

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 894/22 + 224/23

CONDOMINIO RESIDENZA IL BORGO Via S. Bernardo, 36 Milano C.F.: 97628270155

AURELIA SPV S.R.L. – C.F.: 15502861006

contro:

(omissis)

Intervenuti: **Condominio Box Il Borgo Via San Bernardo n. 36 Milano**

C.F.: 97657910150

Condominio Il Borgo (Supercondominio) Via San Bernardo n. 36 Milano

C.F.: 97628600153



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

Custode: **avv. Marianna GARAGIOLA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1) – UNICO

Appartamento e posto auto coperto pertinenziale in via S. Bernardo, 36

INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di Milano: via S. Bernardo, 36:

CORPO 1

Foglio 660, Mappale 170, Subalterno 17 – Appartamento al 2° piano - cat. A/3;

CORPO 2

Foglio 660, Mappale 171, Subalterno 702 – Posto auto al piano 1° interrato - cat. C/6;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **11-9-2023** l'appartamento in esame risultava visibilmente utilizzato con presenza di un gatto mentre il posto auto era vuoto.

Detti beni risultano gravati da:

- 1) L'appartamento suddetto risulta gravato da **contratto di comodato** d'uso gratuito stipulato in data 16-6-2022 registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 12-7-2022 n. 2178 – ved. **allegati 17.2) e 18.2)** – dunque in data anteriore alla notifica del pignoramento;
- 2) Entrambi i beni – appartamento e posto auto - da **CONTRATTO DI (SUB) LOCAZIONE DI IMMOBILE ADIBITO AD USO ABITATIVO** ai sensi dell'art. 2 n. 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 sottoscritto in data 20-7-22 e della durata di anni 4 con decorrenza dall'1-7-2022 al 30-6-26 ad un canone annuo pari ad Euro 20.400,00, dunque in data anteriore alla notifica del pignoramento – ved. **allegato 18.1)**; il canone si ritiene **congruo**.
- 3) Sentenza n. 5839/21 del 5-7-21 di **assegnazione casa coniugale** a seguito di provvedimento trascritto in data 20-12-17 (ante pignoramento) annotato di cancellazione in data 1-8-22 (ante trascrizione pignoramento) - ved. **allegati 1.2.5) e 14.2)**;
- 4) Sentenza n. 4672/23 del 5-6-23 di **assegnazione casa familiare** trascritta in data 26-6-2023 (post pignoramento) - ved. **allegati 1.2.4) e 14.1)**;

L'esecutato ha riferito telefonicamente che appunto l'appartamento è assegnato alla Signora **(omissis)**.

A parere della scrivente l'immobile è dunque da considerarsi libero fatto salvo diverso parere della Custode e dell'Ill.ma S.V..

Proprietario:

(omissis) – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; alla data di acquisto del bene *de quo* risultava coniugato in regime di separazione patrimoniale dei beni – ved. **allegato 15)**; ivi residente dal 30-4-2012 - ved. **allegato 16)**;

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

da libero: **Euro 245.000,00.=**

da occupato: non ricorre il caso, tuttavia sarebbe pari ad **Euro 171.500,00.=**

LOTTO UNICOBeni in Comune di MILANO – Via S. Bernardo, 36

Appartamento al piano 2° e posto auto al piano 1° interrato.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**LOTTO UNICO****1.1. Descrizione catastale dei beni:**

Comune di MILANO: via S. Bernardo, 36:

CORPO 1

Appartamento al secondo piano, composto da locale soggiorno/cucina, disimpegno, n. 2 camere, n. 2 bagni e cabina armadio (**), il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue: **Foglio 660, Mappale 170, Subalterno 17**, Zona Censuaria 3, VIA SAN BERNARDO n. 36 Piano 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 104, Totali escluse aree scoperte mq. 104, Rendita Euro 568,10.

Coerenze da Nord in senso orario (*): area esterna mappale 153, ballatoio comune, proprietà di terzi, area esterna mappale 61, area esterna mappale 172.

Attualmente intestato a:

- *(omissis)* – Proprietà per 1/1 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 NEL CLASSAMENTO del 03/04/2013 Pratica n. MI0161331 in atti dal 03/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25278.1/2013);

- COSTITUZIONE del 17/04/2012 Pratica n. MI0279742 in atti dal 17/04/2012 COSTITUZIONE (n. 2493.1/2012).

* * * * *

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.

()** Nell'appartamento risulta realizzato un soppalco tuttavia senza titolo edilizio abilitativo e dunque detto soppalco non viene inserito nella descrizione della consistenza catastale.

* * * * *

CORPO 2

Posto auto coperto al primo piano interrato, contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue: **Foglio 660, Mappale 171, Subalterno 702**, Zona Censuaria 3, VIA SAN BERNARDO n. 36 Piano S1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 19, Rendita Euro 110,88.

Coerenze da Nord in senso orario (*): locale contatori, corsello di manovra, proprietà di terzi, terrapieno.

Attualmente intestato a:

- *(omissis)* – Proprietà per 1/1 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 NEL CLASSAMENTO del 19/07/2013 Pratica n. MI0388850 in atti dal 19/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 70594.1/2013);

- DIVISIONE del 19/07/2012 Pratica n. MI0590036 in atti dal 19/07/2012 DIVISIONE (n. 59099.1/2012);

- COSTITUZIONE del 17/04/2012 Pratica n. MI0279742 in atti dal 17/04/2012 COSTITUZIONE (n. 2493.1/2012).

* * * * *

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 del diritto di proprietà.

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 Milano;

Fascia/zona: area Sub-urbana. Chiaravalle.

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 a meno di 200 metri dall'Abbazia di Chiaravalle, in zona sub-urbana Sud-Est di Milano.

Trattasi di complesso edilizio realizzato *ex novo* - previa demolizione di fabbricati ad uso agricolo/artigianale dismessi da tempo ed in parte in rovina - a partire da ca il 2006 e completato nel giugno 2012.

Trattasi di costruzione in sistema edilizio tradizionale con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, orizzonti in latero-cemento e tamponamenti in laterizi con copertura lignea.

Le finiture sono di tipo civile economico con facciate in intonaco e parapetti in ferro dal disegno molto semplice.

La costruzione è composta da un piano interrato in cui si trovano le autorimesse oltre a n. 3 piani fuori terra prevalentemente destinati a residenza.

L'appartamento in esame si trova al piano secondo (3° fuori terra) ed è posto sotto la copertura lignea a doppia falda del tetto.

Si raggiunge tramite ascensore ad apertura automatica e ballatoio esterno ed è composto da un ampio locale destinato a soggiorno/cucina da cui, tramite un piccolo disimpegno si accede alle n. 2 camere da letto, ai n. 2 bagni ed alla cabina armadio.

Una parte della superficie del piano abitativo suddetto risulta occupato da un solaio intermedio/soppalco tuttavia realizzato senza la previa acquisizione di titolo edilizio abilitativo.

Il pavimento è in parquet posato a correre e le pareti sono in gesso tinteggiato colore bianco tranne le pareti dei bagni che sono rivestite in piastrelle ceramiche e/o tessere di mosaico tipo Vetricolor Bisazza.

I serramenti esterni sono in legno tinteggiato dotati di vetro a taglio termico con maniglie in alluminio satinato e dotate di persiane in alluminio colorato verde e di zanzariere.

I serramenti interni sono in legno tamburato finitura bianca con maniglie in alluminio satinato.

I termosifoni sono in alluminio smaltato colore bianco con elementi del tipo "termo-arredo" nei bagni.

I bagni sono dotati di sanitari bianchi con linee moderne e rubinetteria monocomando in finitura cromata con vaso e bidet sospesi, una vasca idromassaggio in uno dei bagni e comoda cabina doccia nell'altro bagno.

L'impianto elettrico è dotato di punti di utilizzazione/comando in quantità superiore alla norma con placche in colore beige chiaro.

Il soffitto in parte è in plafoni orizzontali (la porzione su cui è stata ricavata la zona soppalcata non autorizzata) dotati di faretti di illuminazione incassati nello stesso mentre la restante porzione è in travi e travetti di legno verniciati in colore bianco.

Nella porzione non soppalcata l'altezza interna risulta pari a ca ml. 3,48/3,68 la minima e ca 4,97/5,17 la massima sotto il colmo.

Sotto il soppalco l'altezza interna misura ca ml. 2,36/2,45.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono molto buone.

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

Al piano interrato è ubicato il posto auto di ca. mq. 18,00 con altezza interna di ca. ml. 2,06/2,38.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Sub-urbana nelle strette vicinanze dell'Abbazia di Chiaravalle.

2.5 Certificazioni energetiche:

Presente APE scaduto - ved. [allegato 22](#)).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Reperate nella pratica di richiesta di agibilità cui si rimanda - ved. [allegato 20.1](#)).

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Reperito certificato di collaudo statico nella pratica di richiesta di agibilità cui si rimanda - ved. [allegato 20.1](#)).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene - (ved. [allegati 19.n](#)):

Al momento del sopralluogo effettuato in data **11-9-2023** l'appartamento in esame risultava visibilmente utilizzato con presenza di un gatto mentre il posto auto era vuoto.

Detti beni risultano gravati da:

- 5) L'appartamento suddetto da **contratto di comodato** d'uso gratuito stipulato in data 16-6-2022 registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 12-7-2022 n. 2178 – ved. [allegati 17.2](#) e [18.2](#)) – dunque in data anteriore alla notifica del pignoramento;
- 6) Entrambi i beni – appartamento e posto auto - da **CONTRATTO DI (SUB) LOCAZIONE DI IMMOBILE ADIBITO AD USO ABITATIVO** ai sensi dell'art. 2 n. 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 sottoscritto in data 20-7-22 e della durata di anni 4 con decorrenza dall'1-7-2022 al 30-6-26 ad un canone annuo pari ad Euro 20.400,00, dunque in data anteriore alla notifica del pignoramento – ved. [allegato 18.1](#));
Il canone si ritiene **congruo**.
- 7) Sentenza n. 5839/21 del 5-7-21 di **assegnazione casa coniugale** a seguito di provvedimento trascritto in data 20-12-17 (ante pignoramento) annotato di cancellazione in data 1-8-22 (ante trascrizione pignoramento) - ved. [allegati 1.2.5](#) e [14.2](#));
- 8) Sentenza n. 4672/23 del 5-6-23 di **assegnazione casa familiare** trascritta in data 26-6-2023 (post pignoramento) - ved. [allegati 1.2.4](#) e [14.1](#));

L'esecutato ha riferito telefonicamente che appunto l'appartamento è assegnato alla Signora *(omissis)*.

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate ha confermato la presenza del comodato d'uso gratuito – [allegati 17.1](#)), [17.2](#)).

A parere della scrivente l'immobile è dunque da considerarsi libero fatto salvo diverso parere dell'III.ma S.V.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

- *(omissis)* – Proprietà per 1/1; alla data di acquisto del bene *de quo* risultava coniugato in regime di separazione patrimoniale dei beni – ved. [allegato 15](#));

come si evince dalla cronistoria che segue:

1. Il debitore esecutato ha acquistato il diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni sui beni pignorati di cui al presente **Lotto n. 1**) in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta di Cusano Milanino (MI) in data 11-10-2012 Rep. 55666/22404 trascritto a Milano 1 in data 8-11-2012 ai nn. 56214/40789 contro (omissis) – [Allegati 9.1.1](#)) e [9.1.2](#)).

2. Alla suddetta *(omissis)* l'area ed i soprastanti fabbricati, poi demoliti, erano pervenuti in base ai seguenti atti:

2.1 Atto di compravendita a rogito Notaio Gabriele Franco Maccarini di Milano in data 2-2-2009 rep. 50829/18826 contro (omissis), trascritto a Milano 1 in data 6-2-2009 ai nn. 5705/3572 – [Allegato 9.2](#));

2.2 Atto di compravendita a rogito Notaio Gabriele Franco Maccarini di Milano in data 2-2-2009 rep. 50830/18827 contro (omissis), trascritto a Milano 1 in data 6-2-2009 ai nn. 5706/3573 – [Allegato 9.3](#));

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

A *(omissis)* suddetta il compendio immobiliare originario era pervenuto in base ad **atto di compravendita in data 25-9-2000** Rep. 10032/2503 Notaio Marco Tommasini di Milano contro la società *(omissis)* – trascritto a **Milano 1** in data 10-10-2000 ai nn. 49451/33018 – [Allegato 9.4](#)).

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

Nel ventennio anteriore ai pignoramenti di cui alle presenti procedure esecutive immobiliari riunite RGE 894/2022 e RGE 224/2023, trascritti rispettivamente in data 18-8-2022 ai nn. 68612/47917 e in data 21-3-2023 ai nn. 19179/14336, i beni immobili in oggetto, appartamento posto al piano 2° e posto auto posto al piano 1° interrato in Milano, via S. Bernardo, 36, risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, così come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. e rilasciata a Palermo il 22-3-2023 dal Notaio Giulia BARBAGALLO e depositato sul PCT il 30-3-2023 riguardante "...il ventennio preso in esame..." e facente stato alla data del 21-3-2023 e dal Certificato notarile ex art. 567 c. 2 c.p.c. rilasciato a Bareggio il 20-9-2022 e depositato sul PCT in data 20-9-2022 e reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, dalle verifiche

presso il Catasto Fabbricati/Terreni e tramite acquisizione di copie conformi di n. 4 atti di provenienza dei beni 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:

2. Sentenza n. 5839/21 del 5-7-21 di **assegnazione casa coniugale** a seguito di provvedimento trascritto in data 20-12-17 (ante pignoramento) annotato di cancellazione in data 1-8-22 (ante trascrizione pignoramento) - ved. **allegati 1.2.5) e 14.2)**;
3. Sentenza n. 4672/23 del 5-6-23 di **assegnazione casa familiare** trascritta in data 26-6-2023 (post pignoramento) - ved. **allegati 1.2.4) e 14.1)**;

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

1. **Convenzione tra il Comune di Milano e (omissis)** per disciplinare sotto gli aspetti planivolumetrici, ai sensi delle deliberazioni della Giunta Comunale n. 1490 del 4-6-2002 e n. 1547 del 21-6-2005, l'intervento edilizio riguardante il complesso immobiliare sito in via S. Bernardo, 36 - Chiaravalle Milanese – Milano – a rogito Notaio Giovanni De Marchi di Milano in data 29-5-2006 Rep. 5300/2850 **trascritta a Milano 1 in data 16-6-2006 ai nn. 47514/26941** - qui **allegato 21)**;
2. **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 20-3-2007** Rep. 130993/18976 Notaio Colombo Alfonso di Milano trascritto il 4-4-2007 ai nn. 24315/14016 a favore di **(omissis)** e contro **(omissis)** come sopra generalizzata avente ad oggetto servitù di veduta a carico di Fg. 660 Part. 45/1, Part. 45/701-702, Part. 46, Part. 47/2-4-5-6-701, Part. 48, Part. 47 e Part. 40 qui **allegato 20.4)** da pag. 15;
3. **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 8-6-2012** Rep. 55095/22036 Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta di Cusano Milanino (MI) trascritto il 14-6-2012 ai nn. 30424/22213 a favore Comune di Milano e contro **(omissis)** come sopra generalizzata avente ad oggetto servitù perpetua di uso pubblico a carico Fg. 660 Particella 153-169 (ex 48-45-46-47) - qui **allegato 20.1)** a pag. 20 e segg..
4. **Atto unilaterale di vincolo ai sensi dell'art. 10.2.4 del Regolamento Edilizio in data 5-6-2012** Rep. 55069 Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta di Cusano Milanino (MI) - - qui **allegato 20.1)** a pag. 55 e segg..

Si richiamano altresì tutte le servitù elencate a pag. 9 dell'atto di provenienza dei beni al debitore – qui allegato 9.1.1) – da ritenersi qui integralmente trascritte, di seguito qui riportate in stralcio:

In particolare, le parti, come sopra rappresentate e in proprio, si danno reciprocamente atto dell'esistenza: =====

* delle seguenti servitù rispettivamente a carico ed a favore del complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari oggetto del presente atto: =====

- servitù passiva di veduta, costituita a favore dei limitrofi mappali 41, 42, 43 e 44 del foglio 660 in forza di atto in autentica del notaio Alfonso Colombo di Milano in data 20 marzo 2007 rep. n. 130993/18976, registrato a Milano 3 il 30 marzo 2007 al n. 4117 Serie 1T e trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 in data 4 aprile 2007 ai nn. 24315/14016; =====

- servitù attiva di vedute e distanze, costituita a carico della limitrofa unità immobiliare (avente accesso da via San Bernardo n. 42) di cui al sub. 60 del foglio 660 - mappale 49 in forza di atto in autentica del notaio Cesare Gattoni di Milano in data 17 ottobre 2011 rep. n. 2524/1439, registrato a Milano 4 il giorno 11 novembre 2011 al n. 23272 Serie 1T e trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 in data 11 ottobre 2011, tra l'altro, al nn. 68079/46345; =====

- servitù attiva di vedute e distanze, costituita a carico della limitrofa unità immobiliare (avente accesso da via San Bernardo n. 42) di cui al sub. 24 del foglio 660 - mappale 49 in forza del citato atto in autentica del notaio Cesare Gattoni in data 17 ottobre 2011 rep. n. 2524/1439, trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 in data 11 ottobre 2011, tra l'altro, ai nn. 68080/46346; =====

- servitù attiva di vedute e distanze, costituita a carico della limitrofa unità immobiliare (avente accesso da via San Bernardo n. 42) di cui al sub. 50 del foglio 660 - mappale 49 in forza di atto in autentica del notaio Cesare Gattoni di Milano in data 8 maggio 2012 rep. n. 3165/1835, registrato a Milano 4 il 15 maggio 2012 al n. 8646 Serie 1T e trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 in data 16 maggio 2012 ai nn. 24532/17720; =====

- servitù passiva di uso pubblico, costituita a carico dell'area nuda di cui ai mappali 153 e 169 del foglio 660, in forza del già citato atto in mia autentica in data 8 giugno 2012 rep. n. 55095/22036; =====

• **Altre limitazioni d'uso:**

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e dei n. 3 Regolamenti di Condominio qui allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti – qui **allegati 13.1), 13.2) e 13.3)**;
- 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

Iscrizione ipoteca volontaria in data 8-11-2012 ai nn. 56215/8319, a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOPERATIVA con sede in Verona – C.F.: 03700430238 - contro (*omissis*) – in forza di atto di mutuo a rogito dott. DELLA RATTA RINALDI Alberta di Cusano Milanino (MI) in data 11-10-2012 rep. 55667/22405 a garanzia del **complessivo importo di Euro 626.834,00.= di cui **Euro 313.417,18.= per capitale.****

N.B.: Grava su entrambi gli immobili di cui alla presente perizia Lotto 1).

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 18-8-2022 ai nn. 68612/47917 a favore di Condominio RESIDENZA IL BORGO via S. Bernardo, 36 con sede in Milano – C.F.: 97628270155 - contro il Sig. (*omissis*) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 18-8-2022, rep. n. 21152, **per l'importo di Euro 15.000,00.= oltre a successivi interessi e spese.**

N.B.: Grava su entrambi gli immobili di cui alla presente perizia Lotto 1).

Trascrizione pignoramento in data 21-3-2023 ai nn. 19179/14336 a favore di AURELIA SPV S.R.L. con sede in Roma – C.F.: 15502861006 - contro il Sig. (*omissis*) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 6-3-2023, rep. n. 2996, **per l'importo di Euro 318.987,16.= oltre a successivi interessi e spese.**

N.B.: Grava su entrambi gli immobili di cui alla presente perizia Lotto 1) ed anche sull'immobile di cui alla perizia Lotto 2).

5.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO

6.1 Spese di gestione condominiale:

Circa Euro 6.712,85/anno – ved. **allegato 10)**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. allegati Regolamenti – – qui **allegati 13.1), 13.2) e 13.3);**

6.2 Arretrati:

Ultimo biennio: ca Euro 1.211,86 – ved. **allegato 10).**

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia - **allegati 20.n) e 21):**

Dall'allegato titolo di provenienza dei beni al debitore, [allegato 9.1.1](#)) e dal provvedimento dirigenziale in data 14-4-2016 di archiviazione del fascicolo edilizio – qui [allegato 20.1](#)) a pag. 3 e segg. - risulta che l'originario l'immobile - fabbricati agricoli/artigianali - in cui si trovano i beni qui esaminati fu a suo tempo edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente interessato da autorizzazioni in sanatoria rilasciate dal Comune di Milano rispettivamente in data 23-3-1999 n. 261 (Atti n. 9576.171/95) e in data 22-3-2000 n. 5430 (Atti n. 9575.171/1995) e successivamente infine è stato completamente demolito e ricostruito nell'attuale consistenza in base ai seguenti atti amministrativi:

1. **Progetto preliminare ex art. 112 Regolamento Edilizio – in data 11-10-2005** P.G. 993.564/2005 – Progr. **WF 9533/2005** – qui [allegato 20.6](#));
2. **Convenzionamento planivolumetrico in data 4-11-2005** – P.G. 109.170/2005 Progr. **W.F. 10.157/2005**;
3. **Convenzione tra il Comune di Milano e (omissis)** per disciplinare sotto gli aspetti planivolumetrici, ai sensi delle deliberazioni della Giunta Comunale n. 1490 del 4-6-2002 e n. 1547 del 21-6-2005, l'intervento edilizio riguardante il complesso immobiliare sito in via S. Bernardo, 36 - Chiaravalle Milanese – Milano – a rogito Notaio Giovanni De Marchi di Milano in data 29-5-2006 Rep. 5300/2850 **trascritta a Milano 1 in data 16-6-2006 ai nn. 47514/26941** - qui [allegato 21](#));
4. **Denuncia di Inizio Attività** (ex regime concessorio) ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05, per **ristrutturazione edilizia con intervento fuori sagoma**, presentata al Comune di Milano - Settore Sportello Unico per l'Edilizia - in data **27 novembre 2006 progr. n. 9611/2006 - P.G. n. 1109352/2006**, previa autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Regione Lombardia - Servizio Beni Ambientali - in data 17 giugno 2006 n. 294/2006 - progr. n. 3890/2006 - prot. n. 476864/2005;
5. **Denuncia di Inizio Attività (ex regime concessorio)** ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05, in **variante essenziale** alla citata D.I.A. P.G. n. 1109352/2006, presentata al Comune di Milano - Settore Sportello Unico per l'Edilizia - **in data 6 ottobre 2009 progr. n. 7364/2009 - P.G. n. 743558/2009**, previa autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Regione Lombardia - Servizio Beni Ambientali - in data 31 luglio 2009 n. 352/2009 - progr. n. 4807/2009 - prot. n. 503832/2009 - qui [allegato 20.4](#));
6. **Denuncia di Inizio Attività (ex regime concessorio)** ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05, per **opere di completamento** ai sensi dell'art. 105 del Regolamento Edilizio, presentata al Comune di Milano - Settore Sportello Unico per l'Edilizia - **in data 21 aprile 2010 progr. n. 2931/2010 - P.G. n. 319150/2010**, previa autorizzazione paesaggistica n. 14/2010 rilasciata dalla Regione Lombardia - Servizio Beni Ambientali, di cui alla richiesta in data 18 novembre 2009 progr. n. 8557/2009 - P.G. n. 876697/2009 - qui [allegato 20.3](#));
7. **Denuncia di Inizio Attività (ex regime concessorio)** ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale 12/05, **in variante alla citata D.I.A. P.G. n. 319150/2010** per opere di completamento ai sensi dell'art. 105 del Regolamento Edilizio, presentata al Comune di Milano - Settore Sportello Unico per l'Edilizia - **in data 10 agosto 2011 progr. n. 9958/2011 - P.G. n. 602290/2011**, previa autorizzazione paesaggistica n. 84/2012 rilasciata dalla Regione Lombardia - Servizio Beni Ambientali - e di cui alla richiesta in data 10 agosto 2011 progr. n. 9937/2011 - P.G. n. 601859/2011 - qui [allegato 20.2](#));
8. **In data 12 giugno 2012 è stata presentata** al Comune di Milano - Settore Sportello Unico per l'Edilizia - Dichiarazione di fine lavori con **richiesta del certificato di agibilità progr. n. 10.001/2012 - P.G. 392052/2012** - - qui [allegato 20.1](#));
9. **Determinazione Dirigenziale n. 64/2016** – P.G. 173.525/2016 **del 1-4-2016 di approvazione dei**

certificati di regolare esecuzione relativi alle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del Convenzionamento in oggetto, rispettivamente su area asservita ad uso pubblico (PG 392.144/2012 del 12-6-2012) e su modesta porzione di area acquisita al demanio comunale (PG 392205/2012).

* * * * *

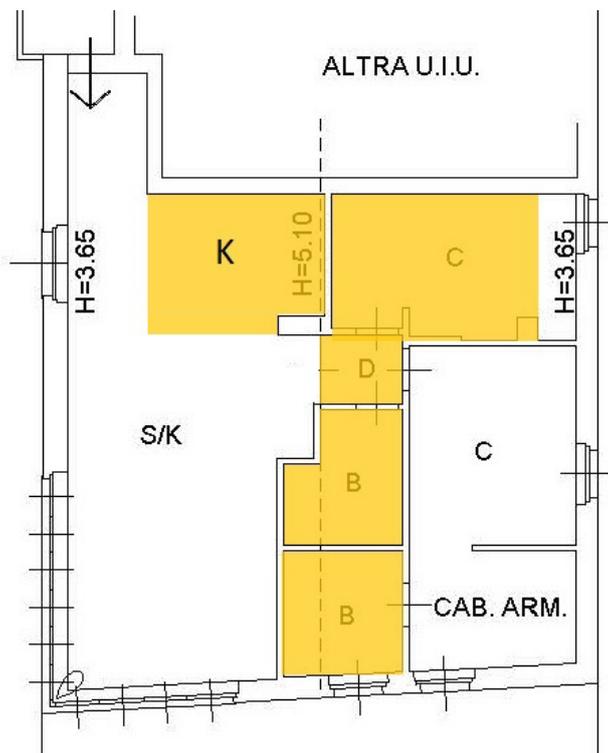
Dall'interrogazione on line sulle pratiche edilizie per l'appartamento in esame e per il periodo 2014/2023 non risultano presentate successive pratiche edilizie – **allegato 20.7**).

* * * * *

Visionati numerosi fascicoli sottoposti all'attenzione della scrivente da parte dell'Ufficio Visure del Comune di Milano, la scrivente espone quanto segue.

Con stretto riferimento all'appartamento in oggetto, confrontando la planimetria allegata all'ultima pratica edilizia rinvenuta – pag. 36 dell'**allegato 20.2**) – con le risultanze del sopralluogo, lo stesso risulta coerente unità immobiliare in questione, fatte salve le tolleranze del caso, salvo che non risulta presente la porta divisoria tra soggiorno e disimpegno.

Tuttavia, con riferimento alla corrispondente sezione di progetto da ultimo autorizzata – pag. 43 dell'**allegato 20.2**) – risulta presente su parte dell'appartamento, un ulteriore livello di piano interposto tra il secondo piano in cui si trova l'appartamento e le falde di copertura del tetto e che interessa la parte soprastante la zona cucina e la cameretta adiacente nonché il disimpegno ed i due bagni, come indicativamente campito in arancio nello schema planimetrico che segue:



Detta difformità, realizzata presumibilmente durante o in concomitanza con la fine dei lavori, costituisce a parere di chi scrive una **difformità parziale** rispetto a quanto da ultimo depositato in Comune ex art. 34 D.P.R. 380/2001 e sanabile tramite **l'art. 34.2** di detto D.P.R. 380/2001 ovvero *"...Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale,..."*.

Attualmente il costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, per il Comune di Milano risulta pari ad Euro 1.228,13/mq. ed in considerazione che trattasi di ca. mq. 33,24 di solaio ne consegue il seguente calcolo:

$$\text{mq. } 33,24 \times 1.228,13 \times 2 = \text{Euro } 81.646,08.=$$

oltre alle spese tecniche pari a ca. Euro 8.000,00.= in tutto si arrotonda ad **Euro 90.000,00.=** oltre oneri fiscali e contributivi di Legge.

In alternativa, **la demolizione**, ove fosse ritenuta da un esperto strutturista staticamente possibile senza pregiudicare la parte eseguita in conformità, comporterebbe una spesa pari a ca. Euro 800/mq. per la demolizione, in tutto Euro 27.000,00.= oltre oneri di legge oltre a ca Euro 5.000,00.=per spese tecniche (D.L., strutturista, sicurezza, etc.).

In tutto ca **Euro 32.000,00.=** oltre oneri fiscali e contributivi di Legge.

Si precisa che mentre la suddetta demolizione finalizzata al ripristino dello stato dei luoghi rispetto a quanto da ultimo rappresentato nella pratica edilizia suddetta regolarizzerebbe lo stato dei luoghi dal punto di vista amministrativo (con anche il ripristino della porta tra soggiorno e disimpegno), la “sanatoria” fiscale ex art. 34.2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è da ritenersi un’eccezionalità e consente solamente la “sanatoria” dal punto di vista civilistico dell’immobile al solo fine di non precludere - attivando appunto il rimedio ex art. 34.2 - la regolare commercializzazione dello stesso negli eventuali atti di trasferimento di diritti reali e ad impedire eventuale attività repressiva al Comune.

Trattasi della cd. fiscalizzazione degli abusi edilizi.

Detto rimedio risulta dunque parziale in quanto limita eventuali progetti di modifica dell’immobile che eccedano la manutenzione ordinaria in quanto, a partire da interventi di manutenzione straordinaria in su, per poter essere ritenuti regolari dal punto di vista igienico-edilizio, in occasione della presentazione della pratica edilizia comunale, eventuali futuri progetti dovranno in toto essere resi conformi alla disciplina urbanistica ed igienico-edilizia che sarà in vigore al tempo di detta eventuale progettazione futura, in sintesi permane, anche dopo la cosiddetta conclusione presso il Comune della procedura ex art. 34.2 suddetto, un vizio sostanziale sull’immobile.

* * * * *

Oltre a quanto sopra osservato, per ciò che concerne l’intervento edilizio nel suo complesso, visionata sommariamente la trattazione edilizia ed urbanistica posta all’attenzione, la scrivente ritiene vi siano alcune criticità, come di seguito sommariamente esposto.

1. La convenzione di attuazione dell’intervento edilizio di sostituzione edilizia *de quo* qualificava l’intervento di ristrutturazione edilizia all’interno di una zona di recupero ancorché non fosse prevista la ricostruzione della sagoma plano-altimetrica in maniera identica ma prevedesse la ricostruzione in ampliamento della stessa sia della sagoma planimetrica sia altimetrica pur con la dichiarazione di lasciare invariata, dal punto di vista meramente quantitativo, la volumetria preesistente;

Al tempo detto intervento era ammessa la L.R. Lombardia 11-3-2005 n. 12 pubblicata in data 16-3-2005 che, limitando le restrizioni sul rispetto della sagoma contenute nell’art. 3.d dell’allora vigente D.P.R. 380\2001 nella qualifica degli interventi di ristrutturazione edilizia, all’art. 27 c. 1 d) in quanto non vincolava (rispetto al D.P.R. suddetto) la demolizione e ricostruzione appunto al rispetto della sagoma preesistente ritenendo sufficiente il mantenimento della s.l.p. esistente.

In estrema sintesi la Legge Regionale risultava meno restrittiva dell'allora vigente D.P.R. 6.6.2001 n. 380 – T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia – come modificato dal D. Lgs. 27.12.2002 n.301 – Modifiche ed integrazioni al D.P.R. 380\2001 recante Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed entrato in vigore il 30-6-2003 **per cui la ristrutturazione era invece ammessa con il limite del rispetto della sagoma preesistente** (art. 3.d).

Tuttavia in data 23-11-2011 con Sentenza n. 309/2011 del 23-11-2011 la Corte Costituzionale ha dichiarato, tra l'altro, l'illegittimità costituzionale dell'art. 27, comma 1, lettera d), ultimo periodo, della legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), nella parte in cui esclude l'applicabilità del limite della sagoma alle ristrutturazioni edilizie mediante demolizione e ricostruzione.

Dunque la qualifica di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma per l'intervento disciplinato dalla detta Convenzione sarebbe divenuta ex post illegittima.

2. La variante essenziale presentata nel 2009 ha comportato un ulteriore aumento di volumetria (ampliamento di mq. 440,34 e mc. 1.321,02 – rif. pag. 40 dell'**allegato 20.4**) sulla scorta dell'asserito maggior indice volumetrico a seguito dell'approvazione di una Variante dello strumento urbanistico relativo a detta zona di recupero tuttavia la "nuova" capacità edificatoria non risulta previamente conteggiata e verificata su tutto il comparto come prescritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla Convenzione – pagg. 14-15 – ma solo sul lotto in esame.

* * * * *

Senza entrare nel merito della corretta o meno quantificazione della volumetria di progetto e/o realizzata emergono tuttavia n. 2 osservazioni:

1. Quantomeno per ciò che concerne la porzione realizzata nel 2009 (ampliamento di mq. 440,34 e mc. 1.321,02 – rif. pag. 40 dell'**allegato 20.4**) in sovrapposizione rispetto a quanto preesistente si osserva che la distanza di detta porzione è inferiore ai ml. 10,00 di cui all'art. 9.2 del D.M. 1444/1968 (ca ml. 4,15/5,46) dal fabbricato antistante;
2. La distanza tra il confine Sud del fabbricato e la proprietà di terzi pare inferiore a ml. 3,00 prescritti dall'art. 27.1 dell'allora vigente Regolamento Edilizio senza che sia stata rinvenuta nei fascicoli atto di assenso della proprietà confinante a Sud;
3. Non risulta richiamata in Convenzione la quota di appartamenti da disciplinare, ai sensi degli artt. 27,28 e 32, della L. 5 agosto 1978, n. 457, con prezzi e canoni di locazione concordata con il Comune.

* * * * *

Si osserva inoltre che nei fascicoli sottoposti alla visura non è stato reperito il certificato di prevenzione incendi.

* * * * *

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

In ragione del tempo trascorso, oltre 10 anni, in analogia a situazioni similari, la scrivente provvede cautelativamente a dedurre un ulteriore 10% a forfait sul valore di stima di seguito individuato.

* * * * *

7.2 Vincoli

Da quanto allegato ai fascicoli edilizi – Certificato di Destinazione Urbanistica – l’area risulta vincolata dal D.Lgs 22-1-2004 n. 42 Parte Terza – Beni Paesaggistici con vincolo istituito con D.M. n. 1350 del 28-3-1984 e non risultano vincoli culturali diretti sul bene in esame.

7.3 Conformità urbanistica:

Non conforme per quanto più sopra indicato.

7.4 Conformità catastale:

Le misure planimetriche 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 non risulta ivi rappresentato il solaio intermedio, realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo, e dunque non risulta la conformità catastale.

L’aggiornamento potrà costare ca Euro 1.500,00.= oltre IVA ed 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. **Per l’appartamento si utilizza la superficie catastale mentre il posto auto (18,00 mq. ca di sup. commerciale) viene valutato a corpo.**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
CORPO 1: Appartamento al piano 2°	Mq.	104,00	1	104,00
CORPO 1: Posto auto al piano interrato	Mq.	18,00	A corpo	

--	--	--	--	--

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 23.n).

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 23.1)**:

Semestre 2/2022 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq.: **valori non disponibili**;

- **PiùPrezzi – Camera Commercio Milano** - **allegato 23.2)**:

Semestre 1/2022 – valori minimi/massimi appartamenti recenti Euro/mq. 2.850,00/3.300,00; **valore medio: Euro/mq. 3.075,00**;

valore medio autorimesse a corpo Euro 24.000,00;

- **Borsino Immobiliare** – data attuale **allegati 23.3)**:

Abitazioni in stabili di 1° fascia **valore medio: Euro/mq. 2.884,00** (min/max 2.089/2.863);

valore medio posti auto coperti Euro/mq. 671 (min/max 556/787);

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 al 2° piano	A3	104,0	€ 3.000,00	€ 312.000,00
Posto auto al piano interrato	C6	a corpo		€ 15.000,00
				€ 327.000,00

Totale Euro 327.000,00.=

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	€ 327.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 16.350,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative e di massima:	
Riduzione 10% a forfait per irregolarità urbanistica/edilizia generale	€ 31.200,00
Riduzione Euro 32.000,00 per la demolizione del solaio intermedio	€ 32.000,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.500,00
Arretrati condominiali del biennio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio	€ 1.211,86

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € **244.738,14**

arrotondato

€ **245.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : € 171.500,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone si ritiene congruo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

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

Non ricorre il caso trattandosi di fabbricato edificato da privati senza riduzione di contributi e/o finanziamenti pubblici previsti in convenzione.

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 probabi-

le 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. **allegati 1.3.n**) 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 al debitore nonché ai creditori procedente ed intervenuti 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, 12-10-2023

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue: ELENCO ALLEGATI)

ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto esecutato
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per Immobile CF Fg. 660 Mapp. 700 Sub. 17 A3
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria per immobile CF Fg 660 Mapp. 171 Sub. 702 C6
-  1.2.4) Nota Tras Sentenza assegnazione casa familiare 26-6-23
-  1.2.5) Nota Tras Sentenza assegnazione casa familiare 20-12-17 annotata di cancellazione
-  1.3.1) Certificato notarile RGE 894-22 Condominio
-  1.3.2) Certificato Notarile RGE 224-23 Banca
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica S. Bernardo, 36
-  4) Inquadramento aerofotografico
-  5) Estratto di Mappa catastale Fg. 660 Mapp. 170 - 171
-  6.1) Elaborato planimetrico subalternazione Fg. 660 Mapp. 170-171
-  6.2.1) Elaborato planimetrico Fg. 660 Mapp. 45 non c'è
-  6.2.2) Elaborato planimetrico Fg. 660 Mapp. 46 non c'è
-  6.2.3) Elaborato planimetrico Fg. 660 Mapp. 47 non c'è
-  6.2.4) Elaborato planimetrico Fg. 660 Mapp. 48 non c'è
-  7.1) Planimetria catastale Fg. 660 Mapp. 170 Sub. 17 A3
-  7.2) Planimetria catastale Fg. 660 Mapp. 171 Sub. 702 C6 Mq. 19
-  7.3) Planimetrie Catasto Fabbricati d'impianto
-  8.1) Visura CF Fg. 660 Mapp. 170 Sub. 17 A3 mq. 104
-  8.2) Visura CF Fg. 660 Mapp. 171 Sub. 702 C6 mq. 19
-  8.3) Visura storica CT Fg. 660 Mapp. 170
-  8.4) Visura storica CT Fg. 660 Mapp. 171
-  8.5.1) Visura storica Fg. 660 Mapp. 45 Sub. 1
-  8.5.2) Visura storica Fg. 660 Mapp. 45 Sub. 701
-  8.5.3) Visura storica Fg. 660 Mapp. 46
-  8.5.4) Visura storica Fg. 660 Mapp. 47 Sub. 2
-  8.5.5) Visura storica Fg. 660 Mapp. 45 Sub. 702
-  8.5.6) Visura storica Fg. 660 Mapp. 47 Sub. 4
-  8.5.7) Visura storica Fg. 660 Mapp. 47 Sub. 5
-  8.5.8) Visura storica Fg. 660 Mapp. 47 Sub. 6
-  8.5.9) Visura storica Fg. 660 Mapp. 47 Sub. 701 graff Mapp. 48
-  8.5.10) Vis CF Mapp 48 non evadibile
-  9.1.1) Provenienza beni al debitore
-  9.1.2) Nota Tras 8-11-12 Atto prov al debitore beni via S. Bernardo
-  9.2) 2-2-2009 Rep 50829-18826 Notaio Maccarini Prov 1
-  9.3) 2-2-2009 Rep 50830-18827 Notaio Maccarini Prov 2
-  9.4) Atto provenienza 25-9-2000 Rep. 10032-2503 Notaio
-  10) Risposta Amministratore n. 3 Condominio stato arretrati
-  11.1) SuperCondominio il Borgo Fascicolo 2022 - 188
-  11.2) Condominio Residenza il Borgo Fascicolo 2022 -186
-  12.1) Gestione Ordinaria 2021 - 186
-  12.2) Gestione Ordinaria 2021 - 187

(segue)

-  12.3) Gestione ordinaria 2021 - 188
-  12.4) Gestione ordinaria 2022 - 187
-  13.1) Residenza il Borgo regolamento
-  13.2) Box Il Borgo regolamento
-  13.3) Supercondominio Il Borgo regolamento
-  14.1) Sentenza n. 4672-23 del 5-6-2023 Disposizioni prole
-  14.2) Sentenza n. 27953 del 5-7-2021 Assegnazione casa coniugale
-  15) Estratto atto matrimonio
-  16) Certificato Anagrafe
-  17.1) Riferimento 1 Agenzia Entrate affitti
-  17.2) Registrazione Comodato Reg. Pavia il 12-7-22 n. 2178 Lotto 1)
-  17.3) Registrazione Preliminare Reg. Milano 6 il 25-7-22 n. 4065 altro bene
-  17.4) Registrazione Preliminare Reg. Milano 2 il 20-10-2017 n. 5452 senza dati catastali
-  18.1) Contratto 20-7-22 da legale senza n. registrazione Lotto 1)
-  18.2) Comodato Reg. Pavia il 12-7-22 n. 2178 da legale Lotto 1)
-  19.1) Riferimento 2 Agenzia Entrate Affitti
-  19.2) Preliminare Reg. 4065-22 altro posto auto
-  20.1) Agibilità e atti notarili finali
-  20.2) Progr. 9958-2011 del 10-8-2011 Variante Essenziale alla DIA Progr. 2931-10
-  20.3) Progr. 2931-2010 del 21-4-2010 Opere di completamento
-  20.4) Progr. 7364-2009 del 6-10-2009 Variante Essenziale a DIA Progr 9611-2006
-  20.5) Autorizzazioni paesaggistiche 2009-2012 senza elaborati grafici
-  20.6) Progr. 9533-05 Progetto Preliminare art. 112 R.E.
-  20.7) Ricerca fascicoli edilizi dal 2014 al 2023 nessuna pratica riguardante Sub. 17
-  21) Convenzione con il Comune di Milano 29-5-2006
-  22) Visura APE Scaduto
-  23.1) Quotazioni Geopoi non disponibili
-  23.2) Quotazioni PiùPrezzi
-  23.3) Quotazioni Borsino Immobiliare
-  23.4) Quotazioni Borsino Immobiliare posti auto

* * * * *