

# Tribunale di Milano

PROCEDURE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 969/21 - R.G.E. 1261/21

*(non riunite)*

contro:

*(omissis)*

Intervenuti: -----

Giudice della procedura: **dott.ssa Marianna GALIOTO**

Custode: **avv. Giovanni Antonio SANTORO**



## RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO:** Magazzino sito in MAGENTA (MI): corso EUROPA, 90 – Lotto 3)



## **INDICE SINTETICO**

---

### **Dati Catastali** (ved. anche allegato 2):

#### **Lotto n. 3) - UNICO**

Beni in MAGENTA (MI): corso EUROPA, 90

Magazzino: Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 6 - Categoria C/1;

**Stato occupativo:** immobile in locazione con contratto registrato in data 23-2-2018 e dunque anteriore al pignoramento (ved. allegati 10.n)): **canone ritenuto congruo** dunque l'immobile pignorato è da ritenersi **occupato** fatto salvo parere dell'ill.ma S.V.

### **Proprietari:**

*(omissis)* – Proprietà per 2/4;

- *(omissis)* - Proprietà per 1/4;
- *(omissis)* - Proprietà per 1/4;

**Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da libero: Euro 63.000,00.= arrotondato.**

**Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da occupato: Euro 44.000,00.= arrotondato.**

*(segue)*



**LOTTO UNICO:**

Magazzino

**MAGENTA (MI): corso Europa, 90**

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

**LOTTO UNICO**

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

**Comune di MAGENTA (MI): corso Europa, 90**

**Magazzino al piano rialzato, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di MAGENTA (MI) come segue:**

- **Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 6**, CORSO EUROPA n. 90 piano: T, **Categoria C/1** (Negozzi), Classe 4, Consistenza mq. 113, Superficie Catastale Totale mq. 127 - Rendita Euro 3.052,21.

**Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario (\*)**: vano scale comune, cortile stesso mappale 14 sui restanti lati.

**Attualmente intestato a:**

- *(omissis)* – Proprietà per 2/4;
- *(omissis)* - Proprietà per 1/4;
- *(omissis)* - Proprietà per 1/4;

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

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/1998 in atti dal 16/10/1998 (n. 234431.1/1998);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/1992 in atti dal 16/10/1998 (n. 296501/1995);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/10/1985 in atti dal 14/09/1990 (n. 11/1985);
- Impianto meccanografico del 18/04/1989.

\* \* \* \* \*

*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 presentata e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale ed elaborato planimetrico**



di subalternazione, tutti allegati al presente elaborato peritale.

\* \* \* \* \*

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

*(omissis)* – Proprietà per 2/4;

*(omissis)* - Proprietà per 1/4;

*(omissis)* - Proprietà per 1/4;

**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 Magenta (MI);

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici: assenti.

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

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

Trattasi di porzione di fabbricato a pianta pressoché rettangolare posto al piano rialzato – a quota ca + ml. 0,80 dal cortile e dunque raggiungibile al piano rialzato tramite piccola scaletta o rampa.

Il fabbricato in cui è ubicato è composto da un piano seminterrato, un piano rialzato ed un piano primo.

Risulta costruito nei primi anni '70 del secolo scorso con sistema tradizionale a telaio in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento, pareti in tavolati di forati e tetto a padiglione con tegole in cemento colorato.

Ancorché sia stato autorizzato un fabbricato industriale presenta le caratteristiche di un edificio civile ed infatti le altre unità immobiliari, se si eccettuano i locali seminterrati destinati a deposito ed autorimessa, al momento del sopralluogo, risultavano abitative.

Le pareti esterne sono rivestite in intonaco plastico colore beige con zoccolatura in ardesia verde irregolare a spacco.

Internamente il magazzino – impropriamente attualmente utilizzato a negozio – è rivestito con pavimento in lastre di ceramica finta pietra di grande dimensione mentre pareti e soffitti sono finiti con idropittura colore bianco.

La porzione con la cassa/ufficio posta sul lato opposto rispetto all'ingresso risulta separata con una parete mobile di cui non risulta la pratica edilizia.



Infine è presente un piccolo disimpegno ed il bagno.

La porzione cassa/ufficio-disimpegno-bagno presenta ancora le originarie finiture con pavimento in piastrelle ceramiche dell'epoca.

Sono presenti termosifoni in alluminio elettro verniciato ed impianto di condizionamento a split.

L'altezza netta interna è pari a ca ml. 3,17.

Nonostante la vetustà dell'immobile (ca 50 anni) come si evince dalle fotografie allegate lo stato di manutenzione è buono.

**Caratteristiche descrittive interne:**

Ved. più sopra.

**2.3 Breve descrizione della zona - (allegato 4)**

Periferica agricola/artigianale.

**2.4 Certificazioni energetiche:**

Risulta APE scaduto a Marzo 2022 - allegato 12);

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti**

Non reperite;

**Certificazioni di idoneità statica**

Non reperita;

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

**3.1 Detenzione del bene:**

Dal sopralluogo – 21-4-2022 - è emerso che l'immobile è utilizzato a vendita elettrodomestici provenienti da fallimenti.

In base al riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 23-5-2022 il bene *de quo* risulta gravato da **contratto d'affitto in corso** per LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO registrato in data 23-2-2018 (dunque in data anteriore al pignoramento) con durata dal 1-2-2018 al 31-1-2024; il canone annuo è pari ad Euro 8.400,00/anno.

**Il canone è ritenuto congruo.**

**3.2 Esistenza contratti di locazione**

Ved. più sopra.

**4 PROVENIENZA – allegati 9)n.**



#### 4.1 Attuale proprietaria:

Allegati 9.4):

(*omissis*) - Proprietà per 1/2 in base a costruzione sul terreno a suo tempo acquistato con atto

Con riferimento alla **denuncia di successione**

(*omissis*) - Proprietà per 1/4 e (*omissis*) - Proprietà per 1/4 in base **denuncia di successione** contro

#### 4.2 Precedenti proprietari ante ventennio:

Allegato 9.4):

(*omissis*) - Proprietà per 1/2 in base a costruzione sul terreno a suo tempo acquistato con atto

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

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla **procedura esecutiva immobiliare RGE 969/2021, trascritto in data 31-8-2021 ai nn. 17386/11894** ed al **successivo pignoramento** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare RGE 1261/2021, trascritto in data 10-1-2022 ai nn.158/127**, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, così come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n. 302/1998 reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Perugia il 5-10-2021 dal **Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia** depositato sul PCT in data 11-10-2021 (**per RGE 969/2021**) nonché dalla **CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Napoli il 3-2-2022 dal Notaio Maria LANDOLFO in Napoli depositato sul PCT in data 14-2-2022 (**per RGE 1261/2021**) **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie di aggiornamento effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione:

#### 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.



**. Misure Penali**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Risulta trascritta ante ventennio una **convenzione tra confinanti** in data 1-4-1981 ai nn. 2884/2202 in base a scrittura privata Notaio Elso BUCCHINI di Magenta in data 3-3-1981 n. 77014 di rep. – qui allegato 1.1.2).

• **Altre limitazioni d'uso:**

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;

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.

In particolare si richiama il contenuto del Certificato di destinazione urbanistica qui allegato 13).

**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**

Grava anche su altri beni della presente procedura esecutiva.

2) **Iscrizione ipoteca volontaria**



Grava anche su altri beni della presente procedura esecutiva.

### 5.2.2. Pignoramenti

3) Trascrizione pignoramento

4) Trascrizione pignoramento

### 5.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

### 5.5 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare

## 6 CONDOMINIO – allegati --

**Il Condominio amministrato da:** non risulta costituito condominio.

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

Millesimi di riscaldamento:-----

6.1 **Spese di gestione condominiale:**-----

6.3 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -----

6.4 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** parziale

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – allegati 14.n)

**Regolarità edilizia – allegati 14.n).**

7.1 Il Comune di Magenta, su richiesta di visura della scrivente, ha sottoposto alla visura n. 10 fascicoli edilizi relative alle costruzioni di tutto il lotto Mappale 14 e da cui si evincono le seguenti pratiche edilizie relative alla presente porzione.

**Pratiche per la costruzione del fabbricato:**

1. **Licenza Edilizia n. 41/73** – rilasciata dall'Assessore delegato dal Sindaco del Comune di Magenta ai signori (*omissis*) in data 28-11-1973 **per costruzione casa di abitazione a due piani fuori terra ad uso abitazione e magazzino - allegato 14.1)**;



**2. Permesso di abitabilità rilasciato** dall'Assessore delegato dal Sindaco del Comune di Magenta ai signori *(omissis)* in data 30-12-1975 **per casa di nuova costruzione - allegato 14.1);**

\* \* \* \* \*

Con stretto riferimento alla sola suddetta unità **Sub. 6** oggetto, tra altri beni, dei pignoramenti in esame, effettuati rilievi a campione dello stato dei luoghi (quindi con i conseguenti limiti e relativi al numero di misurazioni effettuate) e confrontate dette risultanze con le misure riportate negli allegati grafici dell'ultima pratica edilizia sopraelencata – **allegato 14.1)** - si rileva una generale corrispondenza tra quanto ivi rappresentato e dette misure.

La larghezza in fase di costruzione risulta maggiore di ca. cm. 10 e le finestre sono differenti ed in parte trasformate in vetrine così come risulta differente l'ingresso al magazzino.

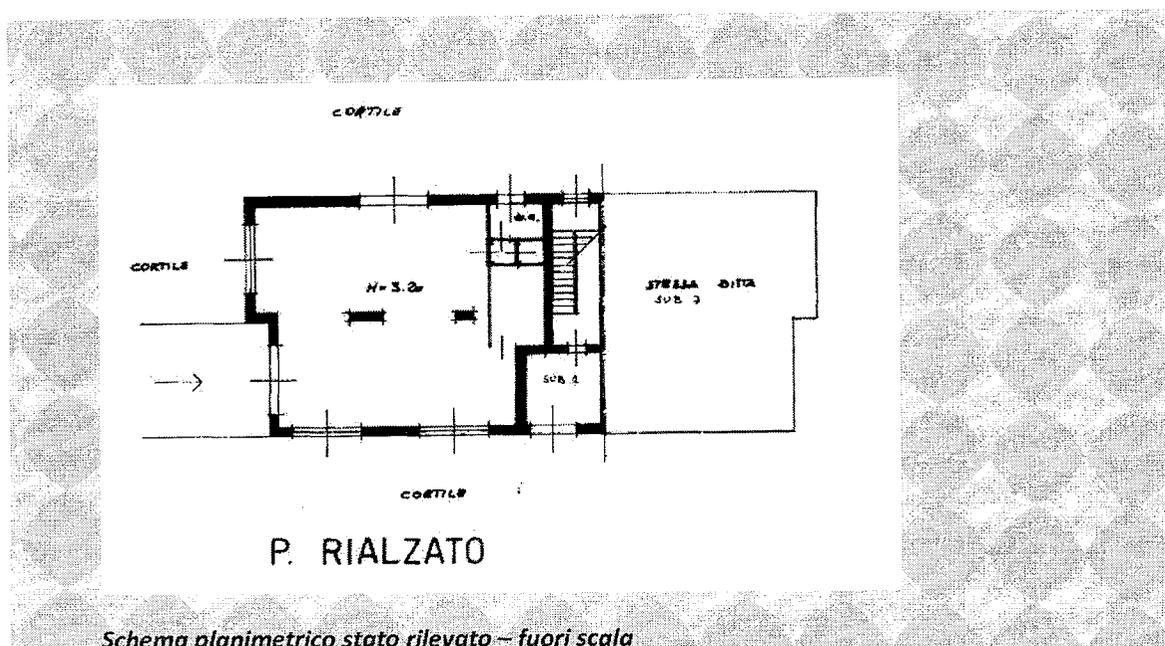
L'altezza interna autorizzata a ml. 3,20 è ora di ca. 3,17 per la posa di un nuovo pavimento sopra quello originario.

E' altresì presente una diversa pilastratura interna, il bagno ed il disimpegno non erano originariamente previsti né risulta, tra le pratiche sottoposte alla visura, la pratica per la realizzazione della parete mobile della porzione cassa/ufficio.

\* \* \* \* \*

Di seguito la scrivente produce schema planimetrico fuori scala con indicata in rosso l posizione di massima della parete mobile che divide la parte di esposizione da quella di cassa/ufficio.

*(segue)*



Si dà atto inoltre che l'immobile in esame risulta autorizzato come magazzino industriale e come tale potrà essere utilizzato.

La stima che segue terrà conto di detta destinazione legittima.

In relazione a quanto sopra indicativamente esposto e fatti salvi ulteriori più precisi rilievi **l'immobile non risulta pienamente conforme agli elaborati comunali di progetto da ultimo presentati** ma a parere dell scrivente regolarizzabili con una pratica edilizia a sanatoria - previo accurato rilievo dello stato di fatto - ex art. 34.2 D.P.R. 380/2001 oppure ex art 37 D.P.R. 380/2001 in base alla valutazione tecnica circa l'epoca della realizzazione delle dette differenze.

Detta procedura, per le modifiche esterne, potrà essere avviata dopo la procedura prevista dall'art. 167 c.4 D.Lgs 42/2004 essendo tutto il compendio vincolato ai sensi art. 142 lett. f) del D.lgs. 42/2004 s.m.i suddetto.

Tuttavia la possibilità di ottenere la sanatoria ambientale visto l'aumento, ancorché lieve, della superficie dell'immobile in fase di costruzione, allo stato, è incerta in relazione al contenuto del comma 4.a) dell'art. 164 D.Lgs 42/2004 suddetto.

Si esclude la possibilità di utilizzo dell'art. 6bis D.P.R. 380/2001 in quanto dette difformità sembrano risalire ad epoca meno recente.

Inoltre si dà atto che l'art. 9 D.M. 1444/68 prescrive la distanza minima assoluta tra pareti finestrate di ml. 10,00 mentre la distanza tra il fabbricato in esame e quello preesistente è pari a ca ml. 8,00.

Per dette operazioni, compresa la regolarizzazione della planimetria catastale, la scrivente ritiene di poter applicare una decurtazione di **Euro 25.000,00** a forfait anche in considerazione delle spese tecniche.

Si precisa che la costruzione è stata realizzata teoricamente al di fuori della fascia di rispetto stradale ma che detto "rispetto" non è stato oggetto di accertamento.

## 7.2 Vincoli

L'immobile *de quo* è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio – parte 3a art. 142 lett. f) D.Lgs 42/2004 e s.m.i., vincoli geologici ed idrogeologici oltre alla presenza di elettrodotto come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui **allegato 13**) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto.

Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del **D.Lgs. 42/2004**.

## 7.3 Conformità urbanistica:

Ved. quanto sopra detto al **punto 7.1** Regolarità edilizia.

## 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**) – ancorché vi siano lievi differenze nelle misure e tuttavia manca l'indicazione della parete mobile divisoria tra il locale casa/ufficio.

I costi per l'eventuale regolarizzazione si ritengono ricompresi nei costi suesposti nel precedente



paragrafo (Euro 25.000,00 a forfait) per la regolarità edilizia.

**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 la quota parte dell'area di pertinenza in comune si applica un incremento del 5% a forfait.**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Magazzino al piano rialzato	Mq.	127,00	1	127,00
Quota 5% area esterna scoperta		127,00	0,05	6,00
		<b>TOTALE</b>		<b>133,00</b>

## 9 STIMA – allegati 15.n)

### 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 avvenuta personalmente in data 21-4-2022 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

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 15.n).

## 10 AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI/GEPOI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):



2° semestre 2021 – dà quotazioni attestate tra Euro 400/650 al mq. per i capannoni industriali in stato conservativo normale e quindi un **valore medio pari ad Euro 525/mq.**– allegato 15.1.4);

**11 PiùPrezzi** (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi):

Quotazioni 2° semestre 2021 attestate tra Euro 350/450 al mq. per i capannoni vecchi in periferia quindi un **valore medio pari ad Euro 400/mq** - allegato 15.2);

**12 Borsino Immobiliare :**

Quotazioni medie ad **Euro 522/mq.**- (minimo Euro 406/ max Euro 638) per i magazzini (allegato 15.3.4);

La scrivente ritiene che il valore parametrico da adottare sia pari ad **Euro 700,00/mq.** e ne consegue che il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

### 12.2 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
CORPO UNICO Magazzino	C1	133,0	€ 700,00	€ 93.100,00
			Totale	<b>€ 93.100,00</b>

### 12.3 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	€ 93.100,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.655,00

• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative:	€ 25.000,00
---	-------------

Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative: ricomprese nel punto che precede

Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio

**Prezzo base d'asta LOTTO 1) al netto delle decurtazioni LIBERO**

€ 63.445,00

arrotondato

€ 63.000,00

Ove l'immobile fosse ritenuto **occupato** l'importo sarebbe pari ad Euro

€ 44.000,00

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**

CORPO 1: il **canone è ritenuto congruo** ai sensi art. 2923 comma 3 c.c. in quanto il canone di Euro 8.400,00/anno per mq. commerciali 133,00 comporta un valore unitario di Euro **5,26/mq./mese** superiore ai valori massimi delle locazioni dei laboratori valutati Euro 750/mq. e pari ad Euro 4,70/mq/mese – rif. quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate **allegato 15.1.4).**

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non divisibile.

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

Da quanto esaminato 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. **allegati 1.3) e 1.4)** 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 riproduzione in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere ad inviare via e.mail il presente elaborato peritale alla debitrice esecutata, ai creditori procedente/intervenuti ed al Custode prima del deposito nel fascicolo di causa.

Quanto sopra il sottoscritto 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, 14-10-2022

l'Esperto Nominato  
dott. arch. Vincenza Nardone



**(segue: ELENCO ALLEGATI)**



## ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie.pdf
-  1.1.2) Nota Tras 1-4-1981 Convezione edificazione a confine.pdf
-  1.2.1) Ispezione Ipotecaria per soggetto
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per soggetto
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria per soggetto
-  1.2.4) Ispezione ipotecaria per immobile CF Fg. 3 Mapp. 14 Sub 6.pdf
-  1.2.5) Stampa nota di verifica non riguarda.pdf
-  1.2.6) Stampa nota di verifica non riguarda.pdf
-  1.2.7) Stampa nota di verifica non riguarda.pdf
-  1.3) CERTIFICAZIONE NOTARILE + altri.pdf
-  1.4) Relazione Notarile
-  2) Identificativi catastali per la vendita Lotto 2) Sub. 6 C1.pdf
-  3) Fotografie Lotto 3) Sub. 6 C1 Magenta.pdf
-  4) Inquadramento aerofotografico Negozio Sub. 6 Lotto 3).pdf
-  5.1) Magenta Estratto di Mappa Fg 3 Mapp 14 .pdf
-  5.2) Magenta Estratto di Mappa Fg 3 Mapp 14 Contorno rosso.pdf
-  6) Elaborato planimetrico subalternazione Magenta.pdf
-  7) Planimetria Magenta Lotto 3) Fg 3 Mapp 14 Sub 6 C1 .pdf
-  8.1) Visura CF Lotto 3) Magenta Fg 3 Mapp 14 Sub 6 C1.pdf
-  8.2) Visura CT Fg 3 Mapp 14 Magenta .pdf
-  9.1) 25-5-1993 Denuncia Successione vs moglie rinuncia.pdf
-  9.2) Nota Tras 10-10-1994 Denuncia Successione.pdf
-  9.3) Nota Tras 29-9-21 Accettazione tacita eredità.pdf
-  9.4) Atto acquisto terreno 7-3-1971 Notaio G. Mocchi Rep. 20541.pdf
-  10.1) 23-5-2022 Riferimento Agenzia Entrate.pdf
-  10.2) Magenta Affitto Sub. 6) Lotto 3) INT TNG 2018 3T 1122.pdf.pdf
-  11) Visura camerale ordinaria eseguita.pdf
-  12) Visura APE Lotto 3) Sub. 6 Scaduto a Marzo 2022.pdf
-  13) Certificato di Destinazione Urbanistica Magenta.pdf
-  14.1) Licenza Edilizia n. 41-73 Casa.pdf
-  14.2) P.E. n. 497 Condonò n. 221-90 Casa.pdf
-  15.1.1) Quotazioni Geopoi Residenza.pdf
-  15.1.2) Quotazioni Geopoi Commerciale.pdf
-  15.1.3) Quotazioni Geopoi Terziaria.pdf
-  15.1.4) Quotazioni Geopoi Produttiva.pdf
-  15.2) Quotazioni PiùPrezzi.pdf
-  15.3.1) Quotazioni Borsino Immobiliare Residenza Magenta.pdf
-  15.3.2) Quotazioni Borsino Immobiliare Box Magenta.pdf
-  15.3.3) Quotazioni Borsino Immobiliare Uffici e Negozi.pdf
-  15.3.4) Quotazioni Borsino Immobiliare Locali e capannoni.pdf
-  16.1) Risposta Anagrafe Magenta.pdf
-  16.2) Risposta Stato Civile Magenta.pdf

\* \* \* \* \*

