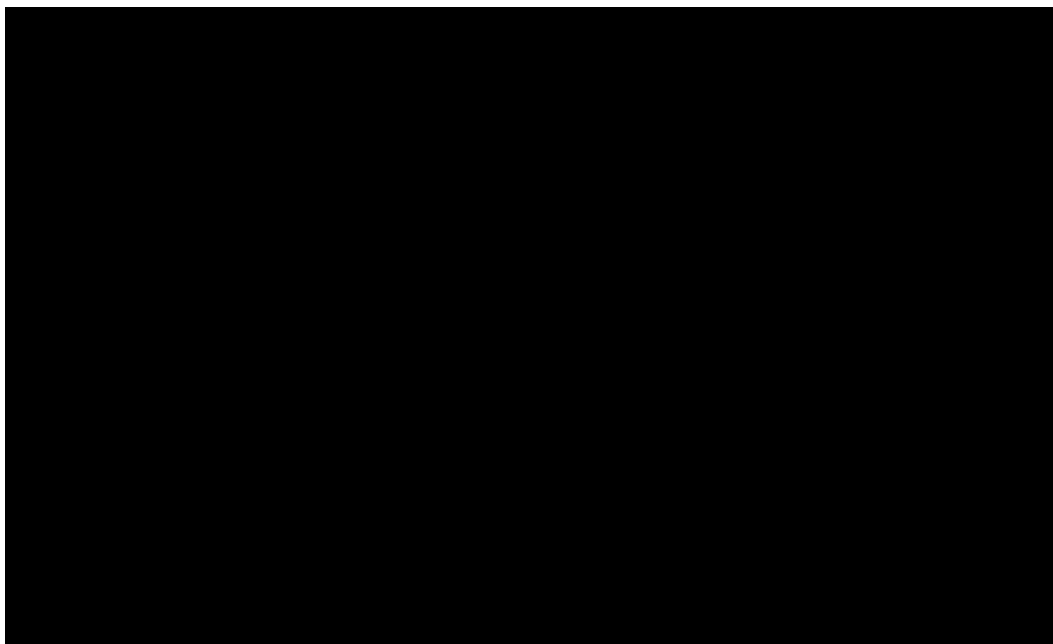


TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE **N. 411/2019** di RGE



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Rocca

Tecnico incaricato: Arch. Silvio Bellotti

INTEGRAZIONE 01_17/06/2024

Nota all'integrazione 01_17/06/2024: la presente relazione integra la precedente del 23/04/2024 (deposito PCT 24/04/2024) limitatamente ai beni in CF al Fg 8 mapp. 169 sub 54 e sub 75 gravati da ipoteca di primo grado entrambi compresi, con altri, nel Lotto 3.
L'integrazione non comporta modifiche ai valori stimati.

In coda all'allegato 4 per il Tribunale si aggiungono:

- nota di iscrizione ipoteca legale del 03/07/2013 ai nn. 9522/1459 n. 3 di presentazione a favore di [REDACTED] contro ESECUTATA srl, in CF Fg 8 mapp. 169 sub 54 e sub 75 (ispezione ipotecaria del 28/05/2024);
- nota di trascrizione (fallimento n. 81 di rep. del 10/02/2022) del 05/04/2022 ai nn. 6247/4237 n. 15 di presentazione a favore della [REDACTED]
[REDACTED], beni descritti nel prosièguo (ispezione ipotecaria del 06/04/2022);
- elenco sintetico formalità sull'immobile al Fg 8 mapp. 169 sub 54 (ispezione ipotecaria del 30/04/2024);
- elenco sintetico formalità sull'immobile al Fg 8 mapp. 169 sub 75 (ispezione ipotecaria del 30/04/2024).

Vigevano, 17 giugno 2024

Il tecnico stimatore
Arch. Silvio Bellotti

INDICE

	Conclusioni definitive, tabella riepilogativa	da	pag.	4	a	pag.	9
	Analisi generale del compendio immobiliare pignorato						
1	Identificazione dei beni oggetto della vendita	da	pag.	10	a	pag.	18
2	Sopralluogo	da	pag.	18	a	pag.	18
3	Stato di possesso dei beni pignorati	da	pag.	18	a	pag.	18
4	Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti	da	pag.	18	a	pag.	20
5	Descrizione sommaria dei beni pignorati	da	pag.	20	a	pag.	24
6	Vincoli e oneri giuridici	da	pag.	25	a	pag.	27
7	Precedenti proprietari	da	pag.	27	a	pag.	29
8	Pratiche edilizie	da	pag.	29	a	pag.	31
9	Fonti di informazione	da	pag.	31	a	pag.	32
10	Criteri di stima	da	pag.	32	a	pag.	32
11	Formazione dei lotti	da	pag.	32	a	pag.	35

Con modalità definite al cap. 11, il compendio immobiliare pignorato è stato suddiviso in 9 lotti ognuno dei quali comprende i seguenti capitoli:

1	Identificazione dei beni oggetto della vendita						
2	Descrizione analitica del Lotto						
3	Accertamento della conformità catastale, edilizia e urbanistica						
4	Altre informazioni per l'acquirente						
5	Valutazione del Lotto						
	Indice Lotti						
1	Lotto 1	da	pag.	36	a	pag.	41
2	Lotto 2	da	pag.	42	a	pag.	46
3	Lotto 3	da	pag.	47	a	pag.	66
4	Lotto 4	da	pag.	67	a	pag.	69
5	Lotto 5	da	pag.	70	a	pag.	72
6	Lotto 6	da	pag.	73	a	pag.	78
7	Lotto 7	da	pag.	79	a	pag.	87
8	Lotto 8	da	pag.	88	a	pag.	92
9	Lotto 9	da	pag.	93	a	pag.	100

Allegati per il Tribunale

- Perizia
- 1 Perizia privacy
- 2 Individuazione del compendio immobiliare pignorato con documentazione fotografica
- 3 Lotti da 1 a 9
- 4 Estratto mappa, visure storiche e per soggetto, ispezioni, Omi 2° 2023
- 5 Stralcio titoli abilitativi edilizi
- 6 Atto provenienza
- 7 Contratti di locazione
- 8 Trasmissione perizia alle parti e IVG, Pavia-Lodi

Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie

- Perizia privacy
- 1 Lotti da 1 a 9
- 2 Estratto mappa, elaborato planimetrico

CONCLUSIONI DEFINITIVE**Riepilogo**

Lotto	Tipologia immobile	Valore stimato €	Prezzo base d'asta €
1	Ristorante-pizzeria	520.000,00	306.000,00
2	Negozi	380.000,00	317.300,00
3	Albergo	3.290.000,00	2.770.500,00
4	Locali commerciali	130.000,00	110.000,00
5	Negozi	180.000,00	112.700,00
6	Negozi e locali per attività sportive	320.000,00	262.700,00
7	Box auto	300.000,00	247.000,00
8	Depositi	570.000,00	439.300,00
9	Posti auto scoperti	165.000,00	140.250,00
Importi complessivi		5.855.000,00	4.705.750,00

LOTTO 1

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, al piano terra di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista, al piano terra **locali adibiti a ristorante-pizzeria (proprietà 1/1)** con area contigua ad uso esclusivo e locale deposito al piano interrato, **due autorimesse (proprietà 1/1)** accessibili dalla via Pietro Mascagni con rampa carraia e corsello comune, superficie commerciale complessiva 410,00 m² circa.

Intestazione dei beni

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso

Occupato da terzi con titolo opponibile fino al 15/07/2043

Valutazione lotto**Superficie commerciale complessiva****410,00 m²****Valore del lotto****520.000,00 €****Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita

78.000,00**€**

Sgombero locali

1.500,00 €

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

4.500,00 €

Deprezzamento economico per occupazione legittima (25%)

130.000,00 €

Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti

306.000,00 €**Prezzo base d'asta del Lotto 1 (piena proprietà 1/1)****306.000,00 €**

LOTTO 2

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, al piano terra di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista, **negozi (proprietà 1/1)** composto da ampio locale di vendita con quattro vetrine oltre l'ingresso, esposizione su cortile comune con accesso da parcheggio pubblico, due locali ex ufficio e spogliatoi con servizi igienici, superficie commerciale complessiva 470 m² circa.

Intestazione del bene

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso

Occupato da terzi con titolo opponibile fino al 31/08/2024

Valutazione lotto**Superficie commerciale complessiva****470,00 m²**

Valore del lotto	380.000,00	€
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	57.000,00	€
Sgombero locali	1.200,00	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	4.500,00	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	317.300,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto 2 (piena proprietà 1/1)	317.300,00	€

LOTTO 3

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, maggior porzione di un ampio complesso immobiliare a destinazione mista (**proprietà 1/1**) **albergo** composto da reception-bar con portico antistante e area di proprietà esclusiva al piano terra, 40 camere al piano primo e 40 al piano secondo disimpegnate da due corridoi centrali e scale di sicurezza esterne, accesso da quattro disimpegni per piano con vani scala e ascensore con origine dal piano interrato nel quale sono pertinenze due aree di sosta e manovra auto, oltre a tre locali deposito, un locale tecnico (cabina Elettrica), un box auto doppio, 27 posti auto coperti accessibili dal corsello comune con doppio ingresso su via Pietro Mascagni, per complessivi 4.752,00 m² circa commerciali, oltre al terreno incolto di 1.510 m² catastali antistante al complesso immobiliare.

Intestazione dei beni

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso

Libero.

Valutazione lotto

Superficie commerciale complessiva	4.752,00	m²
oltre mapp. 266 Fg 8 in CT terreno seminativo irr. (incolto)	1.510,00	m²
Valore del lotto	3.290.000,00	€

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	493.500,00	€
Sgombero locali	16.000,00	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	10.000,00	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	2.770.500,00	€

Prezzo base d'asta del Lotto 3 (piena proprietà 1/1) **2.770.500,00 €**

Quota relativa ai beni compresi nella procedura di fallimento (1%) **27.700,00 €**

Quota relativa ai beni Agenzia Entrate Riscossione (0,20%) **5.500,00 €**

LOTTO 4

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, porzione di fabbricato di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista, **porzione commerciale (proprietà 1/1)** al piano terra composta due locali principali con due vetrine su cortile comune e portico, locali di servizio e bagni con esposizione ovest su altro portico e area ad uso esclusivo, superficie commerciale complessiva complessivi 148 m² circa.

Intestazione del bene

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso

Libero.

Valutazione lotto**Superficie commerciale complessiva****148,00 m²****Valore del lotto****130.000,00 €****Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita

19.500,00 €

Sgombero locali

500,00 €

Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti

110.000,00 €**Prezzo base d'asta del Lotto 4 (piena proprietà 1/1)****110.000,00 €**

LOTTO 5

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, porzione di fabbricato al piano terra di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista, **negozio (proprietà 1/1)** composto da locale vendita con esposizione sul cortile comune, disimpegni, servizi e superficie porticata prospiciente il cortile retrostante su via Pietro Mascagni, superficie commerciale complessiva 182 m² circa.

Intestazione del bene

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possessoLotto occupato da terzi con titolo opponibile fino al 30/04/2031.**Valutazione lotto****Superficie commerciale complessiva****182,00 m²****Valore del lotto****180.000,00 €****Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita

27.000,00 €

Sgombero locali

800,00 €

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

3.500,00 €

Deprezzamento economico occupazione legittima (20%)

36.000,00

Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti

112.700,00 €**Prezzo base d'asta del Lotto 5 (piena proprietà 1/1)****112.700,00 €**

LOTTO 6

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, al piano terra di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista **negozio (proprietà 1/1)** con accesso dal cortile comune principale composto da reception, disimpegno e bagno collegati a **locali per attività sportive (proprietà 1/1)** con ingresso-attesa, corridoio, tre sale fitness di cui due collegate a due portici su via Pietro Mascagni, spogliatoi e bagni per genere, area urbana accessibile dai portici, superficie complessiva commerciale 335 m² circa.

Intestazione dei beni

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso

Occupato da terzi con titolo opponibile fino al 31/08/2024

Valutazione lotto**Superficie commerciale complessiva****335,00 m²****Valore del lotto****320.000,00 €****Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita	48.000,00	€
Sgombero locali	800,00	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	8.500,00	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	262.700,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto 6 (piena proprietà 1/1)	262.700,00	€

LOTTO 7

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista **n. 37 box auto (proprietà 1/1)** con accessi da due cancelli carrai lungo la via Pietro Mascagni, rampe e corsello per accesso ai singoli box auto, superficie catastale media singolo box auto 23 m².

Intestazione dei beni

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso

Libero.

Valutazione lotto

Superficie commerciale complessiva

- -

Valore del lotto

300.000,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita

45.000,00 €

Sgombero locali

8.000,00 €

Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti

247.000,00 €

Prezzo base d'asta del Lotto 7 (piena proprietà 1/1)

247.000,00 €

LOTTO 8

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, al piano terzo di sottotetto di un complesso immobiliare a destinazione mista, **n. 14 locali deposito (proprietà 1/1)** ognuno con terrazzo e distribuiti in cinque blocchi in successione con interposti quattro ampi disimpegni accessibili da scale e ascensori con origine dal piano interrato e cortile, superficie commerciale complessiva 1.332,00 m² circa.

Beni compresi nella procedura di fallimento n. n. 78/2022 di RG presso il Tribunale di Milano.

Intestazione dei beni

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso

Libero.

Valutazione lotto

Superficie commerciale complessiva

1.332,00 m²

Valore del lotto

570.000,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita

85.500,00 €

Sgombero locali

1.200,00 €

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale

44.000,00 €

Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti

439.300,00 €

LOTTO 9

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, in cortile delimitato da recinzione di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista, **n. 49 posti auto scoperti (proprietà 1/1)** con accesso da cancello carraio principale su via Leonardo da Vinci e altro dal parcheggio pubblico antistante al fabbricato, superficie catastale singolo posto auto 12 m².

Beni compresi nella procedura di fallimento n. n. 78/2022 di RG presso il Tribunale di Milano.

Intestazione dei beni

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso

Libero.

Valutazione lotto**Superficie commerciale complessiva****n. 49 box -****Valore del lotto a corpo****165.000,00 €****Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita

24.750,00 €

Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti

140.250,00 €**Prezzo base d'asta del Lotto 9 (piena proprietà 1/1)****140.250,00 €****Vincoli ed oneri giuridici****1. Iscrizione**

Atto	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
Pubblico Ufficiale	del 16/04/2007 ai nn. 23213/11093 di rep. Massimo Linares notaio
Nota	del 23/04/2007 ai nn. 9707/2322
A favore di	CREDITO ARTIGIANO SpA con sede a Milano (MI) cf 00774500151
Contro	ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXX

2. Trascrizione

Atto	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-costituzione diritti reali-servitù di elettrodotto
Pubblico Ufficiale	del 27/05/2010 ai nn. 101345/14529 di rep. Davide Carugati notaio
Nota	del 07/06/2010 ai nn. 10808/6353 di rep.
A favore di	[REDACTED] con sede a Milano (MI) cf 05779711000
Contro	ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXX

3. Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
Pubblico Ufficiale	del 15/12/2011 ai nn. 8298/5496 di rep. Enrico Maria Sironi notaio
Nota	del 22/12/2011 ai nn. 21893/4405
A favore di	[REDACTED] con sede a Binasco (MI) cf 00772010153
Contro	Debitore ipotecario ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXX

4. Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
Pubblico Ufficiale	del 27/09/2012 ai nn. 9370/6091 di rep. Enrico Maria Sironi notaio
Nota	del 01/10/2012 ai nn. 14429/2323
A favore di	[REDACTED]
Contro	Debitore ipotecario ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXX

5. Iscrizione

Atto	Ipoteca legale
Pubblico Ufficiale	del 24/06/2013 ai nn. 4017/6813 di rep. Equitalia Nord SpA
Nota	del 03/07/2013 ai nn. 9522/1459
A favore di	[REDACTED]
Contro	ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXX

6. Iscrizione

Atto	Ipoteca legale
Pubblico Ufficiale	del 04/02/2016 ai nn. 7750/6816 di rep. Equitalia Nord SpA
Nota	del 09/02/2016 ai nn. 1776/312
A favore di	[REDACTED]
Contro	ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXX

7. Iscrizione

Atto	Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione
Pubblico Ufficiale	del 19/02/2015 ai nn. 1/2017 di rep. Comune di Casarile
Nota	del 11/10/2017 ai nn. 2904/16545
A favore di	[REDACTED]
Contro	ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXX

8. Iscrizione

Atto	Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione
Pubblico Ufficiale	del 19/02/2015 ai nn. 1/2017 di rep. Comune di Casarile
Nota	del 11/10/2017 ai nn. 2905/16546
A favore di	[REDACTED]
Contro	ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXX

9. Trascrizione

Atto	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-locazione ultranovennale
Pubblico Ufficiale	del 16/07/2019 ai nn. 15230/8137 di rep. Susi Caviglioli notaio
Nota	[REDACTED]
A favore di	[REDACTED]
Contro	[REDACTED]

10. Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobiliare
Pubblico Ufficiale	del 18/07/2019 ai nn. 5648/2019 di rep. Tribunale di Pavia
Nota	del 01/08/2019 ai nn. 14067/9212
A favore di	[REDACTED]
Contro	ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXX

11. Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobiliare
Pubblico Ufficiale	del 16/09/2019 al n. 29052 di rep. Ufficiale giudiziario UNEP Pavia
Nota	del 08/11/2019 ai nn. 12624/19268
A favore di	[REDACTED]

12. Trascrizione

Atto	Sentenza dichiarativa di fallimento
Pubblico Ufficiale	del 10/02/2022 al n. 81 di rep. Tribunale di Milano
Nota	del 05/04/2022 ai nn. 6247/4237
A favore di	[REDACTED]

Criticità

Nessuna.

ANALISI GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Casarile (MI), via Leonardo da Vinci civico 2, compendio immobiliare composto da un fabbricato a tipologia in linea composto da un piano terra con sette unità immobiliari a destinazione commerciale alcune con pertinenze cortilizie e portici, cortile comune con 49 posti auto scoperti delimitato su quattro lati da recinzione, da un piano primo e secondo a destinazione ricettiva (albergo) con 80 unità residenziali con angolo cottura, bagno e balcone distribuiti in cinque blocchi in successione con interposti vani scala e ascensori, da un piano terzo di sottotetto con 14 locali deposito ognuno con terrazzi, da un piano interrato con 26 posti auto e 40 box auto, 2 depositi e 1 locale tecnico (cabina Enel), 2 aree per sosta auto, corsello comune centrale accessibile da due rampe carraie poste alle estremità nord e sud del fabbricato con ingressi sulla via Pietro Mascagni snc.

DATI CATASTALI RIPORTATI NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Si riportano i beni compresi nelle due procedure esecutive immobiliari riunite con disposto del giudice dell'esecuzione in data 13/02/2020 (dep. PCT stessa data) e, più avanti, i beni facenti parte dello stesso fabbricato¹ esclusi dalle suddette procedure ma funzionalmente correlati e dunque compresi nella stima immobiliare.

Relativamente all'esecuzione immobiliare **n. 411/2019**²:

In Catasto Fabbricati (d'ora in poi CF) Comune di Casarile (MI)

n. beni	Fg	mappale	subalterno	categoria	Piano	Consistenza
1	8	169	11	C/6 Autorimessa	S1	32 m ²
2	8	169	12	C/6 Autorimessa	S1	21 m ²
3	8	169	13	C/6 Autorimessa	S1	21 m ²
4	8	169	14	C/6 Autorimessa	S1	22 m ²
5	8	169	15	C/6 Autorimessa	S1	22 m ²
6	8	169	16	C/6 Autorimessa	S1	22 m ²
7	8	169	17	C/6 Autorimessa	S1	22 m ²
8	8	169	18	C/6 Autorimessa	S1	27 m ²
9	8	169	19	C/6 Autorimessa	S1	22 m ²
10	8	169	20	C/6 Autorimessa	S1	22 m ²
11	8	169	21	C/6 Autorimessa	S1	22 m ²
12	8	169	22	C/6 Autorimessa	S1	22 m ²
13	8	169	23	C/6 Autorimessa	S1	22 m ²
14	8	169	24	C/6 Autorimessa	S1	22 m ²
15	8	169	25	C/6 Autorimessa	S1	21 m ²
16	8	169	26	C/6 Autorimessa	S1	21 m ²
17	8	169	27	C/6 Autorimessa	S1	21 m ²
18	8	169	28	C/6 Autorimessa	S1	22 m ²
19	8	169	29	C/6 Autorimessa	S1	21 m ²
20	8	169	30	C/6 Autorimessa	S1	19 m ²
21	8	169	31	C/6 Autorimessa	S1	20 m ²
22	8	169	32	C/6 Autorimessa	S1	22 m ²
23	8	169	33	C/6 Autorimessa	S1	22 m ²
24	8	169	34	C/6 Autorimessa	S1	20 m ²
25	8	169	35	C/6 Autorimessa	S1	21 m ²

¹ Beni compresi nel fallimento n. 78/2022 di RG presso il Tribunale di Milano, sentenza n. 81/2022 rep. n. 87 del 14/02/2022, giudice delegato Dott. Luca Giani, curatore Avv. M. Grazia Giampieretti; nota di trascrizione del 05/04/2022 ai nn. 6247/4237 n. 15 di presentazione in allegato 4.

² Atto di pignoramento immobiliare del 18/07/2019 n. 5648/2019 e nota di trascrizione del 01/08/2019 ai nn. 14067/9212, n. 7 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione.

26	8	169	36	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
27	8	169	37	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
28	8	169	38	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
29	8	169	39	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
30	8	169	40	C/6	Autorimessa	S1	22 m ²
31	8	169	41	C/6	Autorimessa	S1	27 m ²
32	8	169	42	C/6	Autorimessa	S1	20 m ²
33	8	169	43	C/6	Autorimessa	S1	20 m ²
34	8	169	44	C/6	Autorimessa	S1	20 m ²
35	8	169	45	C/6	Autorimessa	S1	20 m ²
36	8	169	46	C/6	Autorimessa	S1	20 m ²
37	8	169	47	C/6	Autorimessa	S1	20 m ²
38	8	169	48	C/6	Autorimessa	S1	20 m ²
39	8	169	49	C/6	Autorimessa	S1	20 m ²
40	8	169	53	C/6	Autorimessa	S1	20 m ²
41	8	169	55	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
42	8	169	56	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
43	8	169	57	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
44	8	169	58	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
45	8	169	59	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
46	8	169	60	C/6	Autorimessa	S1	20 m ²
47	8	169	61	C/6	Autorimessa	S1	25 m ²
48	8	169	62	C/6	Autorimessa	S1	19 m ²
49	8	169	63	C/6	Autorimessa	S1	44 m ²
50	8	169	64	C/6	Autorimessa	S1	44 m ²
51	8	169	65	C/6	Autorimessa	S1	19 m ²
52	8	169	66	C/6	Autorimessa	S1	20 m ²
53	8	169	67	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
54	8	169	68	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
55	8	169	69	C/6	Autorimessa	S1	20 m ²
56	8	169	70	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
57	8	169	71	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
58	8	169	72	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
59	8	169	73	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
60	8	169	74	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
61	8	169	76	C/6	Autorimessa	S1	20 m ²
62	8	169	77	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
63	8	169	78	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
64	8	169	79	C/6	Autorimessa	S1	21 m ²
65	8	169	80	C/6	Autorimessa	S1	20 m ²
66	8	169	81	C/6	Autorimessa	S1	20 m ²

Relativamente alla procedura di esecuzione immobiliare **n. 472/2019**³:

In CF, Comune di Casarile (MI)

n. beni	Fg	mappale	subalterno		categoria	Piano	Consistenza
67	8	169	2	D/8	Fabbr. Comm.	S1T	-
68	8	169	3	D/2	Albergo	S1T12	-
69	8	169	4	D/8	Fabbr. Comm.	T	-
70	8	169	752	F/1	Ente Urbano	T	107 m ²
71	8	169	754	C/1	Negozi	T	34 m ²

³ Atto di pignoramento immobiliare del 16/09/2019 n. 29052 e nota di trascrizione del 08/11/2019 ai nn. 19268/12624, n. 8 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione.

72	8	169	755	D/6	Fabbr. sportivi	T	-
73	8	169	756	C/1	Negozi	T	154 m ²
74	8	169	54	C/2	Deposito	S1	11 m ²
75	8	169	75	C/2	Deposito	S1	21 m ²

Relativamente al Fallimento **n. 78/2022** di RG presso il Tribunale di Milano⁴:

In CF, Comune di Casarile (MI)

n. beni	Fg	mappale	subalterno	categoria		Piano	Consistenza
76	8	169	83	C/2	Deposito	3	105 m ²
77	8	169	84	C/2	Deposito	3	105 m ²
78	8	169	85	C/2	Deposito	3	65 m ²
79	8	169	86	C/2	Deposito	3	65 m ²
80	8	169	87	C/2	Deposito	3	65 m ²
81	8	169	88	C/2	Deposito	3	65 m ²
82	8	169	89	C/2	Deposito	3	128 m ²
83	8	169	90	C/2	Deposito	3	128 m ²
84	8	169	91	C/2	Deposito	3	65 m ²
85	8	169	92	C/2	Deposito	3	65 m ²
86	8	169	93	C/2	Deposito	3	65 m ²
87	8	169	94	C/2	Deposito	3	65 m ²
88	8	169	95	C/2	Deposito	3	105 m ²
89	8	169	96	C/2	Deposito	3	105 m ²

Ancora relativamente al Fallimento **n. 78/2022** di RG presso il Tribunale di Milano⁵

In CF, Comune di Casarile (MI)

n. beni	Fg	mappale	subalterno	categoria		Piano	Consistenza
90	8	169	82	D/1	-	S1	-
91	8	169	7	C/2	Deposito	1	18 m ²
92	8	169	8	C/2	Deposito	1	18 m ²
93	8	169	9	C/2	Deposito	2	18 m ²
94	8	169	10	C/2	Deposito	2	18 m ²
95	8	169	701	C/6	Posto auto	T	12 m ²
96	8	169	702	C/6	Posto auto	T	12 m ²
97	8	169	703	C/6	Posto auto	T	12 m ²
98	8	169	704	C/6	Posto auto	T	12 m ²
99	8	169	705	C/6	Posto auto	T	12 m ²
100	8	169	706	C/6	Posto auto	T	12 m ²
101	8	169	707	C/6	Posto auto	T	12 m ²
102	8	169	708	C/6	Posto auto	T	12 m ²
103	8	169	709	C/6	Posto auto	T	12 m ²
104	8	169	710	C/6	Posto auto	T	12 m ²
105	8	169	711	C/6	Posto auto	T	12 m ²
106	8	169	712	C/6	Posto auto	T	12 m ²
107	8	169	713	C/6	Posto auto	T	12 m ²
108	8	169	714	C/6	Posto auto	T	12 m ²

⁴ Rif. Fallimento n. 78/2022 di RG presso il Tribunale di Milano, unità immobiliari poste al piano di sottotetto del fabbricato (piano terzo), atto di intervento depositato dal curatore del fallimento ESECUTATA srl il 23/05/2022 e successivo atto autorizzativo del giudice del fallimento con delega conferita al giudice dell'esecuzione del 27/05/2022.

⁵ Rif. Fallimento n. 78/2022 di RG presso il Tribunale di Milano, unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare di proprietà della società fallita, delega alla vendita conferita al giudice dell'esecuzione su istanza del curatore in data 12/12/2023.

109	8	169	715	C/6	Posto auto	T	12 m ²
110	8	169	716	C/6	Posto auto	T	12 m ²
111	8	169	717	C/6	Posto auto	T	12 m ²
112	8	169	718	C/6	Posto auto	T	12 m ²
113	8	169	719	C/6	Posto auto	T	12 m ²
114	8	169	720	C/6	Posto auto	T	12 m ²
115	8	169	721	C/6	Posto auto	T	12 m ²
116	8	169	722	C/6	Posto auto	T	12 m ²
117	8	169	723	C/6	Posto auto	T	12 m ²
118	8	169	724	C/6	Posto auto	T	12 m ²
119	8	169	725	C/6	Posto auto	T	12 m ²
120	8	169	726	C/6	Posto auto	T	12 m ²
121	8	169	727	C/6	Posto auto	T	12 m ²
122	8	169	728	C/6	Posto auto	T	12 m ²
123	8	169	730	C/6	Posto auto	T	12 m ²
124	8	169	731	C/6	Posto auto	T	12 m ²
125	8	169	732	C/6	Posto auto	T	12 m ²
126	8	169	733	C/6	Posto auto	T	12 m ²
127	8	169	734	C/6	Posto auto	T	12 m ²
128	8	169	735	C/6	Posto auto	T	12 m ²
129	8	169	736	C/6	Posto auto	T	12 m ²
130	8	169	737	C/6	Posto auto	T	12 m ²
131	8	169	738	C/6	Posto auto	T	12 m ²
132	8	169	739	C/6	Posto auto	T	12 m ²
133	8	169	740	C/6	Posto auto	T	12 m ²
134	8	169	741	C/6	Posto auto	T	12 m ²
135	8	169	742	C/6	Posto auto	T	12 m ²
136	8	169	743	C/6	Posto auto	T	12 m ²
137	8	169	744	C/6	Posto auto	T	12 m ²
138	8	169	745	C/6	Posto auto	T	12 m ²
139	8	169	746	C/6	Posto auto	T	12 m ²
140	8	169	747	C/6	Posto auto	T	12 m ²
141	8	169	748	C/6	Posto auto	T	12 m ²
142	8	169	749	C/6	Posto auto	T	12 m ²

Intestazione dei beni

ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Sono parti comuni del compendio immobiliare i seguenti beni comuni non censibili (bcnc):

in CF Fg 8 mapp. 169 sub 1, piani S1-T-1-2;

in CF Fg 8 mapp. 169 subalterni 97, 98, 99, 100, tutti al piano 3.

Per maggior dettaglio e comprensione della dislocazione dei subalterni si veda l'elaborato planimetrico in allegato 3.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Si riportano i beni che costituiscono il compendio immobiliare intestato alla ESECUTATA srl non aggregati per procedura ma come indicati nella visura per soggetto del 12/12/2023 e successiva del 16/04/2024.

Si precisa che il mapp. 169 sub 2 al Fg 8 in CF, riportato nella procedura esecutiva immobiliare n. 472/2019 di RGE, è stato soppresso con pratica n. MI04362029 di prot. del 28/11/2018 in atti dal 29/11/2018 con variazione della destinazione da D/8 a C/1 (n. 156458.1/2018); la soppressione del mapp. 169 sub 2 ha generato i subalterni 501 e 502, stesso foglio.

In CF, Comune di Casarile (MI), via Leonardo da Vinci SNC:

n. beni	Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
1	8	169	752	F/1	-	T	107 m ²	-	-

2	8	169	3	D/2	-	S1T12	-	-	26.354,00
3	8	169	4	D/8	-	T	-	-	1.018,00
4	8	169	7	C/2	3	1	18 m ²	21 m ²	41,83
5	8	169	8	C/2	3	1	18 m ²	21 m ²	41,83
6	8	169	9	C/2	3	2	18 m ²	21 m ²	41,83
7	8	169	10	C/2	3	2	18 m ²	21 m ²	41,83
8	8	169	11	C/6	4	S1	32 m ²	36 m ²	82,63
9	8	169	12	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
10	8	169	13	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
11	8	169	14	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
12	8	169	15	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
13	8	169	16	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
14	8	169	17	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
15	8	169	18	C/6	3	S1	27 m ²	27 m ²	59,96
16	8	169	19	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
17	8	169	20	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
18	8	169	21	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
19	8	169	22	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
20	8	169	23	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
21	8	169	24	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
22	8	169	25	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
23	8	169	26	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
24	8	169	27	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
25	8	169	28	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
26	8	169	29	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
27	8	169	30	C/6	4	S1	19 m ²	21 m ²	49,06
28	8	169	31	C/6	4	S1	20 m ²	21 m ²	51,65
29	8	169	32	C/6	4	S1	22 m ²	23 m ²	56,81
30	8	169	33	C/6	4	S1	22 m ²	25 m ²	56,81
31	8	169	34	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
32	8	169	35	C/6	4	S1	23 m ²	23 m ²	54,23
33	8	169	36	C/6	4	S1	21 m ²	23 m ²	54,23
34	8	169	37	C/6	4	S1	21 m ²	23 m ²	54,23
35	8	169	38	C/6	4	S1	21 m ²	23 m ²	54,23
36	8	169	39	C/6	4	S1	21 m ²	22 m ²	54,23
37	8	169	40	C/6	4	S1	22 m ²	24 m ²	56,81
38	8	169	41	C/6	4	S1	27 m ²	31 m ²	69,72
39	8	169	42	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
40	8	169	43	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
41	8	169	44	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
42	8	169	45	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
43	8	169	46	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
44	8	169	47	C/6	4	S1	20 m ²	23 m ²	51,65
45	8	169	48	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
46	8	169	49	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
47	8	169	53	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
48	8	169	54	C/2	3	S1	11 m ²	13 m ²	25,56
49	8	169	55	C/6	4	S1	21 m ²	23 m ²	54,23
50	8	169	56	C/6	4	S1	21 m ²	23 m ²	54,23
51	8	169	57	C/6	4	S1	21 m ²	23 m ²	54,23
52	8	169	58	C/6	4	S1	21 m ²	22 m ²	54,23
53	8	169	59	C/6	4	S1	21 m ²	23 m ²	54,23

54	8	169	60	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
55	8	169	61	C/6	4	S1	25 m ²	28 m ²	64,56
56	8	169	62	C/6	4	S1	19 m ²	21 m ²	49,06
57	8	169	63	C/6	3	S1	44 m ²	44 m ²	97,71
58	8	169	64	C/6	3	S1	44 m ²	44 m ²	97,71
59	8	169	65	C/6	4	S1	19 m ²	21 m ²	49,06
60	8	169	66	C/6	4	S1	20 m ²	21 m ²	51,65
61	8	169	67	C/6	4	S1	21 m ²	23 m ²	54,23
62	8	169	68	C/6	4	S1	21 m ²	22 m ²	54,23
63	8	169	69	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
64	8	169	70	C/6	4	S1	21 m ²	22 m ²	54,23
65	8	169	71	C/6	4	S1	21 m ²	22 m ²	54,23
66	8	169	72	C/6	4	S1	21 m ²	22 m ²	54,23
67	8	169	73	C/6	4	S1	21 m ²	22 m ²	54,23
68	8	169	74	C/6	4	S1	21 m ²	22 m ²	54,23
69	8	169	75	C/2	3	S1	21 m ²	24 m ²	48,81
70	8	169	76	C/6	3	S1	20 m ²	20 m ²	44,42
71	8	169	77	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
72	8	169	78	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
73	8	169	79	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
74	8	169	80	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
75	8	169	81	C/6	3	S1	20 m ²	20 m ²	44,42
76	8	169	82	D/1	-	S1	-	-	340,00
77	8	169	83	C/2	3	3	105 m ²	112 m ²	244,03
78	8	169	84	C/2	3	3	105 m ²	112 m ²	244,03
79	8	169	85	C/2	3	3	65 m ²	68 m ²	151,06
80	8	169	86	C/2	3	3	65 m ²	68 m ²	151,06
81	8	169	87	C/2	3	3	65 m ²	68 m ²	151,06
82	8	169	88	C/2	3	3	65 m ²	68 m ²	151,06
83	8	169	89	C/2	3	3	128 m ²	134 m ²	297,48
84	8	169	90	C/2	3	3	128 m ²	135 m ²	297,48
85	8	169	91	C/2	3	3	65 m ²	69 m ²	151,06
86	8	169	92	C/2	3	3	65 m ²	68 m ²	151,06
87	8	169	93	C/2	3	3	65 m ²	68 m ²	151,06
88	8	169	94	C/2	3	3	65 m ²	68 m ²	151,06
89	8	169	95	C/2	3	3	105 m ²	112 m ²	244,03
90	8	169	96	C/2	3	3	105 m ²	112 m ²	244,03
91	8	169	755	D/6	-	T	-	-	2.718,00
92	8	169	756	C/1	4	T	154 m ²	157 m ²	2.783,70
93	8	169	754	C/1	4	T	34 m ²	37 m ²	614,58
94	8	169	501	C/1	4	S1T	323 m ²	378 m ²	6.326,60
95	8	169	502	C/1	4	T	433 m ²	469 m ²	7.826,90
96	8	169	701	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
97	8	169	702	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
98	8	169	703	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
99	8	169	704	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
100	8	169	705	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
101	8	169	706	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
102	8	169	707	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
103	8	169	708	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
104	8	169	709	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
105	8	169	710	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65

106	8	169	711	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
107	8	169	712	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
108	8	169	713	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
109	8	169	714	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
110	8	169	715	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
111	8	169	716	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
112	8	169	717	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
113	8	169	718	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
114	8	169	719	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
115	8	169	720	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
116	8	169	721	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
117	8	169	722	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
118	8	169	723	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
119	8	169	724	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
120	8	169	725	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
121	8	169	726	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
122	8	169	727	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
123	8	169	728	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
124	8	169	729	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
125	8	169	730	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
126	8	169	731	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
127	8	169	732	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
128	8	169	733	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
129	8	169	734	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
130	8	169	735	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
131	8	169	736	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
132	8	169	737	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
133	8	169	738	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
134	8	169	739	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
135	8	169	740	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
136	8	169	741	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
137	8	169	742	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
138	8	169	743	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
139	8	169	744	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
140	8	169	745	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
141	8	169	746	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
142	8	169	747	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
143	8	169	748	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
144	8	169	749	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65

Intestazione catastale dei beni

ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Nota: in Catasto Terreni (d'ora in poi CT) risultano intestati alla ESECUTATA srl (visura per soggetto del 16/04/2024) i terreni sotto indicati precisando che, di fatto, sono porzioni di strada o parte di parcheggio urbanizzato che in base alla convenzione urbanistica⁶ avrebbero dovuto essere trasferiti gratuitamente al patrimonio comunale:

⁶ Convenzione urbanistica stipulata tra Comue di Casarile e la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" in data 22/04/2003 per l'attuazione del piano di lottizzazione n. 17, Massimo Linares notaio, trascritta a Pavia l'08/05/2003 ai nn. 10432/5243 e 10433/5244; in data 10/03/2008 è stata volturata la convenzione alla ESECUTATA srl; stralci della convenzione e delle successive delibere comunali sono riportati al cap. 8, Pratiche edilizie.

n. beni	Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie	Redd. D. €	Redd. A. €
1	8	266	Sem. irr.	1	1.510 m ²	17,16	14,43
2	8	267	Sem. irr.	1	1.230 m ²	13,98	11,75
3	8	168	Sem. irr.	1	330 m ²	2,86	3,15
4	8	172	Sem. irr.	1	490 m ²	4,25	4,68
5	8	174	Sem. irr.	1	280 m ²	2,43	2,68
6	8	171	Sem. irr.	1	94 m ²	0,82	0,90

Si precisa che dei terreni sopra riportati intestati alla ESECUTATA srl, rientra nella massa immobiliare oggetto di stima il solo mapp. 266 Fg 8 CT, terreno incolto ripa del cavo Navigliaccio.

Il mapp. 171 e parte del mapp. 266 Fg 8 CT saranno trasferiti al patrimonio comunale con atto di trasferimento a carico della ESECUTATA srl (o del curatore).

I mappali 168, 172, 174 Fg 8 CT, all'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito specificato più avanti non è seguita probabilmente la voltura.

Storia catastale dei beni compresi nel PL n. 17

L'intera massa dei beni deriva dalla realizzazione del PL n. 17 sui terreni con superficie catastale complessiva di 9.790 m² censiti in CT come segue:

- al Fg 8 (**ex mapp. 61** di 5.470 m², seminativo irriguo di classe 1) – variazione per frazionamento del 30/11/1998 in atti dal 11/12/1998 (n.65584.1/1998); il frazionamento ha soppresso il mappale 61 al Fg 8 e ha costituito i mappali 168, 169, 170, 171, 172, 173 tutti in CT al Fg 8;

- al Fg 8 (**ex mapp. 62** di 4.320 m², seminativo irriguo di classe 1) – variazione per frazionamento del 30/11/1998 in atti dal 11/12/1998 (n.65584.2/1998); il frazionamento ha soppresso il mappale 62 al Fg 8 e ha costituito i mappali 174, 175, 176, 177 tutti in CT al Fg 8.

Coerenze dell'intero compendio immobiliare

(rif. estratto mappa, elaborato planimetrico, sopralluoghi)

Si precisa che per intero compendio immobiliare si intende la massa dei beni immobiliari intestata alla ESECUTATA srl alla data dell'ultima visura per soggetto del 16/04/2024 costituita dai beni compresi nelle due procedure esecutive riunite, dei beni compresi nella procedura di fallimento, dei beni che, secondo convenzione urbanistica, avrebbero dovuto essere trasferiti dalla ESECUTATA srl al Comune di Casarile (si veda più avanti al cap. 4).

Nord: in CT Fg 8 mapp. 184, via Pietro Mascagni;

Est: in CT Fg 8 colatore detto Navigliaccio;

Sud: in CT Fg 8 mapp. 98, via Leonardo da Vinci;

Ovest: in CT Fg 8 mapp. 183 e mapp. 85, via Pietro Mascagni.

Le coerenze delle singole unità immobiliari (subalterni) sono specificate successivamente in ciascun lotto.

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

Nel PGT vigente il complesso immobiliare è compreso nelle aree per terziario, zona C2-Piani attuativi terziari attuati o in corso di attuazione (art. 35 delle norme PdR); l'area lungo la ripa del colatore detto Navigliaccio (ora mapp. 266 al Fg 8, ex 170 e 176) a lato del parcheggio pubblico, è zona B6-Area verde privato (art. 33 delle norme PdR); per maggiori dettagli:

http://www.halleyweb.com/c015055/images/ufficiotecnico/pgtvariantehenkel/C1_5%20%20Azzonamento%202000%20Henkel%20SUA P.pdf

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

1. Nell'atto di pignoramento (16/09/2019) e nella nota di trascrizione (08/11/2019) della procedura esecutiva immobiliare n. 472/2019 viene indicato in CF al Fg 8 il mapp. 169 sub 2: si osserva che, con variazione di soppressione-variazione della destinazione del 28/11/2018 n. MI0462029 di prot. (n.156458.1/2018), il mapp. 169 sub 2 di cat. D/8 è stato soppresso originando il mapp. 169 sub 501 (cat. C/1 consistenza 378 m², p. TS1) e sub 502 (cat. C/1 consistenza 469 m², p. T) entrambi al Fg 8.

2. Nell'elaborato planimetrico n. MI0462029 del 29/11/2018 in corrispondenza della testa nord del fabbricato, all'unità immobiliare al Fg 8 mapp. 169 sub 6 (esclusa sia dalle procedure di esecuzione

immobiliari sia dalla procedura di fallimento) compete un portico antistante alla via Pietro Mascagni che per mero errore materiale del compilatore è individuato con il sub 8 anziché sub 6: il sub 8 è il deposito al piano primo accessibile dalla scala di sicurezza (sub 1) posta nella stessa testa nord, compreso, invece, nei beni del fallimento.

3. Nell'elaborato planimetrico sopra citato, al piano terzo, per mero errore materiale del compilatore, non è indicato il sub 100 (bcnc) area di accesso interposta alle unità immobiliari al Fg 8 mapp. 169 sub 93 e sub 94 (blocco D), sub 95 e sub 96 (blocco E)

2. SOPRALLUOGO

Come preventivamente concordato con l'Istituto Vendite Giudiziario di Pavia-Lodi, nei giorni 06/07/2023, 24/07/2023, 01/08/2023, 02/08/2023 si sono svolti i sopralluoghi per le parti interne del fabbricato con rilievo delle consistenze, delle caratteristiche e dello stato di manutenzione dei beni pignorati; altri sopralluoghi condotti autonomamente si sono svolti per le aree pertinenziali esterne nei giorni 14/06/2023, 11/08/2023 e 13/10/2023.

3. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Lo stato di possesso di ogni bene (subalterno) è specificato nei singoli lotti formati con il frazionamento della massa pignorata. Sono occupati con titolo opponibile alle procedure esecutive e fallimentare le seguenti unità immobiliari:

- in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501 p. T cat. C/1 classe 4, negozio con area ad uso esclusivo e locale di pertinenza al p. S1;
- in CF Fg 8 mapp. 169 sub 48 p. S1 cat. C/6 classe 4, box auto;
- in CF Fg 8 mapp. 169 sub 49 p. S1 cat. C/6 classe 4, box auto;
- in CF Fg 8 mapp. 169 sub 756 p. T cat. C/1 classe 4, negozio;
- in CF Fg 8 mapp. 169 sub 755 p. T cat. D/6, palestra;
- in CF Fg 8 mapp. 169 sub 754 p. T cat. C/1, negozio;
- in CF Fg 8 mapp. 169 sub 502 p. T cat. C/1, negozio.

4. CONVENZIONI, SERVITU', LIMITAZIONI D'USO, DIRITTI

Convenzioni

Il compendio immobiliare è stato realizzato con Piano di Lottizzazione (PL)⁷ di iniziativa privata regolato da convenzione urbanistica sui terreni in CT al Fg 8 mappali 174 di 280 m², 175 di 2.110 m², 176 di 1.290 m², 177 di 640 m², 168 di 330 m², 169 di 2.376 m², 170 di 1.450 m², 171 di 94 m², 172 di 490 m², 173 di 730 m² per una superficie catastale complessiva di 9.790 m².

La convenzione prevedeva: (art. 3) il trasferimento all'Amministrazione Comunale delle aree in CT al Fg 8 mappali 174, 168, 172 completi di opere di urbanizzazione realizzate dalla lottizzante previo collaudo favorevole⁸; (art. 5) la cessione all'Amministrazione Comunale della proprietà di 602,45 m² dell'area in CT al Fg 8 mapp. 170 da destinare a parcheggio pubblico (porzione dell'attuale mapp. 267); (art. 6) la realizzazione, senza scomputo dei relativi costi da quanto dovuto per gli oneri di urbanizzazione delle opere di a) ampliamento della carreggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci, realizzazione del marciapiede della rete di raccolta delle acque meteoriche, il tutto lungo il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; b) realizzazione di un

⁷ PL n. 17 del 08/01/2002 n. 195 di rep., parere favorevole della Commissione Edilizia del 26/04/2002; convenzione urbanistica del 22/04/2003 tra Comune di Casarile e "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede a Milano cf XXXXXXXXXX, Massimo Linares notaio ai nn. 16401/6504 di rep., trascritta a Pavia l'8/05/2003 ai nn. 10432/5243 e 10433/5244, voltura del 12/03/2008 n. 2522 di prot. (Responsabile servizio tecnico comunale) a favore della società ESECUTATA srl (debitrice eseguita) con sede in via G. Leopardi n. XX a Milano.

⁸ Cessione di diritti reali a titolo gratuito, Massimo Linares notaio atto 22/04/2003 n. 16401/6504, trascritto il 08/05/2003 ai nn. 10433/5244, a favore Comune di Casarile contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mapp. 174, 168, 170, 172

parcheggio (di cui all'art. 5); c) il ripristino delle sedi stradali della via Mascagni per manomissioni dovute alla creazione degli accessi carrai.

Con modifica della convenzione urbanistica originaria, in considerazione della destinazione d'uso dei fabbricati realizzati, la ESECUTATA srl proponeva⁹ di implementare l'area in cessione a parcheggio prevista sul mapp. 170 del Fg 8 in CT (altra porzione dell'attuale mapp. 267).

Ai mappali 168, 172 e 174 tutti al Fg 8 in CT per complessivi 1.100 m² previsti in cessione nella convenzione, si aggiungono i mappali 171 di 94 m² e 267 di 1.230 m², completi delle opere di urbanizzazione oltre a quelle già previste in convenzione¹⁰.

Successivamente, la Giunta Comunale, approvava il certificato di regolare esecuzione¹¹ delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del PL n. 17 acquisendo al patrimonio comunale i parcheggi costruiti in eccedenza rispetto a quelli previsti originariamente nella convenzione urbanistica (complessivi 1.230 m² mapp. 267 al Fg 8 in CT).

Da informazione assunte presso il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile e dalla documentazione fornita, risulta certo il passaggio al patrimonio comunale dei mappali 172, 174 e 168 e parte del 267 (parcheggio pubblico) tutti al Fg 8 in CT (collaudo approvato con delibera n. 12 del 09/02/2012).

Inoltre, a seguito di comunicazione tra le parti (comune e società lottizzante), le stesse concordavano di modificare gli accordi convenzionali prevedendo la cessione dell'intero mapp. 267 e del mapp. 171 entrambi al Fg 8 CT, rispettivamente parte del parcheggio e parte del marciapiede e strada di passaggio pubblico; tutte le opere realizzate sui mappali in cessione sono state collaudate. Riferisce il tecnico comunale che la società lottizzante non abbia provveduto, successivamente al collaudo, ad organizzare con il notaio il trasferimento di proprietà dei mappali 171 e parte del mapp. 267 (parcheggio pubblico).

In conclusione, sostiene il responsabile dell'ufficio comunale, sarebbero di proprietà comunale i mappali 172, 174, 168 e solo quota parte del mapp. 267, dall'ingresso su via Leonardo da Vinci a metà circa della lunghezza del mappale.

Dalle visure catastali storiche per immobile e dalle ispezioni ipotecarie si evidenzia che:

- in CT al Fg 8 i mappali 168 e 174 (parte di sede stradale via Pietro Mascagni), il mapp. 172 (parte di sede stradale via Leonardo da Vinci), risultano intestati alla ESECUTATA srl;
- in CT al Fg 8 mapp. 267 (parcheggio pubblico), risulta intestato alla ESECUTATA srl e non risultano atti di cessione a favore e contro la ESECUTATA srl;
- in CT al Fg 8 mapp. 171 (marciapiede), risulta intestato alla ESECUTATA srl e non risultano atti di cessione a favore e contro la ESECUTATA srl.

Si segnala, pertanto, che a compimento degli accordi presi tra il Comune di Casarile e la ESECUTATA srl con la convenzione urbanistica PL 17, dovranno perfezionarsi a cura della lottizzante (o del curatore) gli atti di trasferimento al patrimonio comunale dei mappali 171 (marciapiede a lato via Leonardo da Vinci) e parte del mapp. 267 (parcheggio pubblico) entrambi al Fg 8 in CT.

Servitù

L'unità immobiliare al Fg 8 mapp. 169 sub 82 oggetto di servitù è al piano interrato con accesso sia dal cancello pedonale posto sulla via Leonardo da Vinci, sia dalla rampa carraia di accesso al corsello comune del piano interrato. L'unità immobiliare non è compresa nelle procedure di esecuzione immobiliare, rientra invece nei beni intestati alla ESECUTATA srl compresi nel fallimento.

Servitù di elettrodotto, scrittura privata con sottoscrizione autentica del 25/05/2010 ai nn. 101345/14529 di rep. Davide Carugati notaio, trascritta a Pavia il 07/06/2010 ai nn. 10808/6353 a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SpA contro ESECUTATA srl. La servitù riguarda il locale al piano interrato che assume la destinazione di cabina ENEL; al personale e ai mezzi di trasporto per

⁹ Proposta di modifica della convenzione urbanistica del 21/11/2011 n. 10260 di prot.

¹⁰ Delibera del Consiglio Comunale sulla proposta di modifica della convenzione urbanistica, n. 39 del 28/11/2011, pubbl. 28/12/2011.

¹¹ Delibera Giunta Comunale di approvazione certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17, n. 12 del 09/02/2012, pubbl. 01/03/2012.

operazione necessarie al servizio ENEL è garantita in qualsiasi momento l'accessibilità anche su parti comuni della cedente ESECUTATA srl. La durata della servitù è per tutto il tempo in cui ENEL e suoi successori ed aventi causa avrà necessità di esercire le apparecchiature installate nel locale indicato; cessato l'uso per il quale è concessa la servitù, il locale ritornerà nella piena disponibilità della concedente ESECUTATA srl, previa rimozione delle apparecchiature a cura e spese di ENEL.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Il lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato è di forma rettangolare con sviluppo parallelo alla ex SS35 dei Giovi e al Naviglio Pavese; il fabbricato – a tipologia in linea composto da cinque blocchi (A, B, C, D, E) in successione con interposti vani scala e ascensori (1, 2, 3, 4) su cinque piani – si sviluppa per tutta la lunghezza del lotto, dall'angolo tra le vie Leonardo da Vinci e Pietro Mascagni (sud) fino a confine con il contiguo mapp. 184 al Fg 8 in CT (nord).

Rispetto alla larghezza del lotto, il fabbricato è arretrato a formare due cortili comuni (sub 1 bcnc), il primo (est) più ampio adibito a parcheggio privato con area di manovra e ingressi del piano terra, il secondo meno esteso parallelo alla via Pietro Mascagni sulla quale due ingressi carrai permettono l'accesso al piano interrato delle autorimesse.

L'intero complesso immobiliare recintato sui quattro confini ha l'ingresso principale dal carraio sulla via Leonardo da Vinci e dal parcheggio pubblico ad essa parallelo esteso (in CT mapp. 267 Fg 8) fino al confine nord con altri due ingressi carrai e pedonali.

La tabella che segue riporta, per ogni piano del fabbricato, le unità immobiliari censite in CF con le rispettive categorie catastali e lo stato di fatto o uso effettivo di ognuna come rinvenuto nei sopralluoghi svolti.

Piano terra

È parte comune non censibile (bcnc) il cortile Fg 8 mapp. 169 sub 1

n. p.	Fg	mapp.	sub	Piano	Categoria catastale		Stato di fatto rinvenuto o utilizzo effettivo
1	8	169	752	T	F1	Area urbana	Porzione cortile indivisa
2	8	169	3	T	D/2	Albergo	Reception-bar albergo
3	8	169	4	T	D/8	Att. comm.	Locali ex asilo
4	8	169	755	T	D/6	Att. sportive	Att. sportive
5	8	169	756	T	C/1	Negozi	Negozi
6	8	169	754	T	C/1	Negozi	Att. sportive
7	8	169	501	T	C/1	Negozi	Ristorante-pizzeria
8	8	169	502	T	C/1	Negozi	Att. sportive
9	8	169	701	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
10	8	169	702	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
11	8	169	703	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
12	8	169	704	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
13	8	169	705	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
14	8	169	706	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
15	8	169	707	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
16	8	169	708	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
17	8	169	709	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
18	8	169	710	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
19	8	169	711	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
20	8	169	712	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
21	8	169	713	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
22	8	169	714	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
23	8	169	715	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
24	8	169	716	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
25	8	169	717	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
26	8	169	718	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile

27	8	169	719	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
28	8	169	720	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
29	8	169	721	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
30	8	169	722	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
31	8	169	723	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
32	8	169	724	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
33	8	169	725	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
34	8	169	726	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
35	8	169	727	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
36	8	169	728	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
37	8	169	729	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
38	8	169	730	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
39	8	169	731	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
40	8	169	732	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
41	8	169	733	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
42	8	169	734	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
43	8	169	735	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
44	8	169	736	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
45	8	169	737	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
46	8	169	738	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
47	8	169	739	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
48	8	169	740	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
49	8	169	741	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
50	8	169	742	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
51	8	169	743	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
52	8	169	744	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
53	8	169	745	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
54	8	169	746	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
55	8	169	747	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
56	8	169	748	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile
57	8	169	749	T	C/6	Autorimessa	Posto auto nel cortile

Piano primo

È parte comune non censibile (bcnc): Fg 8 mapp. 169 sub 1

-	8	169	3	1	D/2	Albergo	Albergo
58	8	169	7	1	C/2	Deposito	Deposito scala sicurezza
59	8	169	8	1	C/2	Deposito	Deposito scala sicurezza

Piano secondo

È parte comune non censibile (bcnc): Fg 8 mapp. 169 sub 1

-	8	169	3	2	D/2	Albergo	Albergo
60	8	169	9	2	C/2	Deposito	Deposito scala sicurezza
61	8	169	10	2	C/2	Deposito	Deposito scala sicurezza

Piano terzo

Sono parti comuni non censibili (bcnc): Fg 8 mapp. 169 subalterni 97, 98, 99, 100

62	8	169	83	3	C/2	Deposito	Locali al rustico
63	8	169	84	3	C/2	Deposito	Locali al rustico
64	8	169	85	3	C/2	Deposito	Locali al rustico
65	8	169	86	3	C/2	Deposito	Locali al rustico
66	8	169	87	3	C/2	Deposito	Locali al rustico
67	8	169	88	3	C/2	Deposito	Locali al rustico
68	8	169	89	3	C/2	Deposito	Locali al rustico
69	8	169	90	3	C/2	Deposito	Locali al rustico
70	8	169	91	3	C/2	Deposito	Locali al rustico

71	8	169	92	3	C/2	Deposito	Locali al rustico
72	8	169	93	3	C/2	Deposito	Locali al rustico
73	8	169	94	3	C/2	Deposito	Locali al rustico
74	8	169	95	3	C/2	Deposito	Locali al rustico
75	8	169	96	3	C/2	Deposito	Locali al rustico

Piano interrato

È parte comune non censibile (bcnc): Fg 8 mapp. 169 sub 1

-	8	169	3	S1	D/2	Albergo	Aree di pertinenza
76	8	169	11	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
77	8	169	12	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
78	8	169	13	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
79	8	169	14	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
80	8	169	15	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
81	8	169	16	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
82	8	169	17	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
83	8	169	18	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
84	8	169	19	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
85	8	169	20	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
86	8	169	21	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
87	8	169	22	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
88	8	169	23	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
89	8	169	24	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
90	8	169	25	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
91	8	169	26	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
92	8	169	27	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
93	8	169	28	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
94	8	169	29	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
95	8	169	30	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
96	8	169	31	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
97	8	169	32	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
98	8	169	33	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
99	8	169	34	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
100	8	169	35	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
101	8	169	36	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
102	8	169	37	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
103	8	169	38	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
104	8	169	39	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
105	8	169	40	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
106	8	169	41	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
107	8	169	42	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
108	8	169	43	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
109	8	169	44	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
110	8	169	45	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
111	8	169	46	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
112	8	169	47	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
113	8	169	48	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
114	8	169	49	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
115	8	169	53	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
116	8	169	54	S1	C/2	Deposito	Deposito
117	8	169	55	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
118	8	169	56	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
119	8	169	57	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa

120	8	169	58	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
121	8	169	59	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
122	8	169	60	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
123	8	169	61	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
124	8	169	62	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
125	8	169	63	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
126	8	169	64	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
127	8	169	65	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
128	8	169	66	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
129	8	169	67	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
130	8	169	68	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
131	8	169	69	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
132	8	169	70	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
133	8	169	71	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
134	8	169	72	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
135	8	169	73	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
136	8	169	74	S1	C/6	Autorimessa	Autorimessa
137	8	169	75	S1	C/2	Deposito	Deposito
138	8	169	76	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
139	8	169	77	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
140	8	169	78	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
141	8	169	79	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
142	8	169	80	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
143	8	169	81	S1	C/6	Autorimessa	Posto auto coperto
144	8	169	82	S1	D/1	Cabina Enel	Cabina Enel
-	8	169	501	S1	C/1	Negozi	Deposito ristorante-pizzeria

In CT, Comune di Casarile (MI)

n. p.	Fg	mapp.	Qualità/Superficie	Stato di fatto rinvenuto o utilizzo effettivo
145	8	266	Sem. irr. 1.510 m ²	Ripa colatore o Navigliaccio, incolto

Lo stato di manutenzione delle parti comuni del fabbricato è in generale scadente¹²; alcuni elementi o parti trattati nel seguito per singolo lotto, sono in condizioni pessime.

Migliore descrizione delle caratteristiche strutturali e componenti edilizie rilevate nei sopralluoghi sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche strutturali e finiture principali delle parti comuni			Condizioni
Fondazioni:	(rif. certificato di collaudo statico 14/07/2006) piastra in c.a. di spessore 50 cm		-
Strutture:	pilastri e travi in c.a. (rialzate al p.T), setti in c.a., murature controterra e contenimento rampe carraie e scale esterne in c.a. di spessore 25 cm su fondazioni continue in c.a.		-
Scale interne:	struttura gradini in c.a. con setti laterali in c.a., vani ascensori in c.a.		normali
Solai:	predalles copertura piano interrato, porzioni in getto pieno, latero-cemento piani superiori, compresi sottotetti con solaio inclinato; porzioni in predalles nelle coperture piane dei quattro vani scala		normali

¹² Per le definizioni dello stato di manutenzione e conservazione si veda il cap. 11 Formazione dei lotti, nota n. 2.

Tamponamenti:	doppia parete cassa vuota con coibente interposto, porzioni di rivestimento in mattoni faccia a vista; pareti vetrate in lastre termocamera con stratificato esterno su struttura in profilati di alluminio con parti apribili, pareti da terra a copertura in corrispondenza dei quattro vani scala e ascensori interposti ai cinque blocchi principali	normali
Copertura:	lamierino grecato preverniciato termocoibentato a copertura dei cinque blocchi principali su struttura in latero-cemento; vetrate inclinate probabilmente in vetro stratificato su struttura di acciaio e alluminio a copertura delle quattro aree interposte ai blocchi principali (vani scala e ascensori, disimpegni accesso uu.ii. dei sottotetti piano 3 e corridoi ai piani 1 e 2; guaina impermeabilizzante sulle porzioni di copertura piana di ogni blocco vano scala-ascensore interposte alle due coperture inclinate vetrate sui due fronti del fabbricato (per alloggiamento impianti di condizionamento)	non verificabili
Gronde e canali:	gronde in getto c.a. intonacate, canali e pluviali in lamierino preverniciato	scadenti
Balconi:	struttura in c.a., parapetti in elementi di acciaio verniciati, porzioni in muratura intonacata con refilato di granito	scadenti
Superfici murarie:	rivestimento in mattoni faccia a vista	normali
Scale di sicurezza:	in elementi di acciaio zincato per rampe e ripiani, gradini con pedata in piastra forata, parapetti in lamiera di acciaio zincata microforata, elementi curvi orizzontali di acciaio (brise soleil)	normali
Davanzali esterni:	granito	normali
Serramenti-vetrine:	in alluminio anodizzato a taglio termico e vetrocamera, parti fisse e parti apribili	
Pavimentazioni:	blocchetti di cemento autobloccanti su tutte le superfici a cortile del piano terra; grès pavimentazione sotto portici del piano terra; massetto di cemento per corsello, posti auto e box auto	scadenti
Portoncini ingressi:	nei blocchi A, B, C alluminio anodizzato e vetro	normali
Cancello pedonale:	profili di acciaio verniciato anta ad unica, n. 2 tra il parcheggio pubblico e il cortile comune	normali
Cancelli carrai:	profili di acciaio verniciato, anta unica scorrevoli elettrificati, n. 4 su via Pietro Mascagni, n. 2 tra il cortile comune e il parcheggio pubblico, n. 1 di ingresso al cortile comune e la via Leonardo da Vinci (funzionamento non verificabile)	-
Impianti esterni:	illuminazione esterna (funzionamento non verificabile)	-
Recinzioni:	sulle vie Leonardo da Vinci e parcheggio, zoccolo in cls con copertina superiore in cemento e recinzione in profilati di acciaio verniciati; analogamente su via Pietro Mascagni con porzioni in muratura rivestite con mattone faccia a vista per alloggiamento adduzioni impianti	scadenti

Ubicazione dei beni e principali collegamenti pubblici

Il complesso immobiliare è in zona semiperiferica con buona accessibilità sia dalla ex SS35 dei Giovi che collega Pavia-Binasco-Milano, sia da strade uscenti dalla medesima; buona la fruizione e l'accesso al parcheggio pubblico confinante con il fabbricato (mapp. 267 Fg 8 in CT); nelle vicinanze (700 m circa) sono presenti negozi al dettaglio, centri commerciali di media dimensione e i principali edifici pubblici (Comune, scuola); la zona è a destinazione mista terziaria-produttiva e residenziale anche recenti.

Casarile ha 4.080 abitanti circa, dista 23 km circa da Milano e 16 km circa da Pavia; l'autostrada più vicina è la A7 MI-GE con casello a Binasco; è presente una linea pullman che collega i comuni limitrofi con Milano e Pavia.

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni ipotecarie del 16/06/2023, 23/08/2023 e del 16/04/2024 risultano le seguenti formalità:

1. Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
Pubblico Ufficiale	del 16/04/2007 ai nn. 23213/11093 di rep. Massimo Linares notaio
Nota	del 23/04/2007 ai nn. 9707/2322
Capitale	8.000.000,00 €
Ipoteca	14.400.000,00 €
A favore di	CREDITO ARTIGIANO SpA con sede a Milano (MI) cf 00774500151
Contro	ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune Casarile, in CF al Fg 8 mapp. 169 sub 2 cat. D/8 p. T; Fg 8 mapp. 169 sub 3 cat. D/2 p. S1; Fg 8 mapp. 169 sub 4 cat. D/8 p. T; Fg 8 mapp. 169 sub 5 cat. D/8 p. T.

2. Trascrizione

Atto	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-costituzione diritti reali-servitù di elettrodotto
Pubblico Ufficiale	del 27/05/2010 ai nn. 101345/14529 di rep. Davide Carugati notaio
Nota	del 07/06/2010 ai nn. 10808/6353 di rep.
A favore di	ENEL DISTRIBUZIONE SpA con sede a Milano (MI) cf 05779711000
Contro	ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune Casarile, in CF al Fg 8 mapp. 169 sub 82 p. S1

3. Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
Pubblico Ufficiale	del 15/12/2011 ai nn. 8298/5496 di rep. Enrico Maria Sironi notaio
Nota	del 22/12/2011 ai nn. 21893/4405
Capitale	300.000,00 €
Ipoteca	600.000,00 €
A favore di	Creditore ipotecario CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO-CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Binasco (MI) cf 00772010153
Contro	Debitore ipotecario ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune Casarile, in CF al Fg 8 mapp. 169 subalterni da 83 a 96 ambo compresi cat. C/2 p. 3 [locali di sottotetto]

4. Iscrizione

Atto	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
Pubblico Ufficiale	del 27/09/2012 ai nn. 9370/6091 di rep. Enrico Maria Sironi notaio
Nota	del 01/10/2012 ai nn. 14429/2323
Capitale	250.000,00 €
Ipoteca	450.000,00 €
A favore di	Creditore ipotecario CREDITO VALTELLINESE S.C. con sede in Sondrio (SO) cf 00043260140
Contro	Debitore ipotecario ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune Casarile, in CF al Fg 8 mapp. 169 subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80,

5. Iscrizione

Atto	Ipoteca legale
Pubblico Ufficiale	del 24/06/2013 ai nn. 4017/6813 di rep. Equitalia Nord SpA
Nota	del 03/07/2013 ai nn. 9522/1459
Capitale	28.638,14 €
Ipoteca	57.276,28 €
A favore di	EQUITALIA NORD SpA con sede a Milano (MI) cf 07244730961
Contro	ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune Casarile, in CF al Fg 8 mapp. 169 subalterni 752, 82, 3, 2, 4, 753, 54, 7, 8, 9, 10, 30, 62, 65, 31, 34, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 60, 66, 69, 76, 81, 75, 12, 13, 25, 26, 27, 29, 35, 36, 37, 38, 39, 55, 56, 57, 58, 59, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 77, 78, 79, 80, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 32, 33, 40, 61, 18, 41, 11, 754, 63, 64, 85, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 83, 84, 95, 96, 89, 90

6. Iscrizione

Atto	Ipoteca legale
Pubblico Ufficiale	del 04/02/2016 ai nn. 7750/6816 di rep. Equitalia Nord SpA
Nota	del 09/02/2016 ai nn. 1776/312
Capitale	115.915,85 €
Ipoteca	231.831,70 €
A favore di	EQUITALIA NORD SpA con sede a Milano (MI) cf 07244730961
Contro	ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune Casarile, in CF al Fg 8 mapp. 169 sub 753

7. Iscrizione

Atto	Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione
Pubblico Ufficiale	del 19/02/2015 ai nn. 1/2017 di rep. Comune di Casarile
Nota	del 11/10/2017 ai nn. 2904/16545
Capitale	81.470,44 €
Ipoteca	162.940,88 €
A favore di	COMUNE DI CASARILE con sede a Casarile (MI) cf 80100370156
Contro	ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune Casarile, in CF al Fg 8 mapp. 169 subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81

8. Iscrizione

Atto	Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione
Pubblico Ufficiale	del 19/02/2015 ai nn. 1/2017 di rep. Comune di Casarile
Nota	del 11/10/2017 ai nn. 2905/16546
Capitale	78.669,27 €
Ipoteca	157.338,54 €
A favore di	COMUNE DI CASARILE con sede a Casarile (MI) cf 80100370156
Contro	ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune Casarile, in CF al Fg 8 mapp. 169 subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81

9. Trascrizione

Atto	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata-locazione ultranovennale
------	---

Pubblico Ufficiale	del 16/07/2019 ai nn. 15230/8137 di rep. Susi Cavigioli notaio
Nota	del 18/07/2019 ai nn. 12809/8387

Contro	ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune Casarile, in CF al Fg 8 mapp. 169 subalterni 48, 501, 49

10. Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobiliare
Pubblico Ufficiale	del 18/07/2019 ai nn. 5648/2019 di rep. Tribunale di Pavia
Nota	del 01/08/2019 ai nn. 14067/9212
A favore di	COMUNE DI CASARILE con sede a Casarile (MI) cf 80100370156
Contro	ESECUTATA srl con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune Casarile, in CF al Fg 8 mapp. 169 subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81

11. Trascrizione

Atto	Verbale di pignoramento immobiliare
Pubblico Ufficiale	del 16/09/2019 al n. 29052 di rep. Ufficiale giudiziario UNEP Pavia
Nota	del 08/11/2019 ai nn. 12624/19268
A favore di	ARAGORN NPL 2018 srl con sede a Milano (MI) cf 80100370156
Contro	ESECUTATA srl con sede a Roma (RM) cf 14731771003
Beni	In Comune Casarile, in CF al Fg 8 mapp. 169 subalterni 2, 3, 4, 752, 754, 755, 756, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81

12. Trascrizione

Atto	Sentenza dichiarativa di fallimento
Pubblico Ufficiale	del 10/02/2022 al n. 81 di rep. Tribunale di Milano
Nota	del 05/04/2022 ai nn. 6247/4237
A favore di	Massa dei creditori fallimento ESECUTATA srl
Contro	ESECUTATA srl con sede a Roma (RM) cf 14731771003
Beni	Oltre ai beni posti nei Comuni di Trivolzio e Zibido San Giacomo, in Comune Casarile, in CT al Fg 8 mappali 174, 168, 171, 172, 266, 267; in CF al Fg 8 mapp. 169 subalterni 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, da 701 a 749, 752, 754, 705, 755, 756, 501, 502.

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà delle aree sulle quali la ESECUTATA srl ha edificato il compendio immobiliare come sopra individuato in CF e CT.

Relativamente all'ex mapp. 61 al Fg 8 in CT, successivamente mappali 168, 169, 170, 171, 172, 173

Titolari dal 22/09/1975 al 09/10/1989

XXXXXXXXXXXXX srl con sede in Monza (MI) cf XXXXXXXXXXXXX

Atto: Atto di compravendita del 22/09/1975 n. 10666 di rep., Testa notaio con sede a Pioltello (MI), registrato al vol. II n. 29321 il 03/10/1975, voltura n. 3977 in atti dal

10/12/1977
Acquirenti: XXXXXXXXXXXX nato a Rosate l'08/08/1925 in qualità di amministratore unico della XXXXXXXXXXXX srl con sede a Corsico MI
Beni: in CT al Fg 8 mapp. 61

Titolari dal 09/10/1989 al 30/11/1998

XXXXXXXXXX nato a Rosate l'08/08/1925 in qualità di amministratore unico della XXXXXXXXXXXX srl con sede a Corsico MI

Atto: Atto di compravendita del 09/10/1989 al n. 113099 di rep., Pietro Guarna notaio, trascritto a Pavia il 28/10/1989 ai nn. 10473/8017

Beni: al Fg 8 in CT mapp. 61

Si evidenzia che con frazionamento-soppressione del 30/11/1998 in atti dal 11/12/1998 (n. 65584.2/1998) il mapp. 61 al Fg 8 in CT è soppresso originando i mappali 168, 169, 170, 171, 172, 173

Titolari dal 30/11/1998 al 06/07/2001

XXXXXXXXXX nato a Rosate l'08/08/1925 in qualità di amministratore unico della XXXXXXXXXXXX srl con sede a Corsico MI

Atti: Atto di vendita di terreno soggetto ad IVA del 06/07/2001 ai nn. 62498/5490 di rep., Giancarlo Orrù notaio, trascritto a Pavia il 20/07/2001 ai nn. 12095/7149

Acquirente: XXXXXX nata a Milano il 09/05/1978 in qualità di socio accomandatario della società XXXXXXXXXXXX sas con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXX

Beni: al Fg 8 in CT mappali 168, 169, 170, 171, 172, 173

Titolari dal 06/07/2001 al 29/05/2003

XXXXX nata a Milano il 09/05/1978 in qualità di socio accomandatario della società XXXXXXXXXXXX sas con sede a Milano cf 12703060157

Atti: Atto di compravendita del 29/05/2003 ai nn. 16560/6587 di rep., Massimo Lainati notaio, trascritto a Pavia l'11/06/2003 ai nn. 6972/13296

Acquirente: XXXXXX nato a Palena CH il 24/06/1947
XXXXXX nato a Pessago con Bornago MI il 01/08/1946
entrambi in qualità di unici membri del Consiglio di Amministrazione della ESECUTATA srl con sede a Milano via G. Leopardi n. 14 p.iva XXXXXXXXXXXX

Beni: al Fg 8 in CT mappali 168, 169, 170, 171, 172, 173

Titolari dal 29/05/2003 al 16/04/2024

XXXXXXXXXX nato a Palena CH il 24/06/1947

XXXXXXXXXX nato a Pessago con Bornago MI il 01/08/1946

entrambi in qualità di unici membri del Consiglio di Amministrazione della ESECUTATA srl con sede a Milano via G. Leopardi n. 14 p.iva XXXXXXXXXXXX

Atto: Atto di compravendita del 29/05/2003 ai nn. 16560/6587 di rep., Massimo Linares notaio, trascritto a Pavia l'11/06/2003 ai nn. 6972/13296

Beni: in Comune di Casarile in CT al Fg 8 mappali 168, 169, 170, 171, 172, 173

Relativamente all'ex mapp. 62 al Fg 8 in CT, successivamente mappali 174, 175, 176, 177

Titolari dal 20/07/1989 al 21/12/1989

XXXXXX nata a Saronno VA l'11/02/1943 e ivi domiciliata in via Garibaldi n.19, cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà

Atto: Atto di compravendita del 20/07/1989 al n. 107578 di rep. Enrico Lainati notaio, trascritto a Pavia il 04/08/1989 ai nn. 8500/6540

Venditori: XXXXXXXXXXXX SpA con sede a Milano cf XXXXXXXX

Beni: al Fg 8 in CT mapp. 62

Titolari dal 21/12/1989 al 06/07/2001

XXXXXXXXX nata a Saronno VA l'11/02/1943 e ivi domiciliata in via Garibaldi n.19, cf XXXXXXXXXXXX (donatore)

Atto: Atto di donazione del 21/12/1989 ai nn. 12808/490 di rep. Maurizio Conte notaio,

trascritto a Pavia il 09/01/1990 ai nn. 372/276
Donatario: XXXXXXXX nato a Rosate l'08/08/1925 in qualità di amministratore unico della
XXXXXXXXXXXXX srl con sede a Corsico MI

Beni: al Fg 8 in CT mapp. 62

Si evidenzia che con frazionamento-soppressione del 30/11/1998 in atti dal 11/12/1998 (n. 65584.2/1998) il mapp. 62 al Fg 8 in CT è soppresso originando i mappali 174, 175, 176, 177

Titolari al 06/07/2001 al 29/05/2003

"XXXXXXXXXXXXX sas" con sede a Milano cf 12703060157

Atto: 1) Atto di risoluzione per mutuo consenso della donazione del 21/12/1989 ai nn. 12808/490 di rep. Maurizio Conte notaio, trascritto a Pavia il 09/01/1990 ai nn. 372/276 [Con tale atto XXXXXXXX riacquista la piena proprietà beni originatisi con la soppressione del mapp. ex 62]
2) Atto di compravendita del 06/07/2001 ai nn. 62497/5489 di rep., Giancarlo Orrù notaio, registrato a Milano il 20/07/2001 al n. 30517 serie 1V, trascritto a Pavia il 20/07/2001 ai nn. 12094/7148

Venditore: XXXXXXXX nata a Saronno VA l'11/02/1943 e ivi domiciliata in via Garibaldi n.19, cf XXXXXXXXXXXXXXXX (donatore)

Beni: al Fg 8 in CT mappali 174, 175, 176, 177

Titolari dal 29/05/2003 al 16/04/2024

XXXXXXX nato a Palena CH il 24/06/1947

XXXXXXX nato a Pessago con Bornago MI il 01/08/1946

entrambi in qualità di unici membri del Consiglio di Amministrazione della ESECUTATA srl con sede a Milano via G. Leopardi n. 14 p.iva XXXXXXXXXXXXXXXX

Atto: Atto di compravendita del 29/05/2003 ai nn. 16560/6587 di rep., Massimo Linares notaio, trascritto a Pavia l'11/06/2003 ai nn. 6972/13296

Venditore: XXXXXXXX nata a Milano il 09/05/1978 in qualità di socio accomandatario della società "XXXXXXXXXXXXX sas" con sede a Milano cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Beni: al Fg 8 in CT mappali 174, 175, 176, 177

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.

8. PRATICHE EDILIZIE

Presso il competente ufficio tecnico del Comune di Casarile si sono svolti tre accessi agli atti per verificare la corrispondenza tra quanto rilevato nei sopralluoghi e i titoli abilitativi edilizi rilasciati alla ESECUTATA srl per edificare il complesso immobiliare.

1) Convenzione urbanistica del 22/04/2003 ai nn. 16401/6504 di rep., Massimo Linares notaio, trascritta a Pavia l'8/05/2003 ai nn. 10433/5244 tra Comune di Casarile e "XXXXXXXXXXXXX sas" con sede a Milano cf XXXXXXXX; PL del 08/01/2002 n. 195 di rep., parere favorevole della Commissione Edilizia del 26/04/2002. I terreni in CT compresi nel PL sono; al Fg 8 mappali 174 di 280 m², 175 di 2.110 m², 176 di 1.290 m², 177 di 640 m², 168 di 330 m², 169 di 2.376 m², 170 di 1.450 m², 171 di 94 m², 172 di 490 m², 173 di 730 m² per una superficie catastale complessiva di 9.790 m². [Si riportano gli articoli principali della convenzione: Art. 3 – Aree per opere di viabilità. Interessano i mapp. 174, 168, 172 per circa 1.100 m². "Il possesso delle aree verrà trasferito al Comune di Casarile unitamente alla proprietà delle opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare, a seguito del collaudo favorevole delle stesse"; Art. 5 – Parcheggi. La Lottizzante cede senza corrispettivo alcuno al Comune di Casarile l'area della superficie di 602,45 m² destinata a parcheggio pubblico, in CT al Fg 8 a parte del mapp. 170 (planimetria elaborato 11). Art. 6 – Quantificazione ed assunzione a carico della Lottizzante dei costi relativi all'urbanizzazione primaria. La Lottizzante si impegna a realizzare, senza scomputare i relativi costi da quanto dovuto per oneri di urbanizzazione: 1) l'ampliamento della careggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci; realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche, il tutto lungo il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; 2)

realizzazione di un parcheggio (di cui al precedente art. 5); 3) ripristino delle sedi stradali della via Pietro Mascagni manomesse per la creazione degli accessi ai passaggi carrai.

2) Voltura Convenzione urbanistica richiesta il 03/03/2008 con n. 2196 di prot. dalla società "XXXXXXXXXXXXXXX"; voltura del 12/03/2008 con n. 2522 di prot. alla società ESECUTATA srl con sede a Milano via G. Leopardi 14.

3) Permesso di Costruire PE CN0312 n. 12/2003 n. 6141 di prot. del 22/03/2004. Titolare: ESECUTATA srl. Oggetto: "Edificio ricettivo destinato a residence con spazi ad uso commerciale e boxes e richiesta di realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo oneri, Lr 60/77 sito a Casarile". Fg 8 mappali 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177.

4) DIA del 26/04/2004 n. 003521 di prot. Titolare: XXXXXXXX sl. Oggetto: "Variante al PdC n. 12/2003 del 23/03/2004". [Nuova sistemazione degli spazi commerciali a piano terra riservando il primo e secondo piano esclusivamente al residence].

5) Denuncia opere in c.a. n. 004000 di prot. del 10/05/2004, nomina collaudatore e accettazione.

6) Collaudo statico delle strutture per costruzione edificio uso residence del 14/07/2006, pratica c.a. 0010123 del 06/10/2005.

7) Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità parziale del 30/06/2006 n. 6631 di prot. Titolari: ESECUTATA srl. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Asilo nido sito al piano terreno di edificio adibito a residence. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005. Ultimazione lavori: 28/06/2006.

8) DIA PE n. 38/2006 n. 0007328 di prot. del 21/07/2006. Titolare: ESECUTATA srl. Oggetto: "Variante in sanatoria non essenziale per opere di manutenzione straordinaria in locali di sottotetto a destinazione magazzini senza permanenza di persone. Le opere principali riguardano la rettifica del profilo di copertura dell'edificio senza mutare quota altimetrica alle solette rispetto a quanto finora protocollato. Con l'esecuzione dei lavori descritti si realizzano n. 14 depositi senza permanenza di persone, accessori all'attività di residence. Un terrazzo continuo perimetrale, compreso nell'ambito della copertura, consentirà di elevare i materiali da stoccare all'interno degli stessi, mediante l'ausilio di piattaforme elevatrici, senza dovere utilizzare ed intralciare i corpi scala".

9) DIA PE n. 59/2006 n. 0010653 di prot. del 07/11/2006. Titolare: ESECUTATA srl. Oggetto: Manutenzione straordinaria "Variante finale in corso d'opera per la rettifica di posizione dei tavolati interni al piano terreno, al piano primo e al piano secondo, senza incidenza sui parametri generali di superficie, volume e altezza". [Variante al PdC n. 12/2003 e alla DIA n. 003521 di prot. del 26/04/2004 e DIA n. 000364 di prot. del 12/04/2005 per la realizzazione di residence inserito nel PL n. 17].

10) Attestazione Comando Provinciale VVF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960 del 18/12/2006. Titolare: ESECUTATA srl. Rilascio Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) e Richiesta DIA di Inizio Attività.

11) Dichiarazione di fine lavori del 21/12/2006. Titolare: ESECUTATA srl.

12) CF Costituzione di fabbricato urbano n. MI0799710 di prot. del 22/12/2006, tipo mappale n. 759909/2006.

13) Dichiarazione per il rilascio del certificato di agibilità generale del 29/12/2006 n. 12303 di prot. Titolari: XXXXXXXXXX. Oggetto: immobile sito in via Leonardo da Vinci angolo via Mascagni, Casarile – Destinazione residence con esercizi commerciali al piano terreno. Titoli abilitativi: PdC n. 130-12/2003 del 22/03/2004 e successive varianti DIA n. 3521 di prot. del 26/04/2004, DIA n. 364 di prot. del 12/04/2005, DIA n. 7328 di prot. 21/07/2006, DIA n. 10653 del 07/11/2006.

14) Sopralluogo e diniego CPI del 10/05/2007 Comando Provinciale VVFF di Milano Ufficio Prevenzione Incendi n. pratica 348960.

15) Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 28/11/2011 – Modifica alla Convenzione Urbanistica del 22/04/2003 per l'attuazione del PL n. 17. [La modifica alla Convenzione urbanistica prevede l'acquisizione al patrimonio comunale a titolo gratuito dei terreni al Fg 8

mapp. 171 di 94 m², mapp. 267 di 1.230 m² (parcheggio pubblico), oltre ai terreni già previsti in convenzione di cui mapp. 168 di 330 m², mapp. 172 di 490 m², mapp. 174 di 280 m² con rispettive opere di urbanizzazione e lavori di rifacimento manto stradale su via A. Manzoni per 506 m²].

16) Comunicazione di fine lavori (19/01/2012) n. 0000743 di prot. del 25/01/2012. Oggetto: "Opere di urbanizzazione a scomputo oneri per la realizzazione di parcheggi 1 e 2 da cedere al Comune di Casarile, adeguamenti stradali vie adiacenti all'intervento di nuova costruzione a destinazione ricettiva/commerciale e rifacimento manto di usura via Manzoni". Proprietà ESECUTATA srl. Fine lavori: 15/12/2006. Segue Certificato di regolare esecuzione.

17) Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 09/02/2012 per l'approvazione certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17. Approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione del 03/04/2012 delle opere di ampliamento della carreggiata sul lato nord di via Leonardo da Vinci con realizzazione del marciapiede e della rete di raccolta acque meteoriche lungo tutto il tratto adiacente il comparto oggetto della convenzione; realizzazione del parcheggio in via Leonardo da Vinci, ripristino della sede stradale su via Pietro Mascagni manomessa per la creazione degli accessi carrai; asfaltatura della carreggiata sul lato nord della via Leonardo da Vinci (Del. G.C. n. 77 del 10/04/2008); a compensazione della macata esecuzione di alcune lavorazioni previste in via Leonardo da Vinci, rifacimento di circa 506,00 m² del tappetino di usura su via A. Manzoni. Il Responsabile del Servizio tecnico certifica che le opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17 puntualmente indicate nella Convenzione urbanistica del 22/04/2003 come modificata dalla Delibera C.C. n. 39 del 28/11/2011 sono state regolarmente eseguite e autorizza lo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 rilasciata in data 17/04/2003.

18) SCIA PE n. 60/2015 n. 0008299 di prot. del 30/10/2015. Titolare: ESECUTATA srl. Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria con frazionamento parziale e fusione di n. 3 uu.ii. senza cambio di destinazione. Fg 8 mapp. 169 sub 750 e 753 [ora sub 755 e sub 756]. Comunicazione di ultimazione lavori (09/11/2015) n. 0000499 di prot. del 18/01/2016. Certificato di collaudo e variazione catastale.

19) Risposta alla richiesta di valutazione cambio di destinazione d'uso dell'immobile residence ESECUTATA srl del 09/03/2016 n. 1909 di prot. [Disponibilità dell'amministrazione comunale di prendere in considerazione la possibilità di cambiare la destinazione d'uso dell'immobile da ricettivo a residenziale con eventuale recupero dei sottotetti esistenti purché l'intervento riguardi l'intero immobile senza soluzione di continuità e con le dovute garanzie economiche di iniziare e terminare l'investimento proposto].

20) SCIA PE n. 70/2018 n. 0007871 del 25/10/2018. Titolare: ESECUTATA srl. Oggetto: diversa distribuzione degli spazi interni. [Divisione in due porzioni del sub 2 mapp. 169 al Fg 8 ex supermercato].

21) Lettera d'intenti della ESECUTATA srl all'Amministrazione Comunale [senza data]. [Richiesta in merito alla possibilità di cambiare la destinazione d'uso da ricettivo a residenziale del fabbricato unitamente al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi in base alla Lr 12/2005 e ss.ii. da realizzare con variante urbanistica a spese ESECUTATA srl con successiva convenzione che comprenda il saldo dei pregressi debiti della stessa nei confronti del Comune di Casarile e a parziale scomputo degli oneri stipula della cessione di parte dell'immobile ristrutturato da quantificare tra le parti da destinare a edilizia abitativa protetta].

22) Certificato di regolare esecuzione. Oggetto: "Opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del PL n. 17". Certificazione del Responsabile del servizio tecnico di regolare esecuzione e autorizzazione allo svincolo della polizza fidejussoria n. 1513660 del 17/04/2003.

23) SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Oggetto: "Manutenzione straordinaria-realizzazione ristorante-pizzeria con modifiche interne e di facciata". Titolare: XXXXXXXXXX (promittente-affittuario). [relativamente all'u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

24) CILA n. 30082019-1508 del 09/09/2019. Oggetto: "Variante alla SCIA n. 26032019-1200 del 18/04/2019. Manutenzione straordinaria, opere interne". Titolare: XXXXXXXXXX (promittente-affittuario). [relativamente all'u.i. in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501, p.T-1]

9. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Pavia.

Archivio Notarile di Pavia.

Amministrazione condominio: il fabbricato non è costituito in condominio.

Ufficio Tecnico di: Casarile.

Istituto Vendite Giudiziarie: IGV Pavia-Lodi.

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate: 2°/2023, Casarile.

Il Borsino Immobiliare: ricerca su Casarile.

Informazioni presso agenzie immobiliari del territorio.

10. CRITERI DI STIMA

Sintetico comparativo con valutazione a corpo. Parametro di riferimento è il valore al m² di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 2° sem. 2023, ultimo disponibile). Nel Comune di Casarile, per magazzini in normale stato d'uso e manutenzione si hanno valori tra 350,00 €/m² e 500,00 €/m²; per attività commerciali in normale stato d'uso tra 1.000,00 €/m² e 1.350,00 €/m²; per autorimesse (box auto) in normale stato d'uso tra 600,00 €/m² e 950,00 €/m².

Considerate le condizioni degli immobili oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale e gli effettivi dati di vendita registrati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, tali valori vengono opportunamente corretti.

La metodologia di calcolo delle superfici commerciali fa riferimento alle seguenti norme e convenzioni: Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" elaborato dall'UNITER ente federato UNI; DPR 138/98, allegato C, Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo; ISO 9836 Norme prestazionali in edilizia – Definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e volume, pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale.

Si precisa inoltre che, poiché tali superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, **la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.**

11. FORMAZIONE DEI LOTTI

Composizione della massa immobiliare

Il compendio immobiliare è composto al piano terra da quattro negozi (C/1), una reception con bar (D/2), parte della struttura ricettiva con sviluppo ai piani superiori, un'unità immobiliare commerciale (D/8) ex asilo e un'unità immobiliare composta da locali per esercizi sportivi (D/6).

A completamento del piano terra, individuati catastalmente lungo la recinzione che separa il cortile comune (CF Fg 8 mapp. 169 sub 1) dal parcheggio pubblico (CT Fg mapp. 267), 49 posti auto scoperti (CF Fg 8 mapp. 169 da sub 701 a sub 749 ambo compresi); nel cortile antistante alla via Pietro Mascagni un'area urbana (CF Fg 8 mapp. 169 sub 752) fisicamente divisa dal cortile comune e tre aree ad uso esclusivo di pertinenza ad altrettante unità immobiliari del piano terra (mapp. 169 sub 501, mapp. 169 sub 4, mapp. 169 sub 3, tutte al Fg 8 in CF).

Al piano primo e secondo, unica unità immobiliare (D/2) composta da 80 unità residenziali (minialloggi) con angolo cottura, bagno e balcone distribuiti da corridoi centrali accessibili dai vani scala con ascensori e quattro piccoli depositi, due per piano (CF Fg 8 mapp. 169 subalterni 7, 8, 9, 10) posti sulle teste nord e sud del fabbricato con accesso dalle scale di sicurezza esterne (sub 1) o dai corridoi centrali

Al piano terzo, 14 unità immobiliari ad uso deposito (CF mapp. 169 subalterni da 83 a 96 ambo compresi, cat. C/2), ognuna con terrazza e accessibili dai disimpegni (subalterni 97, 98, 99, 100 bcnc mapp. 169 Fg 8 CF) serviti dai vani scala e ascensori (sub 1).

Al piano interrato, 40 box auto e 26 posti auto, oltre a due aree di pertinenza dell'unità ricettiva (CF Fg 8 mapp. 169 sub 3), a 2 locali deposito (CF mapp. 169 subalterni 54, 75), 1 cabina Enel (CF

mapp. 169 sub 82) e 1 locale di pertinenza al ristorante-pizzeria del piano terra (CF mapp. 169 sub 501).

Sono comprese nella massa immobiliare descritta le parti comuni CF Fg 8 mapp. 169 subalterni 1 ai piani S1T12 e 3 solo vano scala, subalterni 97, 98, 99, 100 in CF Fg 8 disimpegni di accesso al piano 3.

Premessa

Lo stato di manutenzione del compendio, non solo negli aspetti fisici (condizioni materiche e impiantistiche), ma soprattutto nello scadimento funzionale generalizzato delle attività commerciali presenti in particolare al piano terra, sono effetti riconducibili alla crisi economica e finanziaria dell'unica componente proprietaria con la conseguente mancata gestione-manutenzione del fabbricato.

Nella prospettiva di una vendita e di una rinnovata ed efficiente gestione dei diversi segmenti funzionali e spazi comuni che compongono il fabbricato si evidenziano: la discreta valenza costruttiva (requisito di durata), la possibilità di adattare, come è avvenuto, le superfici del piano terra al mutare delle esigenze del mercato, il potenziale recupero del piano terzo (sottotetto) a destinazione diversa da quella attuale, le caratteristiche delle unità residenziali (mini-alloggio) come formula di mercato attrattiva considerata la vicinanza delle città di Milano e Pavia e della vicina rete autostradale.

Criteri per la formazione dei lotti

Il compendio immobiliare rappresentato è stato frazionato in lotti funzionalmente autonomi ed economicamente indipendenti in grado di collocarsi nel mercato immobiliare della zona.

Si è cercato di perseguire un frazionamento della massa immobiliare limitato in numero di lotti (9) affinché si possano recuperare, in tempi relativamente brevi, la possibilità di un riutilizzo sia fisico sia funzionale degli immobili, considerata la presenza di diverse destinazioni commerciali comprese in un unico fabbricato.

In tal senso, e ad esempio, l'elevata quantità di autorimesse al piano interrato, che potrebbe far propendere per un'opzione apparentemente più redditizia¹³ mediante un frazionamento della massa in più lotti¹⁴ porterebbe ad una sensibile dilatazione di tempi e costi. Considerate soprattutto le condizioni effettive delle autorimesse, gran parte delle quali in stato scadente, l'opzione di vendita in unico lotto garantirebbe un intervento unitario di recupero che acceleri la riqualificazione di ampia parte del compendio immobiliare.

Precisazioni

1- In linea generale, una o più unità immobiliari (subalterni) comprese in un contratto di locazione opponibile alle procedure esecutive originano un lotto. Tuttavia, si è derogato al principio quando l'aggregazione di unità immobiliari comprese nel contratto di locazione deprime le potenzialità economiche che in una vendita separata delle stesse, ossia in lotti diversi, avrebbero migliori prestazioni: è il caso del Lotto 2 e del Lotto 6.

2- In merito allo stato di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari rilevato nei sopralluoghi, si fa riferimento, in generale, ai tre livelli OMI (*ottimo, normale, scadente*) e, più specificatamente, alle definizioni di *normale, mediocre* e *scadente* in funzione del numero di elementi *scadenti* propri dell'unità immobiliare¹⁵ o del fabbricato (pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento e altri elementi comuni quali accessi, ascensori e scale, facciate, coperture e parti comuni).

Nel caso specifico, si evidenzia che le unità immobiliari e le pertinenze che costituiscono il compendio immobiliare, pur derivando da un intervento edilizio unitario conclusosi nel 2006¹⁶, per quanto riscontrato nei sopralluoghi, non hanno un livello omogeneo di conservazione e manutenzione.

¹³ Qualora sia verificata l'effettiva domanda di box auto nel contesto urbano.

¹⁴ Un lotto per ogni subalterno.

¹⁵ Art. 21 L. 27/07/1978, n. 392.

¹⁶ Cap. 8, Pratiche edilizie, punti 11, 12, 13.

3- Il deprezzamento economico dovuto alla presenza di conduttori muniti di titolo opponibile alla procedura è stato applicato in percentuale tenendo conto dell'importo del canone annuo concordato tra le parti e al periodo residuo della durata del contratto stesso¹⁷.

Composizione dei lotti

LOTTO 1

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, al piano terra di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista, al piano terra **locali adibiti a ristorante-pizzeria (proprietà 1/1)** con area contigua ad uso esclusivo e locale deposito al piano interrato, **due autorimesse (proprietà 1/1)** accessibili dalla via Pietro Mascagni con rampa carraia e corsello comune, superficie commerciale complessiva 410,00 m² circa.

LOTTO 2

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, al piano terra di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista, **negozio (proprietà 1/1)** composto da ampio locale di vendita con quattro vetrine oltre l'ingresso, esposizione su cortile comune con accesso da parcheggio pubblico, due locali ex ufficio e spogliatoi con servizi igienici, superficie commerciale complessiva 470 m² circa.

LOTTO 3

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, maggior porzione di un ampio complesso immobiliare a destinazione mista (**proprietà 1/1**) **albergo** composto da reception-bar con portico antistante e area di proprietà esclusiva al piano terra, 40 camere al piano primo e 40 al piano secondo disimpegnate da due corridoi centrali e scale di sicurezza esterne, accesso da quattro disimpegni per piano con vani scala e ascensore con origine dal piano interrato nel quale sono pertinenze due aree di sosta e manovra auto, oltre a tre locali deposito, un locale tecnico (cabina Elettrica), un box auto doppio, 27 posti auto coperti accessibili dal corsello comune con doppio ingresso su via Pietro Mascagni, per complessivi 4.752,00 m² circa commerciali, oltre al terreno incolto di 1.510 m² catastali antistante al complesso immobiliare.

LOTTO 4

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, porzione di fabbricato di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista, **porzione commerciale (proprietà 1/1)** al piano terra composta due locali principali con due vetrine su cortile comune e portico, locali di servizio e bagni con esposizione ovest su altro portico e area ad uso esclusivo, superficie commerciale complessiva complessivi 148 m² circa.

LOTTO 5

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, porzione di fabbricato al piano terra di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista, **negozio (proprietà 1/1)** composto da locale vendita con esposizione sul cortile comune, disimpegni, servizi e superficie porticata prospiciente il cortile retrostante su via Pietro Mascagni, superficie commerciale complessiva 182 m² circa.

LOTTO 6

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, al piano terra di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista **negozio (proprietà 1/1)** con accesso dal cortile comune principale composto da reception, disimpegno e bagno collegati a **locali per attività sportive (proprietà 1/1)** con ingresso-attesa, corridoio, tre sale fitness di cui due collegate a due portici

¹⁷ Con riferimento alla letteratura del settore (Manuale operativo del valutatore immobiliare, G. Castello, ed. Legislazione Tecnica, pagg. 283 e segg.) la percentuale di incidenza varia dal 10% al 25% del valore dell'immobile.

su via Pietro Mascagni, spogliatoi e bagni per genere, area urbana accessibile dai portici, superficie complessiva commerciale 335 m² circa.

LOTTO 7

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista **n. 37 box auto (proprietà 1/1)** con accessi da due cancelli carrai lungo la via Pietro Mascagni, rampe e corsello per accesso ai singoli box auto, superficie catastale media singolo box auto 23 m².

LOTTO 8

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, al piano terzo di sottotetto di un complesso immobiliare a destinazione mista, **n. 14 locali deposito (proprietà 1/1)** ognuno con terrazzo e distribuiti in cinque blocchi in successione con interposti quattro ampi disimpegni accessibili da scale e ascensori con origine dal piano interrato e cortile, superficie commerciale complessiva 1.332,00 m² circa.

LOTTO 9

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, in cortile delimitato da recinzione di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista, **n. 49 posti auto scoperti (proprietà 1/1)** con accesso da cancello carraio principale su via Leonardo da Vinci e altro dal parcheggio pubblico antistante al fabbricato, superficie catastale singolo posto auto 12 m².

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, al piano terra di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista, al piano terra **locali adibiti a ristorante-pizzeria (proprietà 1/1)** con area contigua ad uso esclusivo e locale deposito al piano interrato, **due autorimesse (proprietà 1/1)** accessibili dalla via Pietro Mascagni con rampa carraia e corsello comune, superficie commerciale complessiva 410,00 m² circa.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/09/2019 n. 29052 e nella Nota di Trascrizione del 08/11/2019 ai nn. 19268/12624 n. 8 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

In CF – Comune di Casarile (MI)

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
		2	D/8	S1T	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	48	C/6	S1	20 m ²		-
		49	C/6	S1	20 m ²		-

Intestazione dei beni

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure catastali storiche del 28/12/2023 e per soggetto del 16/04/2024 precedenti, i beni sono censiti come segue:

In CF – Comune di Casarile (MI), via Leonardo da Vinci civico 2

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
		501	C/1	5	S1T	323 m ²	378 m ²	6.806,08
8	169	48	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
		49	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65

Intestazione catastale dei beni

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 501 cat. C/1 p. S1T

ristorante-pizzeria con area di pertinenza esclusiva, locale di pertinenza al piano interrato

- dal 22/12/2006 al 22/12/2007: immobile precedente Fg 8 mapp. 169 sub 2 cat. D/8, costituzione del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot. (8717.1/2006);

- dal 22/12/2007 al 29/11/2018, variazione del 22/12/2007 n. MI1124868 di prot., variazione di classamento (n. 91161.1/2007);

- dal 29/11/2018 al 17/09/2019, variazione del 28/11/2018 n. MI0462029 di prot., variazione della destinazione da D/8 a C/1 (n.156458.1/2018); dati relativi alla planimetria del 29/11/2018 n. MI0462029 di prot;

- dal 17/09/2019 al 14/07/2020, variazione del 16/09/2019 n. MI0301726 di prot., variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-variazione toponomastica (n.87029.1/2019); dati relativi alla planimetria del 17/09/2019 n. MI0301726 di prot.;

- dal 14/07/2020, variazione del 14/07/2020 n. MI0186885 di prot., variazione nel classamento (n.69355.1/2020); notifica effettuata con n. MI0170388 del 09/06/2021;

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 48 e sub 49 cat. C/6 p. S1

box auto

- dal 22/12/2006: costituzione del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot. (8717.1/2006), categoria C/6, piano S1;

- dal 22/12/2007, variazione del 22/12/2007 n. MI1124868 di prot., variazione di classamento (n. 91161.1/2007).

Coerenze (per maggior dettaglio si veda l'allegato Lotto 1)

(rif. elaborato planimetrico, schede catastali e sopralluogo)

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 501 cat. C/1 p.T

ristorante-pizzeria

Nord: sub 502 mapp. 169 e parte comune sub 1;

Est: cortile comune sub 1;

Sud: camminamento pedonale comune a lato rampa carraia sub 1;

Ovest: area comune per ingresso da via Pietro Mascagni sub 1 e area contigua scoperta ad uso esclusivo del locale.

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 501 cat. C/1 p. T

area ad uso esclusivo

Nord: cortile comune sub 1;

Est: porzione stesso subalterno e cortile comune sub 1;

Sud: area ingresso rampa comune sub 1;

Ovest: recinzione su via Pietro Mascagni.

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 501 cat. C/1 p. S1

locale di pertinenza (deposito)

Nord: locale comune sub 1 e box auto sub 48;

Est: passaggio comune sub 1;

Sud: muro controterra e rampa di accesso al corsello box auto;

Ovest: muro controterra e rampa di accesso al corsello box auto.

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 48 cat. C/6 p. S1

box auto

Nord: box auto sub 49;

Est: corsello comune sub 1;

Sud: passaggio comune sub 1 e locale di pertinenza ristorante-pizzeria;

Ovest: muro controterra.

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 49 cat. C/6 p. S1

box auto

Nord: box auto sub 50;

Est: corsello comune sub 1;

Sud: box auto sub 48;

Ovest: muro controterra.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si osserva che con variazione della destinazione [da D/8 a C/1] del 28/11/2018 n. MI0462029 di prot. (n. 156458.1/2018) l'unità immobiliare al Fg 8 mapp. 169 sub 2 è stata soppressa costituendo l'unità immobiliare al Fg 8 mapp. 169 sub 501 (e sub 502 contiguo, negozio ex supermercato Lotto 2).

Stato di possesso

Contratto di locazione uso commerciale di durata ultranovennale (art. 2643 n. 8 c.c.).

Parti: ESECUTATA srl con sede a Milano via Giacomo Leopardi n.14 (locatrice) e XXXXXXXXXXXX ditta individuale con sede in Casarile via Leonardo da Vinci n. 2, (parte conduttrice)

Stipula contratto: 16/07/2019.

Registrazione contratto: 18/07/2019 n. 2168-serie IT, Susi Cavigioli notaio ai nn. 15230/8137 di rep., trascritto a Pavia il 18/07/2019 ai nn. 12809/8387 Pavia.

Periodo locazione: dal 16/07/2019 al 15/07/2031 (anni 12)

Canone annuo di locazione: 24.000,00 €

Oggetto contratto: in CF Fg 8 mapp. 169 sub 501 negozio (C/1) al piano terra con annessi e area di pertinenza, locale deposito al piano interrato; in CF Fg 8 mapp. 169 sub 48 autorimessa (C/6), in CF Fg 8 mapp. 169 sub 49 autorimessa (C/6), entrambe al piano interrato e utilizzate per l'esercizio dell'attività di ristorazione (ricovero merci e o macchinari).

Lotto occupato da terzi con titolo opponibile fino al 15/07/2043¹⁸.

¹⁸ Disposizioni Tribunale di Pavia, Cass. Civ. 16/5/2013, n. 11830 a cui aderisce la Sez. Prima Civile Ufficio EE.II. del Tribunale di Pavia, pag. 29, Manuale operativo delle esecuzioni immobiliari, agg. Ottobre 2022.

Note salienti del contratto

Le parti precisano che nell'immobile sono stati eseguiti lavori di adattamento meglio descritti nel verbale di consegna dell'immobile con data 01/03/2019, lavori a cura e spese della parte conduttrice. In tale verbale, entrambe le parti dichiarano, e reciprocamente riconoscono, che al 01/03/2019 sono state realizzate, a cura e spese della conduttrice, le opere ricomprese nel paragrafo denominato "Incarichi già espletati" di cui alla relazione (allegata al verbale di consegna) a firma del Geom. XXXXXXX. Parte locatrice espressamente autorizza altresì parte conduttrice all'esecuzione, a esclusiva cura e spese della medesima parte conduttrice, delle spese ricomprese nel paragrafo denominato "Lavori necessari per ottenimento permessi all'esercizio dell'attività". Entrambe le parti dichiarano, inoltre, che tutti i miglioramenti e le addizioni, in considerazione dell'espresso consenso prestato dalla parte locatrice in relazione a detti miglioramenti e addizioni, saranno regolati alle norme di cui agli artt. 1592 e 1593 del c.c., con ogni relativa conseguenza in punto di indennità spettante alla parte conduttrice al termine della locazione.

Il contratto precisa che alla scadenza del contratto (2031) i locali dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice nello stato di fatto in cui la parte conduttrice li ha ricevuti al momento della consegna, fatte salve le modifiche intervenute in forza di espressa autorizzazione della parte locatrice, in relazione alle quali non vi sarà, in capo alla parte conduttrice, alcun obbligo di rimozione e/o ripristino dei locali.

Alla parte locatrice spettano le spese di gestione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni del fabbricato, ad eccezione delle spese di acqua potabile e piccole manutenzioni (art. 1576 c.c.).

L'allegato al verbale di consegna degli immobili in data 01/03/2019 controfirmato dalle parti indica per i lavori eseguiti e saldati alla stessa data un importo di 25.000,00 € a fronte di un complessivo di 33.200,00 €; nello stesso documento il tecnico incaricato dei lavori indica un importo complessivo per l'ottenimento permessi all'esercizio dell'attività di 193.700,00 €.

Da fatture fatte pervenire allo scrivente

Convenzioni urbanistiche e servitù

Si veda quanto indicato al cap. 4. Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni

Il lotto 1 è compreso nel compendio immobiliare non costituito in condominio.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è una porzione di un più ampio fabbricato a tipologia in linea composto da locali al piano terra e interrato posti sulla testa sud del fabbricato (blocco A), tra la via Leonardo da Vinci e la via Pietro Mascagni dalla quale si accede al corsello e alle autorimesse del piano interrato.

Il lotto deriva dal frazionamento del mapp. 169 sub 2 al Fg 8 in CF che comprendeva anche l'attuale sub 502 contiguo; gli attuali sub 501 e sub 502 del mapp. 169 al Fg 8 in CF formavano un'unica unità immobiliare adibita a supermercato.

Al piano terra il lotto comprende una sala ristorante-pizzeria, disimpegno, cucina, magazzino con celle frigo, servizi igienici, spogliatoi e servizi igienici per il personale; al piano interrato un locale deposito e due autorimesse adibite anch'esse a magazzino e impianti complementari all'attività di ristorazione; oltre ai locali del piano terra e interrato al lotto compete un'area ad uso esclusivo indivisa dal cortile comune delimitata dalla recinzione sulla via Pietro Mascagni.

Il ristorante-pizzeria al piano terra comprende:

- sala ristorante-pizzeria con quattro vetrine di cui due con accesso dal cortile comune (est), altri due accessi dal cortile antistanti alla via Leonardo da Vinci e dal portico interposto con la contigua unità immobiliare sub 502, parte del locale con forno per pizze alimentazione a legna con canna fumaria dedicata esterna in acciaio inox a doppia parete fino a tetto, esposizione sud-est;
- disimpegno con accesso dalla sala ristorante-pizzeria, accesso alla cucina e al disimpegno servizi;
- disimpegno con accesso dalla sala ristorante-pizzeria, accesso ai servizi igienici clienti e servizi del personale;
- servizi clienti con accesso dal disimpegno, antibagno con accesso a tre vani wc di cui uno per disabili con sanitari adeguati;

- servizi del personale con accesso dal disimpegno, spogliatoio con accesso e due vani wc, esposizione con luci rispettivamente verso l'area ad uso esclusivo nel cortile comune sub 1;
- cucina con accesso dal disimpegno, accesso al cortile comune e all'ingresso carraio su via Pietro Mascagni e accesso al magazzino con celle frigorifere, esposizione ovest-sud;
- magazzino con celle frigorifere con accesso dalla cucina, accesso sia al cortile comune sub 1 sia al carraio sia all'area ad uso esclusivo del ristorante-pizzeria, esposizione ovest;
- area ad uso esclusivo indivisa dal cortile comune (mapp.169 sub 1) fruibile direttamente dal magazzino e confinante per l'intero sviluppo con la recinzione su via Pietro Mascagni, stallo contenitori rifiuti differenziati.

Al piano interrato:

- locale di pertinenza al ristorante-pizzeria utilizzato a deposito con accesso dalla rampa carraia e porzione coperta a lato del corsello (mapp. 169 sub 1).

Ancora al piano interrato: e mapp. 169 sub 49):

- autorimessa (CF Fg 8 mapp. 169 sub 48), locale unico delimitato da murature e tavolato su tre lati, accesso da porta basculante sul corsello comune (mapp. 169 sub 1);
- autorimessa (CF Fg 8 mapp. 169 sub 49), locale unico delimitato da murature e tavolato su tre lati, accesso da porta basculante sul corsello comune (mapp. 169 sub 1).

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nei sopralluoghi sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche dei locali ristorante-pizzeria e accessori al piano terra		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	sala ristorante-pizzeria e altri locali: altezza prevalente 330 cm con porzioni di 355 cm, 290 cm, 390 cm e 250 cm; altezza pavimento all'intradosso solaio 450 cm	-
Soffitti:	piano, sala ristorante-pizzeria con ribassamento continuo in cartongesso per impianti illuminazione, riscaldamento/raffrescamento; piano, magazzino con ribassamento in quadrotti in fibra minerale micro forati con alloggiamento impianti	normali
Tavolati:	laterizio intonacato gesso	normali
Pavimentazione:	ceramica in tutti i locali (prevalentemente grande formato)	normali
Rivestimenti:	ceramica nei bagni e cucina	normali
Serramenti interni:	porte interne legno e pvc ad anta unica (bagni e disimpegni)	normali
Porta accesso:	serramento in profilati di alluminio con specchiature in vetrocamera; bussola interna ingresso principale da cortile comune	normali
Serramenti esterni:	serramento in profilati di alluminio con specchiature in vetrocamera, movimentazione luci a vasistas, porte a battente unico	normali
Sanitari:	lavabo nello spogliatoio, doccia, lavabo, vaso nei bagni personale; vaso e lavabo nei bagni clienti; ventilazione forzata servizi clienti e in un servizio del personale	normali
Impianto idrosanitario:	in traccia	funzionante
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto di riscaldamento:	pompa di calore elettrica, impianto canalizzato distribuito su tutta la sala ristorante-pizzeria, servizi; cucina, magazzino; impianto cucina alimentato a gas metano, produzione di acqua calda	-

Caratteristiche delle autorimesse al piano interrato

Altezza locali:	300 cm	-
Murature e tavolati:	c.a murature controterra, blocchi in cemento vibrato senza intonaco parete divisoria	normali
Solaio:	predalles con fondo a vista	normali
Pavimentazione:	massetto di cls	normali
Serramento per l'accesso:	basculante in lamierino di acciaio verniciato	scadenti
Impianti	elettrico a vista	funzionante
Caratteristiche della pertinenza sub 501 al piano interrato		
Altezza locali:	305 cm	-
Murature e tavolati:	c.a murature controterra, blocchi in cemento vibrato senza intonaco	normali
Solaio:	predalles con fondo a vista	normali
Pavimentazione:	massetto di cls	scadenti
Serramento per l'accesso:	porta in lamiera di acciaio	scadenti
Impianti	elettrico a vista	funzionante

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'elaborato planimetrico del 29/11/2018 n. MI0462029 di prot., dalla scheda catastale al Fg 8 mapp. 169 sub 501 del 17/09/2019 n. MI0301726 di prot., dalle schede catastali del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot. relativamente ai subalterni 48 e 49, dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile e dai sopralluoghi svolti.

Relativamente ai locali del piano terra e interrato adibiti a ristorante-pizzeria con locali complementari e pertinenze (CF Fg 8 mapp. 169 sub 501):

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato non è conforme alla scheda catastale.

Presenza di bussola interna di accesso al locale principale; la difformità, seppur lieve e non incidente sui parametri catastali, rende opportuno l'aggiornamento della scheda catastale.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato non è conforme al titolo abilitativo edilizio.

L'accesso principale al ristorante-pizzeria è dotato di bussola interna con struttura in alluminio e vetro non presente nei due ultimi titoli abilitativi edilizi reperiti (si veda al cap. 8, Pratiche edilizie SCIA del 18/04/2019 e CILA in variante del 09/09/2019).

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: regolarizzazione possibile mediante sanatoria opere interne, aggiornamento scheda catastale.

Oneri e spese di regolarizzazione: oneri per spese di procedura in sanatoria opere interne, sanzione e aggiornamento scheda catastale: forfettariamente 4.500,00 €.

Relativamente alle autorimesse al piano interrato (CF Fg 8 mapp. 169 subalterni 48 e 49):

Quanto rilevato è conforme alle schede catastali e ai titoli abilitativi edilizi; non sono necessarie regolarizzazioni.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: no note allo scrivente.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, nei locali sono presenti materiali in quantità ordinaria per le attività di ristorazione. Cautelativamente, per lo sgombero è congruo un importo di 1.500,00 €.

Altre informazioni: per quanto rilevato nel sopralluogo, si informa che l'utilizzo del lotto non richiede opere di manutenzione straordinaria; i locali del ristorante e i servizi igienici sono accessibili alle persone con disabilità motoria.

5. VALUTAZIONE LOTTO

Incidenza decurtazione per opponibilità del contratto di locazione: 25%.

Piano terra e interrato	Sup.Lorda [m²]	Coeff.	Sup. Comm. [m²]	Esposizione	Condizioni
Sala ristorante-pizzeria	242,50	1,00	242,50	sud-est	normali
Cucina	44,70	1,00	44,70	sud-ovest	normali
Magazzino-frigo	37,50	0,80	30,00	ovest	normali
Spogliatoio e servizi	36,70	0,80	29,36	ovest	normali
Disimpegni	18,20	0,80	14,56	-	normali
Deposito p. interrato	31,10	0,50	15,55	-	scadenti
Superficie	410,70	-	376,67		
Piano interrato					
Autorimessa	24,10	0,50	12,05	-	scadenti
Autorimessa	24,10	0,50	12,05	-	scadenti
Superficie			24,10		
Area uso esclusivo p.T	190,00 c.a.	0,05	9,50	-	-
Superficie complessiva			410,27		
Superficie commerciale complessiva			410,00 m²		

Valore del Lotto	520.000,00	€
Adegamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	78.000,00	€
Sgombero locali	1.500,00	€
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	-	€
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	-	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	4.500,00	€
Deprezzamento economico per occupazione legittima (25%)	130.000,00	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	306.000,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto 1 (piena proprietà 1/1)	306.000,00	€

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, al piano terra di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista, **negozio (proprietà 1/1)** composto da ampio locale di vendita con quattro vetrine oltre l'ingresso, esposizione su cortile comune con accesso da parcheggio pubblico, due locali ex ufficio e spogliatoi con servizi igienici, superficie commerciale complessiva 470 m² circa.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/09/2019 n. 29052 e nella Nota di Trascrizione del 08/11/2019 ai nn. 19268/12624 n. 8 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

In CF – Comune di Casarile (MI)

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
8	169	2	C/1	T	-	Via Leonardo da Vinci snc	-

Intestazione del bene

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure catastali storiche del 16/04/2024 e precedenti (allegato 3), il bene è censito come segue:

In CF – Comune di Casarile (MI), via Leonardo da Vinci civico 2

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
8	169	502	C/1	4	T	433 m ²	469 m ²	7.826,90

Intestazione catastale del bene

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 502 cat. C/1 p. T

negozio:

- dal 22/12/2006 al 22/12/2007, immobile precedente Fg 8 mapp. 169 sub 2 cat. D/8, costituzione del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot. (8717.1/2006);

- dal 22/12/2007 al 29/11/2018, variazione del 22/12/2007 n. MI1124868 di prot., variazione di classamento (n. 91161.1/2007);

- dal 29/11/2018, variazione per soppressione del mapp. 169 sub 2 del 28/11/2018 n. MI0462029 di prot., costituzione dei sub 501 e sub 502 variazione della destinazione da D/8 a C/1 (n.156458.1/2018); dati relativi alla planimetria del 29/11/2018 n. MI0462029 di prot.;

- dal 29/11/2019, variazione del 29/11/2019 n. MI0400303 di prot., variazione di classamento (n.115642.1/2019).

Coerenze (per maggior dettaglio si veda l'allegato Lotto 2)

(rif. elaborato planimetrico, scheda catastale e sopralluogo)

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 502 cat. C/1 p. T

negozio:

Nord: vano scala parte comune sub 1;

Est: cortile comune sub 1;

Sud: sub 501 mapp. 169 e parte comune sub 1;

Ovest: area comune per ingresso da via Pietro Mascagni sub 1.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si osserva che con variazione della destinazione [da D/8 a C/1] del 28/11/2018 n. MI0462029 di prot. (n. 156458.1/2018) l'unità immobiliare al Fg 8 mapp. 169 sub 2 è stata soppressa costituendo l'unità immobiliare al Fg 8 mapp. 169 sub 502 (e sub 501 contiguo, ristorante-pizzeria Lotto 1).

Stato di possesso

Si riportano sinteticamente i contratti di locazione che comprendono il sub 502 al mapp. 169 Fg 8 CF (oltre ai subalterni 754 e 755 stesso mappale e foglio trattati per il Lotto 6). Si tenga conto, inoltre, di quanto riportato al cap. 11 Formazione dei lotti, precisazione 1.

1 Contratto di locazione di immobile strumentale

Parti: ESECUTATA srl con sede a Milano in via G. Leopardi n. 14 (locatore) e XXXXXXXXXXXX con sede a Noviglio in via G. Donizzetti 1 (conduttrice).

Stipula contratto: 30/08/2017.

Registrazione contratto: non disponibile.

Periodo locazione: **dal 01/09/2017 al 31/08/2023.**

Canone annuo di locazione: 30.000,00 €.

Oggetto contratto: in CF Fg 8 mapp. 169 subalterni 754, 755.

2 Contratto di locazione per uso diverso da abitativo

Parti: Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia-Lodi, Custode Giudiziario con autorizzazione (12/12/2022) del GE alla stipula del contratto di locazione (locatore) e XXXXXXXXXXXX con sede legale a Casarile in via S. Maria 1/A (conduttrice).

Stipula contratto: 20/12/2022.

Registrazione contratto: non disponibile

Periodo locazione: **dal 20/12/2022 al 31/07/2023** senza rinnovo alla scadenza dovendo l'eventuale proroga e/o rinnovo essere autorizzata dal Giudice dell'esecuzione. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione dell'immobile prima della scadenza contrattualmente prevista, il contratto è risolto senza necessità di disdetta con liberazione dei locali su richiesta scritta del Custode alla conduttrice (clausola risolutiva espressa, art. 2 del contratto).

Canone annuo di locazione: 38.400,00 €.

Oggetto contratto: in CF Fg 8 mapp. 169 subalterni 502, 754, 755.

3 Contratto di locazione per uso diverso da abitativo

Parti: Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia-Lodi, Custode giudiziario con autorizzazione (02/05/2023) del GE alla stipula del contratto di locazione (locatore) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a r.l. (conduttrice).

Stipula contratto: 04/09/2023.

Registrazione contratto: 02/10/2023 n. 008031-serie 3T, identificativo TNZ23T00803100EE

Periodo locazione: **dal 04/09/2023 al 31/08/2024**, stesse specifiche e clausola della precedente proroga.

Canone annuo di locazione: 38.400,00 €.

Oggetto contratto: in CF Fg 8 mapp. 169 subalterni 502, 754, 755.

Lotto occupato da terzi con titolo opponibile fino al 31/08/2024.

Si segnala che la conduttrice in data 08/03/2024 (in PCT 08/03/2024) ha fatto richiesta di proroga del contratto fino al 31/07/2026 con mantenimento dello stesso canone annuo (38.400,00 €).

Nota

La dislocazione planimetrica delle unità immobiliari comprese nei contratti (proroghe) evidenzia l'assenza di contiguità sia fisica sia funzionale del sub 502 rispetto ai sub 754 e sub 755¹⁹. Inoltre, le categorie catastali delle due unità immobiliari più consistenti in termini di superficie²⁰ non hanno affinità che giustifichino la permanenza in un unico lotto, se non di essere oggetto di un contratto di locazione di prossima scadenza e clausola risolutiva automatica in caso di aggiudicazione, prevedibile anche successivamente al 31/08/2024 qualora segua ulteriore proroga del contratto come sopra segnalato.

Con riferimento al valore unitario medio di locazione dei negozi a Casarile (OMI 2° sem. 2023, 6,6 €/m² per mese) il canone annuo posto nel contratto di locazione in essere per l'occupazione dei

¹⁹ Con riferimento alla planimetria del piano terra in allegato Lotto 2, tra l'unità immobiliare sub 502 e le unità immobiliari sub 754 e sub 755 sono interposte: l'unità immobiliare sub 3 (ingresso residence e bar), l'unità immobiliare sub 4 (ex asilo), l'unità immobiliare sub 756 (negoziato di moto).

²⁰ Il sub 502 è di categoria C/1, negozio e il sub 755 è di categoria D/6, fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro.

subalterni 502, 754 e 755 è di poco superiore (38.400,00 €) a quello potenzialmente percepibile dal solo sub 502 (36.660,00 €).

Per tali motivi, si ritiene utile nella vendita massimizzare le potenzialità economiche del bene formando un lotto composto dalla sola unità immobiliare identificata catastalmente con il sub 502 del mapp. 169 Fg 8 CF di cat. C/1 p. T, lasciando le restanti unità immobiliari (subalterni 754 e 755) aggregate in altro lotto.

Infine, per la citata clausola, non si ritiene giustificato alcun deprezzamento per occupazione dell'immobile.

Convenzioni urbanistiche e servitù

Si veda quanto indicato al cap. 4. Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni

Il lotto 2 è compreso nel compendio immobiliare pignorato non costituito in condominio.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è una porzione di un più ampio fabbricato a tipologia in linea composto da locali al piano terra contigui al ristorante-pizzeria (Lotto 1) con il quale, prima degli interventi di frazionamento²¹, costituiva un'unica unità immobiliare adibita a supermercato.

L'accesso principale al lotto è dalla parete vetrata a tutta altezza e dalle quattro vetrine esposte sul cortile comune, quest'ultimo comunicante con il parcheggio pubblico antistante; altri accessi secondari sono dai locali uffici e servizi sul cortile antistante la via Pietro Mascagni.

Il lotto è composto da:

- locale con quattro vetrine oltre all'ingresso principale, accesso ai due uffici e agli spogliatoi e servizi, esposizione est sul cortile comune;
- disimpegno con accesso dal locale precedente, due uffici con esposizione ovest e accessi su via Pietro Mascagni;
- disimpegno con accesso dal locale principale, accesso agli spogliatoi e servizi, esposizione ovest e accesso su via Pietro Mascagni.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nei sopralluoghi sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche interne dei locali

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	locale principale altezza pavimento all'intradosso solaio 450 cm, ribassamento per alloggio impianti; ribassamento maggiore locale con tamponamento in vetro e disimpegni	-
Soffitti:	piano, ribassamento in quadrotti di fibra minerale microforati per alloggiamento impianti illuminazione, riscaldamento/raffrescamento	scadenti
Tavolati:	laterizio intonacato gesso; parete interna di delimitazione locale in profilati di alluminio e vetro	normali
Pavimentazione:	ceramica in tutti i locali	normali
Rivestimenti:	ceramica nei bagni e porzione di parete ufficio	scadenti
Serramenti interni:	porte interne legno o pvc ad anta unica (servizi e spogliatoi); in lamiera di acciaio (REI)	normali
Porte accessi:	serramento in profilati di alluminio con specchiature in vetrocamera, maniglioni antipanico	normali
Serramenti esterni:	serramento in profilati di alluminio con specchiature in vetrocamera, movimentazione luci a vasistas, porte a battente con maniglioni antipanico	normali
Sanitari:	lavabo e vasi	scadenti

²¹ Variazione della destinazione da D/8 a C/1 del 28/11/2018 n. MI0462029 di prot.

Impianto idrosanitario:	in traccia	funzionante
Impianto elettrico:	in traccia (non verificato)	-
Impianto di riscaldamento:	pompa di calore elettrica, impianto canalizzato a soffitto distribuito nei vari locali	-

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'elaborato planimetrico del 29/11/2018 n. MI0462029 di prot., dalla scheda catastale al Fg 8 mapp. 169 sub 502 del 17/09/2019 n. MI0301726 di prot., dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile e dai sopralluoghi svolti.

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato non è conforme alla scheda catastale.

Si segnala una parete realizzata in montanti di alluminio e vetro ricavata tra il locale principale e gli uffici; l'opera, di facile rimozione, forma di fatto un locale.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato non è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Per quanto segnalato al punto precedente, il locale non compare nella SCIA n.70/2018 n. 7871 di prot.del 25/10/2018 (diversa distribuzione degli spazi interni).

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: regolarizzazione possibile mediante sanatoria opere interne (rimozione).

Oneri e spese di regolarizzazione: oneri per spese di procedura in sanatoria opere interne, sanzione, oneri di rimozione: forfettariamente 4.500,00 €.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: non note allo scrivente.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, nei locali sono presenti materiali in quantità ordinaria per le attività recreative che si svolgono (sala prove per ballo e locali accessori). Cautelativamente, per lo sgombero è congruo un importo di 1.200,00 €.

Altre informazioni: per quanto rilevato nel sopralluogo, si informa che l'utilizzo del lotto richiede la verifica degli impianti elettrico, sanitario e di riscaldamento; i servizi igienici sono accessibili alle persone con disabilità motoria.

5. VALUTAZIONE LOTTO

Incidenza decurtazione per opponibilità del contratto di locazione: per quanto indicato in stato di possesso, nessuna.

Piano terra	Sup.Lorda [m²]	Coeff.	Sup. Comm. [m²]	Esposizione	Condizioni
Locale principale	356,00	1,00	356,00	est	normali
Disimpegno e ufficio 1	40,10	1,00	40,10	ovest	normali
Ufficio 2	21,50	1,00	21,50	ovest	normali
Disimpegno e servizi	52,30	1,00	52,30	ovest	normali
Superficie	469,90	-	469,90		
Superficie commerciale complessiva			470,00 m²		

Valore del Lotto	380.000,00	€
Adegamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	57.000,00	€
Sgombero locali	1.200,00	€
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	-	€

Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	-	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	4.500,00	€
Deprezzamento economico per occupazione legittima	-	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	317.300,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto 2 (piena proprietà 1/1)	317.300,00	€

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, maggior porzione di un ampio complesso immobiliare a destinazione mista (**proprietà 1/1**) **albergo** composto da reception-bar con portico antistante e area di proprietà esclusiva al piano terra, 40 camere al piano primo e 40 al piano secondo disimpegnate da due corridoi centrali e scale di sicurezza esterne, accesso da quattro disimpegni per piano con vani scala e ascensore con origine dal piano interrato nel quale sono pertinenze due aree di sosta e manovra auto, oltre a tre locali deposito, un locale tecnico (cabina Elettrica), un box auto doppio, 27 posti auto coperti accessibili dal corsello comune con doppio ingresso su via Pietro Mascagni, per complessivi 4.752,00 m² circa commerciali, oltre al terreno incolto di 1.510 m² catastali antistante al complesso immobiliare.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Negli Atti di Pignoramento Immobiliare del 16/09/2019 n. 29052 e del 18/07/2019 n. 5648/2019, e nelle rispettive Note di Trascrizione del 08/11/2019 ai nn. 19268/12624 n. 8 di presentazione e del 01/08/2019 ai nn. 14067/9212 n. 7 di presentazione, atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

In CF – Comune di Casarile (MI)

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
8	169	3	D/2	S1T12	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	63	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	64	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	11	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	12	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	13	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	14	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	15	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	16	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	17	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	18	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	19	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	20	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	21	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	22	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	23	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	24	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-

8	169	25	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	26	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	27	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	28	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	29	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	75	C/2	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	76	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	77	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	78	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	79	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	80	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	81	C/6	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	54	C/2	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-

A quanto sopra indicato si aggiungono i beni del Fallimento n. 78/2022 di RG presso il Tribunale di Milano di proprietà della società fallita (delega alla vendita conferita al giudice dell'esecuzione su istanza del curatore al giudice del fallimento in data 12/12/2023).

In CF, Comune di Casarile (MI)

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
8	169	7	C/2	1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	8	C/2	1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	9	C/2	2	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	10	C/2	2	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	82	D/1	S1	-	Via Leonardo da Vinci snc	-

In CT, Comune di Casarile (MI)

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito
8	266	Seminativo irr.	1	1.510 m ²	-

Intestazione dei beni

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure catastali storiche del 28/12/2023 e per soggetto del 16/04/2024 i beni sono censiti come segue:

In CF, Comune di Casarile (MI), via Leonardo da Vinci civico 2

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
----	-------	-----	-----------	--------	-------	-------------	-----------	-----------

8	169	3	D/2	-	S1T12	-	-	26.354,00
8	169	63	C/6	3	S1	44 m ²	44 m ²	97,71
8	169	64	C/6	3	S1	44 m ²	44 m ²	97,71
8	169	11	C/6	4	S1	32 m ²	36 m ²	82,63
8	169	12	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
8	169	13	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
8	169	14	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
8	169	15	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
8	169	16	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
8	169	17	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
8	169	18	C/6	3	S1	27 m ²	27 m ²	59,96
8	169	19	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
8	169	20	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
8	169	21	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
8	169	22	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
8	169	23	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
8	169	24	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
8	169	25	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
8	169	26	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
8	169	27	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
8	169	28	C/6	3	S1	22 m ²	22 m ²	48,86
8	169	29	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
8	169	75	C/2	3	S1	21 m ²	24 m ²	48,81
8	169	76	C/6	3	S1	20 m ²	20 m ²	44,42
8	169	77	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
8	169	78	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
8	169	79	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
8	169	80	C/6	3	S1	21 m ²	21 m ²	46,64
8	169	81	C/6	3	S1	20 m ²	20 m ²	44,42
8	169	54	C/2	3	S1	11 m ²	13 m ²	25,56

In CF, Comune di Casarile (MI), via Leonardo da Vinci civico 2

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
8	169	7	C/2	3	1	18 m ²	21 m ²	41,83
8	169	8	C/2	3	1	18 m ²	21 m ²	41,83
8	169	9	C/2	3	2	18 m ²	21 m ²	41,83
8	169	10	C/2	3	2	20 m ²	20 m ²	41,83
8	169	82	D/1		S1	-	-	340,00

In CT, Comune di Casarile

Fg	mapp.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito €
8	266	Seminativo irr.	1	1.510 m ²	Rd 17,16 – Ra 14,43

Intestazione catastale dei beni

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 3 cat. D/2 p. S1T12

albergo:

- dal 22/12/2006: costituzione del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot. (8717.1/2006), categoria D/2, piani S1T12;

- dal 22/12/2007, variazione del 22/12/2007 n. MI1124868 di prot., variazione di classamento (n. 91161.1/2007).

Per tutti, in CF al Fg 8 mapp. 169: sub 63 e sub 64 cat. C/6 p. S1 – area posti auto coperti; sub 11 cat. C/6 p. S1 – box auto; subalterni da 12 a 29 ambo compresi cat. C/6 p. S1 – posti auto coperti;

subalterni da subalterni 76 a 81 ambo compresi cat. C/6 p. S1– posti auto coperti; sub 54 e sub 75 cat. C/2 – depositi p. S1; sub 82 cat. D/1 – cabina Enel; subalterni 7, 8, 9, 10 cat. C/2, i primi due p.1 gli altri due p.2 – depositi accessibili da scale di sicurezza esterne:

- dal 22/12/2006: costituzione del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot. (8717.1/2006);
- dal 22/12/2007, variazione del 22/12/2007 n. MI1124868 di prot., variazione di classamento (n. 91161.1/2007).

In CT, Fg 8 mapp. 266

terreno seminativo irriguo:

Dall'impianto meccanografico al 30/11/1998: immobili precedenti Fg 8 mapp. 61 di 5.470 m² e mapp. 62 di 4.320 m².

Al 30/11/1998, frazionamento del 30/11/1998 (n.65584.1/1998), soppressione del mapp. 61 al Fg 8 con origine (oltre ad altri) del mapp. 170 di qualità seminativo irriguo di classe 1 di 1.450 m²; con il medesimo frazionamento soppressione del mapp. 62 al Fg 8 con origine (oltre ad altri) del mapp. 176 di qualità seminativo irriguo di 1.290 m².

Dal 24/06/2011, frazionamento del 24/06/2011 n. MI0574333 di prot. (n. 574333.1/2011), soppressione del mapp. 170 (ex mapp. 61) al Fg 8 con origine del mapp. 262 di 750 m² e mapp. 263 di 700 m²; con il medesimo frazionamento viene soppresso il mapp. 176 (ex mapp. 62) al Fg 8 con origine del mapp. 264 di 760 m² e mapp. 265 di 530 m²; dal medesimo frazionamento vengono soppressi e fusi il mapp. 262 (ex 170) di 750 m² e mapp. 264 (ex mapp. 176) di 760 m² con origine del mapp. 266 al Fg 8 di qualità seminativo irriguo di classe 1 di 1.510 m². Dal medesimo frazionamento vengono soppressi e fusi il mapp. 263 (ex mapp. 170) di 700 m² e mapp. 265 (ex mapp. 176) di 530 m² con origine del mapp. 267 al Fg 8 di qualità seminativo irriguo di classe 1 di 1.230 m² (area parcheggio pubblico contiguo al mapp. 266).

Coerenze (per maggior dettaglio si veda l'allegato Lotto 3)

(rif. elaborato planimetrico, scheda catastale e sopralluogo)

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 3** cat. D/2 p. S1T12 – albergo, comprende porzioni disposte su quattro piani:

- **porzioni al piano interrato**

deposito aperto su due lati a fianco alla rampa carraia con origine dalla via Pietro Mascagni (testa nord)

Nord: corsello comune sub 1;

Est: posto auto sub 81;

Sud: muratura controterra;

Ovest: rampa carraia sub 1 per ingresso da via Pietro Mascagni

area di proprietà con accesso dal corsello comune

Nord: corsello comune sub 1;

Est: box auto sub 74 e deposito sub 75;

Sud: muratura controterra;

Ovest: accesso ascensore e scala di salita al p. T sub 1.

area di proprietà con accesso dal corsello comune

Nord: corsello comune sub 1;

Est: accesso ascensore e scala di salita al p. T sub 1 e muratura controterra;

Sud: muratura controterra;

Ovest: box auto sub 55, deposito sub 75 con locale tecnico.

- **porzioni al piano terra**

bar e reception con portico est e ovest

Nord: ex asilo sub 4, cortile comune sub 1;

Est: portico e locale accesso vano scala sub 1;

Sud: cortile comune sub 1 su via Pietro Mascagni;

Ovest: ex asilo sub 4.

area ad uso esclusivo (cortile ovest su via Pietro Mascagni)

Nord: area ad uso esclusivo sub 4;

Est: cortile comune sub 1;

Sud: cortile comune sub 1;

Ovest: recinzione comune su via Pietro Mascagni

- porzione al piano primo

Nord: scala esterna sub 1 e locale deposito sub 8;

Est: vuoto su cortile comune sub 1;

Sud: vano scala esterno sub 1 e locale deposito sub 7;

Ovest: vuoto su cortile comune sub 1.

- porzione al piano secondo

Nord: scala esterna sub 1 e locale deposito sub 10;

Est: vuoto su cortile comune sub 1;

Sud: scala esterna sub 1 e locale deposito sub 9;

Ovest: vuoto su cortile comune sub 1.

- unità immobiliari comprese nel Lotto 3 al piano interrato

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 63** cat. C/6 p. S1 – area posti auto coperti

Nord: corsello comune sub 1;

Est: box auto sub 62 e muratura controterra;

Sud: muratura controterra;

Ovest: area posti auto coperti sub 64.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 64** cat. C/6 p. S1 – area posti auto coperti

Nord: corsello comune sub 1;

Est: area posti auto coperti sub 63;

Sud: area posti auto coperti sub 63;

Ovest: box auto sub 65 e muratura controterra.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 11** cat. C/6 p. S1 – box auto

Nord: muratura controterra;

Est: posto auto sub 12;

Sud: corsello comune sub 1;

Ovest: muratura controterra e rampa sub 1;

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 12** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto

Nord: box auto sub 11 e muratura controterra;

Est: posto auto sub 13;

Sud: corsello comune sub 1;

Ovest: corsello comune sub 1 e box auto sub 11.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 13** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto

Nord: posto auto sub 12 e muratura controterra;

Est: posto auto coperto sub 14;

Sud: corsello comune sub 1;

Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 12.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 14** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto

Nord: posto auto sub 13 e muratura controterra;

Est: posto auto coperto sub 15;

Sud: corsello comune sub 1;

Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 13.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 15** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto

Nord: posto auto sub 14 e muratura controterra;

Est: posto auto coperto sub 16;

Sud: corsello comune sub 1;

Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 14.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 16** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto

Nord: posto auto sub 15 e muratura controterra;

Est: posto auto coperto sub 17;

Sud: corsello comune sub 1;

Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 15.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 17** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto

Nord: posto auto sub 16 e muratura controterra;

Est: posto auto coperto sub 18;

Sud: corsello comune sub 1;

Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 16.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 18** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto

Nord: posto auto sub 17 e muratura controterra;

Est: posto auto coperto sub 19;

Sud: corsello comune sub 1;

Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 17.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 19** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto

Nord: posto auto sub 18 e muratura controterra;

Est: posto auto coperto sub 20;

Sud: corsello comune sub 1;

Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 18.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 20** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto

Nord: posto auto sub 19 e muratura controterra;

Est: posto auto coperto sub 21;

Sud: corsello comune sub 1;

Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 19.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 21** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto

Nord: posto auto sub 20 e muratura controterra;

Est: posto auto coperto sub 22;

Sud: corsello comune sub 1;

Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 20.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 22** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto

Nord: posto auto sub 23 e muratura controterra;

Est: posto auto coperto sub 24;

Sud: corsello comune sub 1;

Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 23.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 23** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto

Nord: posto auto sub 22 e muratura controterra;

Est: posto auto coperto sub 24;

Sud: corsello comune sub 1;

Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 22.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 24** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto

Nord: posto auto sub 23 e muratura controterra;

Est: posto auto coperto sub 25;

Sud: corsello comune sub 1;

Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 23.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 25** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto

Nord: posto auto sub 24 e muratura controterra;

Est: vano scala comune sub 1 con ascensore e locale tecnico (bcnc);

Sud: corsello comune sub 1;

Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 24.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 26** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto

Nord: vano scala comune sub 1 con ascensore e locale tecnico (bcnc), muratura controterra;

Est: posto auto coperto sub 27;

Sud: corsello comune sub 1;

Ovest: corsello comune sub 1 e vano scala comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 27** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto

Nord: posto auto coperto sub 26;

Est: posto auto coperto sub 28;

Sud: corsello comune sub 1;
 Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 26.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 28** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto
 Nord: posto auto coperto sub 27;
 Est: posto auto coperto sub 29;
 Sud: corsello comune sub 1;
 Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 27.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 29** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto
 Nord: posto auto coperto sub 28;
 Est: posto auto coperto sub 30;
 Sud: corsello comune sub 1;
 Ovest: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 28.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 75** cat. C/2 p. S1 – deposito
 Nord: area di proprietà sub 3 e box auto sub 74;
 Est: muratura controterra;
 Sud: muratura controterra;
 Ovest: area di proprietà sub 3.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 76** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto
 Nord: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 77;
 Est: vano scala comune sub 1 con ascensore e locale tecnico (bcnc);
 Sud: vano scala comune sub 1;
 Ovest: posto auto coperto sub 77.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 77** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto
 Nord: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 78;
 Est: posto auto coperto sub 76;
 Sud: vano scala comune sub 1;
 Ovest: posto auto coperto sub 78.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 78** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto
 Nord: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 79;
 Est: posto auto coperto sub 77;
 Sud: muro controterra;
 Ovest: posto auto coperto sub 79.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 79** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto
 Nord: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 80;
 Est: posto auto coperto sub 78;
 Sud: muro controterra;
 Ovest: posto auto coperto sub 80.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 80** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto
 Nord: corsello comune sub 1 e posto auto coperto sub 81;
 Est: posto auto coperto sub 79;
 Sud: muro controterra;
 Ovest: posto auto coperto sub 81.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 81** cat. C/6 p. S1 – posto auto coperto
 Nord: corsello comune sub 1 e deposito sub 3;
 Est: posto auto coperto sub 80;
 Sud: muro controterra;
 Ovest: posto auto coperto sub 80.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 54** cat. C/2 p. S1 – deposito
 Nord: locale tecnico comune sub 1;
 Est: area di proprietà sub 3;
 Sud: muro controterra;
 Ovest: muro controterra.

-unità immobiliari comprese nel Lotto 3 al piano primo

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 7** cat. C/2 p. 1 – deposito (testa sud)

Nord: scala esterna sub 1;

Est: vuoto su comune sub 1;

Sud: vuoto su comune sub 1;

Ovest: unità immobiliare sub 3.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 8** cat. C/2 p. 1 – deposito (testa nord)

Nord: scala esterna sub 1;

Est: unità immobiliare sub 3;

Sud: vuoto su comune sub 1;

Ovest: vuoto su comune sub 1.

-unità immobiliari comprese nel Lotto 3 al piano secondo

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 9** cat. C/2 p. 2 – deposito (testa sud)

Nord: scala esterna sub 1;

Est: vuoto su comune sub 1;

Sud: vuoto su comune sub 1;

Ovest: unità immobiliare sub 3.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 10** cat. C/2 p. 2 – deposito (testa nord)

Nord: scala esterna sub 1;

Est: unità immobiliare sub 3;

Sud: vuoto su comune sub 1;

Ovest: vuoto su comune sub 1.

-unità immobiliari comprese nel Lotto 3 al piano interrato

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 82** cat. D/1 p. S1 – centralina Enel

Nord: muratura controterra;

Est: muratura controterra;

Sud: ente comune comune sub 1 per accesso locale;

Ovest: locale contatori ente comune sub 1.

-unità immobiliari comprese nel Lotto 3, terreno in CT

In CT al Fg 8 mapp. 266 qualità seminativo irriguo

Nord: mapp. 184;

Est: cavo colatore Navigliaccio;

Sud: marciapiede mapp. 171;

Ovest: parcheggio pubblico mapp. 267.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si evidenzia che i subalterni 54 e 75 mapp. 169 al Fg 8 in CF, entrambi di categoria C/2 (deposito) classe 3 al piano interrato di 13 m² il primo e 24 m² il secondo, sono gravati da ipoteca di primo grado a favore di Equitalia Nord SpA iscritta in data 03/07/2013 ai nn. 9522/1459 (nota di iscrizione in allegato 4).

Stato di possesso

Libero.

Convenzioni urbanistiche e servitù

Relativamente al solo sub 82 mapp. 169 cat. D/1 Fg 8 CF posto al piano S1 si segnala: servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SpA contro ESECUTATA srl (estremi riportati al cap. 4 servitù).

Il locale assume la destinazione di cabina ENEL con possibilità di accesso sulle parti comuni (sub 1) in qualsiasi momento al personale e ai mezzi di trasporto per operazione necessarie al servizio ENEL. La durata della servitù è per tutto il tempo in cui ENEL e suoi successori ed aventi causa avrà necessità di esercire le apparecchiature installate nel locale indicato; cessato l'uso per il quale è concessa la servitù, il locale ritornerà nella piena disponibilità della concedente ESECUTATA srl, previa rimozione delle apparecchiature a cura e spese di ENEL.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni

Il lotto 2 è compreso nel compendio immobiliare pignorato non costituito in condominio.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è composto dai locali identificati con il sub 3 del mapp. 169 al Fg 8 CF cat. D/2 (albergo) disposti su quattro piani, dall'interrato al secondo (S1T12).

Per la composizione di un lotto funzionalmente completo, considerate le potenzialità distributive e la diffusione dei collegamenti verticali esistenti nel fabbricato e per l'esigenza sempre richiesta del ricovero coperto delle auto, alla destinazione ricettiva sono stati aggregati posti auto coperti al piano interrato, oltre a due aree per la sosta, due locali deposito, un box auto e un locale cabina Enel.

Si precisa che i beni compresi nella procedura fallimentare citata in precedenza, in particolare i subalterni 7, 8, 9, 10 del mapp. 169 Fg 8 in CF, sono unità immobiliari complementari alla destinazione ricettiva prevalente del Lotto 3, le quali separate da essa, sarebbero avulsi dal contesto e dal mercato immobiliare. Inoltre, forma, disposizione e collocazione rispetto al fabbricato del terreno identificato con mapp. 266 del Fg 8 in CT, sono gli elementi di maggior contenuto per aggregarlo al Lotto 3: tali caratteristiche potrebbero elevare la qualità del contesto e della struttura piantumando il terreno per mitigare il rumore del traffico sulla SS35.

La tipologia del fabbricato è in linea con cinque blocchi (A, B, C, D, E) in successione ai quali sono interposti quattro vani scala (1, 2, 3, 4) con ascensori²² con origine dal piano interrato fino al piano quarto di sottotetto.

La parte adibita ad albergo si sviluppa dalla reception-bar del piano terra, collocata nel terzo blocco (C) del fabbricato con vano scala e ascensore (sub 1) contigui, ai piani primo e secondo – identici per distribuzione dei locali e numero di unità residenziali²³: corridoio centrale che percorre tutta la lunghezza del fabbricato da sud a nord formando ampi locali disimpegno in corrispondenza dei quattro vani scala con ascensori. Il corridoio centrale, sia al piano primo sia al piano secondo, disimpegna 16 unità residenziali per blocco (80 complessivamente).

Alla porzione ricettiva sono state aggregate le seguenti unità immobiliari complementari: 24 posti auto coperti, due aree da 4 posti auto, due unità immobiliari da 4 posti auto, un box auto doppio, due locali deposito, un locale tecnico (adibito a cabina Enel), 4 depositi con balconcino accessibili dalle scale di sicurezza esterne sulle teste sud e nord del fabbricato, un appezzamento di terreno incolto tra l'asta del cavo Navigliaccio e il parcheggio pubblico con accessi al cortile comune del compendio immobiliare.

L'accesso al lotto è dalla via Leonardo da Vinci civico 2 mediante cancello carraio che delimita il cortile comune (sub 1), oppure dal parcheggio pubblico attraverso altro cancello carraio ricavati nella recinzione del compendio immobiliare e altri due ingressi pedonali; sulla via Pietro Mascagni due cancelli carrai con rampe per accesso al piano interrato.

L'accesso pedonale al lotto avviene dal portico al piano terra antistante alla parte vetrata a tutta altezza (scale e ascensore sub 1) e al blocco C; quest'ultimo comprende il locale reception-bar con doppia esposizione (est-ovest) collegato ad un piccolo locale²⁴ che precede il vano scala con ascensore (sub 1).

L'accesso alle unità residenziali della struttura ricettiva avviene da tutti i vani scala con ascensori con origine dal piano interrato o dal cortile comune sub 1; dei quattro disimpegni che

²² Con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato Lotto 3 e per maggior comprensione, A è il blocco posto sulla testa sud del fabbricato dove vi è l'accesso principale da via Leonardo da Vinci, i blocchi B, C, D ed E a seguire fino alla testa nord; oltre ai quattro vani scala con ascensore, si aggiungono le scale di emergenza esterne (sub 1) poste alle teste nord e sud, in CF Fg 8 mapp. 169 subalterni 7, 8, 9, 10).

²³ Per unità residenziali è qui inteso un disimpegno di ingresso di circa 4,20 m² calpestabili, un bagno di superficie identica completo di quattro sanitari e un locale soggiorno con parete attrezzata a cucina (piastre, forno, lavello, piano cottura), letto doppio o singoli per una superficie di circa 29,30 m² calpestabili, balcone delimitato da parapetto di circa 9 m² calpestabili. Si evidenzia che nel blocco C, per entrambi i piani, le unità residenziali non sono dotate di balconi.

²⁴ Dai sopralluoghi svolti il piccolo locale che precede il vano scala con ascensore è di fatto la reception della struttura ricettiva collegata al più ampio locale reception-bar contiguo (sub 3).

interrompono i corridoi centrali ai piani primo e secondo, due comprendono locali di servizio della struttura²⁵: stileria, deposito, guardaroba e servizi igienici.

Il lotto in CF Fg 8 mapp. 169 sub 3 al piano terra è composto da:

- portico antistante al locale reception-bar accessibile dal cortile comune, esposizione est;
- locale reception-bar con due vetrine, accesso dal portico precedente e dal locale contiguo sub 1, accesso al cortile retrostante sulla via Pietro Mascagni, esposizione est e ovest;
- locale disimpegno e servizi con accesso dal retro banco bar, esposizione ovest;
- locale disimpegno e servizio clienti, esposizione ovest;
- locale accessorio con accesso dal retro bar;
- area ad uso esclusivo indivisa dal cortile comune (sub 1) delimitata a ovest dalla recinzione sulla via Pietro Mascagni.

Al piano primo:

- corridoio centrale del blocco A con accesso dal disimpegno 1 (per tutti i blocchi a seguire: vano scala e ascensore, parete vetrata terra-cielo doppia esposizione est e ovest) serve quattro camere per lato identiche per distribuzione interna e superficie tutte dotate di balcone; al fondo del corridoio (testa sud) accesso alla scala di emergenza (sub 1) con accesso al deposito (sub 7);
- il corridoio centrale del blocco B con accesso sia dal disimpegno 1 precedente sia dal disimpegno 2, serve quattro camere per lato identiche per distribuzione interna e superficie tutte dotate di balcone;
- il corridoio centrale del blocco C con accesso sia dal disimpegno 2 precedente sia dal disimpegno 3, ha andamento curvo e serve quattro camere per lato diverse per superficie e prive di balcone (solaio di copertura portico sottostante non accessibile dalle camere);
- il corridoio centrale del blocco D con accesso sia dal disimpegno 3 precedente sia dal disimpegno 4, serve quattro camere per lato identiche per distribuzione interna e superficie tutte dotate di balcone;
- il corridoio centrale del blocco E con accesso dal disimpegno 4 serve quattro camere per lato identiche per distribuzione interna e superficie tutte dotate di balcone; al fondo del corridoio (testa nord) accesso alla scala di emergenza (sub 1) con accesso al deposito (sub 8);
- locale deposito (testa sud, sub 7) con accesso dalla scala di emergenza (sub 1), accesso al balconcino di pertinenza, esposizione ovest;
- locale deposito (testa nord, sub 8) con accesso dalla scala di emergenza (sub 1), accesso al balconcino di pertinenza, esposizione ovest.

Al piano secondo:

- il corridoio centrale del blocco A con accesso dal disimpegno 1 serve quattro camere per lato identiche per distribuzione interna e superficie tutte dotate di balcone; al fondo del corridoio (testa sud) accesso alla scala di emergenza (sub 1) con accesso al deposito (sub 9);
- il corridoio centrale del blocco B con accesso sia dal disimpegno 1 precedente sia dal disimpegno 2, serve quattro camere per lato identiche per distribuzione interna e superficie tutte dotate di balcone;
- il corridoio centrale del blocco C con accesso sia dal disimpegno 2 precedente sia dal disimpegno 3, ha andamento curvo e serve quattro camere per lato diverse per superficie e prive di balcone;
- il corridoio centrale del blocco D con accesso sia dal disimpegno 3 precedente sia dal disimpegno 4, serve quattro camere per lato identiche per distribuzione interna e superficie tutte dotate di balcone;
- il corridoio centrale del blocco E con accesso dal disimpegno 4 serve quattro camere per lato identiche per distribuzione interna e superficie tutte dotate di balcone; al fondo del corridoio (testa nord) accesso alla scala di emergenza (sub 1) con accesso al deposito (sub 10);
- locale deposito (testa sud, sub 9) con accesso dalla scala di emergenza (sub 1), accesso al balconcino di pertinenza, esposizione ovest;
- locale deposito (testa nord, sub 10) con accesso dalla scala di emergenza (sub 1), accesso al balconcino di pertinenza, esposizione ovest.

²⁵ Disimpegno 1 tra i blocchi A e B e 4 tra D ed E.

Tipologie delle camere ai piani primo e secondo

Per i blocchi A, B, D, E su entrambi i piani, la distribuzione interna delle 64 camere è identica, irrilevanti le differenze dimensionali calpestabili (media circa 37,70 m²): porta di accesso dal corridoio al vano disimpegno con soffitto ribassato, armadi a parete e porta di accesso al bagno cieco con quattro sanitari (lavabo, vaso, bidet, piatto doccia), ampio locale con angolo attrezzato a cucina, mobile di separazione dal letto doppio, ampio serramento con accesso al balcone.

Per il blocco C, la curvatura delle pareti di tamponamento ben visibili dai due cortili (est e ovest) e del corridoio centrale modifica le superfici interne delle camere su ambo i lati del corridoio. Lo schema distributivo, comunque, rimane invariato rispetto a quello sopra riportato: vano disimpegno di ingresso con soffitto ribassato, bagno, soggiorno con parete attrezzata per la cucina e letto doppio, ampio serramento senza balcone.

Unità immobiliari al piano interrato complementari alla struttura ricettiva

Sono posti auto coperti i subalterni da 12 a 29 ambo compresi e i subalterni da 76 a 81 ambo compresi, tutti mapp. 169 Fg 8 in CF.

Il primo insieme citato è accessibile dalla rampa carraia (nord) e corsello comune sub 1; è delimitato su tre lati dal sub 11 (box auto), dalla muratura controterra est, dal vano scala interposto ai subalterni 25 e 26 e dal box auto sub 30.

Il secondo insieme, anch'esso accessibile dal corsello comune e stessa rampa carraia, è delimitato dal sub 3 (deposito aperto su tre lati a fianco rampa nord), dalla muratura controterra ovest, dal vano ascensore (sub 1).

Le unità immobiliari subalterni 63 e 64 al mapp. 169 Fg 8 in CF sono aree accessibili dal corsello comune (sub 1) delimitate su tre lati dal box auto sub 65, dal muro controterra ovest, da altro box auto sub 62; le due aree sono contigue e utilizzate per la breve sosta auto.

L'unità immobiliare sub 11 al mapp. 169 Fg 8 in CF è un box auto doppio al piede della rampa carraia posta alla testa nord del fabbricato; è delimitato su tre lati e dotato di porta basculante doppia.

L'unità immobiliare sub 82 al mapp. 169 Fg 8 in CF è un locale tecnico cabina Enel oggetto di servitù con accesso pedonale e carraio dalla via Leonardo da Vinci; si tratta di un locale a disposizione e uso di Enel che, secondo convenzione, cessato l'utilizzo, tornerà nella disponibilità della concedente ESECUTATA srl (si veda convenzione cap. 4, convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti).

Terreno antistante al fabbricato e parallelo alla SS35

Il mapp. 266 al Fg 8 in CT è un terreno di forma rettangolare tra il parcheggio pubblico (mapp. 267) e il cavo Navigliaccio, di cui costituisce la ripa, entrambi paralleli alla SS35; il terreno è incolto con arbusti spontanei e alcuni alberi di medio fusto concentrati a circa metà della lunghezza del sedime.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nei sopralluoghi sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche interne dei locali al piano terra

Reception-bar

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	da pavimento a rustico intradosso solaio 450 cm	-
Soffitti:	piani, ribassamento tipo continuo (cartongesso) zona bar; quadrotti nei locali disimpegno e servizi; portico verso cortile comune in doghe metalliche	normale
Tavolati:	laterizio intonacato e tinteggiato; parete retro bar verniciata (smalto)	normali
Pavimentazione:	ceramica in tutti i locali	normali
Rivestimenti:	ceramica nei bagni	scadenti
Porte accessi:	serramento in profilati di alluminio con vetrocamera, maniglioni antipanico	normali
Serramenti interni:	porte interne legno ad anta unica a battente e scorrevoli	mediocri

Davanzali e soglie	soglie in lastra di granito	normali
Serramenti esterni:	serramento in profilati di alluminio con vetrocamera, idem sopraluce, maniglioni antipánico	normali
Oscuramenti:	-	-
Sanitari:	lavabi e vasi	scadenti
Impianto idrosanitario:	acqua sanitaria in traccia, boiler elettrico (funzionamento non verificabile)	-
Impianto elettrico:	in traccia (funzionamento non verificabile)	-
Impianto di riscaldamento:	termosifoni nei servizi, impianto ad aria (funzionamento non verificabile)	-

Area ad uso esclusivo

Delimitazioni:	indivisa dal cortile comune (sub 1); zoccolo di recinzione sulla via Pietro Mascagni	scadenti
Pavimentazione:	elementi in cemento autobloccanti	scadenti

Caratteristiche interne dei locali al piano primo e piano secondo

corridoio centrale blocchi A, B, C, D, E, disimpegni 1, 2, 3, 4 interposti, locali accessori 1 e 4 tra i blocchi A-B e D-E sia piano primo sia piano secondo

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	da pavimento a rustico intradosso h 300 cm	-
Soffitti:	piani, ribassamento a quadrotti nei corridoi h 240 cm, h 240 cm nei disimpegni di sbarco ascensore e rampe scale	mediocri
Tavolati:	laterizio intonacato e tinteggiato	normali
Pavimentazione:	ceramica nei corridoi; lastre di granito (o laminato similgranito) nei disimpegni	scadenti
Rivestimenti:	-	-
Porte accessi:	accesso corridoi, porte tagliafuoco a due ante con maniglioni a spinta	normali
Serramenti interni:		mediocri
Davanzali e soglie	soglie in lastra di granito	scadenti
Serramenti esterni:	vetrate continue su disimpegni 1, 2, 3, 4 in profilati di alluminio con cristalli	normali
Oscuramenti:	-	-
Sanitari:	locali accessori con accesso dai disimpegni 1 e 4: vaso, doccia e lavabo (zona guardaroba, stireria e servizi) disimpegno 1 tra i blocchi A e B, disimpegno 4 tra i blocchi D ed E	mediocri
Impianto idrosanitario:	in traccia (funzionamento non verificabile)	-
Impianto elettrico:	in traccia (funzionamento non verificabile)	-
Impianto di riscaldamento:	ventilconvettori nei corridoi e disimpegni (funzionamento non verificabile)	-

Caratteristiche interne unità residenziali

Blocco A: piano primo unità residenziali da n.1 a n.8; piano secondo da n.41 a n.48
 Blocco B: piano primo unità residenziali da n.9 a n.16; piano secondo da n.49 a n.56
 Blocco C: piano primo unità residenziali da n.17 a n.24; piano secondo da n.57 a n.64
 Blocco D: piano primo unità residenziali da n.25 a n.32; piano secondo da n.65 a n.72
 Blocco E: piano primo unità residenziali da n.33 a n.40; piano secondo da n.73 a n.80

Si evidenzia che lo stato di conservazione delle 80 unità residenziali rilevato nei sopralluoghi svolti è differenziato: circa il 30% sono risultate in condizioni normali, ossia dotate di mobili e suppellettili e numero minimo di sanitari, serramenti funzionanti, ecc.; le rimanenti lasciate in condizioni pessime, con danneggiamenti, asportazione di sanitari, serramenti non funzionanti, oppure, per ragioni indipendenti dall'uso, distacchi di intonaco per perdite di acqua dal soffitto (piano secondo blocco E).

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	da pavimento a rustico intradosso h 300 cm	-
Soffitti:	piani, ribassamento a quadrotti in metallo nel disimpegno di ingresso h 240 cm	scadenti
Tavolati:	laterizio intonacato e tinteggiato	normali
Pavimentazione:	nel disimpegno, soggiorno e cucina pavimento in laminato in fibra di legno, ceramica nel bagno; balconi con guaina impermeabilizzante privi di pavimentazione	scadenti
Rivestimenti:	ceramica formato mosaico nei bagni	scadenti
Porta accesso:	struttura metallo pannellatura in laminato, semiblindata	mediocri
Serramenti interni:	porta bagno ad anta legno/pvc	scadenti
Davanzali e soglie	soglie in lastra di granito	scadenti
Serramenti esterni:	serramento porta finestra scorrevole in alluminio e parte fissa con vetrocamera	mediocri
Oscuramenti:	tapparella in alluminio elettrificata (non verificabile il funzionamento); tende interne	-
Sanitari:	piatto doccia, lavabo, vaso e bidet	scadenti
Impianto idrosanitario:	in traccia (funzionamento non verificabile)	-
Impianto elettrico:	in traccia (funzionamento non verificabile)	-
Impianto di riscaldamento:	ad aria sia riscaldamento sia raffrescamento regolabile da ogni unità residenziale (funzionamento non verificabile)	-
Balconi:	parapetti parte in muratura intonacata e tinteggiata con refilato di porfido sueriore, parte in montanti di acciaio con pannelli in lamiera forata verniciati; elementi analoghi per separazione dei balconi tra unità residenziali	scadenti

Locali deposito teste sud e nord (mapp. 169 subalterni 7, 8, 9, 10)

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	da pavimento a rustico intradosso h 300 cm	-
Muratura:	c.a. intonacato	normali
Soffitti:	piani	-
Serramenti:	porte in acciaio REI, accesso sulle scale sub 1	mediocri
Pavimentazione:	-	-
Balconcino:	struttura in c.a, parapetto montanti di acciaio e pannelli metallici verniciati	scadenti

Caratteristiche interne dei locali al piano interrato

Area deposito di pertinenza (lato rampa testa nord) e aree di pertinenza sub 3 al mapp. 169 Fg 8 in CF

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
----------	-----------------	------------

Altezza locali:	da pavimento a rustico intradosso solaio 300 cm	-
Solai:	piani predalles, getti in c.a.	normali
Strutture portanti:	c.a. le murature controterra, setti e pilastri in c.a	normali
Pavimentazione:	massetto di cls	scadenti
Impianti:	illuminazione (non verificabile il funzionamento)	scadenti
Box auto sub 11 al mapp. 169 Fg 8 in CF		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	da pavimento a rustico intradosso solaio 300 cm	-
Solai:	piani predalles, getti in c.a.	normali
Strutture portanti:	c.a. le murature controterra, setti e pilastri in c.a	normali
Pavimentazione:	massetto di cls	scadenti
Porta accesso:	basculante doppia in lamiera di acciaio	scadenti
Impianti:	illuminazione (non verificabile il funzionamento)	scadenti
Posti auto coperti da sub 12 a sub 29 ambo compresi, da sub 76 a sub 81 ambo compresi, sub 63 e 64, tutti al mapp. 169 Fg 8 in CF		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	da pavimento a rustico intradosso solaio 300 cm	-
Solai:	piani predalles, getti in c.a.	normali
Strutture portanti:	c.a. le murature controterra, setti e pilastri in c.a	normali
Murature:	blocchi in cls senza intonaco (porzioni di separazione dal corsello comune, dal sub 76 al sub 81)	scadenti
Pavimentazione:	massetto di cls	scadenti
Rivestimenti:	ceramica nei bagni	scadenti
Impianti:	illuminazione (non verificabile il funzionamento)	scadenti
Deposito (locale tecnico) sub 54 al mapp. 169 Fg 8 in CF		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	da pavimento a rustico intradosso solaio 300 cm	-
Solai:	piani predalles, getti in c.a.	normali
Strutture portanti:	c.a. le murature controterra, setti e pilastri in c.a	normali
Murature:	blocchi in cls senza intonaco	-
Pavimentazione:	massetto di cls	scadenti
Porta accesso:	lamiera di acciaio	scadenti
Impianti:	illuminazione (non verificabile il funzionamento)	scadenti
Deposito sub 75 al mapp. 169 Fg 8 in CF		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	da pavimento a rustico intradosso solaio 300 cm	-
Solai:	piani predalles, getti in c.a.	normali
Strutture portanti:	c.a. le murature controterra, setti e pilastri in c.a	normali
Murature:	blocchi in cls senza intonaco	-
Pavimentazione:	massetto di cls	scadenti
Impianti:	illuminazione (non verificabile il funzionamento)	scadenti
Cabina Enel sub 82 al mapp. 169 Fg 8 in CF		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	da pavimento a rustico intradosso solaio 300 cm	-
Solai:	piani predalles, getti in c.a.	normali
Strutture portanti:	c.a. le murature controterra, setti e pilastri in c.a	normali
Murature:	blocchi in cls senza intonaco	-
Pavimentazione:	massetto di cls	scadenti
Porta accesso:	lamiera di acciaio	scadenti
Impianti:	illuminazione (non verificabile il funzionamento)	scadenti
Terreno mapp. 266 Fg 8 in CT antistante al fabbricato e parallelo alla SS35		

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Forma:	rettangolare	-
Giacitura:	piana	normali
Irrigazione:	non presente	-
Delimitazioni:	elementi di cemento per contenimento area parcheggio pubblico; ripa Navigliaccio	-
Coltivazione in atto:	nessuna, prato incolto, arbusti, alberi di medio fusto circa 16	scadenti

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'elaborato planimetrico del 29/11/2018 n. MI0462029 di prot., relativamente al sub 3 dalla scheda catastale del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot., stessi estremi per le schede catastali dei subalterni 7, 8, 9, 10, subalterni 54, 75, sub 82, subalterni da 12 a 29, subalterni da 76 a 81, subalterni 63, 64 e sub 11, tutti al mapp. 169 del Fg 8 in CF, dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile e dai sopralluoghi svolti.

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato è conforme alla scheda catastale.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato non è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Per quanto rinvenuto con DIA 13/2004 del 26/04/2004 n. 003521 di prot.²⁶ si segnala che al piano interrato i subalterni da 12 a 29 e da 76 a 81 sono box auto delimitati da murature intermedie anziché posti auto coperti, come correttamente riporta la scheda catastale e lo stato di fatto rilevato.

Inoltre risulta un tavolato continuo che separa i subalterni da 76 a 81 del mapp. 169 Fg 8 CF dal corsello comune (sub 1); in tale tavolato (al rustico) sono presenti vani porta non adeguati all'accesso delle auto.

Si evidenzia che quanto rinvenuto con l'accesso agli atti potrebbe essere parziale vista la quantità di documenti prodotta per la realizzazione del fabbricato: in tal senso, non è da escludersi la possibilità che i box auto riportati nella DIA sopra citata siano stati oggetto di un successivo titolo abilitativo il quale, eliminando i tavolati intermedi tra i box, abbia determinato lo stato di fatto rilevato nei sopralluoghi.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: nulla per regolarizzazione catastale. Cautelativamente, la regolarizzazione è possibile mediante sanatoria per difformità dal titolo abilitativo edilizio (rimozione tavolato di separazione tra corsello e posti auto).

Oneri e spese di regolarizzazione: oneri per spese di procedura in sanatoria, sanzione, oneri di rimozione: forfettariamente 10.000,00 €.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: non note allo scrivente.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, nei locali sono presenti materiali in quantità ordinaria per le attività ricettiva che si svolgono (mobili e suppellettili). Cautelativamente, per lo sgombero è congruo un importo di 16.000,00 € (200,00 € per unità residenziale).

Altre informazioni: per quanto rilevato nel sopralluogo si informa che il riutilizzo di tutti i locali e ambienti che costituiscono il lotto richiedono una ristrutturazione edilizia con verifica ed eventuale rifacimento degli impianti (elettrico, sanitario e di riscaldamento/raffrescamento nonché di prevenzione incendio).

²⁶ Variante al PdC n. 12/2003 del 23/03/2004, si veda al cap. 8 Pratiche edilizie.

5. VALUTAZIONE LOTTO

Per maggior comprensione della dislocazione delle unità immobiliari nel compendio immobiliare si veda la grafica in allegato Lotto 3

Piano terra

	Sup.Lorda [m ²]	Coeff.	Sup. Comm. [m ²]	Esposizione	Condizioni
reception-bar	113,30	1,00	113,30	est-ovest	normali
locale retro bar	13,20	1,00	13,20	-	mediocri
servizi igienici	16,90	1,00	16,90	ovest	mediocri
portici est e ovest	57,10	0,20	11,42	est-ovest	normali
area scoperta u.e.	46,50	0,05	2,33	-	scadente
Parziale	247,00	-	157,15		

Piano primo

Blocco A	Sup.Lorda [m ²]	Coeff.	Sup. Comm. [m ²]	Esposizione	Condizioni
unità res. 1 a 4	168,80	1,00	168,80	ovest	scadenti
balconi	36,30	0,25	9,08	ovest	scadenti
unità res. 5 a 8	170,60	1,00	170,60	est	scadenti
balconi	36,30	0,25	9,08	est	scadenti
corridoio centrale	49,60	0,70	34,72	-	scadenti
Parziale	461,60		392,28		

Disimpegno 1 tra blocchi A e B

disimpegno	43,00	0,70	30,10	-	scadenti
locali accessori	50,40	0,70	35,28	est	scadenti
Parziale	93,40		65,38		

Blocco B

unità res. 9 a 12	170,60	1,00	170,60	ovest	scadenti
balconi	36,30	0,25	9,08	ovest	scadenti
unità res. 13 a 16	170,60	1,00	170,60	est	scadenti
balconi	36,30	0,25	9,08	est	scadenti
corridoio centrale	49,60	0,70	34,72	-	scadenti
Parziale	463,40		394,08		

Disimpegno 2 tra blocchi B e C

disimpegno	43,00	0,70	30,10	est	scadenti
------------	-------	------	--------------	-----	----------

Blocco C

unità res. 17 a 20	168,10	1,00	168,10	ovest	scadenti
unità res. 21 a 24	170,50	1,00	170,50	est	scadenti
corridoio centrale	38,50	0,70	26,95	-	scadenti
Parziale	377,10		365,55		

Disimpegno 3 tra blocchi C e D

disimpegno	43,00	0,70	30,10	ovest	scadenti
------------	-------	------	--------------	-------	----------

Blocco D

unità res. 25 a 28	170,60	1,00	170,60	ovest	scadenti
balconi	36,30	0,25	9,08	ovest	scadenti
unità res. 29 a 32	170,60	1,00	170,60	est	scadenti
balconi	36,30	0,25	9,08	est	scadenti
corridoio centrale	49,60	0,70	34,72	-	scadenti
Parziale	463,40		394,08		

Disimpegno 4 tra blocchi D e E

disimpegno	43,00	0,70	30,10	-	scadenti
locali accessori	50,40	0,70	35,28	est	scadenti

Parziale	93,40		65,38		
Blocco E					
unità res. 33 a 36	168,80	1,00	168,80	ovest	scadenti
balconi	36,30	0,25	9,08	ovest	scadenti
unità res. 37 a 40	170,60	1,00	170,60	est	scadenti
balconi	36,30	0,25	9,08	est	scadenti
corridoio centrale	49,60	0,70	34,72	-	scadenti
Parziale	461,60		392,28		
deposito e balcone sub 7 mapp. 169 Fg 8 in CF (testa sud via Leonardo da Vinci)					
deposito	21,00	0,40	8,40	est-ovest	-
balcone	5,70	0,15	0,86	ovest	-
Parziale	26,70		9,26		
deposito e balcone sub 8 mapp. 169 Fg 8 in CF (testa nord via Pietro Mascagni)					
deposito	21,00	0,40	8,40	est-ovest	-
balcone	5,70	0,15	0,86	ovest	-
Parziale	26,70		9,26		
Piano secondo					
Blocco A	Sup.Lorda [m ²]	Coeff.	Sup. Comm. [m ²]	Esposizione	Condizioni
unità res. 41 a 44	168,80	1,00	168,80	ovest	scadenti
balconi	36,30	0,25	9,08	ovest	scadenti
unità res. 45 a 48	170,60	1,00	170,60	est	scadenti
balconi	36,30	0,25	9,08	est	scadenti
corridoio centrale	49,60	0,70	34,72	-	scadenti
Parziale	461,60		392,28		
Disimpegno 1 tra blocchi A e B					
disimpegno	43,00	0,70	30,10	-	scadenti
locali accessori	50,40	0,70	35,28	est	scadenti
Parziale	93,40		65,38		
Blocco B					
unità res. 49 a 52	170,60	1,00	170,60	ovest	scadenti
balconi	36,30	0,25	9,08	ovest	scadenti
unità res. 53 a 56	170,60	1,00	170,60	est	scadenti
balconi	36,30	0,25	9,08	est	scadenti
corridoio centrale	49,60	0,70	34,72	-	scadenti
Parziale	463,40		394,08		
Disimpegno 2 tra blocchi B e C					
disimpegno	43,00	0,70	30,10	est	scadenti
Blocco C					
unità res. 57 a 60	168,10	1,00	168,10	ovest	scadenti
unità res. 61 a 64	170,50	1,00	170,50	est	scadenti
corridoio centrale	38,50	0,70	26,95	-	scadenti
Parziale	377,10		365,55		
Disimpegno 3 tra blocchi C e D					
disimpegno	43,00	0,70	30,10	ovest	scadenti
Blocco D					
unità res. 65 a 68	170,60	1,00	170,60	ovest	scadenti
balconi	36,30	0,25	9,08	ovest	scadenti
unità res. 69 a 72	170,60	1,00	170,60	est	scadenti
balconi	36,30	0,25	9,08	est	scadenti

corridoio centrale	49,60	0,70	34,72	-	scadenti
Parziale	463,40		394,08		
Disimpegno 4 tra blocchi D e E					
disimpegno	43,00	0,70	30,10	-	scadenti
locali accessori	50,40	0,70	35,28	est	scadenti
Parziale	93,40		65,38		
Blocco E					
unità res. 73 a 76	168,80	1,00	168,80	ovest	scadenti
balconi	36,30	0,25	9,08	ovest	scadenti
unità res. 77 a 80	170,60	1,00	170,60	est	scadenti
balconi	36,30	0,25	9,08	est	scadenti
corridoio centrale	49,60	0,70	34,72	-	scadenti
Parziale	461,60		392,28		
deposito e balcone sub 9 mapp. 169 Fg 8 in CF (testa sud via Leonardo da Vinci)					
deposito	21,00	0,40	8,40	est-ovest	-
balcone	5,70	0,15	0,86	ovest	-
Parziale	26,70		9,26		
deposito e balcone sub 10 mapp. 169 Fg 8 in CF (testa nord via Pietro Mascagni)					
deposito	21,00	0,40	8,40	est-ovest	-
balcone	5,70	0,15	0,86	ovest	-
Parziale	26,70		9,26		
Piano interrato					
area deposito di pertinenza (lato rampa testa nord) e aree di pertinenza sub 3 mapp. 169 Fg8 CF					
	Sup.Lorda [m²]	Coeff.	Sup. Comm. [m²]	Esposizione	Condizioni
area deposito	39,80	0,35	13,93	-	scadenti
aree pertinenza	148,50	0,20	29,70	-	scadenti
Parziale	188,30		43,63		
Box auto sub 11 mapp. 169 Fg 8 CF					
box auto	36,20	0,40	14,48	-	scadenti
Posti auto da sub 12 a sub 29, da sub 76 a sub 81, sub 63 e 64 tutti al mapp. 169 Fg 8 CF					
sub 12 a sub 25	315,30	0,35	110,36		scadenti
sub 26 a sub 29	86,00	0,35	30,10		scadenti
sub 76 a sub 81	135,80	0,35	47,53		scadenti
sub 63 a sub 64	93,50	0,35	32,73		scadenti
Parziale	630,60		220,72		
Deposito (locale tecnico) sub 54 mapp. 169 Fg 8 CF					
deposito	13,60	0,35	4,76	-	-
Deposito sub 75 mapp. 169 Fg 8 CF					
deposito	24,50	0,35	8,58	-	-
Cabina Enel sub 82 mapp. 169 Fg 8 CF					
cabina Enel	33,80	0,20	6,76	-	-
Terreno mapp. 266 Fg 8 in CT antistante al fabbricato e parallelo alla SS35					
terreno	-	-	1.510,00 m²	-	incolto
RIEPILOGO					
Identificativo catastale	Piano		Superficie commerciale m²		
(beni tutti al mapp. 169 Fg 8 CF)	Terra				

sub 3	Reception-bar (sub 3)	
	Portici (sub 3)	
	Area ad uso esclusivo (sub 3)	157,15
	Piano primo	
sub 3	Unità residenziali da 1 a 40	
	Corridoi e disimpegni	
sub 7, 8	Depositi teste sud e nord	2.147,72
	Piano secondo	
sub3	Unità residenziali da 41 a 80	
	Corridoi e disimpegni	
sub 9, 10	Depositi teste sud e nord	2.147,72
	Piano interrato	
sub 3	Deposito e aree di pertinenza	
sub 11	Box auto	
sub 11 a 29, sub 79 a 81, sub 63, 64	Posti auto coperti	
sub 54, 75	Depositi	
sub 82	Cabina Enel	298,92
	Superficie commerciale complessiva del lotto	4.751,51
oltre al mapp. 266 Fg 8 in CT	Seminativo irr. (incolto)	1.510,00

Stima sintetica comparativa

Determinazione del valore dell'immobile per confronto delle caratteristiche simili ad altri immobili di natura analoga posti in vendita e ubicati nello stesso territorio.

Non si sono reperiti prezzi di vendita effettiva di immobili analoghi per caratteristiche a quello oggetto di stima, almeno nel territorio limitrofo.

La ricerca di immobili simili è stata condotta utilizzando sia informazioni provenienti da operatori immobiliari della zona (Pavia e Binasco) sia dalla rete. Le informazioni reperite relative a proposte di vendita di immobili di categoria D/2 sono state poco articolate²⁷ e distribuite su un territorio più vasto, ed in particolare in provincia di Pavia.

Evidenziando che i valori indicati in nota sono frutto di stima (valori in aste) o richieste dei venditori e non effettivi prezzi di vendita, le informazioni reperite sono apprezzabili solo per la differenza tra valori unitari di strutture in attività e valori unitari di strutture che richiedono invece interventi di ristrutturazione per ricollocarsi nel mercato.

I valori medi di mercato di immobili per attività terziaria-commerciale in condizioni normali nella zona variano da un minimo di 1.000,00 €/m² ad un massimo di 1.350,00 €/m².

In condizioni normali si ritiene congruo un valore di mercato del lotto pari a **4.700.000,00 €**.

Le condizioni dei locali adibiti all'attività ricettiva richiedono una ristrutturazione generale degli impianti da tempo inutilizzati, delle apparecchiature idro-sanitarie presenti nelle unità residenziale, delle finiture, in particolare nelle pavimentazioni interne e dei balconi.

Si ritiene che per ripristinare le condizioni normali della struttura ricettiva siano congrui costi pari al 30% (**1.410.000,00 €**) del valore del lotto sopra indicato.

Valore del Lotto	3.290.000,00 €
-------------------------	-----------------------

²⁷ In particolare, rapporto tra superficie coperta e superficie del sedime, numero camere e piani, anno costruzione, ecc.

Città	Superficie complessiva m ²	Richiesta	Unitario
Garlasco	2.637	795.000,00 €	301,48 €/m ²
Montebello della Battaglia	3.600	1.375.000,00 €	381,94 €/m ²
Pavia	3.218	1.410.000,00 €	438,16 €/m ²
Godiasco Salice Terme	8.000	9.000.000,00 €	1.125,00 €/m ²
Vigevano	914	1.200.000 €	1.321,90 €/m ²
Godiasco Salice Terme	5.200	2.250.000,00 €	432,70 €/m ²

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	493.500,00	€
Sgombero locali	16.000,00	€
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	-	€
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	-	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	10.000,00	€
Deprezzamento economico per occupazione	-	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	2.770.500,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto 3 (piena proprietà 1/1)	2.770.500,00	€

Quota relativa ai beni compresi nella procedura di fallimento (1%)	27.700,00	€
Quota relativa ai beni Agenzia delle Entrate Riscossione (0,20%)	5.500,00	€

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA**

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, porzione di fabbricato di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista, **porzione commerciale (proprietà 1/1)** al piano terra composta due locali principali con due vetrine su cortile comune e portico, locali di servizio e bagni con esposizione ovest su altro portico e area ad uso esclusivo, superficie commerciale complessiva complessivi 148 m² circa.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/09/2019 n. 29052 e nella Nota di Trascrizione del 08/11/2019 ai nn. 19268/12624 n. 8 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, il bene è individuato come segue:

In CF – Comune di Casarile (MI)

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
8	169	4	D/8	T	-	Via Leonardo da Vinci snc	-

Intestazione del bene

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure catastali storiche del 28/12/2023 e per soggetto del 16/04/2024 i beni sono censiti come segue:

In CF – Comune di Casarile (MI), via Leonardo da Vinci civico 2

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
8	169	4	D/8	-	T	-	-	1.018,00

Intestazione catastale del bene

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 4 cat. D/8 p.T

ex asilo con area di pertinenza esclusiva:

- dal 22/12/2006, costituzione del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot. (8717.1/2006), categoria D/8, piano T;

- dal 22/12/2007, variazione del 22/12/2007 n. MI1124868 di prot., variazione di classamento (n. 91161.1/2007).

Coerenze (per maggior dettaglio si veda l'allegato Lotto 4)

(rif. elaborato planimetrico, scheda catastale e sopralluogo)

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 4 cat. D/8 p. T

locali ex asilo con portici

Nord: portico sub 1 e vano scala comune;

Est: portico stessa unità immobiliare sub 4;

Sud: sub 3 mapp. 169;

Ovest: portico stessa unità immobiliare sub 4 e cortile comune su via Pietro Mascagni sub 1.

area ad uso esclusivo

Nord: cortile comune sub 1;

Est: cortile comune sub 1;

Sud: cortile comune sub 1;

Ovest: recinzione comune su via Pietro Mascagni.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nulla.

Stato di possesso

Libero.

Convenzioni urbanistiche e servitù

Si veda quanto indicato al cap. 4. Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni

Il lotto 4 è compreso nel compendio immobiliare pignorato non costituito in condominio.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è composto da locali al piano terra del blocco C identificati con il sub 4 del mapp. 169 al Fg 8 CF cat. D/8²⁸ (attività commerciale) con portici e accessi su entrambe le esposizioni est e ovest, rispettivamente sul cortile principale comune sub 1 e sul cortile lungo la via Pietro Mascagni sul quale una porzione indivisa dal cortile comune è area ad uso esclusivo del lotto; oltre agli accessi citati, un terzo è posto all'interno del vano scala 3 (sub 1) interposto ai blocchi C e D.

Il lotto al piano terra comprende i seguenti locali:

- locale ingresso con accesso coperto dal vano scala 3, accesso al corridoio principale;
- corridoio con accesso dal locale precedente, accesso al portico su via Pietro Mascagni e a tutti i locali, esposizione ovest;
- locale multiuso (giochi) con accesso dal corridoio principale;
- locale spogliatoio con accesso dal corridoio principale;
- locale attività ricreative con accesso dal corridoio principale, esposizione est;
- locale attività ricreative con accesso dal corridoio principale, esposizione est;
- locale servizi igienici con accesso dal corridoio principale, esposizione ovest;
- locale servizi igienici con disimpegno e accesso dal corridoio principale, esposizione ovest.

Area ad uso esclusivo:

- indivisa dal cortile comune (sub 1), pavimentata e delimitata dalla recinzione comune sulla via Pietro Mascagni.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nei sopralluoghi sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche interne dei locali al piano terra

ex asilo

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	da pavimento a rustico intradosso solaio 450 cm	-
Soffitti:	piani, ribassamento in quadrotti di gesso in tutti locali. Si evidenziano parecchie porzioni di elementi del ribassamento precipitate sul pavimento in conseguenza di probabile perdita di acqua dal piano primo	scadenti
Tavolati:	laterizio intonacato (rasatura a gesso) e tinteggiato; parete retro bar verniciata (smalto)	mediocri
Pavimentazione:	laminato in doghe (similelegno); ceramica nei servizi	scadenti
Rivestimenti:	ceramica nei bagni formato mosaico	mediocri
Porte accessi:	serramento in profilati di alluminio con vetrocamera, maniglioni antipanico	normali
Serramenti interni:	porte interne ad anta unica (pvc) a battente	scadenti
Davanzali e soglie	soglie in lastra di granito	normali
Serramenti esterni:	serramento in profilati di alluminio con vetrocamera, idem sopra luce, maniglioni antipanico; alluminio colore bianco nei servizi igienici	normali
Oscuramenti:	-	-
Sanitari:	lavabi normali e a canale, vasi per bambini	scadenti
Impianto idrosanitario:	acqua sanitaria in traccia, boiler elettrico (funzionamento non verificabile)	-
Impianto elettrico:	in traccia (funzionamento non verificabile)	-
Impianto di riscaldamento:	ventilconvettori nei locali principali e termosifoni nei servizi (funzionamento non verificabile)	-

²⁸ Def. AdE, fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazioni diversa senza radicali trasformazioni

Area ad uso esclusivo		
Delimitazioni:	indivisa dal cortile comune (sub 1); zoccolo di recinzione sulla via Pietro Mascagni	-
Pavimentazione:	elementi in cemento autobloccanti	scadenti

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'elaborato planimetrico del 29/11/2018 n. MI0462029 di prot., dalla scheda catastale al Fg 8 mapp. 169 sub 4 del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot., dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile e dai sopralluoghi svolti.

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato è conforme alla scheda catastale.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: nulla.

Oneri e spese di regolarizzazione: nulla.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: non note allo scrivente.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, i locali non contengono mobili e materiali ingombranti; risultano a pavimento porzioni del controsoffitto danneggiato da perdite di acqua provenienti dal piano primo. Cautelativamente, per la rimozione di tali porzioni è congruo un importo di 500,00 €.

Altre informazioni: per quanto rilevato nel sopralluogo, si informa che i locali richiedono opere di manutenzione straordinaria con verifica degli impianti ed eventuale loro rifacimento.

5. VALUTAZIONE LOTTO

Piano terra	Sup.Lorda [m ²]	Coeff.	Sup. Comm. [m ²]	Esposizione	Condizioni
Ingresso				-	scadenti
corridoio principale				ovest	scadenti
locale multiuso (giochi)				-	scadenti
spogliatoio	134,70	1	134,70	-	scadenti
spogliatoio e servizi				ovest	scadenti
servizi con disimpegno				ovest	scadenti
Locali per attività				est	scadenti
Portico ovest	55,30	0,20	11,06		mediocri
Area uso esclusivo	44,70	0,05	2,23	-	scadenti
Superficie	234,70	-	147,99		
Superficie commerciale complessiva			148,00 m²		
Valore del Lotto				130.000,00	€
Adeguamenti e correzioni della stima					
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita				19.500,00	€
Sgombero locali				500,00	€
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso				-	€
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni				-	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale				-	€
Deprezzamento economico per occupazione legittima				-	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti				110.000,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto 4 (piena proprietà 1/1)				110.000,00	€

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA**

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, porzione di fabbricato al piano terra di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista, **negozio (proprietà 1/1)** composto da locale vendita con esposizione sul cortile comune, disimpegni, servizi e superficie porticata prospiciente il cortile retrostante su via Pietro Mascagni, superficie commerciale complessiva 182 m² circa.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/09/2019 n. 29052 e nella Nota di Trascrizione del 08/11/2019 ai nn. 19268/12624 n. 8 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, il bene é individuato come segue:

In CF – Comune di Casarile (MI)

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
8	169	756	C/1	T	154 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-

Intestazione del bene

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure catastali storiche del 16/04/2024 e precedenti (allegato 3), il bene è censito come segue:

In CF – Comune di Casarile (MI), via Leonardo da Vinci civico 2

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
8	169	756	C/1	4	T	154	157	2.783,70

Intestazione catastale del bene

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 756 cat. C/1 p.T

negozio:

- dal 22/12/2006, immobile precedente Fg 8 mapp. 169 sub 5 cat. D/8, costituzione del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot. (8717.1/2006);

- dal 17/10/2007, variazione del 17/10/2007 n. MI0885574 di prot., divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 71908.1/2007); la variazione ha soppresso il mapp. 169 sub 5 al Fg 8 e ha costituito il mapp. 169 sub 752, il mapp. 169 sub 751, il mapp. 169 sub 750 tutti al Fg 8;

- relativamente al mapp. 169 sub 750, variazione di soppressione del 26/11/2015 n. MI0775631 di prot., frazionamento e fusione con cambio di destinazione d'uso (n.371597.1/2015); la variazione ha soppresso il mapp. 169 sub 753, il mapp. 169 sub 750 e ha costituito il mapp. 169 sub 756, il mapp. 169 sub 755 tutti al Fg 8;

- relativamente al mapp. 169 sub 756, variazione nel classamento del 26/11/2016 n. MI0673153 di prot. (n.301580.1/2016), notifica effettuata con n. MI0385545 del 02/12/2016;

- dal 11/04/2017, variazione n. MI0184633 di prot., aggiornamento planimetrico del 26/11/2015 n. MI0775631 di prot. (n.59110.1/2007).

Coerenze (per maggior dettaglio si veda l'allegato Lotto 5)

(rif. elaborato planimetrico, scheda catastale e sopralluogo)

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 756 cat. C/1 p. T

negozio con portico:

Nord: cortile comune sub 1 e mapp. 169 sub 754 e sub 755;

Est: cortile comune sub 1;

Sud: superficie coperta e vano scala sub 1;

Ovest: portico stessa unità immobiliare sub 756 e cortile comune su via Pietro Mascagni sub 1.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nulla.

Stato di possesso

Contratto di locazione per uso diverso

Parti: ESECUTATA srl con sede a Milano via Giacomo Leopardi n.14 (locatrice) e Fany Motor con sede a Casarile in via Leonardo da Vinci n. 2 (conduttrice)

Stipula contratto: 01/05/2019.

Registrazione contratto: 18/07/2019 al n. 007174 serie 3T cod. id. TNQ19T007174000MD.

Periodo locazione: dal 01/05/2019 al 30/04/2025.

Canone annuo di locazione: 13.000,00 €, oltre iva di legge e spese accessorie annue quantificate forfettariamente in 1.400,00 €; dal terzo anno il canone annuo di locazione concordato è di 15.400,00 €, invariato il resto.

Oggetto contratto: in CF Fg 8 mapp. 169 sub 756.

Lotto occupato da terzi con titolo opponibile fino al 30/04/2031.

Convenzioni urbanistiche e servitù

Si veda quanto indicato al cap. 4. Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni

Il lotto 5 è compreso nel compendio immobiliare pignorato non costituito in condominio.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è composto da locali al piano terra del blocco D identificati con il sub 756 del mapp. 169 al Fg 8 CF cat. C/1 (negozio) con accessi su entrambe le esposizioni, est con tre vetrine e ovest con portico prospiciente il cortile lungo la via Pietro Mascagni.

Il lotto al piano terra comprende i seguenti locali:

- ampio locale esposizione e vendita con accesso dal cortile est, accesso a due disimpegni con servizi e accesso al portico e cortile su via Pietro Mascagni, esposizione est e ovest;
- locale ufficio-riparazioni con accesso dal locale precedente, accesso ai servizi igienici e spogliatoio, esposizione ovest;
- portico con accesso dal locale esposizione e vendita, esposizione ovest cortile su via Pietro Mascagni.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nei sopralluoghi sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche interne dei locali al piano terra

negozio

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	da pavimento a rustico intradosso solaio 450 cm	-
Soffitti:	piani, ribassamento (h 400 cm) in quadrotti di gesso in tutti locali (h 270 cm nei servizi); ribassamento portico ovest doghe metalliche	normali
Tavolati:	laterizio intonacato e tinteggiato	normali
Pavimentazione:	ceramica	normali
Rivestimenti:	ceramica nei bagni formato mosaico	mediocri
Porte accessi:	serramento in profilati di alluminio con vetrocamera, maniglioni antipanico	normali
Serramenti interni:	porte interne ad anta unica (pvc) a battente	mediocri
Davanzali e soglie	soglie in lastra di granito	normali
Serramenti esterni:	serramento in profilati di alluminio con vetrocamera, idem sopra luce, maniglioni antipanico; alluminio colore bianco nei servizi igienici	normali
Oscuramenti:	-	-
Sanitari:	vaso, lavabo, bidet, piatto doccia; lavabo, vaso bagno disabili	mediocri
Impianto idrosanitario:	acqua sanitaria in traccia	funzionante
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante

Impianto di riscaldamento: ad aria con canalizzazione a soffitto; split per
raffrescamento (funzionamento non verificabile) -

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'elaborato planimetrico del 29/11/2018 n. MI0462029 di prot., dalla scheda catastale al Fg 8 mapp. 169 sub 4 del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot., dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile e dai sopralluoghi svolti.

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato non è conforme alla scheda catastale.

Si segnala una parete in parte in vetro con formazione di un locale multiuso (ufficio, deposito) davanti ai vani servizi e disimpegni.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato non è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Valga quanto segnalato per la conformità catastale. Intervento di lieve entità eseguito abusivamente rispetto alla SCIA PE n. 60/2015 n. 0008299 di prot. del 30/10/2015.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: la regolarizzazione è possibile con procedura in sanatoria e sanzione, aggiornamento scheda catastale.

Oneri e spese di regolarizzazione: spese tecniche di procedura e sanzione, spese di aggiornamento catastali ed eventuali adeguamenti tecnici alle normative. Forfettariamente: 3.500,00 €.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: non note allo scrivente.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, il locale è occupato esclusivamente da beni mobili (moto) di proprietà della conduttrice che svolge attività di vendita; scarsi i mobili o attrezzature nei locali disimpegno e servizi. Cautelativamente, per rimozione eventuale di materiali, trasporto e smaltimento si ritiene congruo un importo di 800,00 €

Altre informazioni: per quanto rilevato nel sopralluogo, si informa che i locali non richiedono opere di manutenzione straordinaria; necessaria la verifica degli impianti.

5. VALUTAZIONE LOTTO

Incidenza decurtazione per opponibilità del contratto di locazione: 20%.

Piano terra	Sup.Lorda [m²]	Coeff.	Sup. Comm. [m²]	Esposizione	Condizioni
Locale esposizione				est-ovest	normali
Disimpegni e servizi	168,20	1	168,20	ovest	normali
Portico ovest	70,50	0,20	14,10	ovest	normali
Superficie	238,70	-	182,30		
Superficie commerciale complessiva			182,00 m²		
Valore del Lotto				180.000,00	€
Adeguamenti e correzioni della stima					
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita				27.000,00	€
Sgombero locali				800,000	€
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso				-	€
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni				-	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale				3.500,00	€
Deprezzamento economico occupazione legittima (20%)				36.000,00	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti				112.700,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto 5 (piena proprietà 1/1)				112.700,00	€

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, al piano terra di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista **negozio (proprietà 1/1)** con accesso dal cortile comune principale composto da reception, disimpegno e bagno collegati a **locali per attività sportive (proprietà 1/1)** con ingresso-attesa, corridoio, tre sale fitness di cui due collegate a due portici su via Pietro Mascagni, spogliatoi e bagni per genere, area urbana accessibile dai portici, superficie complessiva commerciale 335 m² circa.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/09/2019 n. 29052 e nella Nota di Trascrizione del 08/11/2019 ai nn. 19268/12624 n. 8 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

In CF – Comune di Casarile (MI)

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
8	169	754	C/1	T	34 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	755	D/6	T	-	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	752	EU	T	107 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-

Intestazione dei beni

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure catastali storiche del 02/10/2023 e per soggetto del 16/04/2024 (allegato 3), i beni sono censiti come segue:

In CF – Comune di Casarile (MI), via Leonardo da Vinci civico 2

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
8	169	754	C/1	4	T	34 m ²	37 m ²	614,58
8	169	755	D/6	-	T	-	-	2.718,00
8	169	752	F/1	-	T	107 m ²	-	-

Intestazione catastale dei beni

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 754 cat. C/1 p. T

negozio:

- dal 22/12/2006, immobile precedente Fg 8 mapp. 169 sub 5 cat. D/8, costituzione del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot. (8717.1/2006);

- dal 17/10/2007 all'11/12/2007, variazione del 17/10/2007 n. MI0885574 di prot., divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 71908.1/2007); la variazione ha soppresso il mapp. 169 sub 5 al Fg 8 e ha costituito il mapp. 169 sub 752, il mapp. 169 sub 751, il mapp. 169 sub 750 tutti al Fg 8;

- dal 11/12/2007 al 11/12/2008, variazione di soppressione del 11/12/2007 n. MI1079052 di prot., divisione-cambo di destinazione d'uso (n.87054.1/2007); la variazione ha soppresso il mapp. 169 sub 751 e ha costituito il mapp. 169 sub 754, il mapp. 169 sub 753 tutti al Fg 8.

- dal 11/12/2008: variazione del 11/12/2008 n. MI1048239 di prot., variazione nel classamento (n.115293.1/2008).

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 755 cat. D/6 p. T

locali per attività sportiva:

- dal 22/12/2006, immobile precedente Fg 8 mapp. 169 sub 5 cat. D/8, costituzione del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot. (8717.1/2006);

- dal 17/10/2007, variazione del 17/10/2007 n. MI0885574 di prot., divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 71908.1/2007); la variazione ha soppresso il mapp. 169 sub 5 al Fg 8 e ha costituito il mapp. 169 sub 752, il mapp. 169 sub 751, il mapp. 169 sub 750 tutti al Fg 8.
- relativamente al mapp. 169 sub 750, variazione di soppressione del 26/11/2015 n. MI0775631 di prot., frazionamento e fusione con cambio di destinazione d'uso (n. 371597.1/2015); la variazione ha soppresso il mapp. 169 sub 753, il mapp. 169 sub 750 e ha costituito il mapp. 169 sub 756, il mapp. 169 sub 755 tutti al Fg 8;
- relativamente al mapp. 169 sub 755, variazione nel classamento del 26/11/2016 n. MI0673153 di prot. (n.301580.1/2016), notifica effettuata con n. MI0695346 del 12/12/2016.

In CF al Fg 8 mapp. 169 sub 752 cat. F/1 p. T

area urbana:

- dal 22/12/2006, immobile precedente Fg 8 mapp. 169 sub 5 cat. D/8, costituzione del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot. (8717.1/2006);
- dal 17/10/2007, variazione del 17/10/2007 n. MI0885574 di prot., divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 71908.1/2007); la variazione ha soppresso il mapp. 169 sub 5 al Fg 8 e ha costituito il mapp. 169 sub 752, il mapp. 169 sub 751, il mapp. 169 sub 750 tutti al Fg 8;
- relativamente al mapp. 169 sub 751, variazione di soppressione del 11/12/2007 n. MI1079052 di prot., divisione-cambio di destinazione d'uso (n.87054.1/2007); la variazione ha soppresso il mapp. 169 sub 751 e ha costituito il mapp. 169 sub 754, il mapp. 169 sub 753 tutti al Fg 8;
- relativamente al mapp. 169 sub 750, variazione di soppressione del 26/11/2015 n. MI0775631 di prot., frazionamento e fusione con cambio di destinazione d'uso (n.371597.1/2015); la variazione ha soppresso il mapp. 169 sub 753, il mapp. 169 sub 750 e ha costituito il mapp. 169 sub 756, il mapp. 169 sub 755 tutti al Fg 8.

Coerenze (per maggior dettaglio si veda l'allegato Lotto 6)

(rif. elaborato planimetrico, scheda catastale e sopralluogo)

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 754** cat. C/1 p. T

locali negozio:

Nord: sub 755 e cortile comune sub 1;
 Est: cortile comune sub 1;
 Sud: sub 756 e sub 755;
 Ovest: sub 755.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 755** cat. D/6 p. T

locali per attività sportiva:

Nord: sub 6;
 Est: cortile comune sub 1;
 Sud: sub 756 e cortile comune sub 1;
 Ovest: cortile comune sub 1 e sub 6.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 752** cat. F/1 p. T

area urbana:

Nord: cortile comune sub 1;
 Est: cortile comune sub 1;
 Sud: cortile comune sub 1;
 Ovest: recinzione fabbricato su via Pietro Mascagni.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nulla.

Stato di possesso

Si riportano sinteticamente i contratti di locazione che comprendono i subalterni 754 e 755 al mapp. 169 Fg 8 CF (oltre al sub 502 stesso mappale e foglio trattato per il Lotto 2). Si tenga conto, inoltre, di quanto riportato al cap. 11 Formazione dei lotti, precisazione 1.

1 Contratto di locazione di immobile strumentale

Parti: ESECUITA srl

14 (locatore) e

Stipula contratto: 30/08/2017.

Registrazione contratto: non disponibile.

Periodo locazione: **dal 01/09/2017 al 31/08/2023.**

Canone annuo di locazione: 30.000,00 €.

Oggetto contratto: in CF Fg 8 mapp. 169 subalterni 754, 755.

2 Contratto di locazione per uso diverso da abitativo

Registrazione contratto: non disponibile

Periodo locazione: **dal 20/12/2022 al 31/07/2023** senza rinnovo alla scadenza dovendo l'eventuale proroga e/o rinnovo essere autorizzata dal Giudice dell'esecuzione. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione dell'immobile prima della scadenza contrattualmente prevista, il contratto è risolto senza necessità di disdetta con liberazione dei locali su richiesta scritta del Custode alla conduttrice (clausola risolutiva espressa, art. 2 del contratto).

Canone annuo di locazione: 38.400,00 €.

Oggetto contratto: in CF Fg 8 mapp. 169 subalterni 502, 754, 755.

3 Contratto di locazione per uso diverso da abitativo

Parti: Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia-Lodi, Custode giudiziario con autorizzazione (02/05/2023) del GE alla stipula del contratto

Stipula contratto: 04/09/2023.

Registrazione contratto: 02/10/2023 n. 008031-serie 3T, identificativo TNZ23T00803100EE

Periodo locazione: **dal 04/09/2023 al 31/08/2024**, stesse specifiche e clausola della precedente proroga.

Canone annuo di locazione: 38.400,00 €.

Oggetto contratto: in CF Fg 8 mapp. 169 subalterni 502, 754, 755.

Lotto occupato da terzi con titolo opponibile fino al 31/08/2024.

Si segnala che la conduttrice in data 08/03/2024 (in PCT 08/03/2024) ha fatto richiesta di proroga del contratto fino al 31/07/2026 con mantenimento dello stesso canone annuo (38.400,00 €).

Nota

La dislocazione planimetrica delle unità immobiliari comprese nei contratti (proroghe) evidenzia l'assenza di contiguità sia fisica sia funzionale dei subalterni 754 e 755²⁹ rispetto al sub 502. Inoltre, le categorie catastali delle due unità immobiliari più consistenti in termini di superficie³⁰ non hanno affinità che giustifichino la permanenza in un unico lotto, se non di essere oggetto di un contratto di locazione di prossima scadenza e clausola risolutiva automatica in caso di aggiudicazione, prevedibile anche successivamente al 31/08/2024 qualora segua ulteriore proroga del contratto come sopra segnalato.

Per tali motivi, si ritiene utile nella vendita massimizzare le potenzialità economiche dei beni formando un lotto composto dalle sole unità immobiliari identificate catastalmente con il sub 754 e 755, lasciando la restante unità immobiliare sub 502 compresa in altro lotto (Lotto 2).

Infine, per la citata clausola, non si ritiene giustificato alcun deprezzamento per occupazione dell'immobile.

Convenzioni urbanistiche e servitù

Si veda quanto indicato al cap. 4. Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni

Il lotto 6 è compreso nel compendio immobiliare pignorato non costituito in condominio.

²⁹ Con riferimento alla planimetria del piano terra in allegato Lotto 6, tra l'unità immobiliare sub 502 e le unità immobiliari sub 754 e sub 755 sono interposte: l'unità immobiliare sub 3 (ingresso residence e bar), l'unità immobiliare sub 4 (ex asilo), l'unità immobiliare sub 756 (negoziato di moto).

³⁰ Il sub 502 è di categoria C/1, negozio e il sub 755 è di categoria D/6, fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è composto dai subalterni 754 cat. C/1 (negozio), 755 cat. D/6 (locali per attività sportive) e 752 cat. F/1 (area urbana), tutti al mapp. 169 Fg 8 CF; nel fabbricato il sub 754 è parte del blocco D, il sub 755 è parte dei blocchi D ed E, il sub 752 è parte fisicamente indivisa dal cortile comune sub 1; i locali che compongono le unità immobiliari citate sono tutti al piano terra del più ampio fabbricato.

Le prime due unità immobiliari sono contigue e collegate tra loro con locali adibiti esclusivamente ad attività sportive e ricreative con spogliatoi e servizi igienici per genere e due superfici porticate con interposto vano scala e ascensore (sub 1) prospicienti il cortile comune su via Pietro Mascagni (sub 1) sul quale è individuata catastalmente l'area urbana sub 752.

Gli accessi principali sono dal cortile est con tre vetrine oltre alla vetrata terra-cielo, altri accessi secondari dai due portici esposti su via Pietro Mascagni. L'unità immobiliare sub 754 (negozio) di fatto è adibita a reception della struttura sportiva ad essa collegata.

Il lotto comprende i seguenti locali contigui e funzionalmente collegati:

sub 754 mapp. 169 Fg 8 CF cat. C/1 (negozio)

- reception con accesso dal cortile comune est (sub 1), accesso al locale retrostante e disimpegno con servizio igienico, esposizione est-nord;

- locale retrostante con accesso dalla reception, accesso al disimpegno con servizio igienico;

- disimpegno e bagno con accesso dal locale precedente;

sub 755 mapp. 169 Fg 8 CF cat. D/6 (locali per attività sportive)

- ingresso con accesso dalla reception (sub 754), accesso al locale tecnico e al corridoio, esposizione est;

- locale tecnico con accesso dal locale precedente;

- corridoio con accesso dal locale ingresso, accesso ai tre locali fitness e agli spogliatoi e servizi igienici;

- sala fitness con accesso dal corridoio, esposizione est;

- sala fitness con accesso dal corridoio, accesso al portico, esposizione ovest;

- portico con accesso dalla sala fitness, esposizione ovest;

- sala fitness con accesso dal corridoio, accesso al portico, esposizione ovest;

- portico con accesso dalla sala fitness, esposizione ovest;

- spogliatoio donne con accesso dal corridoio, accesso ai servizi igienici e bagno disabili;

- spogliatoio uomini con accesso dal corridoio, accesso ai servizi igienici;

sub 752 mapp. 169 Fg 8 CF (area urbana)

- porzione fisicamente indivisa dal cortile comune (sub 1) con accesso dal medesimo su tre lati.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nei sopralluoghi sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche interne dei locali al piano terra

negozio

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	da pavimento a rustico intradosso solaio 450 cm	-
Soffitti:	piani, ribassamento (h 385 cm circa) in quadrotti di gesso in tutti locali (h 240 cm spogliatoi e servizi); ribassamento portico ovest doghe metalliche	normali
Tavolati:	laterizio intonacato e tinteggiato	normali
Pavimentazione:	laminato nei locali principali (ingresso e sale fitness), ceramica corridoio e servizi negli spogliatoi e servizi igienici, grès sotto portico	mediocri
Rivestimenti:	ceramica nei bagni formato mosaico	mediocri
Porte accessi:	serramento in profilati di alluminio con vetrocamera, maniglioni antipánico	normali
Serramenti interni:	porte interne ad anta in legno a battente	mediocri
Davanzali e soglie	soglie in lastra di granito	normali

Serramenti esterni:	serramento in profilati di alluminio con vetrocamera, idem sopra luce, maniglioni antipanico; alluminio colore bianco nei servizi igienici	normali
Sanitari:	vasi, lavabi, piatti doccia; lavabo, vaso bagno disabili; bagni ciechi	mediocri
Impianto idrosanitario:	acqua sanitaria in traccia, acqua calda con boiler	funzionante
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto di riscaldamento:	pompe di calore riscaldamento e raffrescamento ad aria con canalizzazione a soffitto (funzionamento non verificabile)	-
Area urbana		
Delimitazioni:	indivisa dal cortile comune (sub 1); zoccolo di recinzione sulla via Pietro Mascagni	-
Pavimentazione:	elementi in cemento autobloccanti	scadenti

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'elaborato planimetrico del 29/11/2018 n. MI0462029 di prot., dalle schede catastali sub 754 del 11/12/2007 n. MI1079052 di prot., sub 755 del 26/11/2015 n. MI0775631 di prot., sub 752 del 17/10/2007 n. MI0885574 di prot., tutti al mapp. 169 Fg 8 CF, dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile e dai sopralluoghi svolti.

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato non è conforme alla scheda catastale.

Si segnalano varie difformità interne nella distribuzione dei locali esposti verso il cortile comune est. Il sub 754 è di fatto collegato ai locali del sub 755: nel primo gli interventi riguardano la formazione di tavolato con creazione di un locale reception con retro utilizzato come deposito e la formazione di porta nel tavolato in divisione tra i subalterni 754 e 755.

Nel contiguo sub 755 è stata soppressa la parete nel locale direzione (si veda la scheda catastale) per creare un unico locale di ingresso-attesa; l'ex locale reception è stato trasformato in sala fitness sopprimendo il vano ingresso dal cortile comune est e il tavolato di altezza 100 cm del banco reception e formando una porzione di tavolato di separazione con il locale attualmente ingresso-attesa creando infine la porta di accesso alla sala fitness dal corridoio che disimpegna tutti i locali della struttura.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato non è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Valga quanto segnalato per la conformità catastale. Difformità dello stato di fatto rispetto al titolo abilitativo edilizio.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: la regolarizzazione è possibile con procedura in sanatoria e sanzione, aggiornamento scheda catastale.

Oneri e spese di regolarizzazione: spese tecniche di procedura e sanzione, spese di aggiornamento catastali ed eventuali adeguamenti tecnici alle normative. Forfettariamente: 8.500,00 €.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: non note allo scrivente.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, il locale è occupato esclusivamente da attrezzature in quantità limitata di proprietà della conduttrice che svolge attività sportive-ricreative; Cautelativamente, per rimozione eventuale di materiali, trasporto e smaltimento si ritiene congruo un importo di 800,00 €.

Altre informazioni: per quanto rilevato nel sopralluogo, si informa che i locali non richiedono opere di manutenzione straordinaria; necessaria la verifica degli impianti.

5. VALUTAZIONE LOTTO

Incidenza decurtazione per opponibilità del contratto di locazione: per quanto indicato in stato di possesso, nessuna.

Piano terra	Sup.Lorda [m ²]	Coeff.	Sup. Comm. [m ²]	Esposizione	Condizioni
Reception e retro				est-ovest	mediocri
Disimpegno e bagno				ovest	mediocri
Ingresso-attesa				ovest	normali
Vano tecnico				-	mediocri
Corridoio				-	mediocri
Sala fitness (est)	309,50	1	309,50	est	normali
Sala fitness (ovest)				ovest	normali
Sala fitness (ovest)				ovest	normali
Spogliatoio donne e wc				-	scadenti
Spogliatoio unomini e wc				-	scadenti
Portici ovest	102,20	0,20	20,44	ovest	normali
Area urbana	107,00	0,05	5,35	ovest	scadenti
Superficie	518,70	-	335,29		
Superficie commerciale complessiva			335,00 m²		

Valore del Lotto	320.000,00	€
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	48.000,00	€
Sgombero locali	800,00	€
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	-	€
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	-	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	8.500,00	€
Deprezzamento economico occupazione legittima	-	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	262.700,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto 6 (piena proprietà 1/1)	262.700,00	€

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista **n. 37 box auto (proprietà 1/1)** con accessi da due cancelli carrai lungo la via Pietro Mascagni, rampe e corsello per accesso ai singoli box auto, superficie catastale media singolo box auto 23 m².

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 18/07/2019 n. 5648/2019 e Nota di Trascrizione ai nn. 14067/9212 del 01/08/2019 n. 7 di presentazione, e Atto di Pignoramento Immobiliare del 16/09/2019 n. 29052 ai nn. 19268/12624 del 08/11/2019 n. 8 di presentazione, entrambi contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, i beni sono individuati come segue:

In CF – Comune di Casarile (MI)

Fg	mapp.	sub	Categoria	Piano	Consistenza	Ubicazione	Rendita
8	169	53	C/6	S1	20 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	55	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	56	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	57	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	58	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	59	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	60	C/6	S1	20 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	61	C/6	S1	25 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	62	C/6	S1	19 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	65	C/6	S1	19 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	66	C/6	S1	20 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	67	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	68	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	69	C/6	S1	20 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	70	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	71	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	72	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	73	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	74	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-

8	169	30	C/6	S1	19 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	31	C/6	S1	20 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	32	C/6	S1	22 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	33	C/6	S1	22 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	34	C/6	S1	20 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	35	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	36	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	37	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	38	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	39	C/6	S1	21 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	40	C/6	S1	22 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	41	C/6	S1	27 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	42	C/6	S1	20 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	43	C/6	S1	20 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	44	C/6	S1	20 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	45	C/6	S1	20 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	46	C/6	S1	20 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-
8	169	47	C/6	S1	20 m ²	Via Leonardo da Vinci snc	-

Intestazione dei beni

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Con riferimento alle visure catastali storiche del 02/10/2023 e per soggetto del 16/04/2024, i beni sono censiti come segue:

In CF – Comune di Casarile (MI), via Leonardo da Vinci civico 2

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
8	169	53	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
8	169	55	C/6	4	S1	21 m ²	23 m ²	54,23
8	169	56	C/6	4	S/1	21 m ²	23 m ²	54,23
8	169	57	C/6	4	S1	21 m ²	23 m ²	54,23
8	169	58	C/6	4	S1	21 m ²	22 m ²	54,23
8	169	59	C/6	4	S/1	21 m ²	23 m ²	54,23
8	169	60	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
8	169	61	C/6	4	S1	25 m ²	28 m ²	64,56

8	169	62	C/6	4	S/1	19 m ²	21m ²	49,06
8	169	65	C/6	4	S1	19 m ²	21 m ²	49,06
8	169	66	C/6	4	S1	20 m ²	21 m ²	51,65
8	169	67	C/6	4	S/1	21 m ²	23 m ²	54,23
8	169	68	C/6	4	S1	21 m ²	22 m ²	54,23
8	169	69	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
8	169	70	C/6	4	S/1	21 m ²	22 m ²	54,23
8	169	71	C/6	4	S1	21 m ²	22 m ²	54,23
8	169	72	C/6	4	S1	21 m ²	22 m ²	54,23
8	169	73	C/6	4	S/1	21 m ²	22 m ²	54,23
8	169	74	C/6	4	S1	21 m ²	22 m ²	54,23
8	169	30	C/6	4	S1	19 m ²	21 m ²	49,06
8	169	31	C/6	4	S/1	20 m ²	21 m ²	51,65
8	169	32	C/6	4	S1	22 m ²	23 m ²	56,81
8	169	33	C/6	4	S1	22 m ²	25 m ²	56,81
8	169	34	C/6	4	S/1	20 m ²	22 m ²	51,65
8	169	35	C/6	4	S/1	21 m ²	23 m ²	54,23
8	169	36	C/6	4	S1	21 m ²	23 m ²	54,23
8	169	37	C/6	4	S1	21 m ²	23 m ²	54,23
8	169	38	C/6	4	S/1	21 m ²	23 m ²	54,23
8	169	39	C/6	4	S1	21 m ²	22 m ²	54,23
8	169	40	C/6	4	S1	22 m ²	24 m ²	56,81
8	169	41	C/6	4	S/1	27 m ²	31 m ²	69,72
8	169	42	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
8	169	43	C/6	4	S1	20 m ²	22 m ²	51,65
8	169	44	C/6	4	S/1	20 m ²	22 m ²	51,65
8	169	45	C/6	4	S/1	20 m ²	21 m ²	51,65
8	169	46	C/6	4	S1	22 m ²	23 m ²	51,65
8	169	47	C/6	4	S1	20 m ²	23 m ²	51,65

Intestazione catastale dei beni

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale

In CF al Fg 8 mapp. 169 subalterni 53, 55, da 56 a 62 ambo compresi, da 65 a 74 ambo compresi, da 30 a 47 ambo compresi, cat. C/6 p. S1

box auto:

- dal 22/12/2006, costituzione del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot. (8717.1/2006), categoria C/6, piano S1.

- dal 22/12/2007, variazione del 22/12/2007 n. MI1124868 di prot., variazione di classamento (n. 91161.1/2007;

- dal 09/11/2015, inserimento dati di superficie.

Coerenze (per maggior dettaglio si veda l'allegato Lotto 7)

(rif. elaborato planimetrico, scheda catastale e sopralluogo)

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 53** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: vano scala comune sub 1;

Est: corsello comune sub 1;

Sud: box auto sub 52;

Ovest: vano scala comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 55** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: box auto sub 56;

Est: corsello comune sub 1;
Sud: area proprietà sub 3;
Ovest: vano tecnico comune sub 1.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 56** cat. C/6 p. S1
box auto:
Nord: box auto sub 57;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: box auto sub 55;
Ovest: muratura controterra.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 57** cat. C/6 p. S1
box auto:
Nord: box auto sub 58;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: box auto sub 56;
Ovest: muratura controterra.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 58** cat. C/6 p. S1
box auto:
Nord: box auto sub 59;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: box auto sub 57;
Ovest: muratura controterra.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 59** cat. C/6 p. S1
box auto:
Nord: box auto sub 60;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: box auto sub 58;
Ovest: muratura controterra.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 60** cat. C/6 p. S1
box auto:
Nord: vano scala e ascensore comuni sub 1;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: box auto sub 59;
Ovest: muratura controterra.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 61** cat. C/6 p. S1
box auto:
Nord: box auto sub 62;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: vano scala e ascensore comuni sub 1;
Ovest: muratura controterra.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 62** cat. C/6 p. S1
box auto:
Nord: posti auto sub 63;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: box auto sub 61;
Ovest: muratura controterra.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 65** cat. C/6 p. S1
box auto:
Nord: box auto sub 66;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: posti auto sub 64;
Ovest: muratura controterra.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 66** cat. C/6 p. S1
box auto:

Nord: box auto sub 67;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: box auto sub 65;
Ovest: muratura controterra.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 67** cat. C/6 p. S1
box auto:
Nord: box auto sub 68;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: box auto sub 66;
Ovest: muratura controterra.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 68** cat. C/6 p. S1
box auto:
Nord: box auto sub 69;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: box auto sub 67;
Ovest: muratura controterra.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 69** cat. C/6 p. S1
box auto:
Nord: box auto sub 70;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: box auto sub 68;
Ovest: muratura controterra.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 70** cat. C/6 p. S1
box auto:
Nord: box auto sub 71;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: box auto sub 69;
Ovest: muratura controterra.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 71** cat. C/6 p. S1
box auto:
Nord: box auto sub 72;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: box auto sub 70;
Ovest: muratura controterra.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 72** cat. C/6 p. S1
box auto:
Nord: box auto sub 73;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: box auto sub 71;
Ovest: muratura controterra.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 73** cat. C/6 p. S1
box auto:
Nord: box auto sub 74;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: box auto sub 72;
Ovest: muratura controterra.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 74** cat. C/6 p. S1
box auto:
Nord: area di proprietà sub 3;
Est: corsello comune sub 1;
Sud: box auto sub 73;
Ovest: locale deposito sub 75.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 30** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 29;
Est: muratura controterra;
Sud: box auto sub 31;
Ovest: corsello comune sub 1.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 31** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: box auto sub 30;
Est: muratura controterra;
Sud: box auto sub 32;
Ovest: corsello comune sub 1.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 32** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 31;
Est: muratura controterra;
Sud: box auto sub 33;
Ovest: corsello comune sub 1.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 33** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 32;
Est: muratura controterra;
Sud: box auto sub 34;
Ovest: corsello comune sub 1.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 34** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 33;
Est: muratura controterra;
Sud: box auto sub 35;
Ovest: corsello comune sub 1.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 35** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 34;
Est: muratura controterra;
Sud: box auto sub 36;
Ovest: corsello comune sub 1.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 36** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 35;
Est: muratura controterra;
Sud: box auto sub 37;
Ovest: corsello comune sub 1.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 37** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 36;
Est: muratura controterra;
Sud: box auto sub 38;
Ovest: corsello comune sub 1.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 38** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 37;
Est: muratura controterra;
Sud: box auto sub 39;
Ovest: corsello comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 39** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 38;

Est: muratura controterra;

Sud: box auto sub 40;

Ovest: corsello comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 40** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 39;

Est: muratura controterra;

Sud: box auto sub 41;

Ovest: corsello comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 41** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 40;

Est: muratura controterra;

Sud: box auto sub 42;

Ovest: corsello comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 42** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 41;

Est: muratura controterra;

Sud: box auto sub 43;

Ovest: corsello comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 43** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 42;

Est: muratura controterra;

Sud: box auto sub 44;

Ovest: corsello comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 44** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 43;

Est: muratura controterra;

Sud: box auto sub 45;

Ovest: corsello comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 45** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 44;

Est: muratura controterra;

Sud: box auto sub 46;

Ovest: corsello comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 46** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 45;

Est: muratura controterra;

Sud: box auto sub 47;

Ovest: corsello comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 47** cat. C/6 p. S1

box auto:

Nord: posto auto sub 46;

Est: muratura controterra;

Sud: locali tecnici comuni sub 1;

Ovest: corsello comune sub 1.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nulla.

Stato di possesso

Libero.

Convenzioni urbanistiche e servitù

Si veda quanto indicato al cap. 4. Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni

Il lotto 7 è compreso nel compendio immobiliare pignorato non costituito in condominio.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è composto dai subalterni 53, 55, e da 56 a 62 ambo compresi, da 65 a 74 ambo compresi, da 30 a 47 ambo compresi, tutti al mapp. 169 Fg 8 CF di cat. C/6 (box auto) al piano interrato accessibili da due cancelli carrai posti sulla recinzione lungo la via Pietro Mascagni, il primo sulla testa sud del fabbricato (angolo via Leonardo da Vinci via Pietro Mascagni), il secondo in prossimità della testa nord; le due rampe con origine dal cortile comune (sub 1) portano all'area di manovra o corsello coperto centrale il quale disimpegna da ambo le parti i box auto compresi nel lotto.

Le condizioni di manutenzione dei box sono scadenti per almento il 60% del loro numero: in particolare per la presenza all'interno dei box di materiali vari, parti di mobili, un'auto, diffusi detriti e rifiuti domestici.

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nei sopralluoghi sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche interne dei locali al piano interrato

box auto

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	da pavimento a rustico intradosso solaio 300 cm	-
Soffitti:	piani, struttura in predalles a vista	scadenti
Murature:	c.a. non intonacato	scadenti
Tavolati:	divisori tra box auto in blocchetti in cemento vibrato	scadenti
Pavimentazione:	massetto di cls	scadenti
Porte accessi:	basculanti in lamiera di acciaio	scadenti
Impianto elettrico:	dove esistente a vista (assente energia elettrica)	scadenti

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'elaborato planimetrico del 29/11/2018 n. MI0462029 di prot., dalle schede catastali del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot. subalterni 53, 55, da 56 a 62 ambo compresi, da 65 a 74 ambo compresi, da 30 a 47 ambo compresi, tutti al Fg 8 CF, dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile e dai sopralluoghi svolti.

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato è conforme alle schede catastali.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: nulla.

Oneri e spese di regolarizzazione: nulla.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: non note allo scrivente.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, il 60% dei box è occupato da materiali vari in quantità differenziata. Cautelativamente, per rimozione, trasporto e smaltimento si ritiene congruo un importo di 8.000,00 €.

Altre informazioni: per quanto rilevato nel sopralluogo, si informa che i locali non richiedono opere di manutenzione straordinaria; necessaria la verifica degli impianti.

5. VALUTAZIONE LOTTO

Valore del Lotto a corpo	300.000,00	€
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	45.000,00	€
Sgombero locali	8.000,00	€
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	-	€
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	-	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	-	€
Deprezzamento economico occupazione legittima	-	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	247.000,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto 7 (piena proprietà 1/1)	247.000,00	€

LOTTO 8**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, al piano terzo di sottotetto di un complesso immobiliare a destinazione mista, **n. 14 locali deposito (proprietà 1/1)** ognuno con terrazzo e distribuiti in cinque blocchi in successione con interposti quattro ampi disimpegni accessibili da scale e ascensori con origine dal piano interrato e cortile, superficie commerciale complessiva 1.332,00 m² circa.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Fallimento n. 78/2022 di RG presso il Tribunale di Milano, sentenza n. 81/2022 rep. n. 87 del 14/02/2022, giudice delegato Dott. Luca Giani. Con riferimento alle visure catastali storiche del 02/10/2023 e per soggetto del 16/04/2024 (allegato 3), i beni sono censiti come segue:

In CF – Comune di Casarile (MI), via Leonardo da Vinci civico 2

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
8	169	83	C/2	3	3	105 m ²	112 m ²	244,03
8	169	84	C/2	3	3	105 m ²	112 m ²	244,03
8	169	85	C/2	3	3	65 m ²	68 m ²	151,06
8	169	86	C/2	3	3	65 m ²	68 m ²	151,06
8	169	87	C/2	3	3	65 m ²	68 m ²	151,06
8	169	88	C/2	3	3	65 m ²	68 m ²	151,06
8	169	89	C/2	3	3	128 m ²	134 m ²	297,48
8	169	90	C/2	3	3	128 m ²	135 m ²	297,48
8	169	91	C/2	3	3	65 m ²	69 m ²	151,06
8	169	92	C/2	3	3	65 m ²	68 m ²	151,06
8	169	93	C/2	3	3	65 m ²	68 m ²	151,06
8	169	94	C/2	3	3	65 m ²	68 m ²	151,06
8	169	95	C/2	3	3	105 m ²	112 m ²	244,03
8	169	96	C/2	3	3	105 m ²	112 m ²	244,03

Intestazione catastale dei beni

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale

In CF al Fg 8 mapp. 169 subalterni da 83 a 96 ambo compresi, cat. C/2 p. 3

depositi:

- dal 22/12/2006, costituzione del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot. (8717.1/2006), categoria C/6, piano S1.

- dal 22/12/2007, variazione del 22/12/2007 n. MI1124868 di prot., variazione di classamento (n. 91161.1/2007;

- dal 09/11/2015, inserimento dati di superficie.

Coerenze (per maggior dettaglio si veda l'allegato Lotto 8)

(rif. elaborato planimetrico, scheda catastale e sopralluogo)

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 83** cat. C/2 p. 3

Nord: deposito sub 84;

Est: deposito sub 84 e vuoto su cortile comune sub 1;

Sud: vuoto su cortile comune sub 1;

Ovest: disimpegno comune sub 97.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 84** cat. C/2 p. 3

Nord: vuoto su cortile comune sub 1;

Est: vuoto su cortile comune sub 1;

Sud: deposito sub 83;

Ovest: disimpegno comune sub 97.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 85** cat. C/2 p. 3

Nord: deposito sub 86;

Est: disimpegno comune sub 97;
 Sud: vuoto su cortile comune sub 1;
 Ovest: deposito sub 87.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 86** cat. C/2 p. 3
 Nord: vuoto su cortile comune sub 1;
 Est: disimpegno comune sub 97;
 Sud: deposito sub 85;
 Ovest: deposito sub 88.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 87** cat. C/2 p. 3
 Nord: deposito sub 88;
 Est: deposito sub 85;
 Sud: vuoto su cortile comune sub 1;
 Ovest: disimpegno comune sub 98.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 88** cat. C/2 p. 3
 Nord: vuoto su cortile comune sub 1;
 Est: deposito sub 86;
 Sud: deposito sub 87;
 Ovest: disimpegno comune sub 98.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 89** cat. C/2 p. 3
 Nord: deposito sub 90;
 Est: disimpegno comune sub 98;
 Sud: vuoto su cortile comune sub 1;
 Ovest: disimpegno comune sub 99.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 90** cat. C/2 p. 3
 Nord: vuoto su cortile comune sub 1;
 Est: disimpegno comune sub 98;
 Sud: deposito sub 89;
 Ovest: disimpegno comune sub 99.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 91** cat. C/2 p. 3
 Nord: deposito sub 92;
 Est: disimpegno comune sub 99;
 Sud: vuoto su cortile comune sub 1;
 Ovest: deposito sub 93.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 92** cat. C/2 p. 3
 Nord: vuoto su cortile comune sub 1;
 Est: disimpegno comune sub 99;
 Sud: deposito sub 91;
 Ovest: deposito sub 94.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 93** cat. C/2 p. 3
 Nord: deposito sub 94;
 Est: deposito sub 91;
 Sud: vuoto su cortile comune sub 1;
 Ovest: disimpegno comune sub 100.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 94** cat. C/2 p. 3
 Nord: voto su cortile comune sub 1;
 Est: deposito sub 92;
 Sud: deposito sub 93;
 Ovest: disimpegno comune sub 100.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 95** cat. C/2 p. 3
 Nord: deposito sub 96;
 Est: disimpegno comune sub 100;
 Sud: vuoto su cortile comune sub 1;
 Ovest: vuoto su cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 96** cat. C/2 p. 3

Nord: vuoto su cortile comune sub 1

Est: disimpegno comune sub 100;

Sud: deposito sub 95;

Ovest: vuoto su cortile comune sub 1.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE DA SEGNALARE

Nulla.

Stato di possesso

Libero.

Convenzioni urbanistiche e servitù

Si veda quanto indicato al cap. 4. Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni

Il lotto 8 è compreso nel compendio immobiliare non costituito in condominio.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è composto dai subalterni da 83 a 96 ambo compresi di cat. C/2 (deposito) con subalterni da 97 a 100 ambo compresi (parti comuni bcnc) tutti al piano terzo al mapp. 169 Fg 8 CF.

I locali deposito sono distribuiti nei blocchi in successione A, B, C, D, E che compongono il fabbricato; ad ogni blocco sono interposti locali disimpegno comuni (bcnc) 1, 2, 3, 4 accessibili dai vani scala e ascensori a servizio anche dei piani inferiori (2, 1, T, S1) del fabbricato.

La distribuzione delle unità immobiliari al piano terzo è la seguente:

- dalla scala 1 con vano ascensore interposti ai blocchi A e B accesso al disimpegno comune sub 97 e accesso alle unità immobiliari subalterni 83 e 84 del blocco A e subalterni 85 e 86 del blocco B;
- dalla scala 2 con vano ascensore interposti ai blocchi B e C accesso al disimpegno comune sub 98 e accesso alle unità immobiliari subalterni 87 e 88 del blocco B e subalterni 89 e 90 del blocco C;
- dalla scala 3 con vano ascensore interposti ai blocchi C e D accesso al disimpegno comune sub 99 e accesso alle unità immobiliari subalterni 89 e 90 del blocco C e subalterni 91 e 92 del blocco D;
- dalla scala 4 con vano ascensore interposti ai blocchi D e E accesso al disimpegno comune sub 100 e accesso alle unità immobiliari subalterni 93 e 94 del blocco D e subalterni 96 e 97 del blocco E.

I blocchi A ed E (teste sud e nord del fabbricato) comprendono due unità immobiliari ciascuno dotate di terrazzo su due lati; il blocco C comprende due unità immobiliari con doppio accesso (sub 98 e 99) entrambe dotate di terrazzo; i blocchi B e D comprendono quattro unità immobiliari ognuna dotata di porzione di terrazzo.

Tutti i locali del piano di sottotetto, ad esclusione dei disimpegni comuni, non sono ultimati. A tal proposito si evidenzia che le finiture interne finora realizzate non alludono alla destinazione catastale C/2 (deposito) e urbanistica bensì a quella residenziale (predisposizione impianti di riscaldamento, qualità dei serramenti, realizzazione di lucernari in falda di copertura, terrazzi).

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nei sopralluoghi sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche interne dei locali al piano terzo

depositi

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	da pavimento a solaio inclinato hm 298 cm circa	-
Tavolati:	doppi tavolati nelle divisioni di spina tra uu.ii. intonacati; tavolato nel sub 83 per formazione bagno	normali
Pavimentazione:	ceramica in alcune uu.ii.; ceramica sui terrazzi	normali
Porte accessi:	portoncini di ingresso semiblandati	mediocri
Serramenti interni:	solo bagno sub 83	mediocri
Davanzali e soglie	soglie in lastra di granito	normali

Serramenti esterni:	serramenti in profilati di alluminio con vetrocamera; aperture in falda di copertura (tipo velux)	normali
Oscuramenti:	tapparelle in alluminio	mediocri
Sanitari:	vaso, lavabo solo bagno sub 83	scadenti
Impianto idrosanitario:	predisposizione in traccia	-
Impianto elettrico:	predisposizioni in traccia	-
Impianto di riscaldamento:	unità immobiliari impianto radiante a pavimento con sottofondo superiore	-

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'elaborato planimetrico del 29/11/2018 n. MI0462029 di prot., dalle schede catastali subalterni da 83 a 96 ambo del 22/12/2006 n. MI0799710 di prot. tutti al mapp. 169 Fg 8 CF, dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile e dai sopralluoghi svolti.

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato non è conforme alla scheda catastale.

Si segnala la formazione di tavolato di delimitazione del bagno al sub 83 non riportata graficamente nella scheda catastale.

Si evidenzia che le unità immobiliari al piano terzo in CF sono individuate come deposito-magazzino.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato non è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Valga quanto segnalato per la conformità catastale. Diffonità dello stato di fatto dal titolo abilitativo edilizio (DIA n. 38 del 21/07/2006, n.7329 di prot., opere di manutenzione straordinaria in locali sottotetto a destinazione magazzini ssp – variante non essenziale in sanatoria).

Si evidenzia che le unità immobiliari al piano terzo, nel titolo abilitativo edilizio citato sono individuate come locali di sottotetto non abitabili a destinazione magazzino senza permanenza di persone (ssp) con altezza da pavimento a solaio (controsoffitto piano) di 215 cm. Quanto rilevato nel sopralluogo in merito alle altezze non corrisponde al titolo abilitativo edilizio: altezze medie (solai inclinati) interne risultano di 298 cm circa.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: la regolarizzazione è possibile adeguando le altezze interne delle unità immobiliari alle altezze dichiarate nella grafica del titolo abilitativo edilizio citato, procedura in sanatoria e sanzione per il tavolato al sub 83, aggiornamento schede catastali.

Oneri e spese di regolarizzazione: spese tecniche di procedura e sanzione, spese di aggiornamento catastali: forfettariamente 8.000,00 €.

Adeguamento delle altezze interne con formazione controsoffitti: forfettariamente: 36.000,00 €.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: non note allo scrivente.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, nei locali vi è presenza solo di materiali da cantiere in minime quantità. Cautelativamente, per rimozione, trasporto e smaltimento si ritiene congruo un importo di 1.200,00 €.

Altre informazioni: per quanto rilevato nel sopralluogo, si informa che per la regolarizzazione al titolo abilitativo edilizio dei locali sono necessarie opere di manutenzione straordinaria (formazione controsoffitti piani).

5. VALUTAZIONE LOTTO

Piano terzo	Sup.Lorda [m ²]	Coeff.	Sup. Comm. [m ²]	Esposizione	Condizioni
-------------	-----------------------------	--------	------------------------------	-------------	------------

sub 83	104,20	1	104,20	O-S-E	mediocri
terrazzo	62,00	0,20	12,40	O-S-E	mediocri
sub 84	104,20	1	104,20	N-E	mediocri
terrazzo	62,00	0,20	12,40	N-E	mediocri
sub 85	65,20	1	65,20	S-O	mediocri
terrazzo	23,00	0,20	4,60	S-O	mediocri
sub 86	65,20	1	65,20	N-E	mediocri
terrazzo	23,00	0,20	4,60	N-E	mediocri
sub 87	65,20	1	65,20	S-O	mediocri
terrazzo	23,00	0,20	4,60	S-O	mediocri
sub 88	65,20	1	65,20	N-E	mediocri
terrazzo	23,00	0,20	4,60	N-E	mediocri
sub 89	127,80	1	127,80	S-O	mediocri
terrazzo	46,20	0,20	9,24	S-O	mediocri
sub 90	127,80	1	127,80	N-E	mediocri
terrazzo	46,20	0,20	9,24	N-E	mediocri
sub 91	65,20	1	65,20	S-O	mediocri
terrazzo	23,00	0,20	4,60	S-O	mediocri
sub 92	65,20	1	65,20	N-E	mediocri
terrazzo	23,00	0,20	4,60	N-E	mediocri
sub 93	65,20	1	65,20	S-O	mediocri
terrazzo	23,00	0,20	4,60	S-O	mediocri
sub 94	65,20	1	65,20	N-E	mediocri
terrazzo	23,00	0,20	4,60	N-E	mediocri
sub 95	104,20	1	104,20	S-O-N	mediocri
terrazzo	62,00	0,20	12,40	S-O-N	mediocri
sub 96	104,20	1	104,20	E-N-O	mediocri
terrazzo	62,00	0,20	12,40	E-N-O	mediocri
parti comuni	167,20	0,20	33,44		
Superficie	1.885,60		1.332,32		
Superficie commerciale complessiva			1.332,00		
Valore del Lotto				570.000,00	€
Adeguamenti e correzioni della stima					
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita				85.500,00	€
Sgombero locali				1.200,00	€
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso				-	€
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni				-	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale				44.000,00	€
Deprezzamento economico occupazione legittima				-	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti				439.300,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto 8 (piena proprietà 1/1)				439.300,00	€

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Casarile (MI) via Leonardo da Vinci civico 2, in cortile delimitato da recinzione di un più ampio complesso immobiliare a destinazione mista, **n. 49 posti auto scoperti (proprietà 1/1)** con accesso da cancello carraio principale su via Leonardo da Vinci e altro dal parcheggio pubblico antistante al fabbricato, superficie catastale singolo posto auto 12 m².

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Fallimento n. 78/2022 di RG presso il Tribunale di Milano, sentenza n. 81/2022 rep. n. 87 del 14/02/2022, giudice delegato Dott. Luca Giani. Con riferimento alle visure catastali storiche del 02/10/2023 e per soggetto del 16/04/2024 (allegato 3), i beni sono censiti come segue:

In CF – Comune di Casarile (MI), via Leonardo da Vinci civico 2

Fg	mapp.	sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. cat.	Rendita €
8	169	701	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	702	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	703	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	704	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	705	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	706	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	707	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	708	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	709	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	710	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	711	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	712	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	713	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	714	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	715	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	716	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	717	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	718	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	719	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	720	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	721	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	722	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	723	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	724	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	725	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	726	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	727	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	728	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	729	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	730	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	731	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	732	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	733	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	734	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	735	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	736	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	737	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	738	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	739	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65

8	169	740	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	741	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	742	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	743	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	744	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	745	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	746	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	747	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	748	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65
8	169	749	C/6	3	T	12 m ²	12 m ²	26,65

Intestazione catastale dei beni

ESECUTATA srl con sede in via G. Leopardi n. 14 a Milano cf XXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale

In CF al Fg 8 mapp. 169 subalterni da 701 a 749 ambo compresi, cat. C/6 p. T

posto auto scoperto:

- dal 04/04/2007 al 04/04/2008, costituzione del 04/04/2007 n. MI0308476 di prot. (2206.1/2007);
- dal 04/04/2008, variazione del 04/04/2008 n. MI0315184 di prot., variazione di classamento (n. 23688.1/2008);
- dal 09/11/2015, inserimento dati di superficie.

Coerenze (per maggior dettaglio si veda l'allegato Lotto 9)

(rif. elaborato planimetrico, scheda catastale e sopralluogo)

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 701** cat. C/6 p. T

Nord: posto auto scoperto sub 702;

Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;

Sud: cortile comune sub 1;

Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 702** cat. C/6 p. T

Nord: posto auto scoperto sub 703;

Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;

Sud: posto auto scoperto sub 701;

Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 702** cat. C/6 p. T

Nord: posto auto scoperto sub 703;

Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;

Sud: posto auto scoperto sub 701;

Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 703** cat. C/6 p. T

Nord: posto auto scoperto sub 704;

Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;

Sud: posto auto scoperto sub 702;

Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 704** cat. C/6 p. T

Nord: posto auto scoperto sub 705;

Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;

Sud: posto auto scoperto sub 703;

Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 705** cat. C/6 p. T

Nord: posto auto scoperto sub 706;

Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;

Sud: posto auto scoperto sub 704;

Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 706** cat. C/6 p. T

Nord: posto auto scoperto sub 707;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 705;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 707** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 708;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 706;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 708** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 709;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 707;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 709** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 710;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 708;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 710** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 711;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 709;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 711** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 712;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 710;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 712** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 713;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 711;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 713** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 714;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 712;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 714** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 715;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 713;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 715** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 716;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 714;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 716** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 717;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 715;

Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 717** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 718;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 716;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 718** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 719;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 717;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 719** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 720;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 718;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 720** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 721;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 719;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 721** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 722;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 720;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 722** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 723;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 721;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 723** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 724;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 722;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 724** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 725;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 723;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 725** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 726;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 724;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 726** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 727;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 725;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 727** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 728;

Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 726;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 728** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 729;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 727;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 729** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 730;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 728;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 730** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 731;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 729;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 731** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 732;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 730;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 732** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 733;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 731;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 733** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 734;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 732;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 734** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 735;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 733;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 735** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 736;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 734;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 736** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 737;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 735;
 Ovest: cortile comune sub 1.
 In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 737** cat. C/6 p. T
 Nord: posto auto scoperto sub 738;
 Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
 Sud: posto auto scoperto sub 736;
 Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 738** cat. C/6 p. T
Nord: posto auto scoperto sub 739;
Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
Sud: posto auto scoperto sub 737;
Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 739** cat. C/6 p. T
Nord: posto auto scoperto sub 740;
Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
Sud: posto auto scoperto sub 738;
Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 740** cat. C/6 p. T
Nord: posto auto scoperto sub 741;
Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
Sud: posto auto scoperto sub 739;
Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 741** cat. C/6 p. T
Nord: posto auto scoperto sub 742;
Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
Sud: posto auto scoperto sub 740;
Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 742** cat. C/6 p. T
Nord: posto auto scoperto sub 743;
Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
Sud: posto auto scoperto sub 741;
Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 743** cat. C/6 p. T
Nord: posto auto scoperto sub 744;
Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
Sud: posto auto scoperto sub 742;
Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 744** cat. C/6 p. T
Nord: posto auto scoperto sub 745;
Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
Sud: posto auto scoperto sub 743;
Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 745** cat. C/6 p. T
Nord: posto auto scoperto sub 746;
Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
Sud: posto auto scoperto sub 744;
Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 746** cat. C/6 p. T
Nord: posto auto scoperto sub 747;
Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
Sud: posto auto scoperto sub 745;
Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 747** cat. C/6 p. T
Nord: posto auto scoperto sub 748;
Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
Sud: posto auto scoperto sub 746;
Ovest: cortile comune sub 1.

In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 748** cat. C/6 p. T
Nord: posto auto scoperto sub 749;
Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;

Sud: posto auto scoperto sub 747;
Ovest: cortile comune sub 1.
In CF al Fg 8 mapp. 169 **sub 749** cat. C/6 p. T
Nord: cortile comune sub 1;
Est: mapp. 267 parcheggio pubblico;
Sud: posto auto scoperto sub 748;
Ovest: cortile comune sub 1.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE DA SEGNALARE

Nulla.

Stato di possesso

Libero.

Convenzioni urbanistiche e servitù

Si veda quanto indicato al cap. 4. Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni

Il lotto 9 è compreso nel compendio immobiliare non costituito in condominio.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è composto dai subalterni da 701 a 749 ambo compresi al mapp. 169 Fg 8 CF di cat. C/6 (posto auto scoperto) al piano cortile comune (sub 1) del compendio immobiliare.

L'accesso principale al cortile condominiale è dal cancello carraio sulla via Leonardo da Vinci; altro ingresso carraio con cancello e due pedonali dal parcheggio pubblico (mapp. 267) contiguo.

Le superfici a terra nella pavimentazione dei singoli posti auto non sono indicate; la ripartizione degli stalli nella documentazione catastale è continua lungo il confine est del cortile, a ridosso della recinzione senza considerare i varchi degli ingressi carraio e due pedonali. Dalla documentazione grafica riportata nella "Proposta di soluzione viabilistica per l'accesso e l'uscita dal residence su via Leonardo da Vinci aggiornata all'esistente" del 30/09/2011 depositata il 04/10/2011 n. 8857 di prot., si evince un numero di stalli (dimensioni 2,50mx5,00m) inferiore a quello catastale in quanto in quest'ultimo non sono considerate le superfici del passo carraio e delle due aperture pedonali che interrompono la successione.

Si segnala la necessità di riportare a terra le dimensioni degli stalli verificando la congruità con il numero indicato (49).

Migliore descrizione delle caratteristiche edilizie rilevate nei sopralluoghi sono riportate nella tabella che segue.

Caratteristiche costruttive

posti auto scoperti

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Pavimentazione:	blocchetti di cemento autobloccanti	scadenti
Delimitazioni:	solo lo zoccolo di recinzione del cortile comune; non riconoscibili delimitazioni a pavimento	scadenti
Illuminazione:	pali con faro in sommità (non verificabile funzionamento)	-
Reti in traccia:	non note allo scrivente	-

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dall'elaborato planimetrico del 29/11/2018 n. MI0462029 di prot., dalle schede catastali dei subalterni da 701 a 749 ambo compresi del 04/04/2007 n. MI0308476 di prot., dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarile e dai sopralluoghi svolti.

Conformità catastale: lo stato di fatto rilevato è conforme alle schede catastali.

Conformità edilizia e urbanistica: lo stato di fatto rilevato è conforme al titolo abilitativo edilizio.

Regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica: nulla.

Oneri e spese di regolarizzazione: nulla.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione: spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: non note allo scrivente.

Sgombero dei locali: come rilevato nel sopralluogo, i posti auto sono occupati per la sosta temporanea, non vi sono elementi o materiali fissi. Nulla.

Altre informazioni: nessuna.

5. VALUTAZIONE LOTTO

Posti auto scoperti	n. 49	
Valore del Lotto a corpo	165.000,00	€
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita	24.750,00	€
Sgombero locali	-	€
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	-	€
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	-	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	-	€
Deprezzamento economico occupazione legittima	-	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	140.250,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto 9 (piena proprietà 1/1)	140.250,00	€

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi
Vigevano, 17 giugno 2024

Il tecnico stimatore
Arch. Silvio Bellotti