

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 574/2021

BPER Credit Management Società Consortile per Azioni - C.F.: 03667810364

contro:

(omissis)

Intervenuti: Agenzia delle Entrate-Riscossione - C.F.: 13756881002

Giudice della procedura: dott. Giacomo PURICELLI

Custode: avv. Marco TAMANINI



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di LAINATE (MI)

Largo Vittorio Veneto, 34



INDICE SINTETICO

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

Lotto UNICO

Beni in Comune di LAINATE (MI): largo Vittorio Veneto, 34:

CORPO UNICO

Foglio 7, Mappale 110, Subalterno 702 - cat. A/4;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **1-2-22** i beni apparivano in stato di abbandono con materiali da costruzione di vario tipo ivi depositati.

L’Agenzia delle Entrate ha riferito in data 18-2-2022 “...che dalla Banca Dati dell’Anagrafe Tributaria, a nome dell’esecutata ... *(omissis)*

ad oggi **non risultano, in qualità di locatore, contratti di locazione stipulati**, registrati ed a tutt’oggi in vigore....” (ved. [allegato 10](#)).

L’immobile è dunque da ritenersi libero fatto salvo diverso parere del Custode o dell’Ill.ma S.V..

Proprietari:

- *(omissis)* – Proprietà per 1/1 – stato civile libero alla data di acquisto del bene.

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

da libero: **€ 65.000,00.=**

OSSERVAZIONI: nulla da rilevare.

(segue)



LOTTO UNICO

Porzione immobiliare a parte del fabbricato sito in Comune di Lainate, Largo Vittorio Veneto n. 34: **appartamento sito al piano primo.**

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)**LOTTO UNICO****1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche allegato 2)):**

Comune di LAINATE (MI): largo Vittorio Veneto, 34:

CORPO UNICO

Porzione immobiliare a parte del fabbricato sito in Comune di Lainate, Largo Vittorio Veneto n. 34 e precisamente: **appartamento sito al piano primo**, composto da soggiorno,

cucina, camera, servizi e terrazzo, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Lainate** come segue: **Foglio 7, Mappale 110, Subalterno 702**, Largo Vittorio Veneto n. 34 piano 1, categoria A/4, classe 5, vani 4,5, Superficie Catastale totale mq. 80 – Totale escluse aree scoperte mq. 74, rendita catastale Euro 199,87.

Coerenze da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi al mappale 106, cortile Sozzi al mappale 107, proprietà di terzi al mappale 110, via Mengato, proprietà di terzi mappale 105.

Attualmente intestato a:

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1 in regime 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 19/01/2008 protocollo n. MI0049301 in atti dal 19/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3342.1/2008);
- VARIAZIONE del 19/01/2007 protocollo n. MI0040390 in atti dal 19/01/2007 FUSIONE E FRAZ. CON CAMBIO D`USO (n. 3439.1/2007).

* * * * *

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 – allegati 5.n) e 7.1).

* * * * *



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

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

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1 – stato civile libero alla data di acquisto del bene ed all’oggi a seguito di divorzio in data anteriore all’acquisto del bene – **allegato 11.2).**

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 – ved. anche allegato 4)

In Comune di Lainate (MI);

Fascia/zona: centro.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria a ca km. 5,00;

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 centrale, con ingresso alla corte da largo Vittorio Veneto e consiste in una porzione della ex Casa Colonica – si vedano gli atti del 1930 qui **allegati 9.4) e 9.5).**

E’ sito al primo piano nella porzione posta nell’angolo Sud-Est della corte suddetta ed è costituito da due corpi separati da una porzione di terrazzo scoperto con tettoia solo nella porzione di passaggio tra i due corpi.

Per giungere all’ingresso dell’immobile tuttavia occorre salire una scala esterna ed attraversare un ballatoio, entrambi – ballatoio e scala – posti su proprietà di terzi.

I diritti a favore dell’immobile *de quo* risultano dagli atti del 1930 qui **allegati 9.4) e 9.5)** cui si rimanda e da ritenersi qui integralmente trascritti.

Trattasi di costruzione in muratura prevalentemente in laterizio che ha subito modifiche interne oltre alla predisposizione di una tettoia posta sopra il passaggio tra le due porzioni distaccate dell’immobile.

Al momento del sopralluogo erano depositati materiali da costruzione e risultavano avviati lavori di manutenzione straordinaria riguardanti prevalentemente la dotazione impiantistica ma come si evince dalle fotografie detti lavori pare che siano stati interrotti e dunque **al momento l’immobile non presenta requisiti di agibilità.**

Le finestre presenti sono in legno tinteggiato a mano colore bianco con vetri semplici e tapparelle avvolgibili.

I portoncini di accesso il alluminio anodizzato con spechiature in vetro stampato.

Per il resto le finiture sono tutte da sostituire viste le “tracce” degli impianti a pavimento.

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

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Centrale.

2.5 Certificazioni energetiche:

Non risulta A.P.E. - (ved. [allegato 13](#)) .

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite ma non presenti impianti in funzione

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperita.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. [allegati 10.n](#))

3.1 Detenzione del bene - (ved. [allegato 13](#)):

Al momento del sopralluogo effettuato in data **1-2-22** i beni apparivano in stato di abbandono con materiali da costruzione di vario tipo ivi depositati.

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate ha riferito in data 18-2-2022 "...che dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome dell'esecutata ... *(omissis)* ad oggi **non risultano, in qualità di locatore, contratti di locazione stipulati**, registrati ed a tutt'oggi in vigore...." (ved. [allegato 10](#)).

L'immobile è dunque da ritenersi libero fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

4 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario:

- *(omissis)* – Proprietà per 1/1 in regime di stato libero alla data di acquisto del bene ed all'oggi a seguito di divorzio in data anteriore all'acquisto del bene – [allegato 11.2](#)).
- **Atto di compravendita** in data 2-10-2014 rep. 24.896/17.796 Notaio Ugo CANTIELLO di Garbagnate Milanese a favore della debitrice esecutata contro *(omissis)*, trascritto a **Milano 2** in data 6-10-2014 ai nn. 88105/60511 - [Allegati 9.1.1](#) e [9.1.2](#)).

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Accettazione tacita di eredità in data 18-9-2000 rep. 102970 Notaio Michele CAPASSO di Milano contro *(omissis)* a favore di *(omissis)*, trascritto a **Milano 2** in data 21-9-2000 ai nn. 86623/58725 - [Allegato 9.2](#))

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:



Si è provveduto ad acquisire **copie conformi degli atti notarili del 1930** del Notaio Marcello Cellina citati nella Sezione “D” della nota di trascrizione - qui **allegato 9.1.2)** – onde fornire all’eventuale acquirente all’asta dei beni un quadro più esaustivo sui diritti/servitù della corte.

Si allegano pertanto l’atto a rogito Notaio Marcello Cellina in data 10-1-1930 Rep. 4726/3352 e Rep. 4727/3352 – **allegati 9.4) e 9.5).**

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

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 1-7-2021 ai nn. 95641/65068, 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 Bologna il 21-7-2021 dal Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna depositato sul PCT il 29-7-2021 e con in calce attestazione di conformità da parte dell’avv. Raffaella Moretti nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, dalle verifiche dirette presso l’archivio del Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copia conforme del titolo di provenienza dei beni alla debitrice 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:

- Dall’atto di compravendita a favore del debitore esecutato non risulta Regolamento di Condominio;
- 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 volontaria in data 6-10-2014 ai nn. 15249/88108, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA s.p.a. con sede in Milano – C.F.: 03910420961 - contro la Signora (*omissis*) – in forza di atto a rogito dott. Ugo Cantiello in data 2-10-2014 rep. 24897/17797 garanzia del complessivo importo di Euro 130.000,00.= di cui Euro 65.000,00.= per capitale.

2) Iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione in data 5-12-2018 ai nn. 28593/154497, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede in Roma – C.F.: 13756881002 - contro la Signora (*omissis*) – in forza di atto dell’Agenzia delle Entrate in data 4-12-2018 rep. 5451/4818 a garanzia del complessivo importo di Euro 62.166,52.= di cui Euro 31.083,26.= per capitale.

5.2.2 Pignoramenti

3) Trascrizione pignoramento in data 1-7-2021 ai nn. 95641/65068, a favore di B.P.E.R. BANCA S.P.A. con sede in Modena – C.F.: 01153230360 - contro (*omissis*) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80041970106 - in data 14-5-2021, rep. n. 2388, per l’importo di Euro 66.004,30.= oltre a successivi interessi e spese.

5.2.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO

Dall’atto di compravendita a favore del debitore esecutato non risulta Regolamento di condominio;

6.1 Spese di gestione condominiale:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

6.3 Accessibilità dell’immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – allegati 12.n):

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Lainate, alla scrivente sono stati sottoposte tramite invio in formato digitale n. 4 pratiche edilizie.



a. Interessante direttamente l'immobile in esame, al **primo piano**, la seguente pratica edilizia:

- 1) **Concessione Edilizia n. 34/99 del 12-4-1999 – Pratica edilizia: 371/99** rilasciata a **(omissis)** per **costruzione di tettoia ad uso residenziale** da eseguirsi nel fabbricato distinto in mappa con n. 110 Subb. 1 e 3 del Foglio 7 - **allegato 12.1)**;
- 2) **Variante ex art. 15 L. 47/'85 alla Concessione Edilizia suddetta presentata in data 14-1-2000** - **allegato 12.1)**;

b. Interessanti **il piano terreno** le seguenti pratiche edilizie:

- 3) **Concessione Edilizia n. 14/98 del 12-4-1999 – Pratica edilizia: 29646/97** rilasciata a **(omissis)** per ristrutturazione fabbricato esistente da eseguirsi nel fabbricato distinto in mappa con n. 110 Sub. 1 del Foglio 7 - **allegato 12.2)**;
- 4) **Denuncia di Inizio Attività ex artt. 22-23- DPR 6-6-2001 n. 380** e s.m.i presentata **in data 17-2-2004 Prot. 4876** da **(omissis)** per **spostamento muratura perimetrale in esecuzione dell'ordinanza del Tribunale** di Milano Sez. Distaccata di Rho in data 20-11-2003 e successiva precisazione in data 23-12-2003 interessante i Subalterni 1-3 suddetti.

c. La quarta pratica edilizia interessando solo il negozio Sub. 2 al piano terreno non viene allegata alla presente relazione.

* * * * *

Rispetto ai disegni allegati alle suddette pratiche edilizie – **punti 1) e 2)** - lo stato dei luoghi appare coerente ma non essendovi misurazioni né indicazioni di altezze nell'elaborato grafico – oltre al fatto che è indicato il piano come terreno anziché primo piano e subalterni nn. 1 e 3 ma invece **trattasi solo dell'ex subalterno 1** (ved. **allegato 7.2)** pag. 1) – non si possono effettuare verifiche ulteriori.

Si fa tuttavia presente che originariamente le due porzioni che si fronteggiano sul terrazzo tra di loro interposto erano invece separate da terra a cielo.

In particolare, mentre l'unità con accesso diretto dal ballatoio, era già indicata nell'atto del 1930 – **allegato 9.5)** - come abitazione, la parte più a Est era adibita a fienile (sopra la stalla).

Il terrazzo non era appunto presente nel 1930.

Il Comune non ha sottoposto alla visura richiesta dalla scrivente titoli edilizi relativi a formazione terrazzo né a trasformazione da fienile (non abitabile) a porzione di unità abitativa.

Non ha neppure riferito, su richiesta, circa la presenza di attività repressiva a carico di detto immobile.

Ancorché dunque le tavole grafiche della Concessione Edilizia suddetta (**allegato 12.1)** pagg. 19 e 21), richiesta per la formazione della tettoia, indirettamente danno atto della regolarità delle porzioni "chiuse" dell'immobile, allo stato l'utilizzo della porzione indicata come camera, disimpegno e bagno, non risulta da titolo edilizio abilitativo.

Il terrazzo, quale copertura dell'ex Sub. 3 – **allegato 7.2)** a pag. 2 – parrebbe analogamente a quanto sopra, indirettamente legittimato con la pratica qui **allegato 12.2)** - tavola grafica a pag. 5 - ma tuttavia anche in detto caso, non risulta da titolo edilizio abilitativo.



In relazione a quanto sopra, nella valutazione che segue:

- La porzione con accesso diretto dal ballatoio sarà valutata come abitabile e dunque ragguagliata al 100%;
- Il terrazzo al 50%;
- La porzione camera/bagno e disimpegno al 60% in quanto allo stato si può ritenere certa una destinazione come ripostiglio con bagno ma incerta la destinazione a camera da letto.

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

7.2 Vincoli

Dalle verifiche del PGT vigente presso il sito del Comune di Lainate non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

Conformità urbanistica (allegato m):

Si richiamano le stesse considerazioni effettuate al **par. 7.1** che precede.

La destinazione residenziale dell'unità immobiliare *de quo* è ammessa dal PGT vigente.

7.3 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **non sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 7.1**) – ancorché lo sia l'impianto planimetrico e dunque la planimetria non risulta conforme dal punto di vista catastale per ciò che concerne le misure ed andrà dunque aggiornata previo rilievo puntuale.

Inoltre non è segnato il passaggio coperto.

Si prevede un importo di Euro 1.500,00 oltre oneri di Legge.

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.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Porzione soggiorno/cucina	Mq.	35,00	1	35,00
Porzione camera/bagno/disimpegno	Mq.	35,00	0,6	17,50
Porzione terrazzo	Mq.	23,00	0,5	11,50
Enti comuni 2%	Mq.	70,00	0,02	1,40
		70,23		Totale arr. mq. 65,00

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 14.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 14.1):**

Semestre 1/2021 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.100,00/1.400,00, **valore medio: Euro/mq. 1.250,00**

PiùPrezzi (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi) - **allegato 14.2):**

Semestre 1/2021 – valori minimi/massimi appartamenti vecchi con impianti obsoleti da ristrutturare/mq. 1.100,00/1.350,00, **valore medio: Euro/mq. 1.2250,00**

Borsino Immobiliare – **allegato 14.3):**

Interrogazione al marzo 2022 – valori minimi/massimi appartamenti di fascia media Euro/mq. 1.288,00/1.516,00, **valore medio: Euro/mq. 1.402,00**

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione delle opere edilizie necessarie per il completamento dei lavori** risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico



Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
A4	65,0	€ 1.400,00	€ 91.000,00

Totale Euro **91.000,00.=**

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito:

• VALORE LOTTO UNICO	€ 91.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.550,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa e catastale a carico dell'acquirente - indicative e di massima: -	€ 1.500,00
Spese indicative per portare a termine i lavori Euro 300/mq. a forfait	€ 19.500,00
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	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 65.450,00
arrotondato	€ 65.000,00

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

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non 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 al debitore esecutato tramite posta ordinaria ed al creditore procedente, 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, 3-3-2022

l'Esperto Nominato

dott. arch. Vincenza Nardone



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità pregiudizievoli.pdf
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria formalità per soggetto esecutata.pdf
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per immobile.pdf
-  1.3) certificato notarile in atti.pdf
-  2) Identificati catastali e coerenze per la vendita.pdf
-  3) Documentazione fotografica.pdf
-  4) Fotografie aeree.pdf
-  5.1) Estratto mappa catastale.pdf
-  5.2) Estratto mappa catastale con indicazione beni.pdf
-  6) Assenza Elaborato planimetrico.pdf
-  7.1) Planimetria catastale Fg 7 Mapp 110 Sub 702 pignorato.pdf
-  7.2) Planimetrie catastali soppresse.pdf
-  8.1) Visura storica CF Fg 7 Mapp 110 sub 702 A4 pignorato.pdf
-  8.2) Visura storica CF Fg 7 Mapp 110 Sub 1 A4 Soppresso.pdf
-  8.3) Visura storica CF Fg 7 Mapp 110 Sub 3 C6 Soppresso.pdf
-  8.4) Visura storica CT Fg 7 Mapp 110.pdf
-  9.1.1) Titolo provenienza esecutata 2-10-14 Rep 24896-17796 Notaio Cantiello.pdf
-  9.1.2) Nota Tras 6-10-2014 nn. 88105-60511 Prov debitrice.pdf
-  9.2) Nota Tras 21-9-2000 nn 86623-58725 Accettazione tacita eredità.pdf
-  9.3) Nota Tras 24-9-2008 nn 138454-87150 Denuncia di Successione.pdf
-  9.4) Atto 10-1-1930 Rep. 4726-3352 Notaio Marcello Cellina.pdf
-  9.5) Atto 10-1-1930 Rep. 4727-3353 Notaio Marcello Cellina.pdf
-  10) Risposta Agenzia Entrate NO Affitti.pdf
-  11.1) Certificato residenza esecutata.PDF
-  11.2) Estratto nascita esecutata.pdf
-  12.1) Concessione Edilizia 34-1999 e variante.pdf
-  12.2) Concessione Edilizia 14-98 sub 1 solo PT.pdf
-  12.3) DIA 2004 solo PT.pdf
-  13) Assenza APE.pdf
-  14.1) Quotazioni immobiliari OMI Agenzia Entrate.pdf
-  14.2) Qutazioni immobiliari PiùPrezzi Camera di Commercio.pdf
-  14.3) Quotazioni Borsino Immobiliare.pdf

