

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 292/2022

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - C.F.: 05828330638

contro:

(omissis)

Intervenuti: **CONDOMINIO ALFA BAGHETTI – C.F.: 91508670154**

Giudice della procedura: **dott.ssa Laura Cesira STELLA**

Custode: **avv. Carlo BOSSI**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di TREZZO sull'Adda (MI)

Appartamento al piano 3° e cantina in Via Emilio BRASCA, 67



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di Trezzo sull'Adda (MI): via Emilio Brasca n. 67:

CORPO UNICO

Foglio 6, Mappale 155, Subalterno 30 - cat. A/3;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **25-1-2023** l'appartamento in esame è parso disabitato da tempo.

L'Agenzia delle Entrate ha riferito non esservi contratti d'affitto riguardanti l'immobile in esame – **allegato 12**).

A parere della scrivente l'immobile è **dunque da considerarsi libero**.

Proprietari:

- **(omissis)** – **Proprietà per 1/2** - alla data di acquisto del bene dichiaratosi celibe – allo stato attuale risultante di stato civile libero di stato – – ved. **allegato 13.6** - residente a **(omissis)** per immigrazione da Trezzo sull'Adda (MI) – ved. **allegato 13.5**);
- **(omissis)** – **Proprietà per 1/2** - alla data di acquisto del bene dichiaratasi separata legalmente – allo stato attuale: n.p. - residente ad **(omissis)** dal 12-2-2018 – ved. **allegato 13.3** pag. 2;

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

da libero: **€ 83.000,00.=**



LOTTO UNICOBeni in Comune di TREZZO sull'Adda (MI)

Appartamento al piano 3° e cantina in Via Emilio BRASCA, 67

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**LOTTO UNICO****1.1. Descrizione catastale dei beni:****Comune di TREZZO sull'ADDA (MI): via Emilio Brasca n. 67:**

Appartamento posto al terzo piano, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e balcone **con annessa cantina** posta al piano sotterraneo, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Trezzo sull'Adda** come segue: **Foglio 6, Mappale 155, Subalterno 30**, via Emilio Brasca n. 67, piano 3-1S, scala 2 - Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5, Superficie Catastale Totale 82 mq., Totale Escluse aree scoperte 80 mq., Rendita 296,96.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento (*): proprietà di terzi, cortile mappale 156, proprietà di terzi, pianerottolo vano scale comuni;

Coerenze da Nord in senso orario della cantina (*): proprietà di terzi, cortile mappale 156, proprietà di terzi, disimpegno comune.

Attualmente intestato a:- **(omissis)** – Proprietà per 1/2;- **(omissis)** - Proprietà per 1/2 in regime di 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 TOPONOMASTICA del 16/03/2011 Pratica n. MI0291833 in atti dal 16/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 85541.1/2011);

- 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 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:

- **(omissis)** – **Proprietà per 1/2** - alla data di acquisto del bene dichiaratosi celibe – allo stato attuale risultante di stato civile libero di stato – – ved. **allegato 13.6** - residente a **(omissis)** dal 08/10/2008 per immigrazione da Trezzo sull'Adda (MI) – ved. **allegato 13.5**);
- **(omissis)** – **Proprietà per 1/2** - alla data di acquisto del bene dichiaratasi separata legalmente – allo stato attuale: n.p. - residente ad **(omissis)** dal 12-2-2018 – ved. **allegato 13.3**) pag. 2;

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 Trezzo sull'Adda;

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici: scomodi.

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica – e risulta costruito almeno dal 1945.

Ved. anche fotografie aeree del 1954 – **allegato 17**).

Trattasi di costruzione multipiano con impronta planimetrica a "C" e realizzato apparentemente in muratura tradizionale in mattoni pieni con solai in volterrane.

Si compone di n. 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato in cui si trovano le cantine.

Le facciate sono rifinite in intonaco color marrone.

Non è presente l'ascensore.

L'appartamento in esame è sito al **piano terzo** ed è composto da un disimpegno d'ingresso che funge anche di disimpegno di tutte le stanze, n. 2 camere, un cucinino, un bagno ed un piccolo balcone.

I materiali di finitura sono di tipo economico.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica beige/rosa finto marmo ad eccezione delle piastrelle del bagno che sono in finto marmo nelle tonalità nero/grigio.

In cucina vi sono piastrelle in parte azzurre ed in parte bige mentre in bagno le pareti sono rivestite in piastrelle finto marmo nei toni del grigio/azzurro.

Le pareti sono tinteggiate in idropittura di vari colori.

La porte interne sono in legno tamburato rifinito in tinta grigio chiaro con maniglie e ferramenta



in finitura ottone bronzato.

I serramenti esterni sono in metallo color grigio chiaro e dotati di vetri a taglio termico con zanzariere in alluminio anodizzato e serrande avvolgibili in PVC.

I termosifoni sono in alluminio smaltato beige chiaro.

Gli impianti elettrici hanno moduli tipo linea Magic Bticino con coprinterruttori in finitura ottone.

In cucina è presente la caldaia murale a gas.

Come si evince dalla documentazione fotografica qui allegata – **allegato 3)** - le finiture sono in discreto stato ma in abbandono.

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

Al piano interrato è presente la cantina pertinenziale che non risultava visionabile al momento del sopralluogo per cui per la consistenza ci si basa sulla planimetria catastale.

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.

2.5 Certificazioni energetiche:

Non presente APE - ved. **allegato 15)**.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperite.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)

3.1 Detenzione del bene - (ved. allegato 12)):

Al momento del sopralluogo effettuato in data **25-1-2023** l'appartamento in esame è parso disabitato da tempo.

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate ha riferito non esservi contratti d'affitto riguardanti l'immobile in esame – **allegato 12)**.

A parere della scrivente l'immobile è **dunque da considerarsi libero**.

4 PROVENIENZA



4.1 Attuali proprietari:

(omissis) – **Proprietà per 1/2** - alla data di acquisto del bene dichiaratosi celibe – allo stato attuale risultante di stato civile libero di stato – – ved. **allegato 13.6)**;

(omissis) – **Proprietà per 1/2** - alla data di acquisto del bene dichiaratosi separata legalmente, in base ad **atto di compravendita** in data 10-5-2004 rep. 3.752/110 Notaio Lavinia DELFINI di Bergamo **contro(omissis)**, trascritto a **Milano 2** in data 15-5-2004 al nn. 34267 – **Allegato 10)**.

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

(omissis) in base ad **atto di compravendita** in data 8-5-1997 rep. 185548 Notaio Saverio Romanelli **contro (omissis)** - **Allegato 10)**.

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

Nel ventennio anteriore al **pignoramento** di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 13-4-2022 ai nn. 51293/34581**, 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 dalla **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Perugia il 4-5-2022 dal Notaio dr Niccolò TIECCO di Perugia depositato sul PCT il 23-5-2022 **nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie** effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 in data 14-12-2022, dalle verifiche il Catasto dei Fabbricati ed il Catasto dei Terreni nonché tramite acquisizione copia del titolo di provenienza dei beni, etc. 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**:

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 trascritte 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 – ved. allegati 1.n)

5.2.1 Iscrizioni

1) **Iscrizione ipoteca volontaria in data 15-5-2004 ai nn. 68343/15869, a favore di BANCA DI BERGAMO S.P.A.** con sede in Bergamo – C.F.: 02348370160 - **contro** i sig.ri *(omissis)* – in forza di atto a rogito Notaio Lavinia DELFINI di Bergamo in data 10-5-2004 rep. 3.753/111 a garanzia del complessivo importo di Euro 233.280,00.= di cui Euro 129.600,00=- per capitale;

5.2.2 Pignoramenti

2) **Trascrizione pignoramento in data 13-4-2022 ai nn. 51293/34581, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli, via Santa Brigida, 39 C.F.: 05828330638 - **contro** i sig.ri *(omissis)* - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 29-3-2022, rep. n. 6733, **per l'importo di Euro 116.312,88.= oltre a successivi interessi e spese.**

5.3 **Eventuali note/osservazioni:**

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO

6.1 **Spese di gestione condominiale:**

Circa Euro 950,00/anno – ved. allegato 14.1)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. allegato Regolamento – allegato 14.2)

6.2 **Arretrati:**

Ultimo biennio: ca Euro 1.483,00 – ved. allegato 14.1).

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

NO.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – allegato 16):

A seguito di richiesta di accesso atti e di controllo effettuato dalla scrivente personalmente sfogliando i registri comunali cartacei delle pratiche edilizie dal 1929 il competente Ufficio del Comune di Trezzo sull'Adda ha riferito quanto segue:

Data: 27 gennaio 2023, 09:51:08
Da: protocollo@pec.comune.trezzosulladda.mi.it
A: nardone.6814@oamilano.it
Oggetto: Prot.N.0024491/2022 - RISPOSTA A NON ACCETTAZIONE RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI - RGE 292-2022
Allegato: body.html (13.0 KB)

Gentile Arch. Nardone,
 a seguito della vostra richiesta di accesso agli atti inerente l'immobile ubicato in via Brasca n. 67, censito al N.C.E.U. al fg. 6 mapp. 155 sub. 30, siamo a comunicarLe che con i dati comunicatici attraverso la PEC e anche dalle informazioni comunicateci durante l'incontro svoltosi di persona in data 25/01/2023, incontro durante il quale le sono stati resi disponibili anche tutti i registri delle pratiche edilizie in nostro possesso per la loro consultazione, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia e/o provvedimento repressivo di abuso.

A fini collaborativi la informiamo che l'immobile risulta essere già esistente dal 1949, così come desumibile dall'estratto di mappa catastale storico risalente a tale data che le allegiamo alla presente.

E' a disposizione presso i ns. uffici il Piano di Ampliamento del 1929, specificando che l'area in oggetto non risultava ricompresa nell'elaborato grafico allegato al piano, pertanto ubicata all'esterno del centro abitato. Il successivo PRG risale al 1960.

Visto quanto sopra, le suggeriamo di svolgere ulteriori ricerche storiche catastali inerenti l'immobile in questione in quanto è possibile che lo stesso sia stato costruito in data antecedente al 1942.

Cordialità

Dott.ssa Graziella Scavone
 Assetto del Territorio - Edilizia Privata
 Tel 02/90933224

Da quanto sopra ne consegue che **il fabbricato risulta costruito** al più tardi nel 1945 – come da allegato al suddetto riferimento del Comune - **in assenza di licenza edilizia**.

Tuttavia in base all'allora vigente art. 31 L. 1150/'42 detto titolo edilizio non era prescritto per le zone poste esterne ai centri abitati.

Il Comune non ha emesso provvedimenti repressivi di abusi edilizi.

Stante comunque l'anomalia della situazione la scrivente si limita a valutare la regolarità edilizia del solo appartamento in esame in base alle risultanze del sopralluogo.

Non risulta regolare il cucinino che è stato cambiato di posizione rispetto al bagno e che ha una superficie pari a ca. mq. 6,00 e dunque inferiore ai mq. 7,00 ed inoltre è dotato di finestra con insufficiente apporto di luce ed aria.

Non risulta regolare la cameretta con superficie pari a ca. mq. 8,82 inferiore a mq. 9,00.

Manca la porta della camera grande.

Per il resto non si rilevano irregolarità igieniche e/o edilizie.

* * * * *



Lo stato dei luoghi risulta dunque irregolare dal punto di vista amministrativo ma regolarizzabile fatta salva la questione sulla mancata licenza edilizia del fabbricato da eventualmente approfondirsi presso l'Ufficio tecnico comunale.

Costi di massima previsti per la regolarizzazione:

- Euro 1.000,00.= ca per la sanzione;
- Euro 1.500,00.= oltre oneri per il tecnico;
- Euro 5.000,00 ca di opere edilizie;

In tutto ca. 7.500,00 oltre diritti, bolli ed oneri

7.2 Vincoli

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> - non risultano vincoli culturali diretti in tutto il Comune di Cambiagio – ved. **allegato 18**).

7.3 Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale attuale è ammessa dallo strumento urbanistico generale.

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**) – per ciò che concerne la consistenza complessiva dell'appartamento tuttavia si rilevano difformità sia nella destinazione dei locali sia nella posizione di alcuni tavolati e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie non si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

Occorrerà procedere ad un aggiornamento catastale, previa regolarizzazione amministrativa, affrontando una spesa di ca Euro 1.000,00.= ove trattasi dello stesso professionista che si occuperà della pratica edilizia.

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 al piano 3° e cantina	Mq.	82,00	1	82,00
				Totale arr. mq. 82,00

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 19.n).

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 19.1):**

Semestre 2/2022 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 900,00/1.150,00, **valore medio: Euro/mq. 1.025,00**

- **PiùPrezzi – Camera Commercio Milano - allegati 15.2) e 15.3):**

Semestre 2/2022 – valori minimi/massimi appartamenti recenti in periferia Euro/mq. 650,00/950,00, **valore medio: Euro/mq. 800,00**

- **Borsino Immobiliare – allegati 15.4.n):**

Abitazioni in stabili di fascia media **valore medio: Euro/mq. 1.259,00**

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

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A3	82,0	€ 1.200,00	€ 98.400,00

€ 98.400,00

Totale Euro 98.400,00.=



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	€ 98.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.920,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative e di massima:	€ 7.500,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.000,00
Arretrati condominiali del biennio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio	€ 1.483,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 83.497,00

arrotondato

€ 83.000,00

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

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 riproduzioni 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 via posta ordinaria ai debitori nonché tramite e.mail ai creditori procedente ed intervenuto 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, 8-4-2023

(segue: ELENCO ALLEGATI)

l'Esperto Nominato

dott. arch. Vincenza Nardone



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie.pdf
-  1.2.1) Ispezione per soggetto esecutato elenco note.pdf
-  1.2.2) Ispezione per soggetto esecutata elenco note.pdf
-  1.2.3) Ispezione per immobile elenco note.pdf
-  1.3) Certificazione Notarile 567 Scarnera Francesco - Carra Antonietta.pdf
-  2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
-  3) Documentazione fotografica.pdf
-  4) Inquadramento aerofotografico.pdf
-  5) Estratto di mappa catastale.pdf
-  6) Elaborato planimetrico non presente.pdf
-  7) Planimetria catastale.pdf
-  8) Visura storica catastale CF Fg. 6 Mapp 155 Sub. 30 A3.pdf
-  9) Visura storica catastale CT Fg. 6 Mapp 155.pdf
-  10) Atto di provenienza dei beni ai debitori.pdf
-  11) Nota di Trascrizione cpv 1997.pdf
-  12) Riferimento Agenzia Entrate assenza di contratti d'affitto.pdf
-  13.1) CARRA'_ANTONIETTA_Certificato_di_Residenza_Storico Trezzo.pdf
-  13.2) SCARNERA_FRANCESCO_Certificato_di_Residenza_Storico Trezzo.pdf
-  13.3) Carra' Antonietta Certificato residenza storico Ardore.pdf
-  13.4) Carra'Antonietta Certificato residenza Taranto.pdf
-  13.5) Scarnera Certificato Residenza Taranto.pdf
-  13.6) Stato civile.pdf
-  14.1) Riferimento Condominio.pdf
-  14.2) Regolamento della Casa.pdf
-  15) Visura APE non c'è.pdf
-  16) Riferimento U.T. Comune Trezzo d'Adda.pdf
-  17) Confronto Ortofoto 1954-2015.pdf
-  18) Assenza vincoli culturali e paesaggistici.pdf
-  19.1) Quotazioni OMI Geopoi.pdf
-  19.2) Quotazioni PiùPrezzi.pdf
-  19.3) Quotazioni Borsino Immobiliare.pdf

* * * * *

