

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 603/2018

Condominio via Mar Nero, 12-34 – Milano - C.F.: 80344120151

contro:

omissis

Intervenuti: **Crédit Agricole Cariparma S.p.A.** – C.F.: 02113530345

Giudice della procedura: **dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

Custode: **avv. Laura CHILLE'**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

Appartamento e cantina con diritto d'uso su posto auto scoperto siti in

MILANO via Mar Nero, 18 - Fabbricato A/8 - Scala 3



INDICE SINTETICO

Dati Catastali (ved. **allegato b**):

Lotto UNICO

Beni in **MILANO** (MI): via Mar Nero, 18

Corpo Unico

Categoria: **A/3 – Abitazione di tipo economico**

Dati Catastali: **Foglio 419, Mappale 68, Subalterno 21.**

Stato occupativo (ved. **allegato I**):

Dall'ultimo sopralluogo – 20-1-2020 - (**allegato p**) è emerso che l'appartamento risulta utilizzato da una famiglia con n. 3 minori in base a “contratto abitativo di natura transitoria – L. 9-12-1998 n. 431, art. 5, c.1” (ved. **allegato I**) - cui la Custode ha provveduto ad inviare raccomandata A/R di disdetta come da istanza dalla stessa depositata in atti.

L'immobile è dunque da ritenersi libero.

Proprietario:

omissis – Proprieta` per 1/1 - celibe;

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

da libero: **€ 148.000,00.=**

(segue)



LOTTO Unico

Appartamento e cantina con posto auto in diritto d'uso siti in Milano

Via Mar Nero, 18

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato b)**LOTTO UNICO****1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche **allegato b**):****Comune di MILANO (MI):** via Mar Nero, 18 - Fabbricato A/8 - Scala 3:

Appartamento al piano rialzato (*) (primo fuori terra) della scala 3, composto da due locali e servizi con annesso vano cantina al piano cantinato, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue: **Foglio 419, Mappale 68, Subalterno 21**, via Mar Nero, 18, piani T-S1, scala 3, cat. A/3, cl. 4, vani 4, Sup. Cat. Tot. 81 mq., Tot. Escluse aree scoperte 81 mq., RCE 537,12

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario (*): via Mar Nero, cortile al mappale 12 su due lati, ingresso e scala comuni, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina da Nord in senso orario (*): via Mar Nero, vano scala e disimpegno comune, vano ascensore comune, vano scala e disimpegno comune, cortile al mappale 12.

(*) Dagli atti di provenienza qui allegati risulta compreso il diritto esclusivo e trasferibile a terzi di parcheggiare un'autovettura nel cortile nello spazio distinto con il numero 120 e confinante con: accesso comune, cortile, posto auto 119.

* * * * *

Attualmente intestato a:**omissis** – Proprieta` per 1/1 - celibe;**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:****CORPO UNICO):**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.



* * * * *

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

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 18-8-1970 e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale Prot. N. T134219/2019 del 22-8-2019, entrambi allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** del Signor **omissis** – Proprietà per 1/1 - celibe.

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

* * * * *

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

* * * * *

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO (MI);

Fascia/zona: periferia Ovest.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana.

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche **allegato c**) Documentazione fotografica.

Gli immobili oggetto della presente relazione – appartamento e cantina pertinenziale - sono ubicati nella periferia Ovest di Milano.

Trattasi di tessuto sub-urbano completamente urbanizzato e servito da vari mezzi di trasporto pubblico tra cui la Linea n. 1 della Metropolitana Milanese, circondato da ampi spazi verdi.

Il contesto è costituito da una serie di lottizzazioni di edilizia civile ed economica risalenti a varie epoche, a partire dagli anni '60 ad oggi, soprattutto di tipo residenziale.

Gli immobili in oggetto sono ubicati in un complesso condominiale di tipo civile, composto da vari fabbricati pluripiano ed uno stabile di portineria autonomo, edificato a partire dai primi anni '70 del secolo scorso.

Il complesso è dotato di ampi spazi esterni condominiali, in parte piantumati ed in parte asfaltati, in cui sono ricavati posti auto scoperti.

L'unità immobiliare in esame è inserita in una palazzina in linea di n. 5 piani fuori terra oltre ad



un piano interrato per cantine e locali tecnici e di servizio comuni.

Il sistema costruttivo utilizzato così come le finiture sono quelli tipici dell'epoca per questo genere di edilizia.

Strutture portanti lineari, travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai e coperture in laterocemento.

Facciate finite in intonaco civile per esterni colore beige e grigio con zoccolatura e contorni del portone di accesso allo stabile in marmo Travertino.

Davanzali e contorni finestre in marmo Travertino con avvolgibili in P.V.C. colore beige.

Le recinzioni esterne ed i cancelli, pedonale e carraio, sono in metallo verniciato colore grigio.

Gli spazi esterni sono pavimentati in pietra a spacco (porfido) con contorni in granito (marciapiedi) ed asfalto.

Il giardino è dotato di impianto di illuminazione esterna.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano rialzato, in prossimità degli accessi condominiali su Via Mar Nero.

Il portone d'ingresso è in ferro verniciato colore marrone, alluminio e vetro.

Le pareti dell'atrio sono rivestite in graniglia di marmo colore beige, pavimenti e scale in lastre di marmo Botticino con battiscopa in legno color testa di moro.

I contorni degli ingressi agli appartamenti ed agli ascensori (tipo semiautomatico) sono di marmo Botticino.

I portoncini di accesso agli appartamenti sono in legno tamburato colore Noce scuro con ferramenta in ottone bronzato.

L'appartamento in oggetto è composto da un disimpegno, locale cucina utilizzato anche come soggiorno/pranzo, camera da letto, pranzo (utilizzato come camera), ripostiglio e servizio igienico.

L'altezza media degli ambienti è di circa ml. 3,10.

I pavimenti del disimpegno e della camera maggiore in marmo Botticino in lastre da cm. 40x20; quello della camera da letto, bagno e cucina in piastrelle ceramiche.

La cucina è rivestita a parete con piastrelle ceramiche da cm. 15x15 colore bianco fino ad un'altezza di circa 160 cm..

Il bagno è rivestito a parete con piastrelle ceramiche decorate da cm. 15x15 nei toni del grigio su sfondo bianco fino ad un'altezza di circa cm. 210.

I serramenti esterni sono in Abete Douglas dotati di vetri semplici con avvolgibili oscuranti in metallo.

I termosifoni (il riscaldamento è centralizzato mentre l'acqua calda è prodotta autonomamente tramite caldaia a gas) sono in alluminio verniciati colore beige dotati di termovalorizzatori.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciato colore verde.

Gli zoccolini battiscopa sono in legno tinto colore noce.

L'impianto elettrico è costituito da frutti e placche della BTicino serie Magic.

I sanitari, bianchi, sono dotati di rubinetti miscelatori in finitura cromata con doppio comando.



Lo stato di manutenzione è nel complesso buono.

Al piano interrato si trova inoltre una piccola cantina di pertinenza con altezza di circa cm. 280.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - (allegato d)

Periferica con presenza di servizi e ben collegata con il centro città.

2.5 Certificazioni energetiche (allegato i)1 – ved. in calce al titolo di provenienza dei beni all'esecutato):

APE registrato il 16-2-2014 e valido fino al 16-2-2024

Classe energetica: G – 247.53;

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperito.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegato i)

3.1 Detenzione del bene - (ved. allegato i):

Dall'ultimo sopralluogo – 20-1-2020 - (allegato p) è emerso che l'appartamento risulta utilizzato da una famiglia con n. 3 minori in base a "contratto abitativo di natura transitoria – L. 9-12-1998 n. 431, art. 5, c.1" (ved. allegato I) - cui la Custode ha provveduto ad inviare raccomandata A/R di disdetta come da istanza dalla stessa depositata in atti.

L'immobile è dunque da ritenersi libero.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Da riferimento **24-9-19** dell'Agenzia delle Entrate – **allegato I** – esiste Contratto di locazione di natura transitoria n. 5554 – Serie 3T – Anno 2019, registrato presso l'UT Milano 2 il 30/04/2019, avente durata 01/05/2019-30/11/2020, di cui sopra.

4 PROVENIENZA – allegati i)1, i)2.

4.1 Attuale proprietario: **omissis** – Proprietario per 1/1 – celibe;



Allegato i)1:

Atto di compravendita in data 24-6-2014 rep. 22586/7262 Notaio Sergio Ciancimino di Milano a favore **omissis** (esecutato) nato a **omissis** – contro **omissis**, trascritto a **Milano 1** in data 2-7-2014 nn. 33706/24794;

In detto atto l'esecutato ha dichiarato di essere celibe coerentemente con le risultanze anagrafiche (**allegato m**);

4.1 Precedenti proprietari – ante ventennio:**Allegato i)2:**

Atto di compravendita in data 23-3-1988 rep. 49368 Notaio Michele CAPASSO di Milano a favore **omissis** – contro **omissis**, trascritto a **Milano 1** in data 14-4-1988 nn. 17090/12012;

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati a)1, a)2 e a)3.

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare trascritto in data 11-4-2018 ai nn. 29759/21238, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, così come risulta dal certificato ipotecario speciale – prot. MI 587194 del 13-4-2018 n. MI 645772 di n. 18 facciate depositato in data 2-5-2018 e 1-3-2019 nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 in data 22-8-2019 e 4-5-2021, verifiche presso l'archivio del Catasto Fabbricati e terreni ed acquisizione di copie conformi di n. 2 titoli notarili presso la Conservatoria dei RR.II dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**. Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Convenzione Piano di Lottizzazione 12-7-1962 Rep. 44052 Comune di Milano.



- **Altre limitazioni d'uso:**

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto e del Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti;

Si richiamano inoltre tutti i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo, anche culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

Iscrizione ipoteca volontaria in data 2-7-2014 ai nn. 33713/5016, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede in Parma, C.F.: 02113530345, contro il Sig. **omissis** - a garanzia di un mutuo della durata di anni 20, concesso in forza di atto a rogito Notaio Ciancimino Sergio di Milano in data 24-6-2014, repertorio 22587/7263, per il complessivo importo di Euro 210.000,00.= di cui Euro 140.000,00.= per capitale;

5.2.1 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 11-4-2018 ai nn. 29759/21238, a favore di CONDOMINIO DI VIA MAR NERO, 12/34 con sede in Milano, C.F.: 80344120151, contro il Sig. **omissis**, in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 28-2-2018, Numero di repertorio 7327, per l'importo di Euro 4.954,17.= oltre a successivi interessi e spese;

5.2.2 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

5.2.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Emmedigi s.r.l. che ha fornito le informazione che seguono (**allegati o)1, o)2 e o)3**):



Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: ved. **allegato o)2**

Millesimi di riscaldamento: ved. **allegato o)2**

6.1 Spese di gestione condominiale

Ca. Euro 2.900/anno - **allegato o)2** pag. 56.

In tutto il debito arretrato, al 30-9-2020 ammontava a ca. Euro 14.000,00.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. Regolamento di Condominio **allegato o)3**;

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – **allegati n)1 e n)2**:

La scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico comunale per l'accesso agli atti in data 25-10-19 tuttavia il fascicolo messo a disposizione riguardava un fabbricato dello stesso comparto urbanistico ma non lo stesso fabbricato.

Si allega la **licenza di occupazione** rilasciata il 24-6-1971 Atti n. 17073P.G./5187 E.P. del 1970 - **allegato n)1** dalla cui lettura non emergano motivi per dubitare sulla regolarità edilizia del bene *de quo* per come visionato durante il sopralluogo.

Tuttavia è da considerare detto limite – mancata visura del fascicolo degli atti di fabbrica *de quo* – nel presente riferimento.

Non risultano pratiche edilizie presentate tra il 2009 ed il 2019 - **allegato n)2**.

7.2 Vincoli

Dall'interrogazione PGT Online - **allegato n)3** – l'area su cui sorge il fabbricato ricade in zona di preservazione e salvaguardia ambientale – P.T.R. Area Navigli Lombardi (PTRA 2017) http://www.urbanplan.it/urbanplan/pgtmilano_beta.html#

7.3 Conformità urbanistica (**allegato m**):

Ved. quanto sopra detto al punto 7.1 Regolarità edilizia cioè che non emergano motivi per dubitare sulla regolarità urbanistica del bene *de quo* per come visionato durante il sopralluogo.

Tuttavia è da considerare detto limite – mancata visura del fascicolo degli atti di fabbrica *de quo* – nel presente riferimento.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dalle allegare planimetrie catastali – **allegato g)1** – conseguentemente, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere



conformi allo stato di fatto.

Si dà tuttavia atto che in entrambi i titoli di acquisto qui allegati è riportato essere compreso il diritto esclusivo e trasferibile a terzi di parcheggiare un'autovettura nel cortile nello spazio distinto con il numero 120 e confinante con: accesso comune, cortile, posto auto 119 ma la scrivente non ne ha reperito la planimetria catastale né presso le banche dati dell'Agenzia del Territorio - **allegato g)2** - né presso l'Amministrazione del Condominio.

Conseguentemente l'attività di verifica su detto posto auto andrà eventualmente condotta ad esclusivo onere dell'eventuale acquirente all'asta del bene con l'ausilio dell'Amministrazione condominiale.

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

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento e cantina	Mq.	77,00	1	77,00
Spazi comuni 2%	Mq.	3,85		3,85
		TOTALE		80,85
				TOTALE ARROTANDATO MQ, 81,00

9 STIMA – allegato q)

9.1 Criterio di stima



Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale avvenuta personalmente in data 28-1-20 alla presenza della Custode personalmente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2 Fonti d'informazione – allegato q).

Si premette che nel 2014 (quindi già in piena crisi del mercato immobiliare) l'unità immobiliare in questione è stata acquistata dall'esecutato al prezzo di **Euro 175.000,00.=** (pag. 3 dell'**allegato i1**) dunque **ca. Euro 2.160,00/mq.**

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

2° semestre 2020 zona unica – dà quotazioni medie per le abitazioni di tipo economico in normale stato ad **Euro/mq. 1.450,00;**

PiùPrezzi (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi)

Quotazioni medie per appartamenti vecchi **Euro 1.550/mq.;**

Borsino Immobiliare – Appartamenti in fascia 2

Quotazioni medie ad **Euro 1.676/mq..**

La scrivente ritiene che il valore parametrico da adottare sia pari ad **Euro 2.000,00/mq.** ne consegue che il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	81,0	€ 2.000,00	€ 162.000,00
				€ 162.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



• VALORE LOTTO UNICO	€ 162.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.100,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: -	
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	€ 5.800,00
	€ 148.100,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	
	arrotondato
	€ 148.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile.

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

Da quanto esaminato la scrivente ritiene che i beni *de quo* **non risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche**, fatte salve diverse valutazioni del Custode e dell'Ill.ma S.V.

Si dà in ogni caso atto che la scrivente, in allegato alla richiesta di informazioni edilizie, ha inoltrato via PEC in data 4-9-2019 al Comune di Milano anche il pignoramento per cui si procede.



13. Avvertenze ulteriori:

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

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

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

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

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato a)3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

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

(segue)



Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

























Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 8-5-2021

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



ELENCO ALLEGATI

-  a)1 Elenco formalità gravanti sul bene.pdf
-  a)2 Ispezioni ipotecarie soggetto e immobile agg..pdf
-  a)3 Certificato ipotecario in atti.pdf
-  b) Identificativi catastali per la vendita.pdf
-  c) Documentazione fotografica.pdf
-  d) Inquadramento aerofotografico.pdf
-  e) Estratto di mappa.pdf
-  f) Assenza Elaborato planimetrico.pdf
-  g)1 Planimetria catastale.pdf
-  g)2 Planimetria posto auto non disponibile.pdf
-  h)1 Visura Catasto dei Fabbricati.pdf
-  h)2 Visura Catasto dei Terreni.pdf
-  i)1 Titolo Provenienza al debitore.pdf
-  i)2 Titolo provenienza ante ventennio.pdf
-  l) Contratto d'affitto.pdf
-  m) Certificato anagrafico e stato civile.pdf
-  n)1 Agibilità.pdf
-  n)2 Assenza pratiche edilizie decennio 2009-19.pdf
-  n)3 PGT Milano Online.pdf
-  o)1 Condominio VERBALE ass ord. 4 marzo 2021.pdf
-  o)2 Documenti contabili Condominio.pdf
-  o)3 Regolamento di Condominio Mar Nero.pdf
-  p) verbale sopralluogo.pdf
-  q) Quotazioni immobiliari.pdf

