

# Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. 393/2021**

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA - C.F.: 13048380151

contro:

*(omissis)*

Giudice della procedura: **dott. Flavia BONIOLO**

Custode: **notaio Domenico CAMBARERI**



## **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO – Comune di Baranzate (MI)**

**Via Pordenone, 2/4**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali:

#### Lotto UNICO

Beni in Comune di **BARANZATE** (MI): via Pordenone, 2-4:

#### **CORPO UNICO**

**Foglio 70, Mappale 254, Subalterno 28 graffato al Mappale 255 Subalterno 7** - cat. A/3;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **6-12-22** l'immobile appariva utilizzato da diverse persone essendovi numerosi posti letto di cui nessuno presente al sopralluogo ad eccezione di una persona dichiaratasi figlio del debitore esecutato e che ha dichiarato di non vivere presso l'immobile *de quo*.

Il delegato dal Custode, avv. G. Caserta ha riferito alla scrivente di aver contattato il debitore il quale ha riferito non esservi contratti di affitto.

**L'immobile è dunque da ritenersi libero** fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

### Proprietari:

- (*omissis*) – Proprietà per 1/1 – stato civile: dichiaratosi coniugato in separazione dei beni all'atto di acquisto del bene.

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

da libero: **€ 53.000,00.=**

**OSSERVAZIONI:** nulla da rilevare.

*(segue)*



**LOTTO UNICO**

Comune di BARANZATE (MI): via Pordenone, 2-4: appartamento al piano secondo, composto da ingresso, cucinino, due camere e bagno con annessa cantina.

**1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI****LOTTO UNICO****1.1. Descrizione catastale dei beni:**

Comune di BARANZATE (MI): via Pordenone, 2-4:

**CORPO UNICO**

Appartamento al piano secondo, composto da ingresso, cucinino, due camere e bagno con annessa cantina al piano interrato contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Baranzate come segue: **Foglio 70, Mappale 254, Subalterno 28 graffato al Mappale 255 Subalterno 7**, VIA PORDENONE n. 4 Piano S1 - 2; Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 3,5, Superficie Catastale Totale 48 mq., Totale Escluse aree scoperte 45 mq., Rendita 216,91;

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento (\*): proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comuni, cortile comune su tre lati;

Coerenze da Nord in senso orario della cantina (\*): proprietà di terzi, disimpegno comune, proprietà di terzi;

**Attualmente intestato a:**

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1 in separazione dei beni;

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 L.R.n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 36/2007).

\* \* \* \* \*

*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 e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, entrambi allegati al presente elaborato peritale.

\* \* \* \* \*

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

Pignoramento gravante sulla complessiva quota di 1/1 di piena proprietà di:  
(omissis) – Proprietà per 1/1 in separazione dei beni;

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

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona – ved. anche allegato 2)

In Comune di Baranzate (MI);

Fascia/zona: periferia.

Principali collegamenti pubblici: scomodi;

Collegamento alla rete autostradale: scomodi.

### 2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche allegato 3) Documentazione fotografica).

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, un appartamento al secondo piano con annesso vano di cantina al piano interrato, è ubicata a Baranzate, in Via Pordenone n. 2/4, a ridosso dell'Ospedale Sacco e del confine milanese.

\* \* \* \* \*

Baranzate si trova a nord-ovest di Milano, a circa 11 chilometri dal centro del capoluogo lombardo. E' attraversata dalla ex S.S.233 Varesina e dalla S.P.46 Rho-Monza. Si trova inoltre vicino allo svincolo delle autostrade A4 e A8, nella zona di viale Certosa (Milano). Confina con i Comuni di Bollate, Novate Milanese e Milano.

E' raggiungibile da qualsiasi parte di Milano andando in direzione nord (quindi verso Malpensa, Varese o Como) seguendo le indicazioni per l'Ospedale Sacco (Rosario). Oltrepassando l'Ospedale e proseguendo sulla ex S.S. 233 Varesina si entra nel territorio del Comune di Baranzate.

Provenendo dalla S.S. del Sempione è invece necessario seguire le indicazioni inizialmente per Rho, quindi per Bollate, ed infine si arriva alla Casa Circondariale di Milano. Seguendo sempre la strada si entra nel territorio del Comune di Baranzate.

Arrivando dalla S.S. Milano - Meda, è necessario imboccare l'uscita che riporta l'indicazione "S.P.46 Rho - Monza". Percorrendola fino al termine si arriva ad una rotatoria; girando a sinistra si trova l'indicazione per Baranzate. Si segue la strada, sempre dritto; al semaforo si gira a destra e si entra nel territorio del Comune.

Chi arriva da nord (in direzione Saronno, ad esempio), può seguire fino al termine la ex S.S. Varesina; in caso si arrivi dall'autostrada A8, si può uscire a Milano Fiera Rho-Però e quindi imboccare il collegamento per Baranzate, che porta fino alla Varesina.

Se si arriva dall'autostrada A4 si può imboccare l'uscita di Cormano, attraversare Novate M. e seguire le indicazioni per Baranzate.

Già comune autonomo, nel 1869 venne inglobata a Bollate e trasformata in una sua frazione. Nel giugno 2004, con legge regionale, Baranzate viene ricostituito come comune autonomo. Il comune conta circa 11.000 abitanti.

\* \* \* \* \*

Come già riferito, i beni in oggetto sono situati in Via Pordenone n. 2/4, a Sud-Est rispetto al cen-



tro cittadino.

Via Pordenone è compresa tra via Redipuglia e via Cividale.

La via in cui sorge la palazzina in cui è situato l'appartamento in oggetto è prettamente residenziale. La adiacente via Gorizia è, al contrario, ricca di negozi di vario genere, a cominciare dagli esercizi commerciali di beni di prima necessità.

La palazzina si sviluppa per cinque piani fuori terra oltre a un piano seminterrato. Il fabbricato è stato edificato nei primi anni '60 del secolo scorso e la struttura portante è in cemento armato con solai e coperture in latero-cemento e tamponamenti in mattoni di laterizio del tipo forato.

Le facciate della palazzina presentano una finitura in intonaco tinteggiato in tonalità beige.

I parapetti dei balconi sono in ferro verniciato in colore scuro.

Il cancello di accesso pedonale condominiale è in ferro verniciato in colore scuro.

Un breve percorso esterno conduce al vano scala "B" in cui è situato, al secondo piano, l'appartamento in oggetto. Il portone di accesso a detto vano scala è in ferro verniciato in colore marrone e vetro. La maniglia è in PVC nero.

Sia l'atrio della palazzina che i singoli pianerottoli presentano una pavimentazione in granito di marmo.

Le pedate del vano scala sono realizzate con lastre tipo Marmo Botticino, le alzate in Marmo Grigio Carnico.

Le pareti del vano scala sono tinteggiate in colore chiaro.

L'ascensore è di tipo manuale. Il portoncino esterno è in ferro preverniciato in colore grigio mentre internamente detto ascensore è rivestito da laminato in PVC di colore verde.

L'appartamento di cui alla presente procedura esecutiva è situato al secondo piano della palazzina.

L'appartamento in esame è costituito da un piccolo disimpegno d'ingresso, un cucinino, un bagno, due stanze e due balconi.

I pavimenti sono in marmette in scaglie di marmi vari di piccola pezzatura tranne in bagno che presenta rivestimenti a pavimento ed alle pareti in piastrelle ceramiche rosate.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in tonalità prevalentemente bianco.

Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca con doccia.

Il balcone presenta una pavimentazione in piastrelle di clinker di colore bordeaux ed aventi le dimensioni di 15x7,5 centimetri.

Il parapetto è metallico, tinteggiato in colore scuro e dotato di rete di sicurezza.

La soglia ed i contorni della portafinestra sono realizzati con lastre di Marmo Travertino.

I serramenti esterni sono prevalentemente in legno e dotati di vetro semplice.

Le tapparelle sono in PVC colore verde.

L'altezza dell'alloggio in questione è pari a circa ml. 2,78.

L'impianto di riscaldamento risulterebbe autonomo (nato come impianto centralizzato) tuttavia la scrivente, dato atto che vi erano parecchi mobili e masserizie varie quindi lo spazio libero visibile era poco, non ha visto termosifoni in loco.



Era presente caldaia a gas, posizionata nel cucinino.

Non risulta dunque certo l'impianto di riscaldamento.

La cantina annessa all'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è posizionata al piano interrato del fabbricato scala "A".

Non è stato possibile visionare l'interno della cantina.

L'unità immobiliare in oggetto così come gli spazi condominiali si presentano in mediocri condizioni di manutenzione.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

### 2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 2)

Periferica.

### 2.5 Certificazioni energetiche:

Non risulta A.P.E. - (ved. allegato 10) .

### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

### 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperita.

## 3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)

### 3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo effettuato in data 6-12-22 l'immobile appariva utilizzato da diverse persone essendovi numerosi posti letto di cui nessuno presente al sopralluogo ad eccezione di una persona dichiaratasi figlio del debitore esecutato e che ha dichiarato di non vivere presso l'immobile *de quo*.

Il delegato dal Custode, avv. G. Caserta ha riferito alla scrivente di aver contattato il debitore il quale ha riferito non esservi contratti di affitto.

**L'immobile è dunque da ritenersi libero** fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

## 4 PROVENIENZA

### 4.1 Attuale proprietario:

**(omissis)** – Proprietà per 1/1 in separazione dei beni come dichiarato alla data di acquisto del bene.



In base ad **atto di compravendita** in data 6-7-2005 rep. 103786/34314 Notaio Giovanni AVEROLDI di Monza a favore del debitore esecutato contro (*omissis*), trascritto a **Milano 2** in data 14-7-2005 ai nn. 107136/54821 - **Allegato 7.1**).

#### 4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

I suddetti (*omissis*) avevano acquistato il bene *de quo* in base a **atto di compravendita** in data 6-4-1993 rep. 60874 Notaio Matarrese Pasquale di Milano – **allegato 7.2**);

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 27-4-2021 ai nn. 57773/39285, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dal certificato notarile ai sensi della L. n. 302/1998 reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone riguardante il ventennio preso in esame alla data del 27-4-2021 nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione::

### 5.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio 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

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

#### • Altre limitazioni d'uso:

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e dell’eventuale 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

**1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 14-7-2005 ai nn. 107137/27728, a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L., SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.** con sede in Verona – C.F.: 03231270236 - **contro** il debitore esecutato in forza di atto di mutuo a rogito dott. Notaio Giovanni AVEROLDI di Monza in data 6-7-2005 rep. 103787/34315 a garanzia del **complessivo importo di Euro 240.000,00.=** di cui **Euro 120.000,00.= per capitale.**

**5.2.2** Pignoramenti

**3) Trascrizione pignoramento in data 27-4-2021 ai nn. 57773/39285, a favore di RED SEA SPV s.r.l.** con sede a Conegliano (TV) – C.F.: 04938320266 - **contro** il debitore esecutato - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 12-4-2021, rep. n. 4611, **per l'importo di Euro 108.658, 59.= oltre a successivi interessi e spese.**

**5.3** Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

**6 CONDOMINIO****6.1** Spese di gestione condominiale:

Circa Euro 770,00/anno – **ved. allegato 9.2)**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Ved. allegati **9.1) e 9.2)**

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

NO.

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE****7.1** Regolarità edilizia:

Il fabbricato in cui trovasi l'immobile de quo risulta edificato in data anteriore al 1-9-1967 – ved. **allegato 8).**

Dal titolo di acquisto dell'immobile risulta presentata domanda di Condono Edilizio in data 24-9-1986 P.G. n. 21102 Progr. 0632797807.

L'oblazione risulta dall'atto di acquisto interamente versata.

\* \* \* \* \*

**Lo stato dei luoghi risulta dunque regolare dal punto di vista amministrativo.**

**7.2** Vincoli**Conformità urbanistica:**



La destinazione residenziale dell'unità immobiliare *de quo* è ammessa.

### 7.3 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall' allegata planimetria catastale – **allegato 7)** – con lievi differenze che a parere di chi scrive non influiscono sul calcolo della rendita catastale e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

**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. **Si utilizza la superficie catastale.**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento e cantina	Mq.	48,00	1	48,00
				<b>Totale arr. mq. 48,00</b>

## 9 STIMA

### 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.

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 – allegati 14.n).



**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 11.1)**:

Semestre 1/2022 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 950,00/1.250,00, **valore medio: Euro/mq. 1.100,00**

**Camera di Commercio - PiùPrezzi** – **allegato 11.2)**:

Semestre 1/2022 – valori minimi/massimi appartamenti di vecchi Euro/mq. 1.200,00/1.450,00, **valore medio: Euro/mq. 1.325,00**

**Borsino Immobiliare** – **allegato 11.3)**:

Interrogazione al marzo 2022 – valori minimi/massimi appartamenti di 3a fascia Euro/mq. 1.027,00/1.282,00, **valore medio: Euro/mq. 1.155,00**

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato**, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risulti il seguente:

**9.3 Valutazione LOTTO Unico**

Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
A3	48,0	€ 1.200,00	€ 57.600,00

**Totale Euro 57.600,00.=**

**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 € 57.600,00
- 
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 2.880,00
- Spese di regolarizzazione amministrativa e catastale a carico dell'acquirente - indicative e di massima: -

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 € 1.500,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 53.220,00

arrotondato € 53.000,00

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 comodamente divisibile.

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

Non ricorre il caso

## 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 1.3**) 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 riproduzione in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

**La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia al debitore esecutato, al creditore procedente ed al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.**

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

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 9-12-2022


















l'Esperto Nominato  
dott. arch. Vincenza Nardone



**(segue: ELENCO ALLEGATI)**



## ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Ispezione ipotecaria per immobile.pdf
-  1.2) Ispezione ipotecaria per soggetto.pdf
-  1.3) Certificazione notarile.pdf
-  2) Inquadramento aerofotografico.pdf
-  3) Documentazione fotografica.pdf
-  4) Estratto di mappa.pdf
-  5) Planimetria catastale.pdf
-  6) Visura catastale.pdf
-  7.1) Atto di provenienza esecutato.pdf
-  7.2) Nota Trascrizione atto di acquisto ante ventennio.pdf
-  8) Licenza edilizia ed abitabilità.pdf
-  9.1) Regolamento Condominio.pdf
-  9.2) Situazione versamenti pdf
-  10) Visura APE non presente.pdf
-  11.1) Quotazioni Geopoi.pdf
-  11.2) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi.pdf
-  11.3) Quotazioni Borsino Immobiliare.pdf

