

**Tribunale di Milano**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare**

**RG. 879/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**  
Custode: **Avv. Francesco De Zuani**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

Gessate, Via Giacomo Matteotti n. 9 (già Via Repubblica)



**INDICE SINTETICO****Gessate (MI), Via Giacomo Matteotti n. 9****CORPO A****Appartamento a piano terra con giardino in uso esclusivo e vano cantina a piano interrato****DATI CATASTALI**

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 6, particella 818, subalterno 24****STATO OCCUPATIVO**

L'immobile al sopralluogo è risultato occupato dalla debitrice con la figlia.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere.

**COMPROPRIETARI non debitori**

Nessuno.

**CORPO B****Box a piano interrato****DATI CATASTALI**

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 6, particella 818, subalterno 137****STATO OCCUPATIVO**

L'immobile al sopralluogo è risultato utilizzato dalla debitrice.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere.

**COMPROPRIETARI non debitori**

Nessuno.

**PREZZO LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

da libero:	<b>€ 190.000,00</b>
da occupato:	<i>non ricorre</i>

# LOTTO UNICO

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO A

#### Appartamento a piano terra con giardino in uso esclusivo e vano cantina a piano interrato

#### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento a piano terra costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due bagni, con giardino in uso esclusivo e vano cantina a piano interrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà [REDACTED], per la proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

#### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Gessate come segue (All.1):

Intestati: [REDACTED]  
per la quota di 1/1.

Dati identificativi: foglio 6 – particella 818 – sub. 24.

Dati classamento: categoria A/3 – classe 5 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale 101 m<sup>2</sup> – totale escluse aree scoperte 82 m<sup>2</sup> - rendita € 468,68

Indirizzo: VIA REPUBBLICA n. SC piano: T-S1;

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 22/05/2007 protocollo n. MI0471988 (n. 40482.1/2007);
- costituzione del 22/05/2006 protocollo n. MI0327094 (n. 3556.1/2006).

#### 1.4. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico:

- appartamento: giardino in uso esclusivo con al di là giardino in uso esclusivo all'unità sub. 21 e giardino in uso esclusivo all'unità sub. 23; altra unità immobiliare sub. 23; vano ascensore; enti comuni sub. 1; giardino in uso esclusivo con al di là enti comuni.
- cantina: box proprietà di terzi sub. 132; terrapieno; cantina proprietà di terzi sub. 25; corridoio comune sub. 1; box proprietà di terzi sub. 133.

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

**CORPO B****Box a piano interrato****1.1. Descrizione del bene**

Box autorimessa a piano interrato.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] per la proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Gessate come segue (All.1):**

Intestati: [REDACTED]  
per la quota di 1/1.

Dati identificativi: foglio 6 – particella 818 – sub. 137.

Dati classamento: categoria C/6 – classe 6 – consistenza 15 m<sup>2</sup> – superficie catastale 16 m<sup>2</sup> - rendita € 43,38

Indirizzo: VIA REPUBBLICA n. SC piano: S1;

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 22/05/2007 protocollo n. MI0471988 (n. 40483.1/2007);
- costituzione del 22/05/2006 protocollo n. MI0327094 (n. 3556.1/2006).

**1.4. Coerenze**

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico: box proprietà di terzi al sub. 136; vani cantina proprietà di terzi subb. 65 e 67; box proprietà di terzi sub. 138.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Nessuna.

**2. DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona**

Comune di Gessate (nord-est Milano).

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: quartiere residenziale di recente realizzazione.

Principali collegamenti pubblici: fermata M2 Gessate a 600 metri.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne complesso e fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di Procedura fa parte di un fabbricato a C entro un complesso, realizzato da circa vent'anni, composto da plurimi edifici disposti attorno a corte comune con percorsi pedonali interni. L'ingresso avviene dal civico 9 di Via Matteotti, dove si trovano il cancello pedonale e il cancello carraio.

### Condizioni generali complesso e fabbricato

Le condizioni del complesso edilizio sono molto buone.

### Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	a falde, in laterizio, struttura in c.a.
Strutture	c.a.
Ascensore	presente.
Portineria	non presente.
Scala	lineare.
Finiture	<u>facciate:</u> intonaco tinteggiato e mattoni paramano;
Pavimentazione	<u>corte:</u> percorsi pedonali: in parte pavimentati con piastrelle in cemento; in parte a verde; percorsi carrai: asfalto. <u>piano interrato:</u> battuto di cemento; <u>scale e pianerottoli:</u> granito.
Ingresso	cancelli carraio e pedonale in ferro verniciato.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 2)

### **CORPO A**

#### **Appartamento**

L'immobile in oggetto si trova a piano terra, con accesso da pianerottolo comune. Presente ulteriore cancelletto di accesso da cortile comune. Si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due bagni (di cui uno finestrato). Presenta giardino a uso esclusivo cui si accede dal soggiorno tramite portico.

**Altezza interna:** metri 2.70.

#### **Condizioni generali appartamento**

Lo stato manutentivo dell'unità è buono. Rilevati segni di umidità e muffa sulla parete nord della camera da letto matrimoniale. La debitrice fa presente che accade lo stesso anche sulla parete ovest della camera.

**Caratteristiche descrittive appartamento**

Esposizione	doppia, a nord-ovest e a sud-ovest.
Infissi esterni	in legno e vetro doppio; persiane in legno; inferriate in ferro verniciato; zanzariere.
Porte interne	cieche, in legno con apertura a battente.
Pavimenti	<u>soggiorno, disimpegno e camere:</u> parquet; <u>bagni e angolo cottura:</u> piastrelle ceramiche; <u>portico:</u> piastrelle in gres ingelivo e soglie in granito; <u>giardino:</u> prato con porzioni piastrellate. <u>Nota.</u> Presenti grate aera- zione dei box sottostanti.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	<u>bagni:</u> in parte intonaco, in parte piastrelle ceramiche; <u>altri ambienti:</u> tinteggiatura.
Bagno finestrato	attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca.
Bagno cieco	attrezzato con lavabo, tazza e doccia.

**Impianti**

Elettrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Idrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Gas	sottotraccia; da verificare se a norma.
Termico	<u>riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria:</u> caldaia autonoma in vano esterno sotto il portico; radiatori in alluminio; <u>raffrescamento:</u> unità motocondensante esterna sotto il portico con due split interni (in soggiorno e disimpegno). <u>Nota:</u> da informa- zioni fornite parrebbe non essere ben funzionante.

**Cantina**

La cantina si trova al piano primo interrato, raggiungibile con ascensore. Si rappresenta di non aver potuto accedere al vano in quanto ingombro di oggetti vari.

**Altezza interna:** metri 2.83 circa.

**Condizioni generali cantina**

Lo stato manutentivo della cantina è sufficiente per l'uso cui è destinata.

**Caratteristiche descrittive cantina**

Porta ingresso	alluminio.
Pavimento	battuto di cemento.
Pareti	blocchi in cls.
Plafoni	lastre predalles.
Impianto elettrico	presente in canalina esterna con punto luce; non ne è stata verificata la funzionalità.

Nota. Presente apertura con serramento prospettante su bocca di lupo. Presente tubo condominiale.

**CORPO B**

**Box**

Il box si trova al piano primo interrato, raggiungibile con vano scala dall'androne. **Altezza interna:** metri 2.85 circa.

**Condizioni generali box**

Lo stato manutentivo del box è sufficiente per l'uso cui è destinato.

**Caratteristiche descrittive box**

Porta ingresso	basculante in alluminio.
Pavimento	linoleum.
Pareti	blocchi cls.
Plafoni	lastre predalles.
Impianto elettrico	in canalina esterna con punto luce.

Nota. Presente tubo condominiale.

**2.4. Breve descrizione della zona**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Procedura rientra in un intervento edilizio a corte realizzato da circa vent'anni. Si situa in buona posizione, a poca distanza dalla metropolitana M2, fermata Gessate, e dal Comune.

**2.5. Certificazione energetica**

Il Certificato n. 1510600022811 dell'08.12.2011 risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni

del deposito nel CEER.

## 2.6. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Rilevate nel fascicolo edilizio Dichiarazioni di Conformità dell'impianto idrotermosanitario riferite a unità diverse dal CORPO A. Non rilevate Dichiarazioni di Conformità relative alle parti comuni. Presenti plurime Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico delle singole unità ma con numerazione non avente corrispondenza con le grafiche edilizie, fattispecie che non ha permesso di individuare la dichiarazione effettivamente riferita all'unità immobiliare.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non ricorre per il fabbricato in oggetto, edificato tra il 2004 e il 2006.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo, effettuato alla presenza del Custode, l'immobile è risultato occupato dalla debitrice unitamente alla figlia, come da certificato anagrafico di residenza e stato di famiglia reperito **(All. 3.1)**.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

A seguito di richiesta della sottoscritta, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Magenta, comunicava: "in capo a [REDACTED] si comunica che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione per immobili in Comune di Gessate (MI)". L'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2, comunicava: "da interrogazione in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione o comodati in essere intestati al soggetto comunicato: [REDACTED] in qualità di dante causa ed inerenti all'immobile segnalato" **(All. 3.2)**.

## 4. PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

#### dal 30 gennaio 2012 a oggi

[REDACTED] per la proprietà 1/1.

In forza di atto di compravendita Notaio Chiara Della Chà, rep. 8010/4805, trascritto il 03.02.2012 ai nn. 11623/7807 **(All. 4.1)**. Vende: [REDACTED].

**Nota.** Viene specificato che è compreso nella vendita il **diritto d'uso esclusivo del giardino antistante l'appartamento**. Si legge all'articolo 1 dei Patti Generali:

*«La venditrice [...] dichiara e la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che agli appartamenti in piano terreno distinti originariamente con i subalterni [...] 24 [...] competono in uso esclusivo e perpetuo (trasmissibile unitamente alle stesse unità immobiliari) a titolo di servitù, a carico di tutte le altre unità immobiliari che costituiscono il condominio, piccole porzioni di area a giardino, identificate nel tipo planimetrico allegato sotto la lettera "A" ad atto in data 1 agosto 2006 n. 54614/18827 di rep. Giovanni Picone (Monza 1, 3 agosto 2006, trascritto a Milano 2 il 4 agosto 2006 n.*





quota di 6/60 e per il diritto di proprietà per la quota di 4/60; [redacted] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 6/60 e per il diritto di proprietà per la quota di 4/60; [redacted] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 6/60 e per il diritto di proprietà per la quota di 4/60; [redacted] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 6/60 e per il diritto di proprietà per la quota di 4/60; [redacted] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 6/60 e per il diritto di proprietà per la quota di 10/60.

f. il 18.06.2003 ai nn. 92529/56546:

beni compravenduti: terreni al foglio 6, mappali 768 (ex 252/A), 769 (ex 252/B), 770 (ex 252/C);

vendono: [redacted], per la quota di 2/4, e [redacted], per la quota di 2/4.

- **sino al 15 giugno 2003**

a. terreni al foglio 6, mappali 723 (ex 235/C), 724 (ex 235/D), 725 (ex 235/E), 736 (ex 235/F).

[redacted]  
:

- **dall'08 aprile 1980**

per successione a [redacted], di cui alla denuncia successione registrata a Milano n. 5674 del 27.08.1980, trascritta a Milano 2 ai nn. 10555/8303 in data 20.02.1982 per:

- quota di 1/3 a [redacted] a;
- quota di 1/6 a [redacted];
- quota di 1/6 a [redacted];

**Accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Carlo Conti del 16.06.2003 rep. n. 7951 trascritta in data 21.12.2020 ai nn. 147757/94739.**

- **dal 25 ottobre 1986**

per successione a [redacted], di cui alla denuncia di successione registrata a Milano il 23.04.1987 n. 3048, trascritta a Milano 2 il 07.09.1989 ai nn. 74139/55390 per:

- quota di 8/36 a [redacted];
- quota di 2/36 a [redacted];
- quota di 1/36 a [redacted];
- quota di 1/36 a [redacted].

**Accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Carlo Conti del 16.06.2003 rep. n. 7951 trascritta in data 21.12.2020 ai nn. 147758/94740.**

b. terreni al foglio 6, mappali 732 (ex 238/B), 733 (ex 238/C), 727 (ex 237/A), 728 (ex 237/B), 729 (ex 237/C), 773 (ex 253/B), 774 (ex 253/C), 775 (ex 253/D), 776 (ex 253/E).

[redacted]  
:

- **dal 19 giugno 1992**

per successione a [redacted], di cui alla denuncia di successione registrata a Milano il 17.12.1992 al n. 11927 trascritta a Milano 2 il 04.03.2003 ai nn. 35600/23531 (con la precisazione che [redacted], coniuge del defunto, con verbale della Pretura di Milano Sezione Distaccata di Cassano d'Adda del 07.12.1992, registrata a Milano il 14.12.1992 al n. 72840, ha rinunciato puramente e semplicemente all'eredità abbandonata dal *de cuius*) per:

- quota di 1/4 a [redacted];

**Accettazione tacita di eredità trascritta in data 21.10.2013 ai nn. 94181/65043.**

- **dal 18 giugno 1998**

per atto di compravendita del 18.06.1998 rep. 263847/5170 Notaio Ercole La Civita, trascritto a Milano 2 il 07.07.1998 ai nn. 54166/39277 (All. 4.4):

- quota di 1/8 a [redacted];
- quota di 1/8 a [redacted].

Vendono: [redacted] (proprietarie per la quota di 1/12 ciascuna, di cui alla successione a [redacted], denuncia di successione del 27.11.2000, registrata a Milano rep. 4598/98, trascritta a Milano 2 ai nn. 133705/70964 il 18.08.2007, accettazione tacita di eredità trascritta in data 26.05.2003 ai nn. 80276/49902).

- **dall'11 settembre 1999**

per successione a [redacted], di cui alla denuncia di successione del 15.02.2000, registrata a Gorgonzola rep. 73/1 (con la precisazione che per l'errata indicazione della quota dei cespiti oggetto della dichiarazione di successione di cui sopra - 1/3 anziché 1/2 - è stata presentata all'Ufficio delle Entrate di Gorgonzola istanza in data 01.02.2001 per la riliquidazione dell'imposta, trascritta a Milano 2 in data 25.02.2002 ai nn. 23629/14527) per:

- quota di 3/12 a [redacted];
- quota di 1/12 a [redacted];
- quota di 1/12 a [redacted];
- quota di 1/12 a [redacted].

**Accettazione tacita di eredità trascritta in data 26.05.2003 ai nn. 80278/49904.**

- c. terreni al foglio 6, mappali 737 (ex 242/B), 738 (ex 242/C), 241, 734 (ex 240/A), 735 (ex 240/B), 766 (ex 250/B), 767 (ex 250/C).

- **dal 15 ottobre 1986**

per successione a [redacted], di cui alla denuncia di successione registrata a Milano il 13.04.1987 n. 2764, trascritta a Milano 2 in data 11.12.1989 ai nn. 98104/70682 (con la precisazione che la [redacted], coniuge del defunto, con verbale della Pretura di Cassano d'Adda del 30.10.1986, registrata a Milano il 04.11.1986 al n. 52972, ha rinunciato puramente e semplicemente all'eredità abbandonata dal *de cuius*):

- quota 1/1 del mappale 250 e per la quota di 1/3 dei mappali 240, 241 e 242;

**Accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Carlo Conti del 16.06.2003 rep. n. 7951 trascritta in data 21.12.2020 ai nn. 147756/94738.**

– **dal 05 febbraio 1994**

per successione a

[redacted], di cui alla dichiarazione di successione registrata a Milano il 30.07.1994 al n. 7994, trascritta a Milano 2 ai nn. 80891/50344 il 26.05.2003:

- quota di 2/3 dei mappali 240, 241 e 242.

**Accettazione tacita di eredità trascritta in data 26.05.2003 ai nn. 80277/49903.**

d. terreni al foglio 6, mappali 739 (ex 244/A), 740 (ex 244/B), 742 (ex 245/A), 743 (ex 245/B).

– **dal 06 aprile 1978**

per successione

[redacted] di cui alla denuncia di successione registrata a Milano il 06.10.1978 al n. 5373, trascritta a Milano 2 il 22.04.1980 ai nn. 23470/19267 (di cui al testamento olografo in data 13.09.1959 pubblicato con verbale in data 26.06.1978 nn. 245868/13913 rep. Notaio Marco Reschigna, trascritto a Milano 2 ai nn. 35077/30197 in data 14.07.1978).

Nota. Al venditore pervenne in successione la nuda proprietà. L'usufruttuaria, [redacted] è deceduta il 31.01.1985.

**Accettazione tacita di eredità trascritta in data 14.07.1978 ai nn. 35077/30197.**

e. terreni al foglio 6, mappali 745 (ex 246/A), 747 (ex 246/C), 748 (ex 246/D), 749 (ex 246/E), 750 (ex 246/F), 753 (ex 246/I), 756 (ex 246/N), 757 (ex 246/O), 758 (ex 246/F), 760 (ex 249/A), 761 (ex 249/B), 762 (ex 249/C), 763 (ex 249/D).

– **dal 06 settembre 1983**

per successione a

[redacted], di cui alla denuncia successione registrata a Milano al n. 1598 il 28.02.1984, trascritta a Milano 2 ai nn. 14845/11752 in data 08.02.1986 (giusto testamento olografo del 25.07.1980 pubblicato con verbale del 22.12.1983 Notaio Reschigna di Milano rep. 260390/15542, trascritto a Milano 2 il 20.01.1984 ai nn. 8151/6952) per:

- quota di 1/6 a [redacted];
- quota di 2/30 a [redacted];
- quota di 2/30 a [redacted];
- quota di 2/30 a [redacted];
- quota di 2/30 a [redacted];
- quota di 2/30 a [redacted].

**Accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Carlo Conti del 16.06.2003 rep. n. 7951 trascritta in data 21.12.2020 ai nn. 147759/94741.**

– **dal 17 aprile 1989**

per atto di donazione del 17.04.1989 Notaio Guidobono Cavalchini di Milano rep. 389256/15306 trascritto a Milano 2 in data 09.05.1989 ai nn. 36390/26684 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]:

- quota di 1/10 di nuda proprietà a [REDACTED];
- quota di 1/10 di nuda proprietà a [REDACTED];
- quota di 1/10 di nuda proprietà a [REDACTED];
- quota di 1/10 di nuda proprietà a [REDACTED];
- quota di 1/10 di nuda proprietà a [REDACTED].

Nota. Il donante [REDACTED] si riserva l'usufrutto per sé e per la [REDACTED] con diritto di accrescimento reciproco. Il donante è deceduto in data 19.12.2000.

f. terreni al foglio 6, mappali 768 (ex 252/A), 769 (ex 252/B), 770 (ex 252/C).

– **dal 05 aprile 1970**

per successione di [REDACTED] di cui alla denuncia di successione registrata a Cassano d'Adda il 16.07.1970 al n. 55 vol. 144, trascritta a Milano in data 21.01.1977 ai nn. 5334/4459 (con la precisazione che l'usufruttuaria parziale [REDACTED] è deceduta in data 11.07.1982, con dichiarazione di riunione di usufrutto registrata a Milano il 07.01.1983 al n. 17:

- quota di ½ a [REDACTED]

**Accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Carlo Conti del 16.06.2003 rep. n. 7951 trascritta in data 21.12.2020 ai nn. 147760/94742.**

– **dal 27 settembre 1980**

per successione a [REDACTED] di cui alla denuncia di successione del 06.01.1981 n. 46, trascritta a Milano 2 il 19.04.01982 ai nn. 21105/1700:

- quota di ¼ a [REDACTED].

**Accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Carlo Conti del 16.06.2003 rep. n. 7951 trascritta in data 21.12.2020 ai nn. 147761/94743.**

– **dal 29 novembre 1988**

per successione a [REDACTED] di cui alla denuncia di successione registrata a Milano il 25.11.1989 al n. 9404, trascritta a Milano 2 il 13.09.2001 ai nn. 97457/62482:

- quota di ¼ a [REDACTED].

**Accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario trascritta in data 08.08.1989 ai nn. 70275/52479.**

**Accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Carlo Conti del 16.06.2003 rep. n. 7951 trascritta in data 21.12.2020 ai nn. 147762/94744.**

Nota. La sottoscritta ha reperito l'atto di compravendita Notaio Carlo Conti di Monza del 16.06.2003 rep. 7951/4796 nonché l'atto di convenzione Notaio Carlo Conti di Monza in data 29.04.2003 rep. 7729/4626 al fine di individuare i titoli di provenienza originari:

- atto Notaio Luigi Barassi del 13.03.1922 ai nn. 5322/2330, trascritto a Milano il 04.04.1922 ai nn. 4691/3790;
- atto Notaio Luigi Barassi del 21.03.1922 ai nn. 5338/2339, trascritto a Milano in data 08.04.1922 ai nn. 4938/3989;
- atto Notaio Luigi Barassi del 21.03.1922 ai nn. 5340/2341, trascritto a Milano in data 10.04.1922 ai nn. 4984/4015;
- atto Notaio A. Giuliani del 14.03.1954 ai nn. 16566/5251, trascritto a Milano il 12.04.1954 ai nn. 11923/9853.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, alla data del 20/10/2020, integrata in data 23.12.2020 **(All. 5.1)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalla verifica aggiornata effettuata dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - sulla debitrice e sugli immobili pignorati alla data del 05/03/2022 **(All. 5.2)**, si evince che sui beni oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

– **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

– **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Si richiamano la Convenzione di cui all'atto Notaio Carlo Conti di Monza in data 29.04.2003 rep. 7729/4626 **(All. 7.1)** nonché i Regolamenti di Condominio **(All. 6.3)** e Supercondominio **(All. 6.4)**.

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

– **Iscrizioni**

– **Ipoteca volontaria**

A favore di:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

, per la quota di 1/1.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo – atto Notaio Chiara Della Chà rep. 8012/4806 del 30.01.2012.

Iscritta a: Milano 2 in data 03.02.2012 ai nn. 11624/1806.

Importo capitale: € 217.302,57.

Importo ipoteca: € 434.605,14.

– **Ipoteca giudiziale**

Nessuna.

– **Ipoteca legale**

Nessuna.

– **Pignoramenti**

– **Pignoramento (All. 5.3)**

A favore di: [REDACTED].

Contro: [REDACTED]

per la quota di 1/1.

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario Tribunale di Milano in data 22.09.2020 rep. 11324.

Trascritto a: Milano 2 in data 15.10.2020 ai nn. 112862/71528.

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

**6. CONDOMINIO**

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Presenti Condominio e Supercondominio. Il Condominio è amministrato dallo Studio Francesconi – di Francesconi Roberto s.a.s., Viale Dante Alighieri n. 10 – Pessano con Bornago. Il Supercondominio è amministrato dallo Studio Arch. Gatto, Strada Provinciale n. 35/D, Pessano con Bornago.

Su richiesta della scrivente alle Amministrazioni di Condominio e Supercondominio in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, ai regolamenti, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, gli stessi hanno indicando quanto segue.

**Condominio (All. 6.1)**

Consuntivo 2020: € 1.320,87

Preventivo 2021: € 1.217,29

Spese condominiali scadute: **€ 1.260,05.**

Eventuali spese straordinarie: l'Amministratore riferisce che: «*alla data odierna [...] non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria*».

Cause in corso: l'Amministratore riferisce che: «*alla data odierna non vi sono procedimenti giudiziari*».

Eventuali problematiche strutturali: non è stato segnalato nulla in merito dall'Amministrazione.

Millesimi: appartamento 11,12; box 0,71.

**Supercondominio (All. 6.2)**

Viene specificato: «*non siamo ancora pronti con il bilancio consuntivo della gestione 2021 e conseguentemente con il bilancio preventivo 2022 che è ancora da approvare*».

Gli importi indicati sono:

- conguaglio precedente (dal 2014): **€ 1.526,80**
- spese annue: **€ 174,73**

- rata n. 1 ordinaria 2021 insoluta: € 174,73

Eventuali spese straordinarie: nulla specificato in merito.

Cause in corso: non è stato segnalato nulla in merito dall'Amministrazione, che ha indicato "non ci sono particolari problematiche all'interno del supercondominio".

Millesimi: 4,5352.

#### **AVVERTENZA**

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

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

#### **Condominio**

L'Amministrazione ha fornito Regolamento di Condominio **(All. 6.3)** con riserva sia l'ultimo effettivamente in essere stante le difficoltà verbalmente riferite nel passaggio di consegne dalla precedente Amministrazione. Si richiama quanto riportato nel Regolamento, in particolare all'articolo 7.v: «i proprietari degli appartamenti a cui è stato concesso l'uso esclusivo dell'area condominiale adiacente alla loro proprietà, sono tenuti a tenere costantemente decorosa l'area predetta, destinandola esclusivamente a giardino; la piantumazione a confine deve essere eseguita con la medesima essenza di siepe per tutte le aree; è possibile installare manufatti (gazebo, barbecue, ecc.) purché siano amovibili. È assolutamente vietato destinare le predette aree ad orto».

#### **Supercondominio**

L'Amministrazione ha fornito alla sottoscritta Regolamento del Supercondominio "La Corte dei Visconti" **(All. 6.4)**. Tale documento regola la strada privata in comunione tra i condominii separati e gli spazi a parcheggio. Si richiama quanto riportato nel Regolamento, in particolare:

«Art. 1. Forma oggetto del presente regolamento la strada privata distinta in Catasto al foglio 6 mappale 828 (ora Via Matteotti) che consente l'accesso dalle Vie Pubbliche (Via Repubblica e strada vicinale Della Crocetta) ai cortili interni degli edifici individuati con i lotti 1-2-3-4-5-6, distinti con i mappali 823-755-822-818-821-819 e agli spazi a parcheggi distinti con i mappali 824-825-826-827. Il presente regolamento è redatto nel rispetto della Convenzione di Lottizzazione stipulata avanti al notaio Dott. Carlo Conti in Comune di Gessate il 23.04.2003 [...]. Art. 3. [...] è vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da costruzione, apertura di cancelli nelle recinzioni delimitanti i lotti e simili, modifiche alle tubazioni) o il decoro del complesso, senza preventivo avviso all'amministratore, il quale, entro 10 giorni dall'avviso, se lo riterrà opportuno, potrà intimare solo per ciò che riguarda le parti comuni la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere».

### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

L'appartamento è accessibile, essendo posizionato a piano terra. I servizi igienici allo stato non sono accessibili ma adattabili. Cantina e box sono accessibili in quanto a piano interrato dotato di ascensore.



## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1. Verifica urbanistica

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, risulta azionato da vigente PGT del Comune di Gessate, approvato con Delibera di C.C. n. 22 del 23.06.2011: Tessuto Urbano di recente formazione (art. 20), Ambiti residenziali (art. 21), Insieme urbano unitario (art. 24).

### 7.2. Conformità edilizia

#### Storia edilizia

La sottoscritta effettuava istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gessate per reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile.

Con atto Notaio Carlo Conti di Monza in data 29.04.2003 rep. 7729/4626, trascritto a Milano 2 in data 26.05.2003 ai nn. 80269/49895, viene stipulata con il Comune di Gessate **Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione residenziale denominato P.L.4** di Via Aldo Moro – Via Repubblica **(All. 7.1)**.

La Convenzione è stipulata tra il Comune di Gessate e la parte dante causa della [REDACTED] che, sull'area del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione, realizzerà un complesso residenziale in più lotti (lotti 1 e 2, in edilizia convenzionata, sul mappale 823; lotti 3, 4, 5, 6, in edilizia libera, sui mappali 822, 818, 821, 819) oltre a posti auto ai mappali 824, 825, 826, 827.

I beni oggetto della Procedura sono situati nel lotto 4, che si compone di due fabbricati a C, disposti a corte, di tre piani fuori terra (terra, primo, secondo) oltre a piano interrato comune (con cantine e box), con area accessoria di pertinenza avente accesso pedonale e carraio da Via Matteotti n. 9.

Lo stabile di cui fanno parte gli immobili oggetto di Procedura (Edificio F) è stato edificato in forza delle seguenti concessioni edilizie **(All. 7.2)**:

- **Permesso di Costruire n. 41 in data 15.09.2003 (Pratica Edilizia n. 42)** per "costruzione di edifici residenziali con autorimesse – PL 4 – Lotto 4";
- **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 125/04 del 29.10.2004** per "posizionamento nuovi vani ascensore e modifiche appartamenti a variante del Permesso di Costruire n. 41/03 (P.E. 42/03)";
- **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 14/05 del 17.02.2005** per "recupero dei sottotetti mantenendo il profilo del tetto, realizzando nuove aperture sui terrazzi, formazione tettucci di copertura vani ascensori di nuova realizzazione (lotto 4)" - non ha interessato gli immobili oggetto di Procedura;
- **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 84/06 del 24.07.2006** per "costruzione n. 2 palazzine residenziali con autorimesse – Lotto 4 – P.L. 4 – variante finale" - non ha interessato gli immobili oggetto di Procedura.

#### **Comunicazione di fine lavori in data 24.07.2006 prot. 11398.**

**Richiesta di Agibilità in data 05.02.2007 prot. 1870:** l'Agibilità, come da comunicazioni del Comune, risulta attestata per silenzio assenso ai sensi del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L.R. 12/2005 e successiva L.R. 12/2006.

Presente in atti ulteriore **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 105/05 del 06.10.2005** per "realizzazione di recinzione, ingresso pedonale e tettoia in legno a copertura rampa di accesso ai boxes. Formazione vani contatori (lotto 4)".

**Difformità riscontrate****CORPO A****Appartamento**

L'immobile è complessivamente conforme alle grafiche di cui alle pratiche sopra descritte. Per quanto concerne il giardino, si evidenzia:

- impropria apertura su percorso comune condominiale (con mantenimento del cordolo in muratura e mattoni) della recinzione del giardino con realizzazione di cancelletto pedonale;
- presenza di porzioni di giardino piastrelate in aggiunta rispetto a quanto autorizzato;
- presenza di barbecue in muratura;
- tettoie in plexiglass a protezione di finestra e portafinestra delle camere;
- presenza di alberature di medio fusto.

**Cantina**

Non è stato possibile accedere al vano in quanto ingombro di materiali. Per quanto potuto visionare, non emergono difformità significative rispetto alla documentazione edilizia (ad eccezione di differenza di altezza non significativa).

**CORPO B**

Non emergono difformità significative rispetto alla documentazione edilizia (ad eccezione di differenza di altezza non significativa).

**Regolarizzazione edilizia**

Per quanto concerne le opere sul giardino, che si ricorda essere in uso esclusivo:

- con riferimento al cancelletto pedonale, si dovrà procedere ripristinando lo stato autorizzato con chiusura dell'accesso da percorso comune e posa di siepe, stante quanto stabilito nei Regolamenti di Condominio e Supercondominio, salvo diverso parere dell'Assemblea in merito alla regolarizzazione;
- per quanto attiene l'ulteriore porzione piastrellata (che da tavola relativa alle aree permeabili non appare in contrasto), il barbecue, le tettoie e le alberature, potranno essere mantenute solo previa autorizzazione di Condominio e Supercondominio e secondo i relativi Regolamenti; in caso contrario andranno rimosse.

A titolo cautelativo, si considera un importo indicativo per opere da eseguire o eventuali spese tecniche incluse oblazioni pari a **€ 2.500,00 circa**.

**7.3. Conformità catastale****Storia catastale****Catasto terreni (All. 7.3)**

Il mappale su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di Procedura è il mappale 818, ente urbano di 1.276 m<sup>2</sup>, derivante da tipo mappale del 26/01/2006 pratica n. MI0046669 n. 46669.1/2006.

Con variazione del 21/10/2005 pratica n. MI0659822 n. 659822.1/2005:

- viene costituito il mappale 818 (seminativo irriguo di 1.276 m<sup>2</sup>) dalla soppressione del mappale 745 (seminativo irriguo di 33.664 m<sup>2</sup>). Sono contestualmente costituiti i mappali: 819, 820, 821, 822, 823, 834, 825, 826, 827;

- viene costituito il mappale 745 (seminativo irriguo di 33.664 m<sup>2</sup>) dalla fusione delle particelle 241, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 732, 733, 734, 735, 737, 738, 739, 740, 742, 743, 747, 748, 749, 750, 753, 756, 757, 758, 760, 761, 762, 763, 767, 768, 769, 770, 774, 775, 776. Viene variato anche il mappale 755.

Con frazionamento del 05/03/2003 pratica n. 252687 n. 1625.1/2003, viene costituito il mappale 745 (seminativo irriguo 4.340 m<sup>2</sup>) con:

- soppressione dei mappali: 235; 237; 238; 240; 242; 244; 245; 246; 249; 250; 252; 253;
- costituzione dei mappali: 721; 722; 723; 724; 725; 726; 727; 728; 729; 730; 731; 732; 733; 734; 735; 736; 737; 738; 739; 740; 741; 742; 743; 744; 745; 746; 747; 748; 749; 750; 751; 752; 753; 754; 755; 756; 757; 758; 759; 760; 761; 762; 763; 764; 765; 766; 767; 768; 769; 770; 771; 772; 773; 774; 775; 776.

Con la stessa variazione (05.03.2003 prot. 252687 n. 1625.1/2003) il mappale 247 viene fuso nel mappale 246 (che diviene seminativo irriguo, 13.910 m<sup>2</sup>).

Nello specifico, con riferimento ai mappali che andranno a fondersi con il mappale 745, nella variazione del 21/10/2005, divenendo mappale 745 di 33.664 m<sup>2</sup>:

- i mappali 723, 724, 725 e 726 derivano dal mappale 235;
- i mappali 727, 728, 729 derivano dal mappale 237;
- i mappali 732 e 733 derivano dal mappale 238;
- i mappali 734 e 735 derivano dal mappale 240;
- il mappale 241 resta invariato sino al 21.10.2005;
- i mappali 737 e 738 derivano dal mappale 242;
- i mappali 739 e 740 derivano dal mappale 244;
- i mappali 742 e 743 derivano dal mappale 245;
- i mappali 745, 747, 748, 749, 750, 753, 756, 757, 758 derivano dal mappale 246;
- i mappali 760, 761, 762, 763 derivano dal mappale 249;
- il mappale 767 deriva dal mappale 250;
- i mappali 768, 769, 770 derivano dal mappale 252;
- i mappali 774, 775, 776 derivano dal mappale 253.

I mappali originari sono così classati all'impianto meccanografico del 01.01.1964:

- 235, seminativo irriguo di 7.260 m<sup>2</sup>;
- 237, seminativo irriguo di 5.930 m<sup>2</sup>;
- 238, prato irriguo di 3.480 m<sup>2</sup> ;
- 240, seminativo irriguo di 1.770 m<sup>2</sup>;
- 241, fabbricato rurale di 120 m<sup>2</sup>;
- 242, prato irriguo di 2.110 m<sup>2</sup>;
- 244, seminativo irriguo di 1.860 m<sup>2</sup>;
- 245, prato irriguo di 1.950 m<sup>2</sup>;
- 246, seminativo irriguo, 13.810 m<sup>2</sup>;
- 247 fabbricato rurale, 100 m<sup>2</sup>;
- 249, prato irriguo di 3.110 m<sup>2</sup>;
- 250, seminativo irriguo di 3.580 m<sup>2</sup>;
- 252, seminativo irriguo di 3.310 m<sup>2</sup>;
- 253, seminativo irriguo di 9.370 m<sup>2</sup> .

**Catasto fabbricati**

Le schede catastali in atti sono le schede di costituzione del 22.05.2006 prot. MI0327094.

**Difficoltà riscontrate****CORPO A****Appartamento**

Nessuna, posto di ripristinare la recinzione come specificato al § 7.2. Non si riscontra la rappresentazione delle grate di aerazione dei box.

**Cantina**

Nessuna, al di là della piccola imprecisione sull'altezza.

**CORPO B**

Nessuna, al di là della piccola imprecisione sull'altezza.

**Regolarizzazione**

A fronte di quanto sopra descritto, si ritiene congruo considerare un importo indicativo per spese tecniche e diritti per presentazione di planimetria aggiornata dell'appartamento, e conseguente della cantina secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, pari a **€ 500,00 circa**.

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

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia murature interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, misure arrotondate al m<sup>2</sup> per eccesso o per difetto. Il portico è considerato nella misura del 30% (come un balcone). Nota. Per il giardino, sebbene non si tratti di uso esclusivo, stante tuttavia il fatto che tale uso esclusivo è perpetuo e indissolubilmente legato all'appartamento, non trasferibile singolarmente, immodificabile sino al perimento dell'edificio, la superficie è considerata normalmente come di prassi al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per la superficie eccedente tale limite.

<b>CORPO A</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
Appartamento	m <sup>2</sup>	78,00	100%	78,00
Portico	m <sup>2</sup>	25,00	30%	7,50
Giardino in uso esclusivo	m <sup>2</sup>	78,00	10%	7,80
	m <sup>2</sup>	170,00	2%	3,40
Cantina	m <sup>2</sup>	13,00	25%	3,25
				<b>99,95</b>
			<b>m<sup>2</sup> commerciali arrotondati</b>	<b>100,00</b>

<b>CORPO B</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
Box	m <sup>2</sup>	16,00	100%	16,00
				<b>m<sup>2</sup> commerciali</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

La sottoscritta, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

Agenzia delle Entrate – OMI – Anno 2021 – Semestre 2, Listino della Camera di Commercio – 2021 – Semestre 2, Borsino Immobiliare – quotazioni marzo 2022, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

#### - **Valori relativi all'Agenzia delle Entrate**

##### **Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° Semestre 2021**

*Gessate/Centrale/Centro urbano*

*Codice zona: B1*

*Tipologia prevalente: Abitazioni civili*

##### **Abitazioni di tipo economico – stato ottimo**

valore di mercato: **min. 1.350,00 €/mq – max. 1.650,00 €/mq**

##### **Abitazioni civili – stato ottimo**

valore di mercato: **min. 1.750,00 €/mq – max. 2.150,00 €/mq**

##### **Box**

valore di mercato: **min. 650,00 €/mq – max. 1.100,00 €/mq**

#### - **Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrienza e Lodi**

##### **2° Semestre 2021**

*Provincia Settore Est – Gessate*

centro**Appartamenti recenti, ristrutturati**valore di mercato: **min. 1.600,00 €/mq – max. 1.900,00 €/mq****Box**valore di mercato: **min. 15.100,00 €/mq – max. 17.000,00 €/mq**periferia**Appartamenti recenti, ristrutturati**valore di mercato: **min. 1.500,00 €/mq – max. 1.700,00 €/mq****Box**valore di mercato: **min. 14.100,00 €/mq – max. 16.900,00 €/mq****- Valori relativi al Borsino Immobiliare – marzo 2022**

Gessate – Centro Urbano

**Abitazioni in stabili di 1° fascia**valore di mercato: **min. 1.535,00 €/mq – max 2.014,00 €/mq****Box**valore di mercato: **min. 794,00 €/mq – max 1.079,00 €/mq****9.3. Valutazione LOTTO UNICO**

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
<b>CORPO A</b>	100,00 m <sup>2</sup>	1.900,00 €/m <sup>2</sup>	190.000,00 €
<b>CORPO B</b>	16,00 m <sup>2</sup>	a corpo	15.000,00 €
			<b>205.000,00 €</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. Del G.E. - 10.250,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative - 3.000,00 €

Spese Condominio insolute nel biennio	- 1.260,05 €
Spese Supercondominio insolute nel biennio	- 349,46 €
<b>Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni</b>	<b>190.140,49 €</b>
	<i>arrotondato</i> <b>190.000,00 €</b>
Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni (- 15%)	<i>non ricorre</i>

*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, l'immobile non è locato.

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiama quanto specificato al § 4 circa il giardino in uso esclusivo, al § 6 circa i regolamenti di Condominio e Supercondominio e al 7.2 circa la situazione edilizia.

## ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

- 1 Documentazione catastale: estratto di mappa; elaborato planimetrico; visure storiche e planimetrie CORPI A e B
- 2 Documentazione fotografica CORPI A e B
- 3 Documentazione in merito allo stato occupativo:
  - 3.1 Certificato anagrafico contestuale
  - 3.2 Comunicazione Agenzia delle Entrate
- 4 Provenienza:
  - 4.1 Atto di compravendita Notaio Chiara Della Chà, rep. 8010/4805
  - 4.2 Nota di trascrizione del 07.03.2007 ai nn. 34238/18133 dell'atto di compravendita Notaio Giovanni Picone del 01.03.2007 rep. 55598/19601
  - 4.3 Atto di compravendita Notaio Carlo Conti di Monza del 16.06.2003 rep. 7951/4796
  - 4.4 Nota di trascrizione del 07.07.1998 ai nn. 54166/39277atto di compravendita del 18.06.1998 rep. 263847/5170 Notaio Ercole La Civita

- 5 Documentazione ipocatastale ventennale:
  - 5.1 Certificazione notarile in atti (integrata in data 23.12.2020) alla data del 20/10/2020 Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone
  - 5.2 Verifica aggiornata effettuata dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano alla data del 05.03.2022 sulla debitrice e sugli immobili pignorati
  - 5.3 Duplo nota di trascrizione del pignoramento in atti
- 6 Documentazione Amministrazione di Condominio
  - 6.1 Stato debitorio Condominio
  - 6.2 Stato debitorio Supercondominio
  - 6.3 Regolamento Condominio
  - 6.4 Regolamento Supercondominio
- 7 Documentazione Edilizia:
  - 7.1 Convenzione atto Notaio Carlo Conti di Monza in data 29.04.2003 rep. 7729/4626
  - 7.2 Pratiche edilizie
  - 7.3 Catasto terreni: frazionamento del 05/03/2003 pratica n. 252687 n. 1625 e estratto di mappa precedente
- 8 Copia privacy elaborato di stima

---

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO UNICO composta di n. 23 (ventitré) pagine, oltre la copertina, a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia a mezzo PEC alla debitrice e al Creditore.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,

Milano li: 16/03/2022

L'Esperto Nominato  
arch. Alessandra Testa

