

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 679/2024

CONDOMINIO VIA NOTO, 10 - MILANO - C.F.: 95665450151

contro:

(omissis)

Intervenuti: -----

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

Custode: **avv. Luca SALATI**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di Milano – via Noto, 10



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di Milano: via Noto, 10:

- 1. Foglio 608, Mappale 128, Subalterno 701** – Porzione di capannone - Cat. C/3;
- 2.1 Foglio 608, Mappale 157, Subalterno 4** – posto auto C/6;
- 2.2 Foglio 608, Mappale 157, Subalterno 5** – posto auto C/6;
- 2.3 Foglio 608, Mappale 157, Subalterno 6** – posto auto C/6;
- 2.4 Foglio 608, Mappale 157, Subalterno 7** – posto auto C/6;
- 2.5 Foglio 608, Mappale 157, Subalterno 8** – posto auto C/6;

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data **17-9-2024** e **4-10-2024** – il capannone in esame è risultato non utilizzato ma tuttavia arredato e con presenza di materiali, prevalentemente pezzi di ricambio meccanici. I n. 5 posti auto scoperti sono risultati occupati da un'autovettura ed una tenda con sottostanti materiali eterogenei ed inquinanti.

L'Agenzia delle Entrate ha riferito non esservi contratti d'affitto riguardanti l'immobile in esame – **allegato 10**).

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

Proprietaria:

(omissis) – Proprietà 1/1.

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

da libero: **€ 344.000,00.=**



LOTTO UNICOBeni in Comune di MILANO – Via Noto, 10

Porzione di CAPANNONE con centrale termica al Piano Terreno oltre a
n. 5 posti auto scoperti nel cortile antistante.

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

Comune di MILANO: via Noto, 10:

CORPO 1

Porzione di CAPANNONE con locale centrale termica e servizi al piano terreno, facente parte dell'edificio "E" il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue:

Foglio 608, Mappale 128, Subalterno 701, via Noto, 10 piano T, zona censuaria 3, **Categoria C/3**, Classe 9, Consistenza mq. 438, Superficie Catastale Totale 464 mq., Rendita Euro 1.809,67.

Coerenze da Nord in senso orario (*): via Noto al mappale 128, proprietà di terzi, cortile al mappale 157, mappale 457.

Attualmente intestato a:

- (*omissis*) – Proprietà 1/1.

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 04/04/2012 Pratica n. MI0246785 in atti dal 04/04/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26560.1/2012);

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/04/2011 Pratica n. MI0345974 in atti dal 04/04/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 92708.1/2011);

- VARIAZIONE del 14/10/1997 in atti dal 14/10/1997 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE ABITAZIONE UF (n. 315914.1/1997).

* * * * *

CORPO 2.1

Posto auto esterno contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue:

Foglio 608, Mappale 157, Subalterno 4, via Noto, 10, Interno 3, piano T, zona censuaria 3, **Categoria C/6**, Classe 5, Consistenza mq. 12, Superficie Catastale Totale 12 mq., Rendita Euro 51,44.

CORPO 2.2

Posto auto esterno contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue:

Foglio 608, Mappale 157, Subalterno 5, via Noto, 10, Interno 4, piano T, zona censuaria 3, **Categoria C/6**, Classe 5, Consistenza mq. 12, Superficie Catastale Totale 12 mq., Rendita Euro 51,44.

CORPO 2.3

Posto auto esterno contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue:

Foglio 608, Mappale 157, Subalterno 6, via Noto, 10, Interno 5, piano T, zona censuaria 3, **Categoria C/6**, Classe 5, Consistenza mq. 12, Superficie Catastale Totale 12 mq., Rendita Euro 51,44.

CORPO 2.4

Posto auto esterno contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue:

Foglio 608, Mappale 157, Subalterno 7, via Noto, 10, Interno 6, piano T, zona censuaria 3, **Categoria C/6**, Classe 5, Consistenza mq. 12, Superficie Catastale Totale 12 mq., Rendita Euro 51,44.

CORPO 2.5

Posto auto esterno contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue:

Foglio 608, Mappale 157, Subalterno 8, via Noto, 10, Interno 7, piano T, zona censuaria 3, **Categoria C/6**, Classe 5, Consistenza mq. 15, Superficie Catastale Totale 15 mq., Rendita Euro 64,30.

Attualmente intestati a:

- *(omissis)* – Proprietà 1/1.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- COSTITUZIONE del 02/09/1994 in atti dal 02/09/1994 (n. A01895/1994).

Coerenze a corpo di tutti i n. 5 posti auto da Nord in senso orario (*): cortile al mappale 157, posto auto di terzi, mappale 360, mappale 457.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

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

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 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.

(segue)



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona - (ved. anche [allegato 4](#)) Estratto aerofotografico).

In Comune di Milano;

Fascia/zona: Periferica Sud.

Principali collegamenti pubblici: comodi.

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche [allegato 3](#)) Documentazione fotografica).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica Sud ed è stato interessato, da ultimo, nel 2002, da intervento di manutenzione straordinaria risultando la sua originaria costruzione (dall'atto di acquisto) anteriore al 1967.

Trattasi di porzione di capannone per attività artigianale di un solo piano fuori terra con presenza di porzioni con solai interpiano che tuttavia, essendo realizzate senza titolo edilizio, andranno demolite.

La planimetria è rettangolare di ca ml. 30,00 x 15,00 con un'altezza a volta con altezze minima di ca ml. 5,60/5,70 e massima di ca ml. 8,58 ad eccezione di alcune porzioni dotate di solai interpiano e quindi con altezze nette interne di minor altezza.

Per la maggior parte il capannone è organizzato in corridoi delimitati da alte scaffalature con in testata, verso il confine est, la zona servizi igienici, depositi ed ingresso dalla via Noto.

Lo stato di manutenzione del capannone è buono.

Sempre all'interno del capannone ma con ingresso autonomo dal cortile è presente il vano tecnico contenente la centrale termica al cui interno sono tuttavia presenti ulteriori contenitori di materiale di risulta dell'attività altamente inquinante (ad esempio olii esausti).

Nel cortile antistante sono ubicati i n. 5 posti auto scoperti, in parte occupati da un'autovettura e da una tenda con all'interno materiale vario di risulta dell'attività altamente inquinante (ad esempio olii esausti).

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata – [allegato 3](#)).

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - ([allegato 4](#))

Periferica.

2.5 Certificazioni energetiche:

Presente APE allegato al rogito tuttavia scaduto nel 2021 - ved. [allegato 9.1.1](#)) pag. 24.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperite.



3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo effettuato in data **17-9-2024 e 4-10-2024** – il capannone in esame è risultato non utilizzato ma tuttavia arredato e con presenza di materiali, prevalentemente pezzi di ricambio meccanici. I n. 5 posti auto scoperti risultavano occupati da un'autovettura ed una tenda con sottostanti materiali eterogenei ed inquinanti.

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate ha riferito non esservi contratti d'affitto riguardanti l'immobile in esame – **allegato 10**).

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

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

- *(omissis)* – **Proprietà 1/1**, come si evince dalla cronistoria che segue:

1. (omissis) ha acquistato **la quota di 1/1 del diritto di proprietà** in base ad **atto di vendita a seguito di opzione di riscatto** in data 12-5-2011 rep. 300413/50924 Notaio Paolo LOVISETTI di Milano **contro** BANCA DI LEGNANO S.P.A. con sede in Legnano, C.F.: 09492720157 trascritto a **Milano 1** in data 17-5-2011 ai nn. 30025/20062 – **Allegati 9.1.1) e 9.1.2).**

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

2. BANCA DI LEGNANO S.P.A. con sede in Legnano, C.F.: 09492720157, ha a sua volta acquistato la quota di proprietà 1/1 dei beni *de quo* in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Oscar Laganà di San Colombano al Lambro in data 14-2-2002 rep. 56.354/11.857 trascritto a **Milano 1** in data 18-2-2002 ai nn. 11388/8036 contro *(omissis)* – **Allegati 9.2.1) e 9.2.2).**

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

Nel ventennio anteriore al **pignoramento** di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 26-6-2024 ai nn. 43451/32737**, 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 1, così come risulta dal **certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Milano il 27-6-2024 dal Notaio Avv. Mauro GRANDI di Milano, depositato sul PCT il 27-6-2024 e riguardante l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento *de quo* **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, e tramite acquisizione di copie conformi di n. 2 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

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

Risulta Convenzione di Lottizzazione stipulata in data 9-7-1986 rep. 66.454/7.976 a rogito Notaio Enrico Lainati di Milano trascritta a Milano 1 in data 30-7-1986 ai nn. 34240/25419 - **Allegati 14.1) e 14.2).**

• Altre limitazioni d'uso:

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

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura – ved. allegati 1.n)

5.2.1 Iscrizioni

1) Iscrizione ipoteca giudiziale in data 6-6-2024 ai nn. 38269/5797 a favore di CONDOMINIO NOTO 10 con sede in Milano – C.F.: 95665450151 - **contro (omissis)** – in base a decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Milano in data 19-4-2024 Rep. n. 4012/2024 per **complessivi Euro 40.000,00.=;**

5.2.2 Pignoramenti

2) Trascrizione pignoramento in data 26-6-2024 ai nn. 43451/32737, a favore di CONDOMINIO NOTO 10 con sede in Milano – C.F.: 95665450151 - **contro (omissis)** – in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 5-6-2024 Rep. n. 14221 per **complessivi Euro 37.073,08.=** oltre a successivi interessi e spese.

5.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire



6 CONDOMINIO

6.1 Spese di gestione condominiale:

Circa Euro 6.400/anno per il capannone e ca Euro 46,00/59,00/anno per ogni posto auto – **ved. allegato 12.3).**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. allegato Regolamento – **allegato 13).**

6.2 Arretrati:

Saldo gestione 17.061 per il capannone e ca Euro 5.100,00 per ciascun posto auto – **ved. allegato 12.3).**

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia:

Dal titolo di provenienza dei beni all'esecutato – **allegato 9.1.1)** - si evince che la originaria costruzione della palazzina in cui è ubicato l'immobile *de quo* risulta avvenuta in data anteriore al 1° Settembre 1967.

Si evince altresì che per opere di ristrutturazione dell'edificio "E" è stata rilasciata la concessione edilizia n. 663 in data 14-6-1991.

Si evince inoltre che in data 24-12-1997 è stata rilasciata concessione edilizia n. 1486 a parziale sanatoria ed in variante della precedente;

Inoltre, che in data 13-12-2001 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 909.01, atti 44987.176/65.997/2001;

Infine risulta che per opere effettuate nel capannone, consistenti nella esecuzione di tavolati per formazione di divisioni interne, adeguamento ed integrazione impianti tecnologici e formazione di due nuove porte di accesso dall'esterno, è stata presentata la denuncia di inizio attività in data 4-3-2002 n. 7825.176/2002 P.G. e la relativa dichiarazione di fine lavori è stata presentata in data 24-4-2002.

Non risultano ivi citate pratiche di Condonò Edilizio.

La scrivente ha reperito l'ultima pratica edilizia sopra citata, qui **allegato 15).**

Il progetto, qualificato dall'Ufficio di manutenzione straordinaria ha ottenuto il Nulla Osta nei rapporti regolamentari.

Si precisa tuttavia, rispetto a quanto riportato nel citato atto di provenienza, che la dichiarazione fine lavori è stata presentata in data 6-5-2002 atti PG 15.894.176/2002.

Rispetto a quanto riportato nei disegni allegati a detta ultima pratica edilizia si rileva indicativamente una coerenza nella distribuzione interna dei locali come rilevati durante il sopralluogo tuttavia con lievi difformità tra le misure ivi riportate con alcune differenze di altezze interne.

La difformità maggiore è costituita dalla presenza di solai interpiano non ivi rappresentati.



Occorrerà rimuovere i solai/soppalchi interpiano non autorizzati e presentare una pratica edilizia di aggiornamento dello stato dei luoghi, eventualmente intervenendo sulle altezze al fine di assicurare l'altezza minima netta interna dei locali di ml. 2,70.

* * * * *

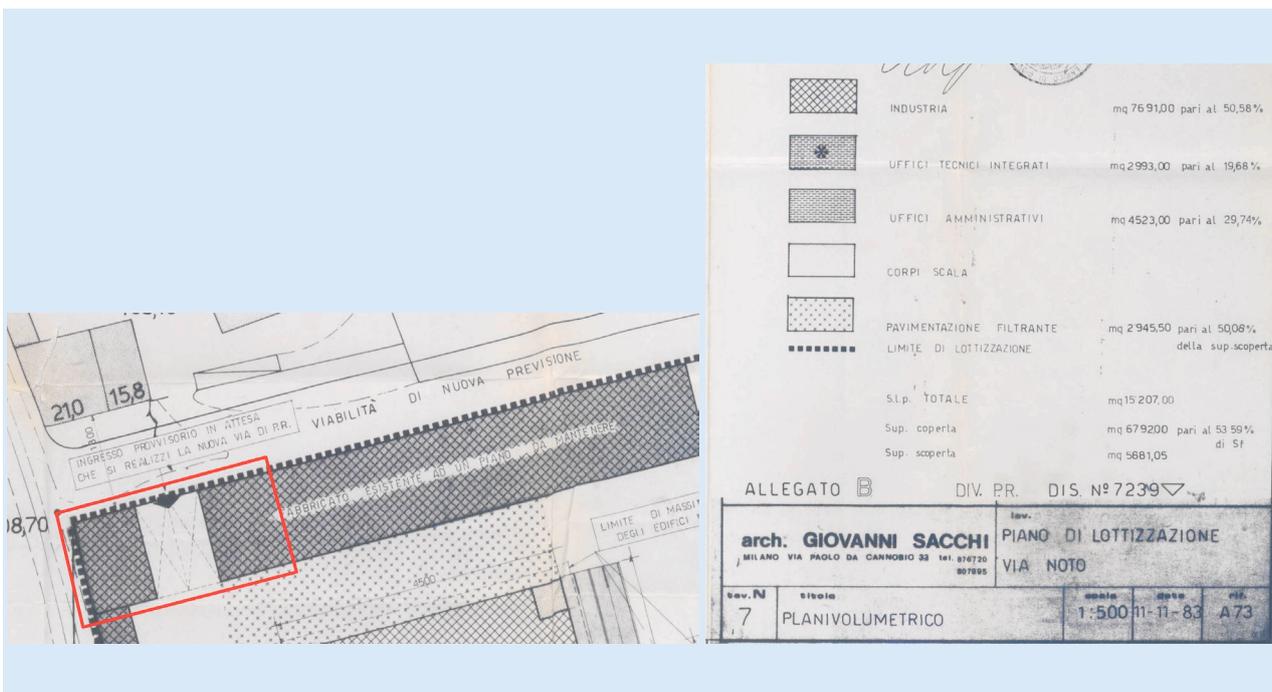
Lo stato dei luoghi risulta dunque irregolare dal punto di vista amministrativo.

7.2 Vincoli

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> - per ricerca geografica non risultano vincoli culturali diretti sul bene in esame – ved. [allegato 17](#)).

7.3 Conformità urbanistica:

La destinazione industriale/artigianale risulta ammessa dal punto di vista urbanistico in base al contenuto del piano di Lottizzazione del 9-7-1986 tuttavia si osserva che ca un terzo della superficie planimetrica della porzione del capannone in esame era prevista **non edificata** ma varco d'ingresso, come qui riportato in stralcio dalle pagg. 56 e 59 dell'[allegato 14.1](#)) in cui in bordo rosso la scrivente ha riportato la porzione indicativa di occupazione del capannone sul progetto di Piano di Lottizzazione.



L'immobile si ritiene dunque **non conforme** sotto il profilo urbanistico.

* * * * *

In sintesi per dette irregolarità edilizie ed urbanistiche e per la presenza di rifiuti inquinanti rinvenuti in loco durante i sopralluoghi, la scrivente ritiene di **applicare a forfait una decurtazione omnicomprensiva pari al 25% del valore di stima più innanzi riportato.**

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall' allegata planimetria catastale – [allegato 7.1.1](#)) – con lievi difformità su alcune misure estratte in scala e conseguentemente, la scrivente ritiene sulla base delle disposi-



zioni vigenti in materia catastale, che i **dati catastali e le planimetrie si possano ritenere conformi allo stato di fatto.**

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

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Capannone C3	Mq.	464,00	1	464,00
Posto auto scoperto C6	Mq.	A corpo		
Posto auto scoperto C6		A corpo		
Posto auto scoperto C6		A corpo		
Posto auto scoperto C6		A corpo		Totale mq. -----
Posto auto scoperto C6		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 16.n).

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

Semestre 1/2024 – valori minimi/massimi capannoni in stato ottimo Euro/mq. 800,00/1.100,00,



valore medio: Euro/mq. 950,00; Box minimo Euro 1.300/mq. massimo Euro 2.300/mq. - [allegato 16.2\).](#)

- **PiùPrezzi – Camera Commercio Milano - [allegato 16.3\)](#):**

Semestre 1/2024 – valori minimi/massimi capannoni nuovi o ristrutturati Euro/mq. 1.000,00/1.300,00, **valore medio: Euro/mq. 1.150,00;** Box a corpo minimo Euro 25.000 - massimo Euro 30.000,00.

Borsino Immobiliare – [allegati 16.4\) e 16.5\)](#):

Capannoni tipici: **valore medio: Euro/mq. 686/mq.** (min 533/mq.-max 839/mq.);

Posti auto scoperti: **valore medio: Euro/mq. 539** (min. 443/mq.- max. 634/mq.);

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

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq./a corpo	Valore Complessivo
Capannone porzione	C3	464,0	€ 1.000,00	€ 464.000,00
Posto auto scoperto	C6	12,0	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Posto auto scoperto	C6	12,0	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Posto auto scoperto	C6	12,0	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Posto auto scoperto	C6	12,0	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Posto auto scoperto	C6	15,0	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Totale				€ 510.000,00

Totale Euro 510.000,00.=

(segue)



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	€ 510.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 25.500,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative e di massima: a forfait 25%	€ 127.500,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio	€ 13.400,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 343.600,00

arrotondato

€ 344.000,00

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

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

Non ricorre il caso.

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.



La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia via posta ordinaria alla debitrice nonché al creditrice procedente 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, 1-11-2024

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 C3
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria soggetto agg 29-10-24
-  1.2.4) Elenco omonimi
-  1.2.5) Elenco omonimi
-  1.3) Certificazione notarile ex art. 567 cpc
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Viste satellitari
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6.1) Elaborato planimetrico Mapp. 128 assente
-  6.2) Elaborato planimetrico Mapp. 157 assente
-  7.1.1) Planimetria C3 Mapp. 128 Sub. 701
-  7.1.2) Planimetria C3 Mapp. 128 Sub. 701 Soppressa
-  7.2) Planimetria C6 Mapp. 157 Sub. 4
-  7.3) Planimetria C6 Mapp. 157 Sub. 5
-  7.4) Planimetria C6 Mapp. 157 Sub. 6
-  7.5) Planimetria C6 Mapp. 157 Sub. 7
-  7.6) Planimetria C6 Mapp. 157 Sub. 8
-  8.1) Visura CF Fg. 608 Mapp. 128 Sub. 701 C3
-  8.2) Visura CF Fg. 608 Mapp. 157 Sub. 4 C6
-  8.3) Visura CF Fg. 608 Mapp. 157 Sub. 5 C6
-  8.4) Visura CF Fg. 608 Mapp. 157 Sub. 6 C6
-  8.5) Visura CF Fg. 608 Mapp. 157 Sub. 7 C6
-  8.6) Visura CF Fg. 608 Mapp. 157 Sub. 8 C6
-  8.7) Visura CT Mapp. 128
-  8.8) Visura CT Mapp. 157
-  9.1.1) Atto provenienza
-  9.1.2) Nota Tras 17-5-2011 nn. 30025-20062 atto cpv notaio Lovisetti
-  9.2.1) Atto di Leasing 2002
-  9.2.2) Nota Tras 18-2-2002 nn. 11388-8036 atto cpv notaio Laganà
-  10) Riferimento Agenzia Entrate NO affitti
-  11) Visura Registro imprese
-  12.1) Riferimento Amministratore Condominio
-  12.2) Noto 10 - Riparto Consuntivo - Ordinario dal 01_01_2023 al 31_12_2023
-  12.3) Noto 10 - Riparto preventivo - Ordinario dal 01_01_2024 al 31_12_2024
-  13) Regolamento Condominio completo
-  14.1) Convenzione di Lottizzazione
-  14.2) Nota Tras 1986 Convenzione di Lottizzazione
-  15) Pratica edilizia
-  16.1) Quotazioni Artigianale Agenzia Entrate Geopoi
-  16.2) Quotazioni Posti auto Agenzia Entrate Geopoi
-  16.3) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi
-  16.4) Quotazioni Borsino Immobiliare artigianale
-  16.5) Quotazioni Borsino Immobiliare posti auto
-  17) Vincoli In Rete

* * * * *

