

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 320/2020

Condominio via Mantegazza, 25/4 – Milano - C.F.: 95712900158

contro:

Intervenuti: -----

Giudice della procedura: **dott. Giacomo PURICELLI**

Custode: **avv. Mario IELPO**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

Unità immobiliare in MILANO via Mantegazza, 25/4

LOTTO Unico

Appartamento e cantina siti in Milano – via Paolo Mantegazza, 25/4

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

LOTTO UNICO

1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche allegato 2)):

Comune di MILANO (MI): via Paolo Mantegazza, 25/4:

Unità immobiliare al piano seminterrato, composta da n. 2 vani e servizio igienico, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue: **Foglio 127, Mappale 131, Subalterno 711**, Zona Censuaria 2, via PAOLO MANTEGAZZA n. 25/4 piano: S1, Categoria A/3 (*), Classe 3, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale Totale 48 mq., Totale Escluse aree scoperte 48 mq., Rendita 290,51.

Coerenze da Nord in senso orario ():** cortile mappale 131 su due lati, proprietà di terzi, cortile mappale 131, proprietà di terzi al mappale 157.

Attualmente intestato a:

- _____ nato ir _____ – C.F.: _____ – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- _____ nata in _____ il _____ – C.F.: _____ - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/12/2004 protocollo n. MI0848416 in atti dal 16/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 102683.1/2004);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/12/2003 protocollo n. 955714 in atti dal 16/12/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 68685.1/2003);
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/07/2003 protocollo n. 645597 in atti dal 22/07/2003 LABORATORIO-ABITAZIONE (n. 44227.1/2003);
- DIVISIONE del 19/12/2002 protocollo n. 980942 in atti dal 19/12/2002 DIVISIONE (n. 74391.1/2002);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

* * * * *

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.

(*) Trattasi della destinazione catastale. Vedasi più innanzi per la destinazione d'uso dal punto di vista amministrativo.

() Coerenze così come derivanti, tra l'altro, da quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti – qui allegato 7.1) - e nell'estratto di mappa catastale – qui allegato 5).**

* * * * *

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato:

- Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 di piena proprietà** dei signori
 nato in il - C.F.: - Proprietà
 per 1/2 in regime di comunione dei beni con e
 nata in - C.F. - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni cor

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

In Comune di MILANO (MI);

Fascia/zona: periferia Nord- Ovest. Dista ca. km. 6,00 dal centro città.

Principali collegamenti pubblici: Tram n. 12 e n. 19 – Passante fermata Villapizzone

Collegamento alla rete autostradale: 2 Km.

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella periferia Nord-Ovest di Milano, quartiere Villapizzone.

Il fabbricato pluripiano in linea fu a suo tempo edificato nei primi anni '60 del secolo scorso contemporaneamente ad altri edifici facenti parte di un'unica lottizzazione convenzionata con il Comune di Milano a destinazione prevalentemente residenziale.

Trattasi di tessuto suburbano completamente urbanizzato e servito da vari mezzi di trasporto pubblico tra cui il Passante Ferroviario e le due linee di Tram 12 e 19.

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

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

Facciate finite in lastre di Ceppo Lombardo per la parte inferiore, superiormente intonaco e laterizi da rivestimento esterno tipo "Paramano" con contorni finestre in Travertino e inferriate e parapetti in ferro profilato.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano seminterrato, con acces-

so solo dall'esterno, dal retro dello stabile, di fronte alle autorimesse ed in mezzo agli spazi destinati alla raccolta dei rifiuti del condominio.

In particolare in adiacenza verso Ovest si trova il locale deposito combustibile/centrale idrica.

L'unità immobiliare si compone di una stanza d'ingresso con una finestra, un bagno cieco ed un'altra stanza.

Il pavimento è posto a ca cm. 18 dal piano cortile antistante l'ingresso.

Il pavimento è rivestito di piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno tamburato finitura Noce Tanganika con maniglie finitura ottone lucido.

Termosifoni in ferro smaltato.

Sanitari bianchi con miscelatori monocomando finitura cromata.

Scarico del vaso tipo "Sanitrit" essendo a quota inferiore della fognatura.

Finestre in alluminio anodizzato/ferro verniciato.

In bagno è presente boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria mentre il riscaldamento parrebbe condominiale.

L'impianto elettrico è minimale con coprinterruttori in materiale termoplastico colore bianco.

L'altezza media degli ambienti è di circa ml. 3,00.

Lo stato di manutenzione è nel complesso mediocre con presenza di umidità diffusa proveniente dal pavimento e dal terrapieno confinante verso il cortile interno posto a Sud oltre a segni di infiltrazioni/umidità in bagno e verso Nord.

Ancorché attrezzata per essere abitabile, le condizioni attuali dell'unità immobiliare de quo ne escludono il regolare utilizzo a fini abitativi.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata - **allegato 3**).

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

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

2.5 Certificazioni energetiche – non presente A.P.E. (allegato 12);

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Reperito il certificato di collaudo statico nella pratica della originaria costruzione del fabbricato – **allegato 13.1**) a pag. 52 e segg..

(segue)

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 16-7-2020 ai nn. 45671/29177**, 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 1, **così come risulta dal certificato notarile ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c.** reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Milano il 4-8-2020 dal Notaio dr Sergio CIANCIMINO di Milano depositato sul PCT il 7-8-2020 **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, dalle verifiche dirette presso l’archivio del Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copia conforme del titolo di provenienza dei beni ai debitori dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione**:

4.1 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

Dal Regolamento di Condominio – qui **allegato 11.2)** – nonché dalla visura degli atti di fabbrica – qui **allegati 13.1) e 13.2)** – risulta Convenzione dei cortili ai sensi dell’allora vigente art. 44 Regolamento di Igiene e servitù di “*Altium non tollendi*” di cui tuttavia non ne è stata reperita la nota di trascrizione;

● 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

1) **Iscrizione ipoteca volontaria in data 7-10-2002 ai nn. 61573/13594, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede in Verbania (VB), C.F.: 12931320159, **contro il sig. _____ nato a _____ il _____** - a garanzia di un mutuo fondiario della durata di anni 10, concesso in forza di atto a rogito Notaio Tommasi Enrico di Nova Milanese in data 27-9-2002, repertorio 13906/7626, **per il complessivo importo di Euro 322.000,00.= di cui Euro 161.000,00.= per capitale – ved. allegato 1.2.5.1);**

N.B. Detta ipoteca risulta ANNOTATA di RESTRIZIONE in data 18-7-2003 ai nn. 61547/9626 in base ad atto Notaio Tommasi Enrico di Nova Milanese in data 19-6-2003 rep. 15924;

2) **Iscrizione ipoteca volontaria in data 31-10-2003 ai nn. 87206/16274, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA SOC. COOP. PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA** – in forza di atto a rogito notaio Massimiliano Tornambè di Cinisello Balsamo del 21-10-2003 rep. n. 3551 garanzia del **complessivo importo di Euro 322.500,00.;**

5.2.2 Pignoramenti

3) **Trascrizione pignoramento in data 16-7-2020 ai nn. 45671/29177, a favore di CONDOMINIO DI VIA P. MANTEGAZZA n. 25/4 – contro** entrambi i debitori esecutati, **nato a _____** - **_____** in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 4-3-2020, rep. n. 2621/2020, **per l'importo di Euro 21.235,15.= oltre a successivi interessi e spese.**

5.2.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

5.2.4 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal Dott. Moreno MORETTI che ha fornito le informazioni che seguono (**allegato 11.1)**:

6.1 Spese di gestione condominiale:

Annue: Euro 1.300,00.=

Arretrati biennio solare: Euro 2.600,00.=

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. Regolamento di Condominio **allegato 11.2)**;

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – allegati 13.n): non regolare.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Milano la scrivente ha preso visione della pratica di costruzione del fabbricato – **allegati 13.1) e 13.2).**

Dal portale di consultazione pratiche edilizie on line non risultano presentate pratiche edilizie dal 2003 - **allegati 13.3)**

Dall'atto di provenienza dei beni – qui **allegato 9.1)** – non risultano condoni edilizi ma risultano presentate una comunicazione presso il Consiglio di Zona n. 20 in data 15-4-1988 ed una D.I.A. in data 28-10-2002 prot. n. 187004;

Il Comune di Milano nulla ha riferito alla scrivente sulla presenza di pratiche nel decennio 1995/2005;

Da quanto sopra e incrociando i dati edilizi con quelli catastali ne risulta la seguente più probabile ricostruzione.

In data 10-12-1959 Atti del Comune di Milano n. 196064/31218/1959 il Comune di Milano ha rilasciato **LICENZA PER OPERE EDILIZIE** per la "Costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione con annesse autorimesse" – **allegato 13.1)** a pag. 40 e segg.;

Durante i lavori di costruzione del fabbricato, a seguito della visita del tecnico del Comune, è stata rilevata, tra l'altro, la difforme esecuzione del piano seminterrato, realizzato di maggior altezza, comportante la trasformazione da ambienti destinati a cantine/magazzino a **n. 2 laboratori sanati con corresponsione di Lit. 300.000.=** in data 18-2-1963;

In data 10-5-1968 il Comune ha rilasciato Licenza di occupazione n. 300 – Atti n. 83639/8673/1968 - **allegato 13.1)** pag. 1 e segg. tra cui risultavano **regolarmente n. 2 locali ad suo magazzini e laboratori.**

Dalle variazioni catastali qui allegare risultano le seguenti ulteriori modifiche:

- Nell'**aprile 1988** – risultava un unico grande laboratorio con servizio igienico – **allegato 7.4)**;
- Nel **dicembre 2002** risultava la suddivisione in n. 4 laboratori ciascuno dotato di servizio igienico - **allegato 7.3)**;
- Nel **luglio 2003** risultava la **variazione** dell'unità immobiliare *de quo* da **laboratorio ad abitazione** - **allegato 7.2)**;
- Nel **dicembre 2003** risultava la variazione della distribuzione interna degli ambienti - **allegato 7.2)**;

Richiamato il limite suddetto – il Comune non ha riferito circa l'esistenza di pratiche edilizie presentate per il decennio 1995-2005;

Visto che comunque dal sito on line – [allegato 13.3](#)) - non risultano pratiche edilizie presentate dal 2003 ad oggi;

la scrivente ritiene probabile che non sia allo stato legittimo dal punto di vista amministrativo l'utilizzo ad abitazione dell'immobile *de quo* non solo per l'assenza di una pratica registrata in Comune per cambio di destinazione d'uso (al tempo soggetta alla corresponsione di monetizzazione dello standard dovuto per il maggior carico urbanistico conseguente) ma anche perché mancano i presupposti igienici, indicativamente per assenza di vespaio aerato e protezione di parte dei muri perimetrali contro terra, fatte salve verifiche più approfondite anche in merito alla materia delle bonifiche ambientali.

Per quanto sopra detto la valutazione di stima sarà riferita alla destinazione artigianale e non residenziale.

In detto indiretto **decremento** e nella decurtazione del valore di stima ed ulteriore del 5% a forfait si ritiene ricompresa la spesa per eventuale regolarizzazione sia delle opere di suddivisione in n. 4 laboratori – ove non fosse a suo tempo stata presentata la pratica edilizia (potrebbe essere quella del 2002 citata nell'atto di acquisto) – o per la regolarizzazione di eventuali difformità interne o esterne (ad esempio le finestre).

Si precisa che non si entra nel merito della regolarità del fabbricato nel suo complesso.

7.2 Vincoli

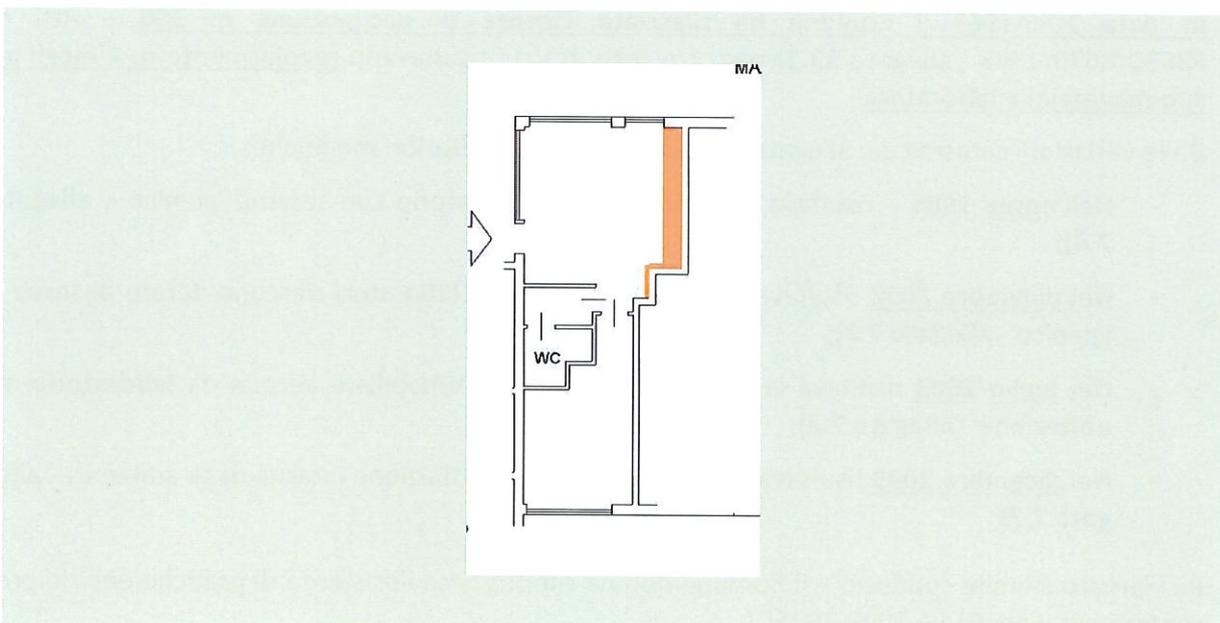
Dall'interrogazione PGT Online - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

7.3 Conformità urbanistica:

Non regolare la destinazione abitativa per le motivazioni di cui sopra.

7.4 Conformità catastale:

Con riferimento alla planimetria catastale - qui [allegato 7.1](#)) - dalle misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo si evince che il locale d'ingresso è rappresentato in maniera sensibilmente più ampia, indicativamente della porzione campita in arancio nell'immagine fuori scala che segue.



Inoltre non è rappresentato il gradino d'ingresso, non sono presenti finestre a Nord e ad Ovest è presente una finestra di dimensioni minori.

L'altezza netta interna è ca. ml. 3,00.

Sarà dunque opportuno, dopo la regolarizzazione amministrativa, procedere alla rettifica ed eventuale aggiornamento della planimetria catastale affrontando una spesa di ca Euro 1.300,00.= oltre oneri.

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 si utilizza tuttavia la superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Laboratorio	Mq.	42,00	1	42,00
Sp. Comuni ca 4%	Mq.	2,00	1	2,00
		TOTALE		44,00

9 STIMA – allegati 15.n)

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 15.n).**Destinazione LABORATORIO ARTIGIANALE****AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 15.1):**Semestre 1/2021 – valori minimi/massimi Euro/mq. 700/1.200, **valore medio: Euro/mq. 950,00****PiùPrezzi** (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi) - **allegato 15.3):**Semestre 1/2021 – valori minimi/massimi Euro/mq. 700/1.100,00, **valore medio: Euro/mq. 900,00****Borsino Immobiliare** – **allegato 15.5):**

Assente la destinazione laboratorio.

Visti anche i valori richiesti nei vari annunci, la scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo**, risulti il seguente:**9.3 Valutazione LOTTO Unico**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C3	44,0	€ 1.000,00	€ 44.000,00
				€ 44.000,00

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

(segue)

• VALORE LOTTO UNICO	€ 44.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.200,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: -	
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.300,00
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	€ 2.600,00
	€ 37.900,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	
	arrotondato
	€ 38.000,00

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.

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 probabi-

le 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 di 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 riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

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, 22-11-2021

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue ELENCO ALLEGATI)

ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie.pdf
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria soggetto esecutato.pdf
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria soggetto esecutata.pdf
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria immobile Sub. 711.pdf
-  1.2.4) Ispezione ipotecaria immobile Sub. 707.pdf
-  1.2.5) Ispezione ipotecaria immobile Sub. 29.pdf
-  1.2.5.1) ISCRIZIONE Ipoteca 7-10-2002 nn. 61573-13594 Sub. 29 Annotata di restr.pdf
-  1.2.5.2) Annotazione a IS 18-7-2003 nn. 9626-819 Restrizione di beni.pdf
-  1.2.6) Ispezione ipotecaria soggetto MAPAO s.r.l..pdf
-  1.2.7) Ispezione ipotecaria vari subalterni.pdf
-  1.3) Certificazione notarile ex art 567 c.2 cpc.pdf
-  2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
-  3) Documentazione fotografica.pdf
-  4) Inquadramento aerofotografico.pdf
-  5) Estratto di mappa catastale.pdf
-  6) Elaborato planimetricoNON C'E'.pdf
-  7.1) Planimetria catastale attuale Sub. 711 prot. 955714 del 16-12-2003.pdf
-  7.2) Planimetria catastale Sub. 711 prot. 645597 del 22-7-2003.pdf
-  7.3) Planimetria catastale Sub. 707 prot.980942 del 19-12-2002.pdf
-  7.4) Planimetria catastale Sub. 29 del 28-4-1988.pdf
-  7.5) Planimetria catastale Sub. 713 confinante.pdf
-  8.1) Visura CF Fg. 127 Mapp. 131 Sub. 711.pdf
-  8.2) Visura CF Fg. 127 mapp. 131 Sub. 707.pdf
-  8.3) Visura CF Fg. 127 mapp. 131 Sub. 29.pdf
-  8.4) Visura CT Fg. 127 mapp. 131.pdf
-  9.1) Titolo provenienza fav debitori 21-10-2003 Rep. 3550-722 Notaio TORNAMBE'.pdf
-  9.1.1) Nota Tras acquisto MI1 31-10-2003 nn. 87205-57286.pdf
-  9.2) Nota Tras acquisto ante MI1 14-7-2003 nn. 59740-39376.pdf
-  9.3) Nota Tras acquisto ante MI1 7-10-2002 nn. 61572-37234.pdf
-  9.4) Nota Tras acquisto ante MI1 Fusione 12-4-1974 nn. 10125-8550 .pdf
-  10.1) Certificato anagrafico esecutato.pdf
-  10.2) Riferimento matrimonio.pdf
-  10.3) Certificati residenza da pignoramento.pdf
-  11.1) Riferimento amministratore Condominio.pdf
-  11.2) Regolamento di Condominio.pdf
-  12) Assenza APE.pdf
-  13.1) Agibilità e Licenza edilizia.pdf
-  13.2) Servitù comunione cortili art. 44 R.I. ed altius non tollendi_compressed.pdf
-  13.3) Assenza pratiche edilizie post 2003.pdf
-  14.1) Verbale sopralluogo 13.07.2021 RG 320_2020.pdf
-  14.2) Verbale di accesso del 21.09.2021.pdf
-  15.1) Quotazioni OMI Residenza.pdf
-  15.2) Quotazioni OMI Laboratori.pdf
-  15.3) Quotazioni PiùPrezzi, Camera di Commercio di Milano.pdf
-  15.4) Quotazioni Residenza Borsino Immobiliare.pdf
-  15.5) Quotazioni Laboratori Borsino Immobiliare.pdf

