

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. 915/2021**

**PRISMA S.P.V. s.rl. - C.F.: 05028250263**

contro:

*(omissis)*

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

Custode: **avv. Debora Balzarano**



## **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO – Comune di LIMBIATE (MB)**

**Via Stelvio, 1**

## INDICE SINTETICO

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

**Lotto UNICO**

Beni in Comune di LIMBIATE (MB): via Stelvio, 1:

**CORPO UNICO**

**Foglio 4, Mappale 70, Subalterno 2** - cat. A/3;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **17-1-22** i beni apparivano abitati come da dichiarazione fornita dalla persona presente al sopralluogo – ved. verbale [allegato 16](#)).

L’Agenzia delle Entrate ha riferito in data 4-4-2022 che dalla Banca Dati dell’Anagrafe Tributaria, a nome dell’esecutata **non risultano, in qualità di locatore, contratti di locazione stipulati**, registrati ed a tutt’oggi in vigore (ved. [allegato 10](#)).

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

**Proprietari:**

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

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

da libero: **€ 99.000,00.=**

**OSSERVAZIONI:** nulla da rilevare.

***(segue)***

## LOTTO UNICO

Comune di LIMBIATE (MB): via Stelvio, 1 – scala U: appartamento al piano terreno, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno con annessa cantina.

### 1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

#### LOTTO UNICO

#### 1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche **allegato 2**):

Comune di LIMBIATE (MB): via Stelvio, 1:

#### **CORPO UNICO**

**Appartamento al piano terreno**, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno **con annessa cantina** al piano interrato contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Limbiate** come segue: **Foglio 4, Mappale 70, Subalterno 2**, VIA STELVIO n. 1 piano: T-S1 scala: U; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 89 mq., Totale Escluse aree scoperte 89 mq., Rendita 284,05;

**Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento (\*)**: cortile comune su tre lati, cortile comune, disimpegno comune, cortile comune;

**Coerenze da Nord in senso orario della cantina (\*)**: proprietà di terzi, terrapieno, locale caldaia, disimpegno comune;

#### Attualmente intestato a:

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1;

#### In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- 

\* \* \* \* \*

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

**(\*)** Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, entrambi allegati al presente elaborato peritale – **allegati 5.n) e 7).**

\* \* \* \* \*

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:**

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

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1 – stato civile vedova alla data di acquisto del bene– **allegati 11.n).**

**Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nulla da segnalare.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona – ved. anche allegato 4)**

In Comune di Limbiate (MB);

Fascia/zona: periferia.

Principali collegamenti pubblici: scomodi;

Collegamento alla rete autostradale: scomodi.

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica ed è stato costruito nei primi anni '70 del secolo scorso.

Trattasi di costruzione molto semplice, a forma planimetrica di trifoglio con zona centrale per l'ascensore ed il vano scale, resa originale dalla verniciatura della facciata intonacata a fasce bicrome alternate nei colori del marrone e del beige chiaro.

Si erge per n. 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

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

L'appartamento in esame è sito al **piano terreno**, ha forma rettangolare ed è circondato quasi integralmente dal cortile condominiale dunque ha un'ottima esposizione.

E' composto da un piccolo ingresso con un ripostiglio (che tuttavia era stato chiuso a chiave e dunque non direttamente visionato dalla scrivente), una sala pranzo/soggiorno, la cucina, un disimpegno, un bagno e due camere.

I materiali di finitura sono di tipo economico.

Pavimenti in marmo travertino Botticino nell'ingresso, disimpegno e soggiorno, ceramici in cucina e bagno e lamparquet in rovere nelle camere.

Cucina e bagno hanno anche le pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciato a pennello con sopraluca in vetro la porta del bagno.

I serramenti esterni anch'essi sono in legno tinteggiato a pennello con vetro singolo ed avvolgibili per l'oscuramento notturno.

I termosifoni sono in metallo smaltato beige.

Gli impianti elettrici sono del tipo Magic Bticino.

In cucina è presente la caldaia murale per la produzione di acqua calda per uso sanitario mentre

il riscaldamento è condominiale.

Si segnala che le finiture sono in stato mediocre soprattutto per quel che concerne l'impianto elettrico.

L'altezza netta interna dei locali è di ca. ml.2,99/3,00.

Al piano interrato è ubicata la cantina pertinenziale che tuttavia era chiusa a chiave e dunque non è stata visionata internamente.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

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

Periferica.

### 2.5 Certificazioni energetiche:

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

### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

### 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperita.

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

### 3.1 Detenzione del bene - (ved. allegato 10)):

Al momento del sopralluogo effettuato in data **17-1-22** i beni apparivano abitati come da dichiarazione fornita dalla persona presente al sopralluogo – ved. verbale **allegato 16**).

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate ha riferito in data 4-4-2022 che dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome dell'esecutata **non risultano, in qualità di locatore, contratti di locazione stipulati**, registrati ed a tutt'oggi in vigore (ved. **allegato 10**).

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

## 4 PROVENIENZA

### 4.1 Attuale proprietario:

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1 – stato civile vedova alla data di acquisto del bene – **allegati 11.n**).
- In base ad **atto di compravendita** in data 5-11-2007 rep. 146740/4326 Notaio Alessandro CABIZ-

ZA di Milano a favore della debitrice eseguita contro *(omissis)*, trascritto a **Milano 2** in data 29-11-2007 ai nn. 179372/94395 - **Allegato 9.2).**

**Detto atto di compravendita è stato successivamente rettificato ai sensi art. 59 bis della Legge Notarile dallo stesso notaio con atto in data 28-2-2019 rep. 184175/15902 trascritto in data 1-3-2019 ai nn. 25637/16926 in quanto il Subalterno corretto è il n. 2 anziché 3 come indicato nell'atto che precede.**

#### 4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

La suddetta Signora *(omissis)* aveva acquistato il bene *de quo* in base a **successione testamentaria** in morte di *(omissis)* – e **deceduto in data 9-10-1996**, trascritta in data 8-9-1998 ai nn. 70976/51377 devoluta per testamento Notaio Lucchini del 20-12-1996 rep. 40853, registrato a Saronno il 30-12-1996 al n. 1290 vol I – **allegato 1.2.5);**

**L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta in data 29-11-2007 ai nn. 179371/94394 – allegato 1.2.6)** - in base al sopraelencato atto Notaio Cabizza di Milano in data 29-11-2007 ai nn. 179372/94395 (cioè appena prima dell'acquisto a favore dell'esecutata nel 2007 – ved. più sopra);

Tuttavia **si osserva che** anche l'accettazione dell'eredità suddetta è stata trascritta erroneamente sul Subalterno 3 anziché sul Subalterno 2.

Quindi mentre l'atto di compravendita è stato rettificato nel 2019 dal Notaio (ed anche l'iscrizione ipotecaria) non risulta ancora rettificato il Subalterno dell'accettazione tacita dell'eredità

In considerazione che oramai sono trascorsi oltre 20 anni dall'apertura della successione (9-10-1996) **a parere della scrivente non è necessario procedere a detta rettifica** demandando in ogni caso l'ill.ma S.V. sul punto.

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

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 10-9-2021 ai nn. 128135/87230, 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 della L. n. 302/1998 reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato dalla dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Castelvetro (TP) riguardante il ventennio preso in esame alla data del 10-9-2021 nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione::

### **5.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente**

#### **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

#### **Misure Penali**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

**Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

**Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie**

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

• **Altre limitazioni d'uso:**

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

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

**5.2.1 Iscrizioni**

**1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 29-11-2007 ai nn. 179373/47291, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma – C.F.: 06978161005 - contro i sig.ri **(omissis)** – (debitore non datore di ipoteca) in forza di atto di mutuo a rogito dott. Alessandro CABIZZA Notaio in Milano in data 5-11-2007 rep. 146741/4327 garanzia del complessivo importo di Euro 336.350,00.= di cui Euro 168.175,00.= per capitale. Detta ipoteca era stata erroneamente iscritta contro l'unità immobiliare al Sub. 3 anziché al Sub. 2 e dunque oggetto di rettifica con nuova iscrizione che segue;**

**2) Iscrizione ipoteca volontaria in data 18-12-2019 ai nn. 158697/30767, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma – C.F.: 06978161005 - contro i sig.ri **(omissis)** – (debitore non datore di ipoteca) in forza di atto di mutuo a rogito dott. Alessandro CABIZZA Notaio in Milano in data 3-12-2019 rep. 186965/17730 garanzia del complessivo importo di Euro 336.350,00.= di cui Euro 168.175,00.= per capitale. Detta ipoteca è stata iscritta contro l'unità immobiliare al Sub. 2 in rettifica all'ipoteca di cui al punto che precede;**

**5.2.2 Pignoramenti**

**3) Trascrizione pignoramento in data 10-9-2021 ai nn. 128135/87230, a favore di PRISMA SPV s.r.l. con sede a Conegliano (TV) – C.F.: 05028250263 - contro **(omissis)** - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 6-8-2021, rep. n. 11895, per l'importo di Euro 148.639,80.= oltre a successivi interessi e spese.**

**5.3 Eventuali note/osservazioni:**

Nulla da riferire

## 6 CONDOMINIO

### 6.1 Spese di gestione condominiale:

Circa Euro 3.200,00/anno – ved. allegato 12.2)

#### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. allegati 12.1), 12.2) e 12.3)

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

NO.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Regolarità edilizia – allegati 15.n):

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Limbiate alla scrivente sono stati sottoposte n. 2 pratiche edilizie riguardanti la costruzione della palazzina e la costruzione delle autorimesse oltre ad una pratica di rifacimento manto di copertura.

La pratica di costruzione delle autorimesse si allega solo a titolo informativo – ved. allegato 15.2).

Per ciò che concerne la costruzione del fabbricato risulta dunque NULLA OSTA per nuova costruzione ad uso abitazione rilasciato in data 27-8-1968 con il n. 4039 dal Sindaco del Comune di Limbiate a *(omissis)* – ved. allegato 15.1).

Detto NULLA OSTA era condizionato al nulla osta dell'ANAS.

Successivamente risulta rilasciata l'agibilità in data 27-1-1971 con il n. 887 – allegato 15.1) pag. 5 e segg.

\* \* \* \* \*

Rispetto alla planimetria allegata alla suddetta pratica edilizia – allegato 15.1) pag. 5 - lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità:

1. Lunghezza netta interna rilevata ml. 10,96 ca di progetto 10,90;
2. Larghezza netta interna rilevata ml. 6,58 ca di progetto ml. 6,40;
3. Diversa distribuzione interna;
4. Assenza del balconcino in cucina.

Le differenze planimetriche suddette comportano un **lieve aumento della superficie coperta al tempo autorizzata** per ca mq. 2,00, riferita solo alla porzione dell'alloggio in esame (non a tutta la costruzione che non è stata oggetto di verifica).

Al tempo dette **variazioni costruttive** erano assoggettate agli artt. art. 32 (ordine di rimessa in pristino) e 41 (sanzione sostitutiva qualora non fosse possibile la rimessa in pristino) L.U. 1150/1942 come modificata dalla L. Ponte n. 765/67 quindi, a parere di chi scrive, sanzione pari all'aumento del valore venale valutato dall'U.T.E. su mq. 2,00.

Trattasi di **difformità parziali** assoggettate attualmente all'**art. 34 D.P.R. 380/2001** e s.m.i che tuttavia all'art. 34-bis (introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020) ammette tolleranze costruttive fino al 2% ed il caso in esame ricade, secondo i conteggi della scrivente, in dette tolleranze.

Qualora il Comune tuttavia applicasse l'art. 34.2 del suddetto D.P.R. 380/2001 e s.m.i. " *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, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.***" La sanzione, secondo i conteggi della scrivente sarebbe pari a **circa Euro 1.900,00.= che cautelativamente la scrivente provvede a dedurre dal valore di stima per l'asta.**

Infine si fa osservare il contrasto con l'art. 41-sexies legge 17 agosto 1942, n. 1150 come aggiunto dall'art. 18 L. 765/1967 "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione" non essendo prevista all'interno della pratica edilizia de quo anche la realizzazione/individuazione dei suddetti box/posti auto pertinenti.

Durante l'accesso agli atti il responsabile del procedimento ha riferito verbalmente alla scrivente non esservi procedimenti repressivi a carico del fabbricato *de quo*.

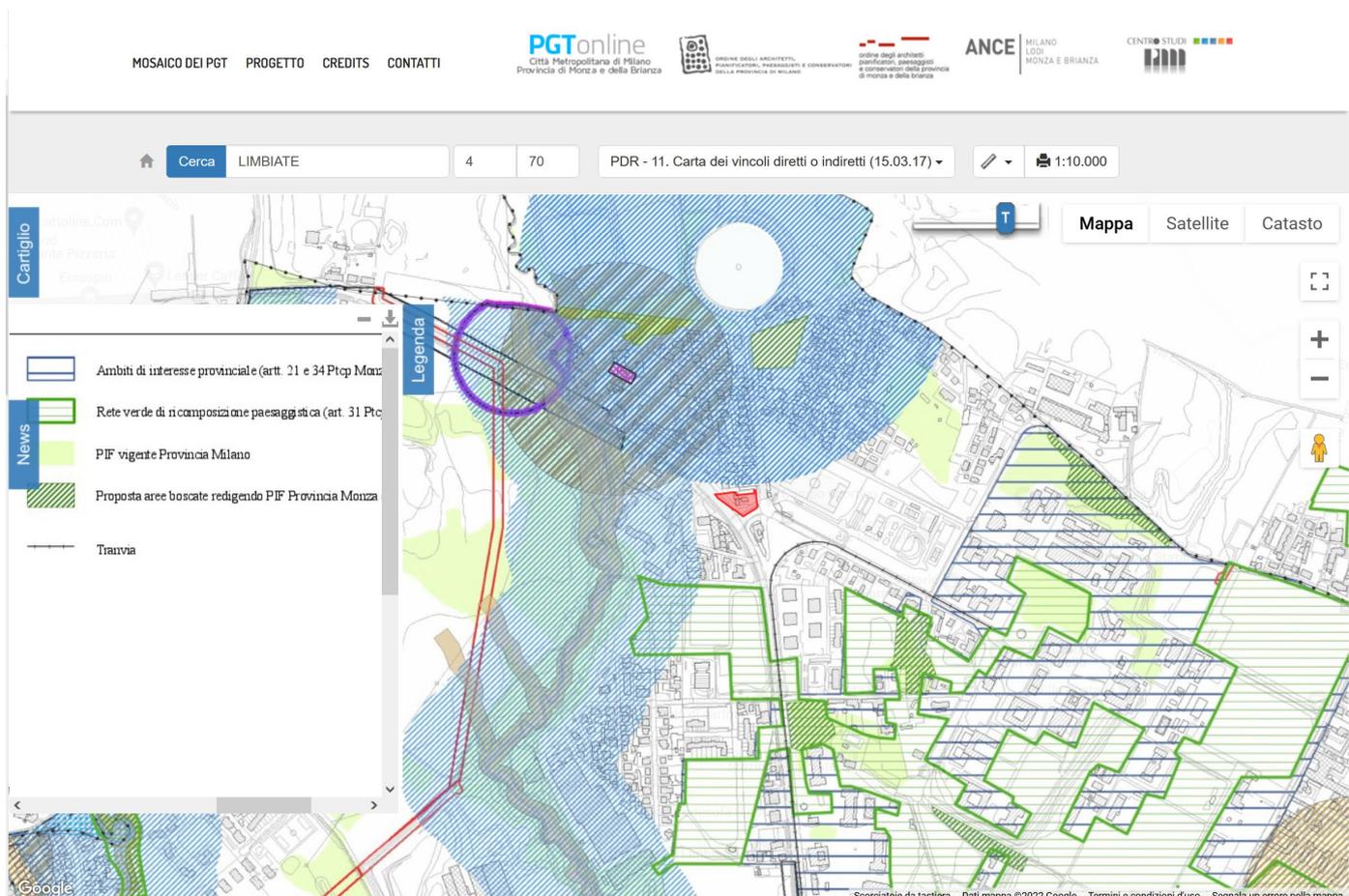
**Lo stato dei luoghi risulta dunque irregolare dal punto di vista amministrativo.**

## 7.2 Vincoli

Dall'interrogazione del PGToonline (ved. immagine più innanzi) non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

### **Conformità urbanistica:**

La destinazione residenziale dell'unità immobiliare *de quo* è ammessa dal PGT vigente tuttavia per i motivi sopradetti l'immobile non si può ritenere conforme dal punto di vista urbanistico.



### 7.3 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall' allegata planimetria catastale – **allegato 7)** – con lievi differenze che a parere di chi scrive non influiscono sul calcolo della rendita catastale e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

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

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento al piano terra	Mq.	85,00	1	85,00
Cantina	Mq.	2,50	0,25	0,50
Enti comuni 2%	Mq.	87,00	0,02	1,70
				<b>Totale arr. mq. 87,00</b>

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

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

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

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

### 9.2 Fonti d'informazione – allegati 14.n).

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

Semestre 2/2021 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo civile in stato normale Euro/mq. 1.150,00/1.550,00, **valore medio: Euro/mq. 1.350,00**

**Borsino Immobiliare** – [allegato 14.2](#)):

Interrogazione al marzo 2022 – valori minimi/massimi appartamenti di fascia media Euro/mq. 1.171,00/1.443,00, **valore medio: Euro/mq. 1.307,00**

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

### 9.3 Valutazione LOTTO Unico

Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
A3	87,0	€ 1.300,00	€ 113.100,00

Totale arr. Euro **113.000,00.=**

#### 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 € 113.000,00
- 
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 5.650,00
- Spese di regolarizzazione amministrativa e catastale a carico dell'acquirente - indicative e di massima: - € 1.900,00

Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:

Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore € 6.400,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 99.050,00

arrotondato

**€ 99.000,00**

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

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

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

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

Non ricorre il caso

### 13. Avvertenze ulteriori:

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

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più 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. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

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

**La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia al debitore esecutato (figlia), al creditore 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, 8-4-2022

l'Esperto Nominato  
dott. arch. Vincenza Nardone



**(segue: ELENCO ALLEGATI)**

## ELENCO ALLEGATI

---

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie.pdf
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per immobile Sub. 2.pdf
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per soggetto eseguita.pdf
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria per soggetto venditrice ante.pdf
-  1.2.4) 1-3-19 Nota Tras Rettifica Subalterno Giusto è Sub. 2.pdf
-  1.2.5) 8-9-1988 Nota Tras Den Successione.pdf
-  1.2.6) 29-11-2007 Nota Tras Accettaz Tacita Eredità su Sub 3 Errato.pdf
-  1.2.7.1) 3-12-2019 Titolo a rettifica ipoteca.pdf
-  1.2.7.2) 18-12-2019 Nota Iscrizione ipoteca in rettifica.pdf
-  1.3) Certificazione notarile in atti.PDF
-  2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
-  3) Documentazione fotografica.pdf
-  4) Foto aeree.pdf
-  5.1) Estratto di mappa catastale.pdf
-  5.2) Estratto di mappa catastale con contorno.pdf
-  6) Elaborato planimetricoNON c'E'.pdf
-  7) Planimetria catastale.pdf
-  8.1) Visura Catasto Fabbricati.pdf
-  8.2) Visura Catasto Terreni.pdf
-  9.1) Titolo acquisto fav eseguita rettificato.pdf
-  9.2) Titolo acquisto fav eseguita Sub erroneo.pdf
-  10) Risposta NO Affitti.pdf
-  11.1) Certificato anagrafico contestuale.pdf
-  11.2) certificato anagrafico stato famiglia e stato civile.pdf
-  11.3) Estratto per riassunto matrimonio.pdf
-  12.1) Risposta Amministrazione Condominio.pdf
-  12.2) Pignoramento pensione eseguita.pdf
-  12.3) Regolamento Condominio.pdf
-  13) Non presente APE.pdf
-  14.1) Quotazioni immobiliari Geopoi Agenzia Entrate.pdf
-  14.2) Quotazioni Borsino Immobiliare.pdf
-  14.3) Annunci vari.pdf
-  15.1) Costruzione palazzina.pdf
-  15.2) Costruzione autorimesse.pdf
-  16) 17-1-22 Verbale del Sopralluogo.pdf