

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. 42/2022**

contro:

Intervenuti.

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

Custode: **avv. Federica Sangiovanni**



**RELAZIONE DI STIMA**

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

**Appartamento al piano 1° ed autorimessa in Via Lombardia, 9-13**



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali:****Lotto UNICO**

Beni in Comune di CAMBIAGO (MI): via Lombardia, 9-13:

**CORPO 1**

**Foglio 3, Mappale 798, Subalterno 16** - cat. A/3;

**CORPO 2**

**Foglio 3, Mappale 798, Subalterno 56** - cat. C/6;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **17-3-2023** era presente una persona terza che ha dichiarato a verbale di abitare presso l'appartamento in esame in quanto convivente del debitore esecutato – ved. **allegato 16**) verbale del sopralluogo.

L'Agenzia delle Entrate non ha ancora riferito sulla richiesta di presenza di contratti d'affitto.

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

**Proprietari:**

- **1/1** - alla data di acquisto del bene dichiaratosi celibe – allo stato attuale risultante di stato civile libero – **Proprietà per**  
– ved. **allegato 10**);

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

da libero: **€ 83.000,00.=**



## LOTTO UNICO

**Beni in Comune di CAMBIAGO (MI): via Lombardia, 9-13 appartamento al piano primo ed autorimessa di pertinenza.**

### 1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

##### 1.1. Descrizione catastale dei beni:

**Comune di CAMBIAGO (MI): via Lombardia, 9-13:**

#### **CORPO 1)**

**Appartamento al piano primo** composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera e bagno, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di CAMBIAGO (MI)** come segue: **Foglio 3, Mappale 798, Subalterno 16**, VIA LOMBARDIA n. 9 Piano 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale 58 mq., Totale Escluse aree scoperte 56 mq., Rendita Euro 240,15;

**Coerenze da Nord in senso orario (\*):** proprietà di terzi, pianerottolo comune, proprietà di terzi, area scoperta di proprietà di terzi.

**Attualmente intestato a:**

1/1 di stato celibe al momento dell'acquisto del bene e attualmente di stato libero.

**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 25/12/2014 Pratica n. MI0792300 in atti dal 5/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 318470.1/2014);
- COSTITUZIONE del 18/02/1999 in atti dal 18/02/1999 (n. 375774.1/1999).

#### **CORPO 2)**

**Autorimessa pertinenziale al piano interrato**, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di CAMBIAGO (MI)** come segue: **Foglio 3, Mappale 798, Subalterno 56**, VIA LOMBARDIA n. 13 Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 18, Superficie Catastale Totale 20 mq., Rendita Euro 44,62;

**Coerenze da Nord in senso orario (\*):** proprietà di terzi, corsello comune.

**Attualmente intestato a:**

Proprietà per

1/1 – dichiaratosi di stato celibe al momento dell'acquisto del bene e attualmente di stato libero.

**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 25/12/2014 Pratica n. MI0792338 in atti dal 5/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 318508.1/2014);
- COSTITUZIONE del 18/02/1999 in atti dal 18/02/1999 (n. 375774.1/1999).



\* \* \* \* \*

*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, come da allegati al presente elaborato peritale.**

\* \* \* \* \*

## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 di piena proprietà**:

- **Proprietà per 1/1** - alla data di acquisto dei beni dichiaratosi celibe – allo stato attuale risultante di stato civile libero -  
- ved. **allegato 10**);

**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 Cambiago (MI);

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 – località Torrazza ed è stato costruito alla fine degli anni '90 del secolo scorso.

Trattasi di costruzione in linea di n. 2/3 piani fuori terra oltre al piano interrato in cui sono ubicate le autorimesse e le cantine con facciata in parte intonacata a civile ed in parte rivestita in piastrelline tipo cotto.

Trattasi di costruzione tipica dell'epoca con struttura intelaiata in calcestruzzo armato orizzonti in latero-cemento e tamponamenti in laterizi.

L'appartamento in esame è sito al **piano primo**, ed è composto da un piccolo disimpegno d'ingresso, una sala pranzo/soggiorno/cucina con balcone, un disimpegno, un bagno ed una camera.

I materiali di finitura sono di tipo economico.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica beige chiaro posate in diagonale e pareti ceramiche dei bagni e lato cucina della stessa tonalità con decoro classico a fine rivestimento parietale.

Le pareti sono tinteggiate in color grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno tamburato rifinito in essenza Noce Tanganika con maniglie e feramenta in finitura ottone bronzato.



I serramenti esterni sono in legno abete mordenzato tinta Noce scuro e dotati di vetri a taglio termico.

I termosifoni sono in alluminio smaltato beige chiaro.

Gli impianti elettrici con coprinterruttori in materiale termoplastico colo grigio scuro.

Sul balcone è presente la caldaia murale a gas.

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

L'altezza netta interna dei locali è di ca. ml.2,70.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

### **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 12).**

### **2.6 Certificazioni di conformità degli impianti**

Reperate nel fascicolo dell'abitabilità – **allegato 14.3).**

### **2.7 Certificazioni di idoneità statica**

Reperate nel fascicolo dell'abitabilità – **allegato 14.3).**

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

### **3.1 Detenzione del bene - (ved. allegato 16)):**

Al momento del sopralluogo effettuato in data **17-3-2023** era presente una persona terza che ha dichiarato a verbale di abitare presso l'appartamento in esame in quanto convivente – ved. **allegato 16)** verbale del sopralluogo – e che ha dichiarato di provvedere al pagamento delle spese condominiali in quanto il debitore esecutato è impossibilitato.

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

### **3.2 Esistenza contratti di locazione**

L'Agenzia delle Entrate non ha ancora riferito sulla richiesta di presenza di contratti d'affitto.



## 4 PROVENIENZA

### 4.1 Attuali proprietari:

1/1 - alla data di acquisto del bene dichiaratosi celibe – allo stato attuale risultante di stato civile libero. prietà per

In base ad atto di compravendita in data \_\_\_\_\_ Notaio \_\_\_\_\_  
 con sede a Milano \_\_\_\_\_ trascritto a \_\_\_\_\_  
 (Allegati 9.1) e 9.2).

### 4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Il suddetto **RUFFINI Massimiliano** risulta proprietario da data ante ventennio.

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

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 18-1-2022 ai nn. 3982/2737, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dal certificato notarile ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c. reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Milano il 10-2-2022 dal Notaio Alessandra RADAELLI di Milano depositato sul PCT il 25-3-2022 riguardante l’intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in esame e facente stato fino alla data del 9-2-2022 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 6-3-23, dalle verifiche presso il Catasto Fabbricati e Terreni nonché tramite acquisizione di copia conforme dell’atto di provenienza dei beni all’esecutato effettuate 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**

Convenzione P.L. trascritta in data 1-3-1995 ai nn. 18420/11619.

- **Altre limitazioni d'uso:**



- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e dell'eventuale Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti;
- Si richiamano inoltre tutti i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo, anche culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

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

### 5.2.1 Iscrizioni

#### 1) Iscrizione ipoteca giudiziale

**N.B. Detta IPOTECA grava anche su altri beni e su altro soggetto non interessati dalla presente procedura esecutiva.**

**2) Iscrizione ipoteca giudiziale in data 25-2-2014 ai nn. 15311/2242, a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. con sede in Bologna (BO) – C.F.: 03719580379 - contro il Sig. **RUFFINI Massimiliano**, nato a Melzo (MI) il 6-6-1973 - C.F.: RFFMSM73H06F119L – in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 5-11-2013 rep. 1179 per il **complessivo importo di Euro 258.000,00.-.****

### 5.2.2 Pignoramenti

#### 3) Trascrizione pignoramento in

**N.B.: Detto pignoramento risulta ordinato di cancellazione con provvedimento nell'ambito della procedura come da **allegato 1.4)****

#### 4) Trascrizione pignoramento in data

## 5.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

## 6 CONDOMINIO

### 6.1 Spese di gestione condominiale:

Circa Euro 590,00/anno – **ved. allegato 11.1)**



**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Ved. allegato Regolamento – **allegato 11.3)**

**6.2 Arretrati:**

Le spese risultano regolarmente pagate – **ved. allegato 11.1).**

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

NO.

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE****7.1 Regolarità edilizia – allegati 14.n):**

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Cambiagio alla scrivente sono stati sottoposti alla visura i fascicoli relativi alle seguenti pratiche edilizie:

1. **Pratica n. 506/96 – Prot. 9377/96 - Concessione Edilizia n. 16/97** rilasciata in data \_\_\_\_\_ per la costruzione di n. 3 edifici ad uso residenziale – ved. **allegato 14.1)**;
2. **Prot. 11455/877 u.t./99 – Concessione Edilizia n. 5/99** rilasciata in data \_\_\_\_\_ per Variante alla Concessione Edilizia n. 16/97– ved. **allegato 14.2)**;
3. **Certificato di ABITABILITA' rilasciata in data 10-10-2000** – ved. **allegato 14.3)**;

\* \* \* \* \*

Si precisa che detti interventi sono stati realizzati in attuazione di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato “Le Noci” approvato dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 13 del 9-2-1994 e n. 71 del 28-9-1994 e successiva Convenzione a rogito Notaio \_\_\_\_\_ – ved. allegati 13.1) e 13.2);

Con Deliberazione n. 44 del 24-7-1996 il Consiglio Comunale ha approvato una variante agli schemi tipologici del P.L. “Le Noci” ai sensi della L.R. 14/84.

\* \* \* \* \*

L'impostazione planimetrica dello stato attuale dei fabbricati risulta coerente con quella riportata nella Tav. 4 allegata alla variante di P.L. suddetta – pag. 14 dell'**allegato 13.3)** fatti salvi rilievi con adeguata strumentazione tecnica di rilievo di tutto il lotto in esame.

Rispetto alla planimetria allegata all'ultima concessione edilizia – variante del 1999 suddetta - **allegato 14.2)** pag. 38 - lo stato dei luoghi presenta lievi difformità nelle misure sia del posizionamento dei tavolati interni sia anche dei tavolati perimetrali del soggiorno.

A parere della scrivente trattasi di ulteriori varianti realizzate durante la costruzione del fabbricato e da ritenersi nelle tolleranze costruttive.



A tale data sarebbero state assoggettate alla previa richiesta di ulteriore variazione non essenziale – in parziale difformità rispetto alla Concessione Edilizia - e dunque assoggettata alla verifica del contributo di costruzione ai sensi dell'allora vigente art. 3 L. 10/1977 tuttavia da conteggiarsi su tutto l'intervento edilizio concesso dal Comune, dunque su entrambi i fabbricati interessati.

Si applica l'art. 34 c. 2 D.P.R. 380/2001 tuttavia non risultando superficie dell'abitazione in esubero rispetto a quanto da ultimo autorizzato dal Comune (sempre con riferimento al solo alloggio in questione) la scrivente ritiene che non vi siano importi relativi al contributo di costruzione (oneri, etc.) da corrispondere ma semmai solo eventuali bolli e diritti da ritenersi contenuti nella decurtazione del 5% di cui alla stima che segue.

Va però prevista la spesa per il tecnico professionista per la presentazione della pratica edilizia da quantificarsi in ca Euro 1.500,00.= oltre oneri.

**Lo stato dei luoghi risulta dunque irregolare dal punto di vista amministrativo ma regolarizzabile.**

## 7.2 Vincoli

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

### Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale attuale è conforme a quella a suo tempo autorizzata.

## 7.3 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall' allegata planimetria catastale – **allegato 7.1** – tuttavia si rilevano le medesime lievi differenze con l'ultima pratica edilizia di cui sopra ma che a parere di chi scrive non influiscono sul calcolo della rendita catastale e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

**N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.**

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tut-



ti 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 mentre l'autorimessa viene valutata a corpo.**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento al piano primo	Mq.	58,00	1	58,00
				<b>Totale arr. mq. 58,00</b>

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

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

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

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

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

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 15.1)**:

Semestre 2/2022 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 850,00/1.100,00, **valore medio: Euro/mq. 975,00**

**Box V.M. Euro 800/mq.**

- **PiùPrezzi – Camera Commercio Milano** - **allegati 15.2) e 15.3)** relativi ai comuni confinanti di Gessate e Basiano non essendo presente Cambiogo:

Semestre 2/2022 – valori minimi/massimi appartamenti recenti in periferia a Gessate Euro/mq. 1.500,00/1.700,00, **valore medio: Euro/mq. 1.600,00**

Semestre 2/2022 – valori minimi/massimi appartamenti recenti in periferia a Basiano Euro/mq. 1.550,00/1.750,00, **valore medio: Euro/mq. 1.650,00**

**Box a corpo V.M. Euro 14.750.**

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

Abitazioni in stabili di fascia media **valore medio: Euro/mq. 1.216,00**

**Box V.M. Euro 840/mq.**

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



### 9.3 Valutazione LOTTO Unico

Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
A3	58,0	€ 1.300,00	€ 75.400,00
C6	18	a corpo	€ 14.000,00

**Totale Euro 89.400,00.=**

### 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 € 89.400,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 4.470,00
- Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative e di massima: € 1.500,00

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

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 83.430,00**

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 e.mail alla persona dichiaratasi convivente del debitore esecutato che si è impegnata a fornirne copia al debitore stesso, nonché 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, 7-4-2023

***(segue: ELENCO ALLEGATI)***

l'Esperto Nominato

dott. arch. Vincenza Nardone





## ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie.pdf
-  1.2) Elenco formalità ipotecarie per soggetto esecutato.pdf
-  1.3) Relazione notarile.pdf
-  1.4) provvedimento di estinzione precedente pignoramento.pdf
-  2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
-  3) Documentazione fotografica.pdf
-  4) Inquadramento aerofotografico.pdf
-  5) Estratto di Mappa catastale.pdf
-  6.1) Elaborato planimetrico 18-2-1999.pdf
-  6.2) Elaborato planimetrico 28-1-2021.pdf
-  7.1) Planimetria A3.pdf
-  7.2) Planimetria C6.pdf
-  8.1) Visura storica Catasto dei Fabbricati Sub. 16 A3 mq. 58.pdf
-  8.2) Visura storica Catasto dei Fabbricati Sub. 56 C6 mq. 18.pdf
-  8.3) Visura storica Catasto dei Terreni.pdf
-  9.1) Atto di provenienza dei beni.pdf
-  9.2) Nota di trascrizione atto di acquisto.pdf
-  10) Certificati anagrafici e stato civile.pdf
-  11.1) Riferimento Condominio.pdf
-  11.2) Ultimo Verbale e bilancio Condominio.pdf
-  11.3) Regolamento di Condominio.pdf
-  12) Visura APE Non presente.pdf
-  13.1) Convenzione Urbanistica.pdf
-  13.2) Nota di trascrizione convenzione PL.pdf
-  13.3) Variante Piano di Lottizzazione.pdf
-  14.1) Concessione Edilizia 1996.pdf
-  14.2) Variante Concessione Edilizia 1999.pdf
-  14.3) Abitabilità 2000.pdf
-  15.1) Quotazioni immobiliari Geopoi.pdf
-  15.2) Quotazioni immobiliari PiùPrezzi Gessate Cambiagio non presente.pdf
-  15.3) Quotazioni immobiliari PiùPrezzi Basiano Cambiagio non presente.pdf
-  15.4.1) Quotazioni Borsino Immobiliare Residenza.pdf
-  15.4.2) Quotazioni Borsino Immobiliare Box.pdf
-  16) Verbale del sopralluogo.pdf

\* \* \* \* \*

