

Tribunale di Milano

PROCEDURE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 969/21 - R.G.E. 1261/21

(non riunite)

contro:

(omissis)

Intervenuti: -----

Giudice della procedura: **dott.ssa Marianna GALIOTO**

Custode: **avv. Giovanni Antonio SANTORO**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento sito in MAGENTA (MI): corso EUROPA, 90 – Lotto 6)

INDICE SINTETICO

Dati Catastali (ved. anche allegato 2):

Lotto n. 6) - UNICO

Beni in MAGENTA (MI): corso EUROPA, 90

Appartamento: **Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 9 - Categoria A/3;**

Stato occupativo: immobile abitato dalla famiglia degli esecutati e dunque da ritenersi libero (assenza contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate).

Proprietari:

- *(omissis)* – Proprietà per 2/4;
- *(omissis)* - Proprietà per 1/4;
- *(omissis)* - Proprietà per 1/4;

Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da libero: Euro 170.000,00.= arrotondato.

Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da occupato: Euro 119.000,00.= arrotondato.

OSSERVAZIONI: nulla da far rilevare.

(segue)

LOTTO UNICO: Lotto 6)

Abitazione del custode

MAGENTA (MI): corso Europa, 90

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

LOTTO UNICO

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

Comune di MAGENTA (MI): corso Europa, 90

Appartamento al piano primo, di cinque locali e servizi **con annessa cantina** al piano seminterrato il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di MAGENTA (MI)** come segue:

- **Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 9**, CORSO EUROPA n. 90 piano: 1-S1, **Categoria A/3** (Abitazione di tipo economico), Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale mq. 158 – Totale escluse aree scoperte mq. 150 - Rendita Euro 661,06.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario (*): appartamento Sub. 8, cortile comune mappale 14 Sub. 1 su tre lati, scala comune Sub. 1.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario della cantina (*): deposito Sub. 5, vano scala comune Sub. 1, locale caldaia, autorimessa Sub. 4.

Attualmente intestato a:

- **(omissis)** – Proprietà per 2/4;
- **(omissis)** - Proprietà per 1/4;
- **(omissis)** - Proprietà per 1/4;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/1998 in atti dal 16/10/1998 (n. 234431.1/1998);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/1992 in atti dal 16/10/1998 (n. 296501/1995);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/10/1985 in atti dal 14/09/1990 (n. 11/1985);
- 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 pre-

sentata e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale ed elaborato planimetrico di subalternazione, tutti allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

(omissis) – Proprietà per 2/4 – in regime di separazione dei beni (vedova);

(omissis) - Proprietà per 1/4 – in regime di separazione dei beni;

(omissis) - Proprietà per 1/4 - in regime di 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

In Comune di Magenta (MI);

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici: assenti.

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

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

L'appartamento in esame fa parte di un fabbricato a pianta pressoché rettangolare ed è posto al piano primo, ultimo piano abitativo del fabbricato, e raggiungibile tramite scala interna comune dopo aver superato la scala esterna di accesso al piano rialzato.

Non è presente l'ascensore.

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, un piano rialzato ed un piano primo.

Risulta costruito nei primi anni '70 del secolo scorso con sistema tradizionale a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento, pareti in tavolati di forati e tetto a padiglione con tegole in cemento colorato.

Ancorché sia stato autorizzato come fabbricato industriale – casa del custode e magazzini - presenta le caratteristiche di un edificio civile ed infatti le altre unità immobiliari, se si eccettuano i locali seminterrati destinati a deposito ed autorimessa ed il magazzino posto al piano rialzato, al momento del sopralluogo, risultavano abitative.

Le pareti esterne sono rivestite in intonaco plastico colore beige con zoccolatura in ardesia verde irregolare a spacco.

I balconi hanno parapetti in ferro verniciato.

Le finiture interne sono di tipo corrente.

L'atrio d'ingresso e la scala sono finite in granito Rosa Sardegna con parapetti e boiserie in legno tinto Noce.

L'ingresso all'appartamento in esame, sito al piano primo, avviene tramite portoncino d'ingresso in legno con profili decorativi di disegno classico nelle specchiature.

L'unità immobiliare è composta da un disimpegno della zona giorno da cui si accede ad un ampio locale soggiorno/pranzo dotato di stufa, ad un tinello con camino ed alla cucina.

Dal soggiorno e dalla cucina si accede al balcone.

Posto lateralmente al disimpegno della zona giorno si trova inoltre il disimpegno della zona notte in cui sono ubicate n. 3 camere ed un bagno.

I serramenti esterni sono in Abete Douglas verniciato tinta naturale e dotati di vetro semplice con tapparelle avvolgibili.

I contorni esterni delle finestre e dei balconi nonché le soglie esterne delle porte-finestre sono Serizzo.

I pavimenti dei balconi sono in piastrelle rettangolari posate a quinconce tuttavia non antigelive a giudicare dallo stato di degrado in cui si trovano con distacchi a sfoglia delle porzioni superiori di esse.

I serramenti interni sono in legno tamburato con specchiature in vetro stampato in stile classico.

La ferramenta dei serramenti è in finitura ottone bronzato satinato con maniglie in alluminio stessa finitura.

I locali giorno ed il bagno sono rivestiti sia a pavimento sia a parete in piastrelle colorate e decorate di vari motivi prevalentemente cm. 20x20.

I pavimenti della zona notte sono in lamparquet cm. 10x10 essenza Rovere.

Le pareti dei locali abitativi e dei disimpieghi sono prevalentemente tappezzate.

In bagno sono presenti lavabo, vaso con cassetta esterna (probabilmente a causa della rottura della cassetta incassata a parete), bidet, vasca e doccia di colore azzurro.

I rubinetti dei sanitari sono del tipo a doppio comando finitura cromata.

I termosifoni – la caldaia a gas è in cantina - sono in alluminio elettroverniciato colore beige chiaro.

Impianto elettrico presenta moduli serie Magic Bticino.

L'altezza netta interna dei locali è pari a ca ml. 3,00.

Nonostante la vetustà dell'immobile (ca 50 anni) come si evince dalle fotografie allegate lo stato di manutenzione è buono.

Al piano seminterrato è presente un piccolo vano di cantina con altezza ml. ca 2,40.

Si rimanda alla **documentazione fotografica** – qui allegato 3).

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Periferica agricola/artigianale.

2.4 Certificazioni energetiche:

Non risulta APE - allegato 12);

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite;

Certificazioni di idoneità statica

Non reperita;

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)

3.1 Detenzione del bene:

Dal sopralluogo – 21-4-2022 - è emerso che l'immobile è utilizzato dalla famiglia degli esecutati che abitano tutta la zona residenziale della palazzina.

In base al riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 23-5-2022 il bene *de quo* non risulta gravato da **contratto d'affitto** in corso e dunque **è da considerarsi libero** – allegato 10).

3.2 Esistenza contratti di locazione

Nessun contratto - ved. più sopra.

4 PROVENIENZA – allegati 9)n.

4.1 Attuale proprietaria:

Allegati 9.4):

(omissis) - **Proprietà per 1/2** in regime patrimoniale della separazione dei beni (attualmente ve-

Con riferimento alla **denuncia di successione**

(omissis) - **Proprietà per 1/4** in regime patrimoniale della separazione dei beni e *(omissis)* - **Proprietà per 1/4** in regime patrimoniale della separazione dei beni - in base a **denuncia di successione**

4.2 Precedenti proprietari ante ventennio:

Allegato 9.4):

(*omissis*) - **Proprietà per 1/2** in regime patrimoniale della separazione dei beni in base a costruzione sul terreno a suo tempo acquistato con atto Notaio G. Mocchi di Abbiategrasso in data 7-3-1971 Rep. 20541 **dunque ante ventennio** (allegato 9.4).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1)n.

Nel ventennio anteriore al **pignoramento** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare RGE 969/2021, trascritto in data 31-8-2021 ai nn. 17386/11894** ed al **successivo pignoramento** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare RGE 1261/2021, trascritto in data 10-1-2022 ai nn.158/127**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, **così come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n. 302/1998** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Perugia il 5-10-2021 dal **Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia** depositato sul PCT in data 11-10-2021 (**per RGE 969/2021**) nonché dalla **CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL’ART. 567 C.P.C.** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Napoli il 3-2-2022 dal Notaio Maria LANDOLFO in Napoli depositato sul PCT in data 14-2-2022 (**per RGE 1261/2021**) **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie di aggiornamento effettuate dalla scrivente presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione:**

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

. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Risulta trascritta ante ventennio una convenzione tra confinanti in data 1-4-1981 ai nn. 2884/2202 in base a scrittura privata Notaio Elso BUCCHINI di Magenta in data 3-3-1981 n. 77014 di rep. – qui allegato 1.1.2).

- **Altre limitazioni d'uso:**

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;

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.

In particolare si richiama il contenuto del Certificato di destinazione urbanistica qui allegato 13).

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

Grava anche su altri beni della presente procedura esecutiva.

2) Iscrizione ipoteca volontaria

Grava anche su altri beni della presente procedura esecutiva.

5.2.2. Pignoramenti

3) Trascrizione pignoramento

4) Trascrizione pignoramento

5.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

5.5 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare

6 CONDOMINIO – allegati --

Il Condominio amministrato da: non risulta costituito condominio.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:-----

Millesimi di riscaldamento:-----

6.1 **Spese di gestione condominiale:**-----

6.3 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -----

6.4 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** parziale

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – allegati 14.n)

Regolarità edilizia – allegati 14.n).

7.1 Il Comune di Magenta, su richiesta di visura della scrivente, ha sottoposto alla visura n. 10 fascicoli edilizi relative alle costruzioni di tutto il lotto Mappale 14 e da cui si evincono le seguenti pratiche edilizie relative alla presente porzione.

Pratiche per la costruzione del fabbricato:

1. **Licenza Edilizia n. 41/73** – rilasciata dall'Assessore delegato dal Sindaco del Comune di Magenta ai signori (*omissis*) in data 28-11-1973 **per costruzione casa di abitazione a due piani fuori terra ad uso abitazione e magazzino - allegato 14.1)**;

2. **Permesso di abitabilità rilasciato** dall'Assessore delegato dal Sindaco del Comune di Magenta ai signori (*omissis*) in data 30-12-1975 **per casa di nuova costruzione - allegato 14.1)**;

* * * * *

Con stretto riferimento alla sola suddetta unità **Sub. 9** oggetto, tra altri beni, dei pignoramenti in esame, effettuati rilievi a campione dello stato dei luoghi (quindi con i conseguenti limiti e relativi al numero di misurazioni effettuate) e confrontate dette risultanze con le misure riportate negli allegati grafici dell'ultima pratica edilizia sopraelencata – **allegato 14.1**) - si rileva una generale corrispondenza tra quanto ivi rappresentato e dette misure.

La larghezza in fase di costruzione risulta maggiore di ca cm. 10.

Si dà atto inoltre che l'immobile in esame risulta autorizzato come **abitazione del custode su lotto a destinazione industriale** e solo come abitazione, allo stato, potrà essere utilizzato.

La stima che segue terrà conto di detta destinazione legittima.

In relazione a quanto sopra indicativamente esposto e fatti salvi ulteriori più precisi rilievi **l'immobile non risulta pienamente conforme agli elaborati comunali di progetto da ultimo presentati** ma a parere dell scrivente regolarizzabili con una pratica edilizia a sanatoria - previo accurato rilievo dello stato di fatto - ex art. 34.2 D.P.R. 380/2001 oppure ex art 37 D.P.R. 380/2001 in base alla valutazione tecnica circa l'epoca della realizzazione delle dette differenze.

Detta procedura, per le modifiche esterne, potrà essere avviata dopo la procedura prevista dall'art. 167 c.4 D.Lgs 42/2004 essendo tutto il compendio vincolato ai sensi art. 142 lett. f) del D.Lgs. 42/2004 s.m.i suddetto.

Tuttavia la possibilità di ottenere la **sanatoria ambientale** visto l'aumento, ancorché lieve, della superficie dell'immobile in fase di costruzione, allo stato, è incerta in relazione al contenuto del comma 4.a) dell'art. 164 D.Lgs 42/2004 suddetto.

Inoltre si dà atto che l'art. 9 D.M. 1444/68 prescrive la distanza minima assoluta tra pareti finestrate di ml. 10,00 mentre la distanza tra il fabbricato in esame e quello preesistente – capannone - è pari a ca ml. 8,00 per la cui regolarizzazione la scrivente valuta la possibilità di applicazione dell'art. 38 D.P.R. tuttavia con la problematica di cui al sopra citato comma 4.a) dell'art. 164 D.Lgs 42/2004 suddetto.

Per dette operazioni, compresa la regolarizzazione della planimetria catastale, la scrivente ritiene di poter applicare una decurtazione di **Euro 35.000,00** a forfait anche in considerazione delle spese tecniche.

Si precisa che la costruzione è stata realizzata teoricamente al di fuori della fascia di rispetto stradale ma che detto "rispetto" non è stato oggetto di accertamento.

7.2 Vincoli

L'immobile *de quo* è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio – parte 3a art. 142 lett. f) D.Lgs 42/2004 e s.m.i., vincoli geologici ed idrogeologici oltre alla presenza di elettrodotto come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui **allegato 13**) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto.

Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del **D.Lgs. 42/2004**.

7.3 Conformità urbanistica:

Ved. quanto sopra detto al **punto 7.1** Regolarità edilizia.

7.4 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**) – ancorché vi siano lievi differenze nelle misure e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie si ritengono 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. **Nel caso in esame la cantina viene calcolata al 25% e per la quota parte degli spazi comuni interni ed esterni compresa l'area di pertinenza si applica un incremento del 5% a forfait.**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Abitazione del custode al piano primo	Mq.	158,00	1	158,00
Quota 5% spazi comuni		158,00	0,05	8,00
		TOTALE		166,00

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 avvenuta personalmente in data 21-4-2022 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

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

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

9.2 Fonti d'informazione – allegati 15.n).

10 AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI/GEOPOI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

2° semestre 2021 – per la zona in esame (periferica) dà quotazioni attestate tra Euro

1.100/1.400 al mq. per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo e quindi un **valore medio pari ad Euro 1.250/mq.– allegato 15.1.1)**;

11 PiùPrezzi (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi):

Quotazioni 2° semestre 2021 attestate tra Euro 700/1.100 al mq. per gli appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare in periferia e quindi un **valore medio pari ad Euro 900/mq –** mentre per gli appartamenti recenti valori compresi tra Euro 1.100/1.450 al mq. **allegato 15.2)**;

12 Borsino Immobiliare :

Per la zona in esame (periferica) dà quotazioni medie ad **Euro 1.418/mq.** - (minimo Euro 1.243/ max Euro 1.594) per le abitazioni in fascia media (**allegato 15.3.1)**;

La scrivente, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e della destinazione d’uso vincolata, allo stato, a residenza del custode, ritiene che il valore parametrico da adottare sia pari ad **Euro 1.300,00/mq.** e ne consegue che il più probabile valore di mercato, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulti il seguente:

12.2 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
CORPO UNICO Abitazione del custode	A3	166,0	€ 1.300,00	€ 215.800,00
			Totale	€ 215.800,00

12.3 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	€ 215.800,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10.790,00

• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative:	€ 35.000,00
---	-------------

Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative: ricomprese nel punto che precede

Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio

Prezzo base d'asta LOTTO 1) al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 170.010,00

arrotondato € 170.000,00

Ove l'immobile fosse ritenuto occupato l'importo sarebbe pari ad Euro € 119.000,00

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.

Da quanto esaminato 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 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. **allegati 1.3) e 1.4)** 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.

La scrivente dichiara di provvedere ad inviare via e.mail il presente elaborato peritale alla debitrice esecutata, ai creditori procedente/intervenuti ed al Custode prima del deposito nel fascicolo di causa.

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, 15-10-2022

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone

(segue: ELENCO ALLEGATI)



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie Lotto 6) Sub. 9 A3.pdf
-  1.1.2) Nota Tras 1-4-1981 Convenzione edificazione a confine.pdf
-  1.2.1) Ispezione Ipotecaria per soggetto
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per soggetto
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria per soggetto
-  1.2.4) Ispezione ipotecaria per immobile Lotto 6) Sub. 9 A3.pdf
-  1.2.5) Stampa nota di verifica non riguarda.pdf
-  1.2.6) Stampa nota di verifica non riguarda.pdf
-  1.2.7) Stampa nota di verifica non riguarda.pdf
-  1.3) CERTIFICAZIONE NOTARILE - + altri.pdf
-  1.4) Relazione Notarile if
-  2) Identificativi catastali e coerenze per la vendita Lotto 6).pdf
-  3) Fotografie Lotto 6) Sub. 9 A3 Magenta.pdf
-  4) Inquadramento aerofotografico.pdf
-  5.1) Magenta Estratto di Mappa Fg 3 Mapp 14 .pdf
-  5.2) Magenta Estratto di Mappa Fg 3 Mapp 14 Contorno rosso.pdf
-  6) Elaborato planimetrico subalternazione Magenta.pdf
-  7) Planimetria Lotto 6) Magenta Fg 3 Mapp 14 Sub 9 A3.pdf
-  8.1) Visura Lotto 6) CF Fg 3 Mapp 14 Sub 9 A3.pdf
-  8.2) Visura CT Fg 3 Mapp 14 Magenta .pdf
-  9.1) 25-5-1993 Denuncia Successione vs moglie rinuncia.pdf
-  9.2) Nota Tras 10-10-1994 Denuncia Successione.pdf
-  9.3) Nota Tras 29-9-21 Accettazione tacita eredità.pdf
-  9.4) Atto acquisto terreno 7-3-1971 Notaio G. Mocchi Rep. 20541.pdf
-  10) 23-5-2022 Riferimento Agenzia Entrate.pdf
-  11) Assenza APE Lotto 6).pdf
-  12.1) Risposta Anagrafe Magenta.pdf
-  12.2) Risposta Stato Civile Magenta.pdf

-  13) Certificato di Destinazione Urbanistica Magenta.pdf
-  14.1) Licenza Edilizia n. 41-73 Casa.pdf
-  14.2) P.E. n. 497 Condonò n. 221-90 Casa.pdf
-  15.1.1) Quotazioni Geopoi Residenza.pdf
-  15.1.2) Quotazioni Geopoi Commerciale.pdf
-  15.1.3) Quotazioni Geopoi Terziaria.pdf
-  15.1.4) Quotazioni Geopoi Produttiva.pdf
-  15.2) Quotazioni PiùPrezzi.pdf
-  15.3.1) Quotazioni Borsino Immobiliare Residenza Magenta.pdf
-  15.3.2) Quotazioni Borsino Immobiliare Box Magenta.pdf
-  15.3.3) Quotazioni Borsino Immobiliare Uffici e Negozi.pdf
-  15.3.4) Quotazioni Borsino Immobiliare Locali e capannoni.pdf

* * * * *