano terra, risulta accessibile ai soggetti diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle; si evidenzia però che i bagni dovrebbero essere adattati per essere fruibili dagli stessi.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE: Nel paragrafo 7 pagg. 9-14 della perizia di stima LOTTO 006 vengono riportate le varie ricerche effettuate dal Professionista Perito presso il competente ufficio d'Archivio del Comune di

Milano per recuperare le pratiche edilizie dei suddetti immobili. A tale riguardo, per conoscere nel dettaglio la situazione riscontrata in merito alle unità immobiliari trattate, si invita l'utente interessato a consultare attentamente la Perizia di stima.

In particolare al punto 7.2 il C.T.U. segnala che:

Non sussiste conformità edilizia in quanto: *"alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito non corrisponde ai disegni di progetto forniti dall'Archivio del Comune di Milano".*

Si evidenziano le seguenti difformità:

- nello stato di fatto l'unità immobiliare in oggetto presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato sul disegno di progetto; è stata eliminata la parete centrale che divideva in due parti l'unità ed è stata realizzata una parete in altra posizione delimitante un locale più piccolo rispetto all'originario; inoltre è stata realizzata un'altra parete in prossimità del bagno che ha accesso internamente dall'ufficio e che delimita un piccolo locale utilizzato come deposito;
- a lato della porta di accesso dell'immobile è stato realizzato al suo interno un tratto di muro che non risulta rappresentato sul disegno di progetto;
- è stata tamponata con un pannello metallico la seconda porta di accesso all'ufficio in oggetto.

Stante la situazione e le difformità descritte in perizia il C.T.U. non attesta la regolarità edilizia degli immobili in oggetto ed a pag. 13 vengono fornite indicazioni sia per la regolarizzazione degli immobili dal punto di vista edilizio che per gli eventuali costi da sostenere. A tal proposito il Perito riporta la seguente voce *"Costi stimati: euro 2.000,00 considerando un costo medio professionale di euro 1.000,00 per la redazione e la presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di euro 1.000,00"*, (costi orientativi e suscettibili di variazioni, vedi Perizia).

Non sussiste conformità catastale in quanto: *"al sopralluogo lo stato dei luoghi del capannone non corrisponde alla planimetria catastale".*

Si evidenzia che l'altezza interna misurata nei locali ufficio è di 2,78 mt circa e nei bagni è di 2,81 mt circa mentre invece sulla planimetria catastale è indicata l'altezza interna di 2,90 mt.

Pertanto, per regolarizzare dal punto di vista catastale l'immobile in oggetto si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver

regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile come meglio precisato al cap. 7.2 della Perizia di stima. Sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale. Costi stimati di euro 500,00.

Si rimanda alla Perizia di stima per ogni altra informazione.

"LOTTO" 007: Laboratorio

DESCRIZIONE: nel Comune di Milano in via Ermenegildo Cantoni n. 24, laboratorio posto al piano terra dotato di bagno e antibagno ed al cui interno, nello stato di fatto, sono stati realizzati due spazi, di cui il più piccolo si trova a destra dei due portoni di accesso e quello più grande a ridosso della terza porta di accesso, delimitati da pareti mobili costituite da pannelli prefabbricati con specchiature di vetro poste nella parte superiore.

Riferimenti Catastali: foglio 61, particella 269, categoria C/3, classe 8, consistenza 409 mq, superficie catastale totale: 410 mq, rendita euro 1.415,25

Coerenze da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al mappale 137, altra proprietà di cui ai mappali 385, altra unità immobiliare di cui al mappale 285, cortile comune di cui al mappale 138, altra unità immobiliare di cui al mappale 284.

Caratteristiche interne/esterne: Il Perito estimatore avvisa che non è stato possibile visionare il manto della copertura dell'immobile in oggetto; in merito segnala però che sui disegni di progetto della variante del 1988 la copertura è definita in "***eternit fibro cemento colore grigio***"; si evidenzia che il manto di copertura non è visibile nemmeno dall'interno del capannone in quanto è presente un controsoffitto che nasconde il soprastante manto di copertura. L'impianto di illuminazione è costituito da corpi illuminanti inseriti nel controsoffitto costituito da quadrotti prefabbricati appesi alla soprastante struttura.

Per quanto riguarda l'impianto termico sono presenti dei convettori elettrici mentre l'impianto di condizionamento risulta obsoleto; si rileva la presenza di una unità moto-condensante installata esternamente in facciata ed a ridosso della parte superiore della prima porta di accesso. L'altezza interna del laboratorio fino al bordo inferiore del controsoffitto è di 5,43 mt circa; l'altezza interna del bagno è di 2,49 mt circa e quella dell'antibagno è di 3,48 mt circa.

Certificazioni energetiche: Assente. Il C.T.U. segnala che dalla visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti: Assenti.

Certificazioni di idoneità statica: Assenti.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Il laboratorio, posto al piano terra, è accessibile ai soggetti diversamente abili; si precisa però che è presente un gradino per accedere all'antibagno e quindi al bagno e che tale barriera architettonica potrebbe essere superata mediante l'installazione di una piccola rampa; si fa presente comunque che il bagno esistente non risulta fruibile da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle e che per renderlo tale dovrebbe essere adattato.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE: Nel paragrafo 7 pagg. 9-15 della perizia di stima LOTTO 007 vengono riportate le varie ricerche effettuate dal Professionista Perito presso il competente ufficio d'Archivio del Comune di Milano per recuperare le pratiche edilizie dei suddetti immobili. A tale riguardo, per conoscere nel dettaglio la situazione riscontrata in merito alle unità immobiliari trattate, si invita l'utente interessato a consultare attentamente la Perizia di stima.

In particolare al punto 7.2 il C.T.U. segnala che:

Non sussiste conformità edilizia in quanto: *"alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito non corrisponde ai disegni di progetto forniti dall'Archivio del Comune di Milano".*

Con riferimento alla tavola di progetto del 1988 si segnalano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile:

- all'interno del laboratorio, nello stato di fatto, sono stati realizzati due spazi, delimitati da pareti mobili costituite da pannelli prefabbricati con specchiature di vetro poste nella parte superiore che non risultano rappresentati sul disegno di progetto;
- il portone interno che rendeva comunicante il laboratorio in oggetto con l'adiacente porzione di capannone insistente sul mappale 285, è stato, nello stato di fatto, tamponato contrariamente a quanto rappresentato sul disegno di progetto;

- i quattro lucernari presenti nello stato di fatto e che ricevono l'illuminazione dalla sovrastante copertura a "shed", non sono rappresentati sul disegno di progetto. Stante la situazione e le difformità descritte in perizia il C.T.U. non attesta la regolarità edilizia degli immobili in oggetto ed a pag. 14 vengono fornite indicazioni sia per la regolarizzazione degli immobili dal punto di vista edilizio che per gli eventuali costi da sostenere. A tal proposito il Perito riporta la seguente voce "*Costi stimati: euro 3.000,00 considerando un costo medio professionale di euro 2.000,00 per la redazione e la presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di euro 1.000,00*", (costi orientativi e suscettibili di variazioni vedi Perizia). Non sussiste conformità catastale in quanto: "*al sopralluogo lo stato dei luoghi del capannone non corrisponde alla planimetria catastale*".

Le difformità riscontrate sono:

- all'interno del laboratorio, nello stato di fatto, sono stati realizzati due spazi, delimitati da pareti mobili costituite da pannelli prefabbricati con specchiature di vetro poste nella parte superiore che non risultano rappresentati sulla planimetria catastale;
- i quattro lucernari presenti nello stato di fatto e che ricevono l'illuminazione dalla sovrastante copertura a "shed", non sono rappresentati sulla planimetria catastale;
- nello stato di fatto l'altezza interna misurata al bordo inferiore del controsoffitto è di 5,43 mt circa, contrariamente all'altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari a 5,00 mt (l'altezza interna misurata del bagno è di 2,49 mt circa e quella dell'antibagno è di 3,48 mt circa).

Si evidenzia che la planimetria catastale non risulta allineata con la tavola di progetto.

Pertanto, per regolarizzare dal punto di vista catastale l'immobile in oggetto si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile come meglio precisato al cap. 7.2 della Perizia di stima. Sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale. Costi stimati di euro 500,00.

Si rimanda alla Perizia di stima per ogni altra informazione.

"LOTTO" 008: Laboratorio

DESCRIZIONE: nel Comune di Milano in via Ermenegildo Cantoni n. 24, laboratorio posto al piano terra che alla data del sopralluogo risultava adibito ad autofficina per la riparazione degli autoveicoli con annesso bagno ed antibagno posti in corpo staccato insistente sulla particella 284.

Riferimenti Catastali: foglio 61, particella 285 graffata alla particella 284, categoria C/3, classe 7, consistenza 195 mq, superficie catastale totale: 186 mq, rendita euro 574,04

Coerenze da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui al mappale 269, mappale 270, via Cantoni, cortile comune di cui al mappale 138.

Caratteristiche interne/esterne: Il Perito estimatore avvisa che non è stato possibile visionare il manto della copertura piana del laboratorio in oggetto; in merito segnala però che sui disegni di progetto della variante del 1988 la copertura è indicata in "***fibro cemento***" e pertanto non è possibile escludere, data anche l'epoca della costruzione, la presenza di amianto all'interno del manto di copertura. Si evidenzia che il manto di copertura non è visibile nemmeno dall'interno del capannone in quanto sono presenti i tegoli con i lucernari che nascondono il soprastante manto di copertura. L'impianto di illuminazione è costituito da corpi illuminanti appesi al bordo inferiore dei tegoli di copertura.

Per quanto riguarda l'impianto termico risultano installati degli aerotermini di carattere obsoleto; L'altezza interna del laboratorio fino al bordo inferiore del tegolo è di 4,09 mt circa; l'altezza interna dell'antibagno è di 2,98 mt circa.

Certificazioni energetiche: Assente. Il C.T.U. segnala che dalla visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti: Assenti.

Certificazioni di idoneità statica: Assenti.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Il laboratorio, posto al piano terra, è accessibile ai soggetti diversamente abili; si precisa però in merito all'annesso bagno con antibagno entrambi disposti in corpo staccato ed insistente sul mappale 284, che all'ingresso del bagno è presente un gradino che rappresenta una barriera architettonica comunque facilmente superabile mediante l'installazione di una piccola rampa; si fa presente comunque che il bagno

esistente non risulta fruibile da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle che nel caso di utilizzo da parte delle stesse il bagno andrebbe adattato.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE: nel paragrafo 7 pagg. 9-14 della perizia di stima LOTTO 008 vengono riportate le varie ricerche effettuate dal Professionista Perito presso il competente ufficio d'Archivio del Comune di Milano per recuperare le pratiche edilizie dei suddetti immobili. A tale riguardo, per conoscere nel dettaglio la situazione riscontrata in merito alle unità immobiliari trattate, si invita l'utente interessato a consultare attentamente la Perizia di stima.

In particolare al punto 7.2 il C.T.U. segnala che:

Non sussiste conformità edilizia in quanto: *"alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito non corrisponde ai disegni di progetto forniti dall'Archivio del Comune di Milano".*

Con riferimento alla tavola di progetto del 1988 si segnalano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile:

- il portone interno che rendeva comunicante il laboratorio in oggetto con l'adiacente porzione di capannone insistente sul mappale 269 è stato, nello stato di fatto, tamponato contrariamente a quanto rappresentato sul disegno di progetto dove è indicata una apertura avente dimensione di 4x4 mt;
- sul disegno di progetto non è indicata la tettoia posta all'ingresso del portone di accesso.
- l'altezza interna del laboratorio misurata al filo inferiore dei tegoli di copertura è pari a 4,09 mt circa contrariamente all'altezza interna indicata sul disegno di progetto pari a 4,0 mt.

Stante la situazione e le difformità descritte in perizia il C.T.U. non attesta la regolarità edilizia degli immobili in oggetto ed a pag. 14 vengono fornite indicazioni sia per la regolarizzazione degli immobili dal punto di vista edilizio che per gli eventuali costi da sostenere. A tal proposito il Perito riporta la seguente voce *"Costi stimati: euro 3.000,00 considerando un costo medio professionale di euro 2.000,00 per la redazione e la presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di euro 1.000,00"*, (costi orientativi e suscettibili di variazioni, vedi Perizia).

Non sussiste conformità catastale in quanto: *"al sopralluogo lo stato dei luoghi del capannone non corrisponde alla planimetria catastale".*

Le difformità riscontrate sono:

- sulla planimetria non sono indicati i lucernari che permettono l'illuminazione zenitale del laboratorio;
- sulla planimetria catastale non è indicata la tettoia posta all'ingresso del portone d'accesso;
- l'altezza interna del laboratorio misurata al filo inferiore dei tegoli di copertura è pari a 4,09 mt circa contrariamente all'altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari a 4,15 mt.

Pertanto, per regolarizzare dal punto di vista catastale l'immobile in oggetto si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile come meglio precisato al cap. 7.2 della Perizia di stima. Sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale. Costi stimati di euro 500,00.

Si rimanda alla Perizia di stima per ogni altra informazione.

"LOTTO" 009: Laboratorio

DESCRIZIONE: nel Comune di Milano in via Ermenegildo Cantoni n. 24, laboratorio posto al piano terra che alla data del sopralluogo risultava adibito ad autofficina per la sostituzione e la riparazione di pneumatici per autoveicoli, costituito da due vani con annessi due bagni dotati di rispettivi antibagni.

Riferimenti Catastali: foglio 61, particella 132 graffata alla particella 268, categoria C/3, classe 7, consistenza 208 mq, superficie catastale totale: 217 mq, rendita euro 612,31

Coerenze da nord in senso orario: cortile comune di cui al mappale 128, cortile comune di cui al mappale 138, altra unità immobiliare di cui al mappale 270, cortile comune di cui al mappale 128.

Caratteristiche interne/esterne: Il Perito estimatore avvisa che il manto di copertura del laboratorio in oggetto è costituito da tegole marsigliesi; si precisa in merito che non è stato possibile visionare l'intradosso delle falde inclinate della copertura del vano laboratorio più grande insistente sul mappale 132 in quanto la parte inferiore delle falde risulta nascosta dalla controsoffittatura. L'impianto di illuminazione è costituito da corpi illuminanti appesi al bordo inferiore dei profili di acciaio della controsoffittatura.

Per quanto riguarda l'impianto termico risultano installata una caldaia murale della marca Beretta installata esternamente che alimenta sia i radiatori che l'acqua calda sanitaria. L'altezza interna misurata nel vano di laboratorio più grande al filo inferiore del controsoffitto è di 4,02 mt circa; l'altezza interna misurata nel vano di laboratorio più piccolo mappale 269 al filo inferiore in calcestruzzo è di 3,80 mt circa; l'altezza interna dell'antibagno del bagno più grande è di 4,0 mt circa e l'altezza interna dell'antibagno del bagno più piccolo è di 2,44 mt circa.

Certificazioni energetiche: Assente. Il C.T.U. segnala che dalla visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti: Assenti.

Certificazioni di idoneità statica: Assenti.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Il laboratorio, posto al piano terra, è accessibile ai soggetti diversamente abili; si precisa però che i bagni esistenti non risultano fruibili da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle che nel caso di utilizzo da parte delle stesse il bagno andrebbe adattato.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE: nel paragrafo 7 pagg. 9-15 della perizia di stima LOTTO 009 vengono riportate le varie ricerche effettuate dal Professionista Perito presso il competente ufficio d'Archivio del Comune di Milano per recuperare le pratiche edilizie dei suddetti immobili. A tale riguardo, per conoscere nel dettaglio la situazione riscontrata in merito alle unità immobiliari trattate, si invita l'utente interessato a consultare attentamente la Perizia di stima.

In particolare al punto 7.2 il C.T.U. segnala che:

Non sussiste conformità edilizia in quanto: *"alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito non corrisponde ai disegni di progetto forniti dall'Archivio del Comune di Milano".*

Con riferimento alla Comunicazione di inizio attività edilizia libera presentata in data 05.09.2011, riguardante il laboratorio in oggetto per "opere di integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici degli edifici" si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed i disegni di progetto relativi alla suddetta CIAEL come segue.

Si segnala che:

- internamente al vano di laboratorio più grande (mappale 132) sono state messe in opera delle pareti prefabbricate, dotate nella parte superiore di specchiature di vetro, che delimitano un vano utilizzato, alla data del sopralluogo, come ufficio e che non sono rappresentate sul disegno di progetto della CIAEL;

- l'altezza interna misurata nel vano di laboratorio più piccolo (mappale 268) al filo inferiore del soffitto di calcestruzzo è di 3,80 mt circa mentre l'altezza interna indicata sul disegno di progetto è pari a 3,70 mt;

- l'altezza interna misurata nel vano di laboratorio più grande (mappale 132) al filo inferiore del soffitto è di 4,02 mt circa mentre l'altezza interna indicata sul disegno di progetto è pari a 4,10 mt;

- l'altezza interna misurata nell'antibagno del bagno più grande è di 4,0 mt circa mentre l'altezza interna indicata sul disegno di progetto è pari a 4,10 mt;

- l'altezza interna misurata nell'antibagno del bagno più piccolo è di 2,44 mt circa mentre l'altezza interna indicata sul disegno di progetto è pari a 2,40 mt.

Con riferimento alla tavola di progetto del 1988 si segnala che sul disegno di progetto non è indicata la tettoia esterna che è posta tra il laboratorio in oggetto ed il laboratorio insistente sul mappale 285; si precisa che la suddetta tettoia non è nemmeno rappresentata sul disegno di progetto della sopra menzionata CIAEL. Stante la situazione e le difformità descritte in perizia il C.T.U. non attesta la regolarità edilizia degli immobili in oggetto ed a pag. 14 vengono fornite indicazioni sia per la regolarizzazione degli immobili dal punto di vista edilizio che per gli eventuali costi da sostenere. A tal proposito il Perito riporta la seguente voce "*Costi stimati: euro 3.000,00 considerando un costo medio professionale di euro 2.000,00 per la redazione e la presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di euro 1.000,00*", (costi orientativi e suscettibili di variazioni, vedi Perizia). Non sussiste conformità catastale in quanto: "*al sopralluogo lo stato dei luoghi del capannone non corrisponde alla planimetria catastale*".

Le difformità riscontrate sono:

- internamente al vano di laboratorio più grande (mappale 132) sono state messe in opera delle pareti prefabbricate, dotate nella parte superiore di specchiature di vetro, che delimitano un vano utilizzato, alla data del sopralluogo, come ufficio e che non sono rappresentate planimetria catastale;

- nella parete esterna, rivolta ad est verso il cortile comune di cui al mappale 128, risulta presente, nello stato di fatto, una finestra posta nella parte superiore della parete ed a destra del vano di laboratorio più piccolo (mappale 268) che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale.

Si segnala che il Perito estimatore ha rilevato delle difformità anche in merito alle diverse altezze nei vari locali e tali differenze sono meglio descritte a pag. 15 della Perizia di stima.

Pertanto, per regolarizzare dal punto di vista catastale l'immobile in oggetto si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile come meglio precisato al cap. 7.2 della Perizia di stima. Sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale. Costi stimati di euro 500,00.

Si rimanda alla Perizia di stima per ogni altra informazione.

"LOTTO" 010: CORPO A (locale contatori) e CORPO B (cabina ENEL)

DESCRIZIONE: nel Comune di Milano in via Ermenegildo Cantoni n. 24, l'immobile in oggetto, identificato catastalmente con il mappale 270, nello stato di fatto è risultato frazionato in due porzioni di cui la prima, che ha accesso dall'interno del cortile, è adibita a "locale contatori" ed è a servizio delle varie unità immobiliari che costituiscono il compendio industriale e la seconda è la "cabina Enel" che ha accesso diretto da via Cantoni.

Durante il sopralluogo è stato possibile visionare soltanto il locale contatori, mentre invece non è stato possibile accedere alla cabina Enel in quanto non in possesso delle chiavi.

Il Perito estimatore chiarisce che il "locale contatori" risulta un bene ad uso collettivo delle varie unità immobiliari che fanno parte del compendio e che la "cabina enel" risulta anch'esso un bene ad uso collettivo e pubblico utilizzabile, a titolo gratuito, dalla società affidataria del servizio di distribuzione dell'energia elettrica.

Riferimenti Catastali: foglio 61, particella 270 categoria D/1, rendita euro 144,61

Coerenze da nord in senso orario: cortile comune di cui al mappale 138 per due lati, via Cantoni, altra unità immobiliare di cui al mappale 132.

Caratteristiche interne/esterne: Il Perito estimatore evidenzia come l'immobile in oggetto che nello stato attuale risulta frazionato in due porzioni CORPO A "locale contatori" e CORPO B "cabina Enel" è costituito da una copertura il cui manto non è stato possibile visionare. Ad ogni modo, data la tipologia, il Professionista ipotizza sia di tipo piano rivestita da guaina impermeabile.

Certificazioni energetiche: Assente. Il C.T.U. segnala che dalla visura APE effettuata presso il Catasto Energetico non si è riscontrata alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti: Assenti.

Certificazioni di idoneità statica: Assenti.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: il locale contatori, CORPO A, è posto al piano terra e risulta accessibile ai soggetti diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle,

La cabina ENEL del CORPO B, è anch'essa posta al piano terra con accesso diretto dalla via Cantoni, però in merito, dato che non è possibile accedere all'interno non si è potuto verificare la presenza di eventuale dislivello tra il piano di calpestio del pavimento della cabina ed il marciapiede.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE: nel paragrafo 7 pagg. 9-15 della perizia di stima LOTTO 010 vengono riportate le varie ricerche effettuate dal Professionista Perito presso il competente ufficio d'Archivio del Comune di Milano per recuperare le pratiche edilizie dei suddetti immobili. A tale riguardo, per conoscere nel dettaglio la situazione riscontrata in merito alle unità immobiliari trattate, si invita l'utente interessato a consultare attentamente la Perizia di stima.

In particolare al punto 7.2 il C.T.U. segnala che:

Non sussiste conformità edilizia in quanto: *"alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'immobile staggito non corrisponde ai disegni di progetto forniti dall'Archivio del Comune di Milano".*

Si evidenzia che sulle tavole di progetto della variante del 1988 risulta rappresentata la Cabina Elettrica in oggetto, ma nel fascicolo non si sono reperite né l'autorizzazione implicita formalizzata in data 29.08.1985 né la successiva variante.

Con riferimento alla tavola di progetto del 1988 si segnalano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile:

- sulla tavola di progetto è stato rappresentato un unico vano indicato "CABINA E.N.E.L." con doppio accesso, uno dall'interno del comparto e l'altro esterno dalla via Cantoni, mentre invece nello stato di fatto l'immobile è frazionato in due parti. Stante la situazione e le difformità descritte in perizia il C.T.U. non attesta la regolarità edilizia degli immobili in oggetto ed a pag. 14 vengono fornite indicazioni sia per la regolarizzazione degli immobili dal punto di vista edilizio che per gli eventuali costi da sostenere. A tal proposito il Perito riporta la seguente voce "*Costi stimati: euro 1.500,00 considerando un costo medio professionale di euro 500,00 per la redazione e la presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda minima di euro 1.000,00*", (costi orientativi e suscettibili di variazioni, vedi Perizia).

Non sussiste conformità catastale in quanto: "*al sopralluogo lo stato dei luoghi del capannone non corrisponde alla planimetria catastale*".

Le difformità riscontrate sono:

- sulla planimetria catastale è stato rappresentato un unico vano indicato con doppio accesso, uno dall'interno del comparto e l'altro esterno dalla via Cantoni, mentre invece nello stato di fatto il suddetto vano è stato frazionato in due porzioni.

- si segnala inoltre che l'altezza interna misurata nel locale contatori (CORPO A) è pari a 3,95 mt circa mentre invece sulla planimetria catastale è indicata l'altezza di 3,20 mt.

Pertanto, per regolarizzare dal punto di vista catastale l'immobile in oggetto si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile come meglio precisato al cap. 7.2 della Perizia di stima. Sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale. Costi stimati di euro 500,00.

Si rimanda alla Perizia di stima per ogni altra informazione.

AREE COMUNI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

DESCRIZIONE: le aree in oggetto fanno parte del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Milano con accesso sia da via Ermenegildo Cantoni n. 24 che da via Triboniano n. 19. Le suddette aree scoperte sono comuni alle varie porzioni

del complesso in quanto utilizzate collettivamente per l'accesso, il parcheggio ed il passaggio verso le unità immobiliari.

AREA 1 distinta al Catasto Terreni come segue:

Riferimenti Catastali: foglio 61, particella 128, superficie 1760 mq, qualità classe: strada priv., reddito dominicale: 0, reddito agrario:0

AREA 2 distinta al Catasto Terreni come segue:

Riferimenti Catastali: foglio 61, particella 138, superficie 185 mq, qualità classe: ente urbano reddito dominicale: 0, reddito agrario:0

Coerenze da nord in senso orario:

- della particella 128: via Triboniano, mappali 129, 133, 135, 136, 130, 137, 138, 132, 268, via Cantoni, mappali 127, 126, via Triboniano.
- della particella 138: mappali 128, 137, 284, 269, 285, via Cantoni, mappali 270, 132 e mappale 128.

Caratteristiche descrittive: Il Perito estimatore evidenzia come le suddette aree scoperte interne al complesso immobiliare possono considerarsi area comune di pertinenza delle varie porzioni immobiliari del complesso industriale. Tale complesso industriale è costituito da diverse unità immobiliari quali porzioni di capannoni, laboratori oltre a palazzina uffici disposta su due piani ed un ufficio in corpo staccato al piano terreno (per le descrizioni in dettaglio si rimanda alle perizie dei singoli lotti).

Certificazioni energetiche: Non necessaria.

Certificazioni di conformità degli impianti: Non necessaria.

Certificazioni di idoneità statica: Non necessaria.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE: Il complesso immobiliare, in cui sono inserite le aree in oggetto, è stato realizzato a partire dagli anni 1953-1954 ed è stato successivamente oggetto di modifica. Ricade in zona di Ambiti di Rinnovo urbano. Al paragrafo 7.1 pag. 10 della Perizia di stima il C.T.U. riferisce che per la conformità edilizia e catastale dei singoli immobili si rimanda alle descrizioni sopra riportate.

Si rimanda alla Perizia di stima per ogni altra informazione.

Spese condominiali del compendio immobiliare: non è presente un condominio per la gestione delle parti comuni e non è presente un servizio di portineria.

Stato del terreno del compendio immobiliare: il Perito estimatore segnala che non è a conoscenza dello stato del terreno sul quale sorgono gli immobili pignorati in oggetto, compresa l'area cortiliva interna di cui al mappale 128, ovvero se il sottosuolo possa ospitare o meno eventuali concentrazioni di rifiuti pericolosi o presentare livelli d'inquinamento nel profondo del suolo; si precisa che per verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti presenti nel sottosuolo sarebbe necessario fare effettuare da ditta specializzata una serie di ispezioni con carotaggi e prelievi di campioni del terreno, anche in profondità, e che nel caso positivo di riscontro di presenza di sostanze inquinanti potrebbe essere necessario mettere in opera un intervento di bonifica il cui costo, con le attuali informazioni sull'area in questione, non è preventivabile. **Per approfondire tale argomento si rimanda all'integrazione della Perizia di stima pubblicata.**

Stato occupativo: allo stato attuale tutti gli immobili dell'intero compendio immobiliare sono liberi da persone e da cose.

Regime fiscale della vendita: la vendita all'asta è soggetta ad Imposta di Registro ovvero ad I.V.A. nel caso in cui il debitore sia società commerciale che abbia esercitato la relativa opzione. Il prezzo di vendita si intende in ogni caso al netto di tali imposte. Ogni interessato dovrà richiedere ad un proprio consulente di fiducia informazioni in merito allo specifico regime fiscale inerente la vendita a cui intende partecipare.

Per informazioni contattare il custode giudiziario: **avv. Giovanni Rosati con Studio in Milano, piazza Angilberto II n. 2 – tel. 02.5391036 / 3495677505 – e-mail: aste.rosati@gmail.com.**

La visione delle unità immobiliari vendute in asta giudiziaria è sempre vivamente consigliata. Si raccomanda tuttavia agli interessati di richiedere la visita con almeno quindici giorni di anticipo rispetto alla data fissata per l'asta, poiché, diversamente, potrebbe non essere garantita la possibilità di organizzare per tempo la visione dell'immobile.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'Ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alle Perizie di stima, pubblicati sui siti internet indicati dal Giudice in Ordinanza di delega e, in particolare, sul Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) che si invita a consultare.

Il compendio immobiliare pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nelle Perizie redatte dallo stimatore che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte. Il deposito della domanda di partecipazione all'asta comporta la conoscenza attenta e puntuale dell'Ordinanza di vendita, delle Perizie di stima e di ogni altro documento pubblicato, che si danno per noti e compresi in ogni loro punto da parte dell'offerente. Nessuna eccezione potrà essere mossa, neppure successivamente all'aggiudicazione od al trasferimento, per elementi noti o comunque conoscibili agli offerenti in base ai documenti pubblicati od agli altri autonomamente reperibili in base all'ordinaria diligenza. Si segnala che la pubblicità commerciale ha scopo puramente pubblicitario ed i dati e le descrizioni in essa contenuti debbono comunque essere confrontati con quanto contenuto nell'Avviso di vendita, nella Perizia di stima e nell'Ordinanza di delega alla vendita. Per specifiche tipologie di acquisto, nel caso in cui la Perizia indichi costi per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale o per il ripristino di porzioni di immobili, gli offerenti sono invitati a consultare i propri professionisti tecnici in quanto le stime offerte dal Perito potrebbero differire dai costi effettivi applicati sul mercato dalle Imprese e dai Professionisti.

Milano, 05 marzo 2025 (San Lucio I)

Il delegato alla vendita
avv. Giovanni Rosati