

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 812/2020

(omissis) - (omissis)

contro:

(omissis) - (omissis)

Intervenuti: -----

Terzo interessato *(omissis) - (omissis)*

Giudice della procedura: **dott. Giacomo PURICELLI**

Custode: **avv. Cristina REINA**



RELAZIONE DI STIMA – Lotto n. 2)

Nerviano (MI) – Località Garbatola

Via Isonzo, 5



INDICE SINTETICO**Dati Catastali** (ved. [allegato 2](#)):**Lotto 2) - UNICO**

Beni in **NERVIANO** (MI): località **Garbatola - via Isonzo, 5**:
n. 2 autorimesse e n. 1 deposito oltre ad area scoperta pertinenziale - Comune di NERVIANO - [Foglio 10](#):

CATASTO DEI FABBRICATI

- 1) **Mappale 192 Subalterno 2**, VIA ISONZO n. 5 piano: T, **Categoria C/6**, Autorimessa;
- 2) **Mappale 192 Subalterno 3**, VIA ISONZO n. 5 piano: T, **Categoria C/6**, Autorimessa;
- 3) **Mappale 192 Subalterno 4**, VIA ISONZO n. 5 piano: T, **Categoria C/2**, Deposito;

CATASTO DEI TERRENI

- 4) **Mappale 192, ENTE URBANO**

Stato occupativo:

Al momento del sopralluogo effettuato in data 18-11-2021 i beni apparivano utilizzati dal Sig. **(omissis)** come deposito materiali da costruzione – [allegato 16](#)) verbale del Sopralluogo.

L'Agenzia delle Entrate con riferimento in data 20-1-2022 ha riferito che da interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, la società **(omissis)** non risulta, come dante causa, in alcun contratto di locazione, comodato o similari in essere relativamente ai beni oggetto della vertenza giudiziaria. – ved. [allegato 11](#)).

L'immobile è dunque da ritenersi libero.

Proprietari:

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1.

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

da libero: € **61.000,00.=**

N.B.: Si OSSERVA che agli atti di compravendita successivi a quello del 2010 riguardanti anche il Lotto n. 1) in cui sono ricompresi anche i beni di cui al presente LOTTO n. 2) non risultano allegati i certificati di destinazione urbanistica ed inoltre essendo il presente LOTTO n. 2) intercluso tra proprietà di terzi la scrivente ritiene opportuno vendere in un unico lotto i LOTTI n. 1) e n.2).



LOTTO 2) – Via Isonzo, 5.**1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)****LOTTO UNICO****1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche allegato 2):****Comune di NERVIANO (MI): località Garbatola - via Isonzo, 5:****N. 2 autorimesse e n. 1 deposito oltre ad area scoperta pertinenziale (**)** il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di NERVIANO** al **Foglio 10** come segue:**CATASTO DEI FABBRICATI**

- 1) **Mappale 192 Subalterno 2**, VIA ISONZO n. 5 piano: T, **Categoria C/6**, Classe 2, Consistenza mq. 29, Superficie Catastale Totale mq. 29, Rendita Euro 44,93 in base a:
 - . Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - . VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
 - . CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/11/1985 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1985);
 - . Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- 2) **Mappale 192 Subalterno 3**, VIA ISONZO n. 5 piano: T, **Categoria C/6**, Classe 3, Consistenza mq. 23, Superficie Catastale Totale mq. 23, Rendita Euro 42,76 in base a:
 - . Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - . VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
 - . CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/11/1985 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1985);
 - . Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- 3) **Mappale 192 Subalterno 4**, VIA ISONZO n. 5 piano: T, **Categoria C/2**, Classe 7, Consistenza mq. 35, Superficie Catastale Totale mq. 37, Rendita Euro 70,50 in base a:
 - . Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - . VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
 - . CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/11/1985 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1985);
 - . Impianto meccanografico del 30/06/1987;

CATASTO DEI TERRENI

- 4) **Mappale 192, ENTE URBANO**, Superficie mq.150 in base a:
 - . TIPO MAPPALE del 25/03/1993 in atti dal 07/12/1994 (n. 24462.1/1985);
 - . Impianto meccanografico del 15/12/1962.

* * * * *

Coerenze a corpo da Nord in senso orario (*): mappali 191 e 379, mappale 158, mappale 194 e mappale 193.

* * * * *

Attualmente intestati a:

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1

* * * * *

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.

() NOTA BENE** - Come riportato più innanzi e come documentato nelle fotografie dell'**allegato 3)** e nelle **fotografie aeree** a pag. 2 dell'**allegato 4)** sull'**area di pertinenza in questione risulta un ulteriore box/deposito realizzato senza titolo edilizio non rappresentato né nell'estratto di mappa né nelle planimetrie catastali che dovrà essere demolito e di cui conseguentemente non si tiene conto nella presente descrizione catastale.** Ved. anche schema planimetrico a pag. 8;

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dalle ultime planimetrie catastali in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

Attualmente intestati a:

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1

* * * * *

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.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

- Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 del diritto di proprietà** di **(omissis)**.

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: si segnala che l'intestazione catastale dei beni (così come da compravendita **allegato 10.1.1)** - è **(omissis)** - mentre il pignoramento è contro **(omissis)**, stesso codice fiscale, ma **non è chiarito nel certificato notarile a che titolo i beni siano passati alla suddetta società con sede in (omissis).**

* * * * *

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di NERVIANO (MI) località Garbatola;

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici: -----

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

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



I beni in esame sono ubicati nel centro storico di Garbatola, frazione di Nerviano, comune posto a ca km. 23 a Nord di Milano.

Trattasi di piccolo lotto di terreno di ca. mq. 150 di superficie circondato da un muro di recinzione per tutto il perimetro a confine con i mappali 379, 158 e in parte 194 con un cancello che si apre sui mappali 193 e 194, tuttavia apparentemente senza diritti o servitù in quanto risulterebbe dall'atto qui **allegato 10.5.1**) che vi sia il diritto solo alla corte mappale 187 che peraltro neanche confina con il mappale 192 in esame.

Su detto lotto vi sono costruzioni di tipo leggero atte a contenere attrezzi vari di cantiere e di materiali da costruzione.

La copertura di detti depositi/boxes risulta per la maggior parte in lastre ondulate apparentemente tipo "Eternit" cioè fibrocemento, materiale altamente tossico.

Le altezze nette interne sono comprese tra ca. ml. 2,00/2,10.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Periferica.

2.4 Certificazioni energetiche:

Non risultano impianti in funzione.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano impianti in funzione.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non reperito.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo effettuato in data 18-11-2021 i beni apparivano utilizzati dal Sig. **(omissis)** come deposito materiali e attrezzi da costruzione – **allegato 16**) verbale del Sopralluogo.

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate con riferimento in data 20-1-2022 ha riferito che da interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, la società **(omissis)** non risulta, come dante causa, in alcun contratto di locazione, comodato o similari in essere relativamente ai beni oggetto della vertenza giudiziaria. – ved. **allegato 11**).

L'immobile è dunque da ritenersi libero.



4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

(omissis) - in base ad atto Notaio LIMONTINI CLAUDIO di Novara in data 26/03/2015 Rep. 16253/10541 trascritto a Milano 2 in data 3-4-2015 nn. 30759/20610 – [allegati 10.1.1\) e 10.1.2\)](#);

4.2 Precedenti proprietari:

(omissis) - in base ad atto Notaio LIMONTINI CLAUDIO di Novara in data 30/12/2013 Rep. 15634/10134 trascritto a Milano 2 in data 16/01/2014 nn. 3115/2063 – [allegati 10.2.1\) e 10.2.2\)](#);

(omissis) - in base ad atto Notaio ROMANO ELISABETTA FILOMENA di Milano in data 13/06/2011 Rep. 351/204 trascritto a Milano 2 in data 22/06/2011 nn. 70417/40619 – [allegato 10.3\)](#);

(omissis) - dichiaratosi acquirente in qualità di unico TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE *(omissis)* in base ad atto Notaio NOVARA MARCO di Castellanza in data 14/10/2010 Rep. 59267/25371 – [allegato 10.4.1\) Lotto 2](#) - trascritto a Milano 2 in data 09/11/2010 ai nn. 136627/80899 – [allegato 10.4.2\) Lotto 2](#);

4.3 Precedenti proprietari ante ventennio:

Si allega anche l'atto di divisione del 1970 – [allegati 10.5.1\) e 10.5.2\)](#) – per eventuali ulteriori approfondimenti.

4.4 OSSERVAZIONI:

Non risultano allegati i certificati di destinazione urbanistica agli atti di compravendita successivi a quello del 2010 con riferimento ai terreni Foglio 10 – Mappali 160, 347 e cortile comune 158 di cui al Lotto 1) comunque ricompresi negli atti sopra citati che riguardano anche il Lotto n. 2.

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

Nel ventennio anteriore al [pignoramento](#) di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, [trascritto in data 15-9-2020 ai nn. 98117/61932](#), 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. integrativo](#) reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato ad Arcisate (VA) 17-11-2020 dal Notaio dr Carmelo CANDORE depositato sul PCT il 10-12-2020 riguardante l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in esame [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 copie conformi di vari titoli notarili 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



1) Trascrizione domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione in data 16/12/2013 ai nn. 112984/77962, a favore di Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona – C.F.: 03700430238 - contro società (omissis);

N.B. Secondo quanto comunicato alla scrivente dal legale del creditore precedente detta trascrizione sarebbe in fase di cancellazione a seguito di estinzione del giudizio;

2) Trascrizione domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione in data 9/5/2014 ai nn. 40498/28367, a favore di Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona – C.F.: 03700430238 - contro (omissis);

N.B. Secondo quanto comunicato alla scrivente dal legale del creditore precedente detta trascrizione sarebbe in fase di cancellazione a seguito di estinzione del giudizio;

3) Trascrizione domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione in data 31/12/2014 ai nn. 119942/82284, a favore Notaio (omissis) - contro (omissis);

N.B. Secondo quanto comunicato alla scrivente dal legale del creditore precedente detta trascrizione sarebbe in fase di cancellazione a seguito di estinzione del giudizio;

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

Ved. certificato di destinazione urbanistica – **allegato 13).**

• Altre limitazioni d'uso:

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti in particolare per i diritti d'uso sulla corte mappale 158;
- 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

Non ne risultano dal certificato notarile in atti.

5.2.2 Pignoramenti



Trascrizione pignoramento in data 15-9-2020 ai nn. 98117/61932, a favore di *(omissis)* - contro *(omissis)* - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 3-9-2020, rep. n. 11141, per l'importo di Euro 100.782,56.= oltre a successivi interessi e spese.

5.2.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

5.2.4 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da: non presente il condominio.

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

Millesimi di riscaldamento: -----

6.1 Spese di gestione condominiale:

6.2 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:

A seguito di richiesta di accesso agli atti sull'intero compendio pignorato, il Comune di Nerviano ha sottoposto alla scrivente la pratica relativa al Condono relativa al **Lotto n. 2)** qui esaminato.

Trattasi di **domanda di sanatoria** per opere edilizie ai sensi della L. 47/1985 presentata in data 10-3-1986 prot. 2779 da *(omissis)* a cui è seguito il rilascio di CONCESSIONE a sanatoria per opere edilizie n. 87 in data 4-4-1990, tra l'altro, **per realizzazione box auto - allegato 13).**

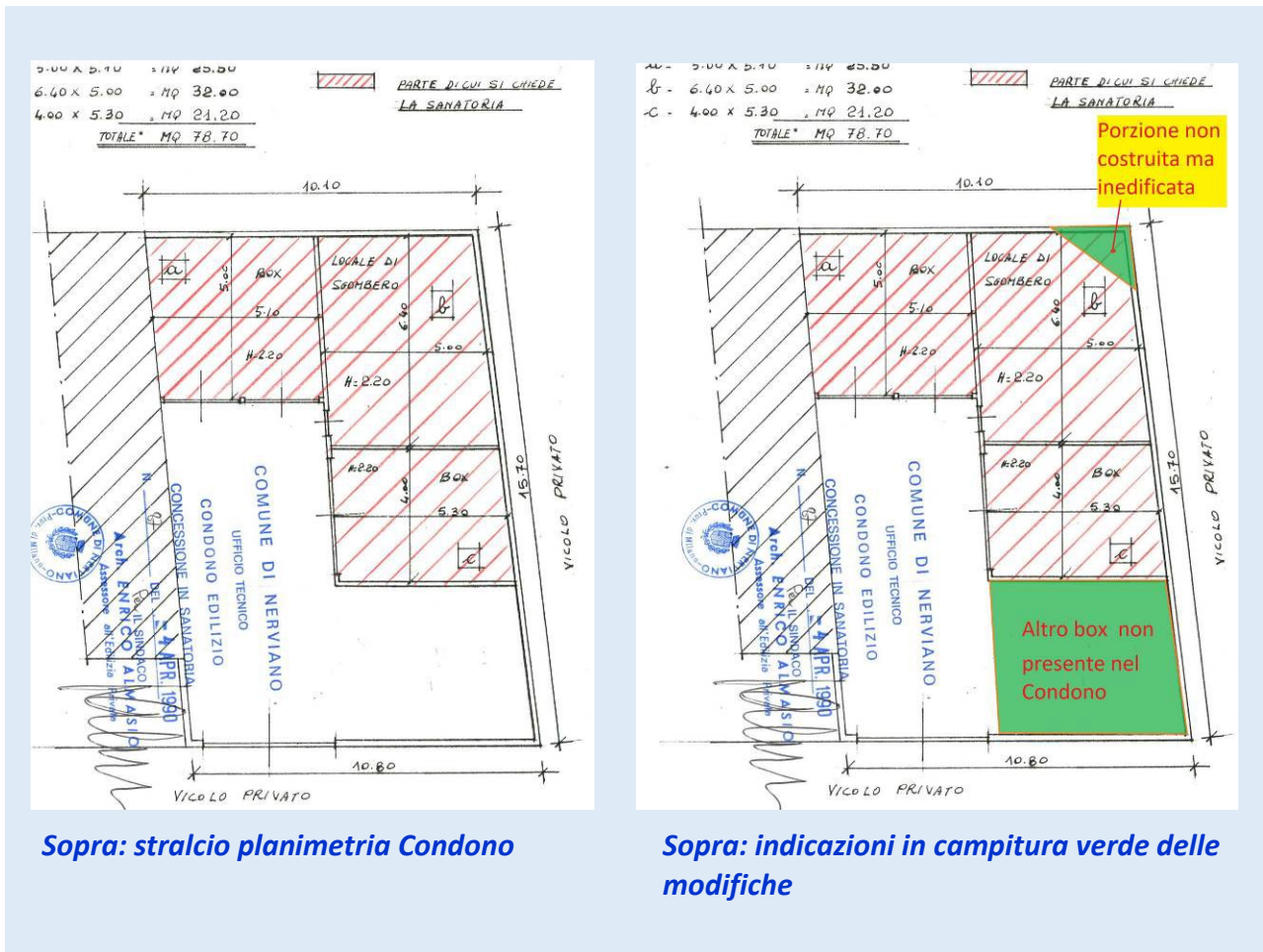
Rispetto alla planimetria allegata al suddetto Condono edilizio vi sono difformità nella conformazione del perimetro murario del box Subalterno 4 che verso il confine Est non ha una chiusura con angolo a 90° ma con due angoli ottusi e quindi detto box anziché essere a forma di poligono pressoché rettangolare di 4 lati è a forma di poligono irregolare di 5 lati (ved. anche foto in basso a pag. 4 dell'**allegato 3).**

Le misure rilevate si discostano lievemente da quelle ivi rappresentate.

Inoltre risulta edificato un altro box nello spazio a Sud verso la recinzione.

Si veda quanto graficamente indicativamente rappresentato nelle immagini che seguono.





Sopra: stralcio planimetria Condono

Sopra: indicazioni in campitura verde delle modifiche

Si precisa che il Condono di cui sopra riguarda anche porzioni di proprietà di terzi e non oggetto di causa.

Oltre a quanto brevemente soprariportato il Comune di Senago, su richiesta della scrivente, nulla ha riferito circa la presenza di eventuali provvedimenti edilizi repressivi.

La situazione edilizia nel complesso non è regolare e dunque occorrerà:

- 1) Rettificare il Condono;
- 2) Demolire il box abusivo peraltro edificato a confine con terzi e a distanza di ca ml. 5,30/4,84 dai fabbricati antistanti posti rispettivamente ad Est e ad Ovest.

Si può preventivare una spesa di Euro 2.500,00.= oltre oneri di legge complessivi

7.2 Vincoli

Dal certificato di destinazione urbanistica – qui [allegato 14](#)) - **non risultano vincoli culturali diretti** sulla porzione immobiliare *de quo*.

Conformità urbanistica:

Irregolare per quanto sopra detto dal punto di vista edilizio.

7.3 Conformità catastale:

Non risulta conforme né la mappa al Catasto dei Terreni – **allegati 5.1) e 5.2)** – né la planimetria del **Subalterno 4)** analogamente a quanto indicativamente descritto nel paragrafo precedente.

Le misure rilevate si discostano lievemente da quelle ivi rappresentate.

Inoltre risulta edificato un altro box nello spazio a Sud verso la recinzione che non risulta accatastato.

Successivamente alla regolarizzazione edilizia di cui al paragrafo precedente occorrerà aggiornare la mappa catastale e la planimetria catastale del Sub. 4.

Le planimetrie degli altri subalterni, ancorché risultino misure ricavate scalimetricamente lievemente difformi da quanto rilevato a campione, la scrivente ritiene che non influiscano sulla rendita catastale e non necessitano conseguentemente della presentazione di atti di aggiornamento catastale, fatto salvo diverso parere dell'U.T. Erariale.

Gli atti di aggiornamento del Catasto Terreni (per l'aggiornamento della mappa ad es. PREGEO) sono sensibilmente più costosi di quelli per l'aggiornamento DOCFA delle planimetrie al Catasto dei Fabbricati.

Si segnala inoltre che l'intestazione catastale non è aggiornata con l'attuale denominazione della esecutata.

Si può preventivare una spesa di Euro 2.500,00.= oltre oneri di legge complessivi.

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

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Nel caso in esame si utilizza la superficie catastale.**

Complessivamente vi sono ca mq. 89,00 catastali tra autorimesse e deposito oltre a ca mq. 61 catastali di area scoperta (al lordo del box abusivo che non si conteggia) che si provvede a ragguagliare al 10%, dunque **mq. 6,00.**

Complessivamente ne deriva una superficie commerciale ragguagliata pari a ca mq. 95,00.



10 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 – **allegato 3)**.

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 16.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 16.1):**

Semestre 1/2021 – valori minimi/massimi box in periferia

Euro/mq. 750,00/1.000,00, **valore medio: Euro/mq. 880,00**

PiùPrezzi (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi) - **allegato 16.2):**

Semestre 1/2021 – valori minimi/massimi box a corpo in periferia

Euro 11.500,00/14.000,00, **valore medio: Euro/mq. 12.750,00**

Borsino Immobiliare – **allegato 16.3):**

Valori minimi/massimi box Euro/mq. 715/986, **valore medio: Euro/mq. 851,00.**

9.3 Valutazione LOTTO 1) Unico

Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
C/2-C/6 Area scoperta	95,0	€ 800,00	€ 76.000,00

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	€ 76.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.800,00
Ulteriore riduzione 5% forfait per lotto intercluso	€ 3.800,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: -	€ 2.500,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 2.500,00
Smaltimento Eternit indicativo	€ 2.000,00
<u>Prezzo base d'asta DIRITTO PROPRIETA' LOTTO 2 UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 61.400,00
	arrotondato
	€ 61.000,00

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 in-



tendersi 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.

Si dà atto che la scrivente provvede ad inviare via posta il presente elaborato all'esecutata e via e.mail al terzo interessato ed al creditore della presente procedura esecutiva immobiliare ed a depositare anche copia PRIVACY della perizia.

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, 14-2-2022











I'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue: ELENCO ALLEGATI)



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie Lotto 2 via Isonzo 5.pdf
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per soggetto pdf
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria immobile Fg. 10 Mapp. 192 Sub. 2.pdf
-  1.2.3.1) Nota Tras 2014 nn. 40498-28367 Integrazione Revoca giudiziale atti tras.pdf
-  1.2.3.2) Nota Tras 2014 nn. 119942-82284.pdf
-  1.3) Certificato notarile integrativo.pdf
-  2) Identificativi catastali per la vendita Lotto 2.pdf
-  3) Documentazione fotografica Lotto 2.pdf
-  4) Inquadramento aerofotografico Lotto n. 2.pdf
-  5.1) Estratto Mappa Catastale Lotto 2.pdf
-  5.2) Estratto Mappa Catastale contorno area Lotto 2.pdf
-  6.1) Elaborato planimetrico subalternazione Fg 10 mapp 192.pdf
-  6.2) Elaborato planimetrico subalternazione Fg. 10 Mapp. 159 non c'è.pdf
-  7.1) Planimetria catastale Fg 10 Mapp 192 Sub 2.pdf
-  7.2) Planimetria catastale Fg 10 Mapp 192 Sub 3.pdf
-  7.3) Planimetria catastale Fg 10 Mapp 192 Sub 4.pdf
-  8.1) Visura storica CF Fg 10 Mapp 192 Sub. 1 BCNC non evadibile.pdf
-  8.2) Visura storica CF Fg 10 Mapp 192 Sub 2.pdf
-  8.3) Visura storica CF Fg 10 Mapp 192 Sub 3.pdf
-  8.4) Visura storica CF Fg 10 Mapp 192 Sub 4.pdf
-  8.5) Visura storica CT Fg 10 mapp 192.pdf
-  9.1) Visura storica CT Fg 10 Mapp 158.pdf
-  9.2) Visura storica CF Fg 10 mapp 158.pdf
-  9.3) Visura storica CF Fg 10 mapp 159 Sub. 703.pdf
-  10.1.1) Titolo Provenienza debitore Cpv 26-3-15 Rep. 16253-10541 Notaio Claudio Limontini.pdf
-  10.1.2) Nota Tras 3-4-2015 nn. 30759-20610 Titolo Prov Debitore.pdf
-  10.2.1) Titolo provenienza fav CPV 30-12-2013 Rep. 15634-10134 Notaio C. Limontini.pdf
-  10.2.2) Nota Tras 16-1-2014 nn. 3115-2063 fav pdf
-  10.3) Nota Tras 22-6-2011 nn. 70417-40619 fav
-  10.4.1) Lotto 2 Titolo provenienza fav 2010.pdf
-  10.4.2) Lotto 2 Nota Tras 9-11-2010 nn. 136627-80899 fav Lotto 2.pdf
-  10.5.1) Titolo fav Divisione 1970.pdf
-  10.5.2) Nota Tras 18-5-1970 nn. 31539-23836 divisione fav pdf
-  11) Risposta NO affitti Lotto 2.pdf
-  12.1) Estratto Matrimonio pdf
-  13) Condoni Concessione in sanatoria n. 87 del 4-4-1990 Lotto n. 2.pdf
-  14) Certificato di destinazione urbanistica.pdf
-  15) Visura Camerale eseguita.pdf
-  16) 18-11-21 Verbale del sopralluogo.pdf
-  16.1) Quotazioni OMI Agenzia Entrate.pdf
-  16.2) Quotazioni PiùPrezzi Camera di Commercio di Milano.pdf
-  16.3) Quotazioni Box Borsino Immobiliare.pdf

* * * * *

