

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1120/2009

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

Custode: **avv. Alfonso MARTUCCI**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

Appartamento e cantina siti in MILANO via Novara, 141



INDICE SINTETICO

Dati Catastali (ved. [allegato 2](#)):

Lotto UNICO

Beni in **MILANO** (MI): via Novara, 141

Corpo Unico

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

Dati Catastali:

Foglio 293 (già Foglio 19 Sez. Trenno), **Mappale 70** (già mappale 1171), **Subalterno 33**.

Stato occupativo:

L’Agenzia delle Entrate ha riferito non esservi contratti di locazione – [allegato 11](#));

L’immobile è dunque da ritenersi libero.

Proprietario:

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

da libero: **€ 130.400,00.=**

(segue)



LOTTO Unico

Appartamento e cantina siti in Milano Via Novara, 141

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 Novara, 141:

Appartamento al piano quinto di due locali oltre i servizi **con annesso vano di cantina** nel sotterraneo, il tutto attualmente contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue: [Foglio 293](#) (già Foglio 19 Sez. Trenno), [Mappale 70](#) (già mappale 1171), [Subalterno 33](#), via Novara, 141, piano 5-S1, Z.C. 3, cat. A/3, cl. 3, vani 4, Sup. Cat. Tot. 57 mq., Tot. Escluse aree scoperte 56 mq., RCE 454,48;

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario (*): via Novara, proprietà di terzi, vano scale ed ascensore comuni, proprietà di terzi;

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

Attualmente intestato a:*(omissis)* – Proprietà per 1000/1000;**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE del 18/12/2003 protocollo n. 959974 in atti dal 18/12/2003 COLLEGAMENTO MAPPA REVISIONATA (n. 69179.1/2003);

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* * * * *

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

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 5-12-1961 Scheda n. H 0268196 - qui [allegati 7.1\) e 7.2\)](#) - e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, qui [allegato 5.1\)](#).

* * * * *

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla [quota di 1/1 di piena proprietà](#)

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

* * * * *

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

* * * * *

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO (MI);

Fascia/zona: periferia Ovest. Dista ca. km. 8,00 dal centro città.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana.

Collegamento alla rete autostradale: ca Km 4,00 dalla Tangenziale

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

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

Trattasi di tessuto suburbano completamente urbanizzato e servito da vari mezzi di trasporto pubblico tra cui la Linea Lilla della Metropolitana Milanese, circondato da ampi spazi verdi.

Il contesto è costituito da una serie di lottizzazioni di edilizia civile ed economica risalenti a varie epoche, a partire dagli anni '50 ad oggi, soprattutto di tipo residenziale.

Gli immobili in oggetto sono ubicati in un fabbricato condominiale di tipo civile, edificato alla fine degli anni '50 del secolo scorso.

Trattasi di fabbricato pressochè in linea, posto all'angolo con la via Privata Bernabò Visconti.

L'unità immobiliare in esame è inserita in una palazzina in linea di n. 7 piani fuori terra oltre ad un piano interrato per cantine e locali tecnici e di servizio comuni e ad un piano sottotetto adibito prevalentemente a solai/ripostigli.

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 travertino per la parte al piano stradale ed in intonaco Terranova e tessere di marmi chiari a spacco per i "bow windows" e la porzione d'angolo con la via Visconti suddetta.

Dal punto di vista tipologico il linguaggio architettonico le facciate su strada risentono ancora dell'influenza razionalista di cui si ha testimonianza nell'uso delle proporzioni in sezione aurea.



Soglie, davanzali e contorni finestre sono in marmo Travertino con avvolgibili in P.V.C. colore marrone

Parapetti dei balconi e struttura di sostegno in metallo trafilato o sciolato verniciato colore marrone/verde con divisori tra le proprietà in vetro retinato.

L'atrio al piano rialzato è pavimentato in lastre irregolari di media pezzatura in marmi prevalentemente di travertino sui toni beige e rosato posate ad *opus incertum* e levigate e lucidate con pareti in lastre di marmo in Travertino di tonalità più scura.

E' presente un ascensore ad apertura automatica.

Anche i pianerottoli e le scale sono rivestiti in Travertino.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva è posto al piano quinto, verso via Novara, e si compone di un corridoio/disimpegno d'ingresso, un soggiorno, un cucinino, un bagno ed una camera ed infine un balcone.

I pavimenti sono in marmette cementizie di vari colori.

Le pareti tinteggiate in bianco.

Le porte sono in legno verniciato a pennello color marrone con specchiature in vetro stampato e maniglie in alluminio finitura bronzata satinata.

I serramenti esterni sono in legno di Abete verniciato colore naturale con vetri con piccola camera di isolamento e maniglie analoghe a quelle delle porte interne.

I termosifoni sono in alluminio elettro-verniciato colore beige chiaro.

I sanitari del bagno, lavabo, vasca, vaso e bidet sono di colore bianco con rubinetteria in parte a miscelatore doppio comando ed in parte con miscelatore monocomando finitura cromata.

Il bagno e la cucina presentano pareti rivestite in piastrelle ceramiche rispettivamente in azzurro chiaro e bianco.

In cucina è presente la caldaia murale a gas per l'acqua calda sanitaria mentre il riscaldamento è condominiale.

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

L'altezza media degli ambienti è di circa ml. 2,90.

Lo stato di manutenzione è nel complesso buono anche se si segnala una probabile infiltrazione sopra la finestra del soggiorno.

Al piano interrato si trova inoltre una piccola cantina di pertinenza.

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 14);

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 15)** da pag. 31.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. **allegato 11)**)

3.1 Detenzione del bene - (ved. **allegato 11)**):

Dall'ultimo sopralluogo – 15-9-2021 – è emerso che l'appartamento risulta utilizzato

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate ha riferito non esservi contratti di locazione – **allegato 11)**;

L'immobile è dunque da ritenersi libero.

4 PROVENIENZA – **allegati 10.n) e 1.2) pag. 9 e segg.**

4.1 Attuale proprietario: (*omissis*) – Proprietà per 1/1 - celibe.

Allegato 10.1) e 1.2) pag. 9 e segg.:

Sentenza accettazione tacita di eredità trascritta in data 18-6-2019 ai nn. 45812/30887 –

Precedenti proprietari – ante ventennio:**Allegato 10)2:**

Atto di compravendita in data 8-4-1964 rep. 160646/12958 dr Lorenzo Fenaroli coadiutore del Notaio Nicolò Livreri di Milano

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 16-6-2009 ai nn. 30726/19138, **richiamata l'istanza depositata dalla scrivente in data 20-4-2020 nonché quanto ad essa allegato**, 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 8-7-2009 dal Notaio dr Riccardo BANDI di Milano depositato sul PCT il 25-7-2009 - tuttavia non numerato nelle pagine e timbro poco leggibile ma comunque coerente con le risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente - riguardante l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in esame ed aggiornato al del 23-6-2009 nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità



Immobiliare di MILANO 1 in data 20-4-2020, dalle verifiche dirette presso l'archivio del Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copia conforme di n. 1 titolo notarile 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

A pag. 26 dell'[allegato 15.1](#) – pratica edilizia di costruzione del fabbricato – viene dato atto della presenza di **Convenzione di Piano Regolatore** stipulata in data 23-10-1950 a rogito Notaio Zavanella n. 5782/1203 dei rep. trascritta in data 23-1-1959 ai nn. 51167/41387.

Dall'atto di acquisto – [allegato 10.2](#) – risultano [diverse servitù](#) il cui contenuto si richiama integralmente all'interno della presente.

• Altre limitazioni d'uso:

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

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

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

5.2.1 Iscrizioni

[Iscrizione ipoteca volontaria in data 11-10-1990 ai nn. 37651/7936](#)



N.B. Dall'ispezione ipotecaria contro la *de cuius (omissis)* – allegato 1.2) da pag. 5 - la suddetta iscrizione non risulta più presente.

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 16-6-2009 ai nn. 30726/19138

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 dallo Studio 3D s.a.s. che ha fornito le informazioni che seguono (**allegato 13.1**):

6.1 Spese di gestione condominiale

che la media delle spese condominiali ordinarie annue per la proprietà (foglio 293 mapp. 70 sub. 33) ammonta a: 1.240,00;
 che le spese insolte relative alla gestione 2018/2019 sono complessivamente € 3.123,99 di cui € 1.885,08 quali spese straordinarie e € 1.238,91 quali spese ordinarie;
 che le spese preventivate per la gestione 2019/2020 sono di € 1.366,62.
 che l'Assemblea ha deliberato lavori straordinari per un importo complessivo a preventivo di € 516.066,70 salvo conguaglio di fine gestione, oltre alle spese relative agli oneri finanziari in quanto l'Assemblea ha deliberato di chiedere un finanziamento bancario a copertura dei lavori straordinari, non avendo ancora ricevuto da parte della Banca una risposta in merito corredata da un prospetto relativo al piano di ammortamento di tale finanziamento non siamo al momento in grado di quantificare le quote relative a ciascun condomino.

Per quanto riguarda lo stato di morosità generale è indicativamente del 10%/15%

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. Regolamento di Condominio **allegato 13.2**);

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – allegati 15.n): non regolare.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Milano la scrivente ha preso visione della pratica di costruzione del fabbricato – **allegato 15.1).**

Su richieste della scrivente il Comune di Milano ha riferito non risultare pratiche edilizie presentate tra il 2009 ed il 2019 - **allegato 15.2).**

Presso l'Ufficio Condono Edilizio, da una verifica verbale a terminale, non sono risultate pratiche di Condono Edilizio, tuttavia è da considerare detto limite nel presente riferimento.

Da quanto visionato risulta che il fabbricato in cui è ubicato il bene in esame è stato realizzato in base a LICENZA PER OPERE EDILIZIE rilasciata in data 8-2-1958 Atti comunali 222832/48821/1957 a. per "Costruzione di fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione e negozi".

Non risulta rilasciata l'abitabilità per cui risulta comunicazione del Comune di Milano di richiesta di produzione documentazione ai sensi D.P.R. 425/94 (**certificato prevenzione incendi**, etc.) – **allegato 15.1)** pag.3.

Con riferimento alle sole unità immobiliari in esame quindi senza entrare nel merito della costruzione nel suo complesso la cui verifica richiederebbe apposita strumentazione per rilievi topografici ed interesserebbe porzioni di terzi, confrontate le planimetrie dei progetti comunali qui allegate con le misure estratte a campione dalla scrivente durante il sopralluogo si può riferire che **vi è coerenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato tuttavia emergono delle lievi difformità che a parere di chi scrive possono essere contenute nelle cd. tolleranze di cantiere** per le quali allo stato non necessita la presentazione di progetto di aggiornamento, cd. "as built", ma di cui occorrerà tuttavia tenere conto in caso di progettazione di modifiche allo stato attuale.

Inoltre risulta non presente il passaggio di comunicazione tra la cucina ed il soggiorno.

Per dette modifiche sarà opportuno ottenere un titolo edilizio in sanatoria affrontando una spesa di ca Euro 1.000,00 per la sanzione e circa Euro 1.500,00 per spese tecniche, il tutto oltre oneri fiscali e di legge, bolli e diritti.

Si ribadisce 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:

La destinazione residenziale dell'unità immobiliare *de quo* è conforme alla previsione di destinazione prevista dal P.G.T. tuttavia risultano irregolarità riscontrate in sede di visita tecnica finale in data 7-4-1961 e 13-3-1963, tra l'altro, sulla regolarità del fabbricato nel suo complesso di cui non si conosce l'esito e su cui non si entra nel merito.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dalle allegare planimetrie catastali pur con alcune delle lievi discrepanze di cui si



dà atto nel precedente paragrafo – **allegato 7.1)** – conseguentemente, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto non essendo, queste difformità, a parere di chi scrive, modificative della rendita catastale.

Tuttavia si dà atto che l'intestazione catastale non è aggiornata riportando ancora i dati della nonna dell'esecutato.

Infine si dà atto che nell'atto di acquisto – **qui allegato 10.2)** - a pag. 3 viene riportato “...**Nella vendita è compreso un ripostiglio nel sottotetto.**” ed infatti durante il sopralluogo l'esecutato ha mostrato alla scrivente ed al custode il vano di solaio che utilizza (peraltro completamente vuoto) ma che tuttavia non risulta né graficamente riportato nella planimetria catastale d'impianto/attuale né direttamente e/o indirettamente richiamato nell'accertamento d'ufficio eseguito dall'U.T.E. in data 13-9-1965 ed in ogni caso **privo di identificazione catastale e/o di confini catastali** e dunque la scrivente ritiene non vi siano gli elementi giuridici per ricomprendere anche detta porzione nell'eventuale trasferimento del bene *de quo* demandando all'eventuale acquirente all'asta del bene ogni ulteriore approfondimento/accertamento sul punto a suo totale ed esclusivo onere.

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.
Appartamento e cantina	Mq.	57,00	1	57,00
		TOTALE		57,00

9 STIMA – allegato q)

9.1 Criterio di stima



Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 16.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 16.1):**

Interrogazione al 24-10-2021 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.50,00/1.650,00, **valore medio: Euro/mq. 1.550,00**

PiùPrezzi (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi) - **allegato 16.2):**

Interrogazione al 21-10-2021 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.150,00/1.500,00, **valore medio: Euro/mq. 1.325,00**

Borsino Immobiliare – **allegato 16.3):**

Interrogazione al 21-10-2021 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 2.275,00/3.135,00, **valore medio: Euro/mq. 2.705,00**

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
Abitazione e cantina	A3	57,0	€ 2.500,00	€ 142.500,00
				€ 142.500,00

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	€ 142.500,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.125,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: -	€ 2.500,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	€ 2.480,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 130.395,00
	arrotondato
	€ 130.400,00

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

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile.

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

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

Si dà in ogni caso atto che la scrivente, in allegato alla richiesta di informazioni edilizie, ha inoltrato via PEC in data 3-1-2020 al Comune di Milano anche il pignoramento per cui si procede.



13. Avvertenze ulteriori:

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

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

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

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

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 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, 25-10-2021

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone





ELENCO ALLEGATI

- 1.1) Elenco formalità pregiudizievoli.pdf
- 1.2) Risultanze ispezioni ipotecarie.pdf
- 1.3) CERTIFICATO_NOTARILE in atti.pdf
- 2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
- 3) Documentazione fotografica.pdf
- 4) Inquadramento aerofotografico.pdf
- 5.1) Estratto di mappa catastale Fg. 293 Mapp. 70.pdf
- 5.2) Estratto di mappa catastale Fg. 19 Mapp. 1171 non rilasciabile.pdf
- 6) Elaborato planimetrico Fg 293 Mapp 70 non c_è.pdf
- 7.1) Planimetria catastale Fg. 293 Mapp. 70 Sub. 33.pdf
- 7.2) Planimetria catastale d'archivio Sez. Trenno Fg. 19 Mapp. 1171 Sub. 33.pdf
- 8.1) Visura CF Fg. 293 Mapp. 70 Sub. 33.pdf
- 8.2) Visura CF Fg. 19 mapp. 1171 Sub. 33 non rilasciabile.pdf
- 9.1) Visura C.T. Fg. 293 Mapp. 70.pdf
- 9.2) Visura C.T. Fg. 19 Mapp. 1171 non rilasciabile.pdf
- 10.1) Sentenza accettazione tacita eredità n. 12333-2017.pdf
- 10.2) Titolo di provenienza de cuius 8-4-64 Rep. 160646-12958 Dr Fenaroli Lorenzo.pdf
- 11) Risposta Agenzia Entrate assenza affitti.pdf
- 12.1) Certificato contestuale celibe ivi residente con la mamma.pdf
- 12.2) Certificato di stato libero.pdf
- 13.1) Riferimento amministrazione Condominio.PDF
- 13.2) Regolamento Condominio Novara 141.PDF
- 14) Assenza APE.pdf
- 15.1) Pratica di costruzione del fabbricato.pdf
- 15.2) Assenza titoli edilizi decennio 2009-2019.pdf
- 16.1) Quotazioni Agenzia Entrate Geopoi.pdf
- 16.2) Quotazioni PiùPrezzi Camera di Commercio di Milano.pdf
- 16.3) Quotazioni Borsino immobiliare.pdf