

**Bene immobile sito in Nerviano
via Brennero n. 7
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (allegato n. 2 ***

omissis: non si è potuto reperire l'atto di proprietà del bene in quanto trattasi di sentenza di divisione del 20-04-2001 RG 80010342/1985, passata all'archivio generale in data 09-02-2005; ad oggi il documento risulterebbe andato al macero):

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento in villetta** oltre a porzione di giardino, box e cantina; costituito da: due camere oltre a grande cucina-tinello, oltre a soggiorno, disimpegno e bagno al primo terra di un fabbricato edificato prima del 1967.

La superficie totale è di 475 mq; la sup. commerciale (o raggugliata) è di **158,39**; sup. catastale è di 200 mq.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

██████████ – c.f. ██████████ per 1/1,

descrizione:

Fg. n.8; Mapp. n. 22, Sub. 1, cat A/7, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 126 mq piano terra; rendita € 429,95;

Fg. n.8; Mapp. n. 22, Sub. 3, cat C/2, classe 4, consistenza 42 mq vani, sup. catastale 50 mq piano interrato; rendita € 52,06;

Fg. n.8; Mapp. n. 585, Sub. 2, cat C/6, classe 2, consistenza 20 mq vani, sup. catastale 24 mq piano terra; rendita € 30,99;

In forza di: atto di divisione giudiziale, sentenza 4° sez. civile Tribunale di Milano (RG 80010342/1985), rep. 10342* del 20-04-2001 del Tribunale di Milano; trascritto in data 24-09-2001 a favore e contro ██████████ ed ██████████ ai nr. RG 100843 / RP 64364

Coerenze dell'appartamento:

in senso orario: via Brennero, cortile comune con appartamento del piano primo, cortile di pertinenza, altra proprietà

Coerenze della cantina:

in senso orario: sottosuolo di via Brennero, sottosuolo di cortile comune con appartamento del piano primo, sottosuolo di cortile di pertinenza.

Coerenze del box:

in senso orario: cortile (mapp.22-parte di pertinenza dell'appartamento al piano terra), box di altro proprietario, cavo Diotti (si osserva che l'autorizzazione alla costruzione del box del 1972 prescrive che la costruzione dovesse "sorgere a non meno di 1,5 mt dall'asse del cavo, per una h. non superiore a 2,50 mt")

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico leggero con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.



[REDACTED] contro [REDACTED]

Servizi offerti dalla zona:

Istituto Comprensivo, via Roma 51	a 1,3 km
Liceo Scientifico Cavalieri a Parabiago	a 3,3 km
Cinema Teatro Arese	a 12 km
Centro Commerciale a Arese.....	a 8,4 km
Polizia Commissariato Pero:	a 10 km;
Carabinieri di Nerviano :	a 3,8 km;
Municipio:	a 4,5 km

Collegamenti pubblici

Vi è un il collegamento di superficie tramite la linea Z601 dalla fermata a 700 metri dall'appartamento, fino alla fermata MM Molino Dorino e poi fino alla fermata MM di Piazza del Duomo a Milano in 70 minuti.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento dell'accesso era presente la conduttrice dell'immobile e l'avvocato Anna Maria Amico che la rappresentava, che successivamente ha prodotto la documentazione relativa al rapporto tra la proprietaria e l'inquilina (**allegati 4bis**) che vi risiede insieme con un figlio maggiorenne.

Dalle verifiche effettuate presso l'anagrafe comunale, l'esecutata risulterebbe residente nello stesso appartamento dal 2013 ed al momento non si è a conoscenza del suo attuale domicilio (**allegato n. 7**).

L'Agenzia delle Entrate riferisce che risulta un contratto registrato in data 09-08-2016 nr. 3050 serie 3T (**allegato n. 4**); il quale contratto è di tipo transitorio e sarebbe scaduto in data 01-08-2017; come si potrà verificare dalla documentazione prodotta, il Giudice Elisa Fazzini ha rigettato l'istanza di rilascio dell'immobile avanzata dalla proprietaria.

Si dà atto inoltre che la conduttrice ha visto concludersi la mediazione da lei promossa con il riconoscimento da parte della proprietaria di poter utilizzare l'immobile fino al 30-12-2021 senza alcuna corresponsione di denaro, pur riconoscendo (entrambe le parti) che l'accordo raggiunto in mediazione non potrà essere opposto alla Procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultano al momento dell'indagine (29-10-2019) presso lo sportello del Tribunale procedure a carico del soggetto esecutato che non siano già state archiviate o estinte. Nel 2009 risultava una procedura che venne estinta nel 2016.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali : **non conosciute.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non conosciuti**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **si osserva che l'autorizzazione alla costruzione del box del 1972 prescrive che la costruzione dovesse "sorgere a non meno di 1,5 mt dall'asse del cavo, per una h. non superiore a 2,50 mt".**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1****4.2.2.1 trascrizione nn. 100843/64364**

di sentenza di divisione 4° sez. civile Tribunale di Milano, rep. 10342* del 23-01-2001 del Tribunale di Milano; trascritto in data 24-09-2001 a favore e contro [REDACTED] ed [REDACTED] ai nr. RG 100843 / RP 64364.

██████████ contro ██████████

(*) nelle visure (allegati 3.1) dei tre subalterni (A/7, C/2, C/6) vi sono delle discordanze di date, ove tuttavia si osserva il medesimo riferimento al rep. 10342 dell'atto.

4.2.2.2 trascrizione nn. 160320/100532:

di verbale di pignoramento immobiliare rep. ***/*** del Tribunale di Milano trascritto in data 01-12-2009 a favore di ██████████ e contro ██████████ ai nr. RG 1603207 / RP 100532 a firma dell' Avv. Giovanni Sagramoso (Milano); per importo di € 35.883,80 oltre a interessi maturati e maturandi ed oltre alle spese di notifica e successive occorrende.

4.2.2.2 trascrizione nn. 56269/36892:

di verbale di pignoramento immobiliare rep. ***/*** del Tribunale di Milano trascritto in data 06-05-2019 a favore di ██████████ e contro ██████████ ai nr. RG 56269 / RP 36892 a firma dell' Avv. Claudia Cozzi (Milano); per importo di € 89.325,60 oltre a interessi maturati e maturandi ed oltre alle spese di notifica e successive occorrende.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Effettuato l'accesso all'archivio del Comune di Nerviano, in data 16-12-2019, ho potuto riscontrare che non vi risultassero i tipi edilizi relativi alla costruzione originaria della villetta e che la documentazione più vecchia era risalente alle prime modifiche apportate nel 1968; successivamente nel 1972 è stato edificato un box per tre auto, ove si osserva che nell'autorizzazione si prescriveva che la costruzione dovesse "sorgere a non meno di 1,5 mt dall'asse del cavo [Diotti], per una h. non superiore a 2,50 mt", presumendo che il cavo sia largo 3 metri. Dalla consultazione della mappa catastale (**allegato n. 6.0**); sembrerebbe che la dimensione del cavo sia inferiore ai 3 metri ipotizzati dal tecnico comunale che scrisse la prescrizione. Tale nota potrebbe essere d'interesse qualora la pubblica amministrazione dovesse rilevare una irregolarità sulla posizione del box rispetto al cavo.

Le modifiche alla villetta proseguirono nel 1975 con l'ampliamento dei livelli cantina, terra e primo ed il conseguimento dell'abitabilità per soli 4 vani utili e zero vani accessori. Non si comprende il motivo per cui l'abitabilità sembrerebbe essere parziale, dato che la villetta era costituita da 8 vani utili, oltre accessori.

Nel 1986 venne autorizzata la formazione di una scala esterna che avrebbe reso completamente indipendenti i due appartamenti, ma poiché i lavori non furono iniziati in tempo il titolo edilizio decadde. Nel 2007 l'appartamento soprastante conseguì la sanatoria e l'abitabilità; mentre nel 2010 l'appartamento oggetto dell'esecuzione conseguì la sanatoria (con coerenza allo stato dei luoghi attuale), compreso la riapertura della finestra del locale caldaia, senza tuttavia presentare istanza di abitabilità parziale a perfezionamento del lungo iter burocratico.

Si segnala pertanto che sarebbe necessario ottemperare con la richiesta di abitabilità presentando la documentazione prevista.

4.3.2. Conformità catastale: è stata constatata la conformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale, per quanto riguarda l'appartamento, il box e la cantina. Si segnala che sarebbe opportuno provvedere al frazionamento del mappale 22 corrispondente ai cortili o giardini di pertinenza delle due unità abitative.



██████████ contro ██████████

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Non esiste il condominio (**allegati nn.8:omissis**).

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ – c.f. ██████████ per 1/1; In forza di: atto di divisione giudiziale, sentenza 4° sez. civile Tribunale di Milano (RG 80010342/1985), rep. 10342* del 20-04-2001 del Tribunale di Milano; trascritto in data 24-09-2001 a favore e contro ██████████ ed ██████████ ai nr. RG 100843 / RP 64364

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

al 1996 risultano proprietari i fratelli ██████████ ed ██████████ dal 2001 in forza di sentenza di divisione del 20-04-2001 RG 80010342/1985, l'immobile oggetto di esecuzione passa a ██████████

ELLI Battista –per titoli precedenti al ventennio.

PRATICHE EDILIZIE (allegato nn. 6):

Effettuato l'accesso all'archivio del Comune di Nerviano, in data 16-12-2019, sono stati individuati i seguenti titoli edilizi: autorizzazione per esecuzione lavori edili nr. 94/1968, conseguente ad istanza per modifiche di fabbricato esistente (**allegato n. 6.1**); autorizzazione per esecuzione lavori edili nr. 209/1972, conseguente ad istanza per costruzione di box per tre auto (**allegato n. 6.2**); autorizzazione per esecuzione lavori edili nr. 34/1975, conseguente ad istanza per ampliamento di fabbricato esistente (**allegato n. 6.3.1**); integrazioni in ottemperanza alle richieste (**allegato n. 6.3.2**); certificato di abitabilità del 15-06-1979 (**allegato n. 6.3.3**); autorizzazione per esecuzione lavori edili nr. 97/1982, conseguente ad istanza per realizzazione di scala esterna (**allegato n. 6.4**); permesso in sanatoria nr. 205/2009, conseguente ad istanza di sanatoria relativamente ad unità immobiliare al piano terra e cantina, oltre a box (**allegato n. 6.5**).

Descrizione appartamento di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento in villetta** oltre a porzione di giardino, box e cantina; costituito da: due camere oltre a grande cucina-finello, oltre a soggiorno, disimpegno e bagno al primo terra di un fabbricato edificato prima del 1967.

La superficie totale è di 475 mq; la sup. commerciale (o raggugliata) è di **158,39**; sup. catastale è di 200 mq.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

██████████ – c.f. ██████████ per 1/1,

. contro

descrizione:

Fg. n.8; Mapp. n. 22, Sub. 1, cat A/7, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 126 mq piano terra; rendita € 429,95;

Fg. n.8; Mapp. n. 22, Sub. 3, cat C/2, classe 4, consistenza 42 mq vani, sup. catastale 50 mq piano interrato; rendita € 52,06;

Fg. n.8; Mapp. n. 585, Sub. 2, cat C/6, classe 2, consistenza 20 mq vani, sup. catastale 24 mq piano terra; rendita € 30,99;

In forza di: atto di divisione giudiziale, sentenza 4° sez. civile Tribunale di Milano (RG 80010342/1985), rep. 10342* del 20-04-2001 del Tribunale di Milano; trascritto in data 24-09-2001 a favore e contro [redacted] ed [redacted] ai nr. RG 100843 / RP 64364

Coerenze dell'appartamento:

in senso orario: via Brennero, cortile comune con appartamento del piano primo, cortile di pertinenza, altra proprietà

Coerenze della cantina:

in senso orario: sottosuolo di via Brennero, sottosuolo di cortile comune con appartamento del piano primo, sottosuolo di cortile di pertinenza.

Coerenze del box:

in senso orario: cortile (mapp.22-parte di pertinenza dell'appartamento al piano terra), box di altro proprietario, cavo Diotti (si osserva che l'autorizzazione alla costruzione del box del 1972 prescrive che la costruzione dovesse "sorgere a non meno di 1,5 mt dall'asse del cavo, per una h. non superiore a 2,50 mt")

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra	mq		mq		
Appartamento	125,08	1	66,43	N-S-E	mediocri
Superficie esterna esclusiva	260,10	0,05	13,01	/	/
garage	23,13	0,30	/	/	sufficienti
cantina	66,84	0,20	13,37	/	sufficienti
totale	475,15		158,39		

Caratteristiche descrittive del fabbricato.

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute
Strutture verticali (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute
Travi (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute
Solai (struttura):	materiale/tipologia: non conosciute
Muratura (tamponamenti esterni):	materiale/tipologia: non conosciute Condizioni: mediocri, con qualche residuo di riparazione da infiltrazioni

[REDACTED] contro [REDACTED]

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia a doppia falda, rivestimento in tegole Condizioni : non conosciute
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetro Condizioni :discrete Oscuramenti: avvolgibili in legno Condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta a battente in legno e vetro, Condizioni: discrete
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: discrete
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati, intonaco, tinteggiatura Condizioni: scarse
<i>Rivestimenti</i>	materiale: piastrelle ceramiche in bagno Condizioni: sufficienti, anche se datate
<i>Pavimenti :</i>	in ceramica Condizioni: sufficienti
<i>Ingresso dalla strada</i>	Portone in legno. Condizioni: buone
<i>Portoncino di ingresso a doppia anta</i>	In legno e vetro, necessita di manutenzione
<i>Antenna collettiva</i>	non conosciuta Condizioni: non conosciute;
<i>Antifurto</i>	non esistente; Certificazioni: non conosciute
<i>Raffrescamento</i>	Non esistente; Certificazioni: non conosciute
<i>Gas (impianto):</i>	esistente; Certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, Condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipo di rete: fossa settica e pozzo perdente Condizioni: non conosciute



[REDACTED], contro [REDACTED]

Telefonico (impianto):	tipologia: non conosciuta Condizioni: non conosciute
Citofonico (impianto):	esistente; Condizioni: non conosciute
Idrico (impianto):	esistente; Condizioni : non conosciute
Termico (impianto):	tipologia: impianto AUTONOMO a radiatori; Condizioni: non conosciute
Scala esterna (componente edilizia):	presente, in marmo e balaustra in legno Condizioni: buone
Scala interna (componente edilizia):	assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE (allegato n. 1):

8.1 Criterio di stima

Nel presente ELABORATO PERITALE si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo *l'International Valuation Standards 2007 (IVS)*, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"...importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione"

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un



momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato"

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale"

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.
- Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

8.2. Fonti di informazioni

- Notaio Vito Moliterni - Lacchiarella. (atto di provenienza del bene comparabile n.1, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegato. 1**)
- Notaio Rosanna Ricciardi - Como (atto di provenienza del bene comparabile n.2, all'interno della procedura di calcolo del valore di mercato secondo I.V.S. , **allegato. 1**)
- Sister / Agenzia del Territorio (**allegati nn. 3.1.**– visure catastali; **allegati nn. 3.2.**– planimetrie catastali);
- Agenzia delle Entrate (**allegato n. 4**)
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio –1° semestre 2019 (**allegato n. 5**)
- Servizio Edilizia Privata del Comune Nerviano (**allegati nn. 6**)
- Servizi Demografici del Comune di Nerviano (**allegato n.7**)
- Amministratore del Condominio (**allegato n.8 omissis**)

8.3. Valutazione corpo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario (€ / mq)	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento con cantina box e giardino	158,39	€ 823,99	€ 130.512,27



[REDACTED] contro [REDACTED]

Il valore stimato è il risultato di una elaborazione (allegato n. 1) che fa riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili, situati nella stessa zona e che sono stati compravenduti di recente.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€- 6.525,61
Riduzione dei corrispettivi degli ultimi due esercizi (non esiste condominio)	€ - 0,00
Riduzione dei costi tecnici per la richiesta di abitabilità:	€ -2.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero. € **121.486,66**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se occupato (-30%) € **85.040,66**

9. CERTIFICAZIONI ENERGETICA ED IMPIANTISTICHE:

9.1. Certificazione energetica.

Secondo le ultime disposizioni della III Sezione, non è stata redatta o individuata la certificazione energetica.

9.2. Certificazioni impiantistiche.

Non è stato possibile individuare le dichiarazioni di conformità relative alle parti comuni (**allegato n. 9.2.1, omissis**).

Quanto agli impianti della singola unità immobiliare, è stato possibile reperire la certificazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata in data 14-04-2009 che si trova allegata alla domanda di agibilità a seguito di sanatoria proposta dal proprietario dell'appartamento soprastante (**allegato n. 9.2.2**); non risulterebbe essere stata presentata la domanda agibilità a seguito di sanatoria dal proprietario esecutato.

L'esperto

Arch. Elena Bosciano



10

Giudice: Dott. ssa S. Vaghi
Esperto: Arch. Elena Bosciano
Custode: Avv. Alex Alessi

Allegato 10 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultano al momento dell'indagine (29-10-2019) presso lo sportello del Tribunale procedure a carico del soggetto esecutato che non siano già state archiviate o estinte. Nel 2009 risultava una procedura che venne estinta nel 2016.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali : **non conosciute.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non conosciuti**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **si osserva che l'autorizzazione alla costruzione del box del 1972 prescrive che la costruzione dovesse "sorgere a non meno di 1,5 mt dall'asse del cavo, per una h. non superiore a 2,50 mt".**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.2.1 trascrizione nn. 100843/64364

di sentenza di divisione 4° sez. civile Tribunale di Milano, rep. 10342* del 23-01-2001 del Tribunale di Milano; trascritto in data 24-09-2001 a favore e contro ██████████ ai nr. RG 100843 / RP 64364.

(*) nelle visure (allegati 3.1) dei tre subalterni (A/7, C/2, C/6) vi sono delle discordanze di date, ove tuttavia si osserva il medesimo riferimento al rep. 10342 dell'atto.

4.2.2.2 trascrizione nn. 160320/100532:

di verbale di pignoramento immobiliare rep. ***/*** del Tribunale di Milano trascritto in data 01-12-2009 a favore di ██████████ e contro ██████████ ai nr. RG 1603207 / RP 100532 a firma dell' Avv. Giovanni Sagramoso (Milano); per importo di € 35.883,80 oltre a interessi maturati e maturandi ed oltre alle spese di notifica e successive occorrende.

4.2.2.2 trascrizione nn. 56269/36892:

di verbale di pignoramento immobiliare rep. ***/*** del Tribunale di Milano trascritto in data 06-05-2019 a favore di ██████████ e contro ██████████ ai nr. RG 56269 / RP 36892 a firma dell' Avv. Claudia Cozzi (Milano); per importo di € 89.325,60 oltre a interessi maturati e maturandi ed oltre alle spese di notifica e successive occorrende.

Giudice: Dott. ssa S. Vaghi

Esperto: Arch. Elena Bosciano

Custode: Avv. Alex Alessi

Allegato 11. Identificazione, descrizione e consistenza dei beni.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento in villetta** oltre a porzione di giardino, box e cantina; costituito da: due camere oltre a grande cucina-tinello, oltre a soggiorno, disimpegno e bagno al primo terra di un fabbricato edificato prima del 1967.
La superficie totale è di 475 mq; la sup. commerciale (o ragguagliata) è di **158,39**; sup. catastale è di 200 mq.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED] – c.f. [REDACTED] per 1/1,

descrizione:

Fg. n.8; Mapp. n. 22, Sub. 1, cat A/7, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 126 mq piano terra; rendita € 429,95;

Fg. n.8; Mapp. n. 22, Sub. 3, cat C/2, classe 4, consistenza 42 mq vani, sup. catastale 50 mq piano interrato; rendita € 52,06;

Fg. n.8; Mapp. n. 585, Sub. 2, cat C/6, classe 2, consistenza 20 mq vani, sup. catastale 24 mq piano terra; rendita € 30,99;

In forza di: atto di divisione giudiziale, sentenza 4° sez. civile Tribunale di Milano (RG 80010342/1985), rep. 10342* del 20-04-2001 del Tribunale di Milano; trascritto in data 24-09-2001 a favore e contro [REDACTED] ed [REDACTED] ai nr. RG 100843 / RP 64364

Coerenze dell'appartamento:

in senso orario: via Brennero, cortile comune con appartamento del piano primo, cortile di pertinenza, altra proprietà

Coerenze della cantina:

in senso orario: sottosuolo di via Brennero, sottosuolo di cortile comune con appartamento del piano primo, sottosuolo di cortile di pertinenza.

Coerenze del box:

in senso orario: cortile (mapp.22-parte di pertinenza dell'appartamento al piano terra), box di altro proprietario, cavo Diotti (si osserva che l'autorizzazione alla costruzione del box del 1972 prescrive che la costruzione dovesse "sorgere a non meno di 1,5 mt dall'asse del cavo, per una h. non superiore a 2,50 mt")

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
	mq		mq		
Piano terra					
Appartamento	125,08	1	66,43	N-S-E	mediocri
Superficie esterna esclusiva	260,10	0,05	13,01	/	/
garage	23,13	0,30	/	/	sufficienti
cantina	66,84	0,20	13,37	/	sufficienti
totale	475,15		158,39		

Giudice: Dott. ssa S. Vaghi

Esperto: Arch. Elena Bosciano

Custode: Avv. Alex Alessi



██████████ contro ██████████

Allegato 12. Fotografie e schede catastali dei beni.

Giudice: Dott. ssa S. Vaghi

Esperto: Arch. Elena Bosciano

Custode: Avv. Alex Alessi



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0877439 del 17/09/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Nerviano

Via Brennero

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 22

Subalterno: 1

Compilata da:

Montoli Angelo Ambrogio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano

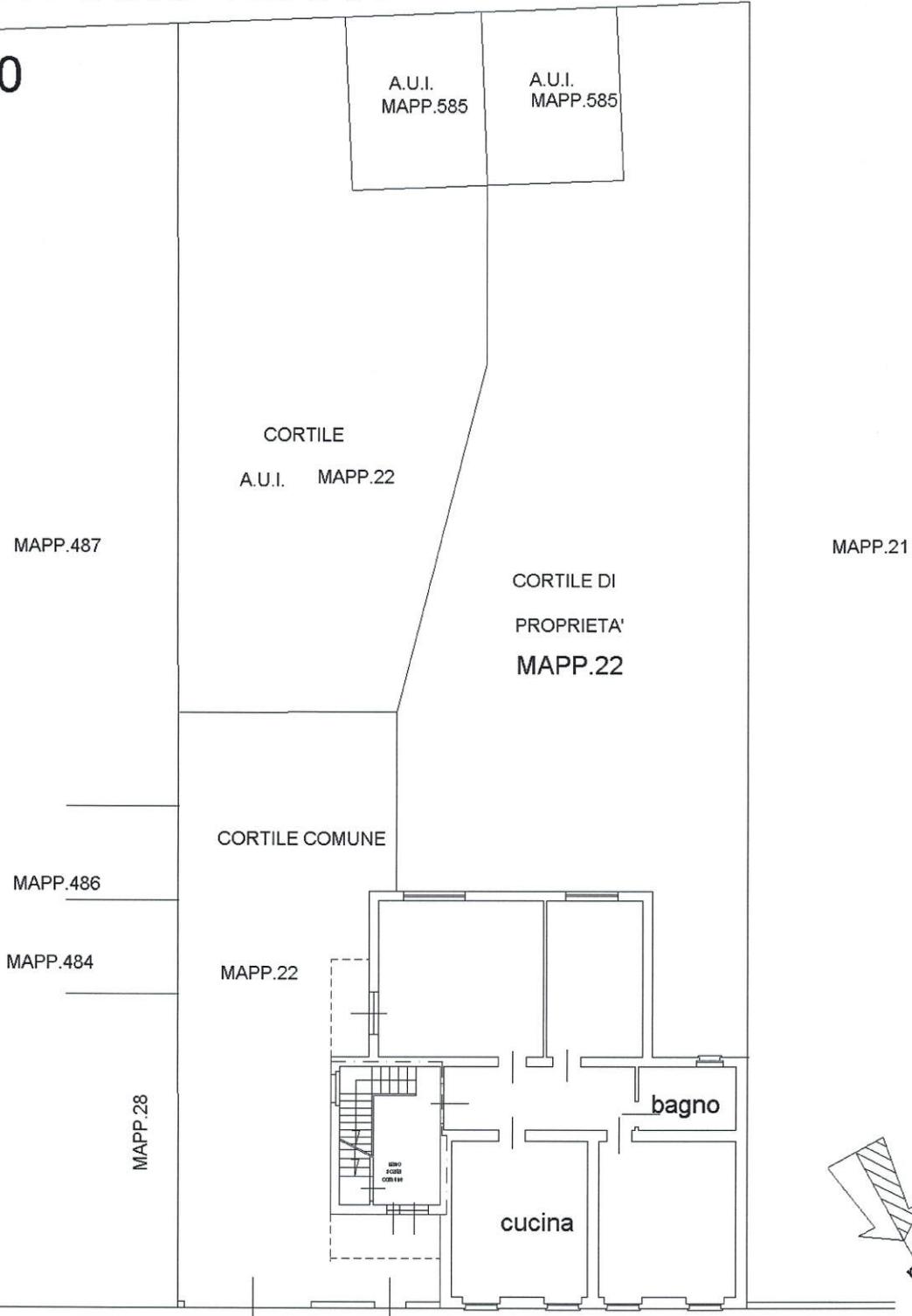
N. 5385

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H=3.20



Ultima planimetria in atti

Data: 17/09/2019 - n. T187632 - Richiedente: BSCLNE61C42L219W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0877507 del 17/09/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Nerviano

Via Brennero

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 22

Subalterno: 3

Compilata da:

Montoli Angelo Ambrogio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano

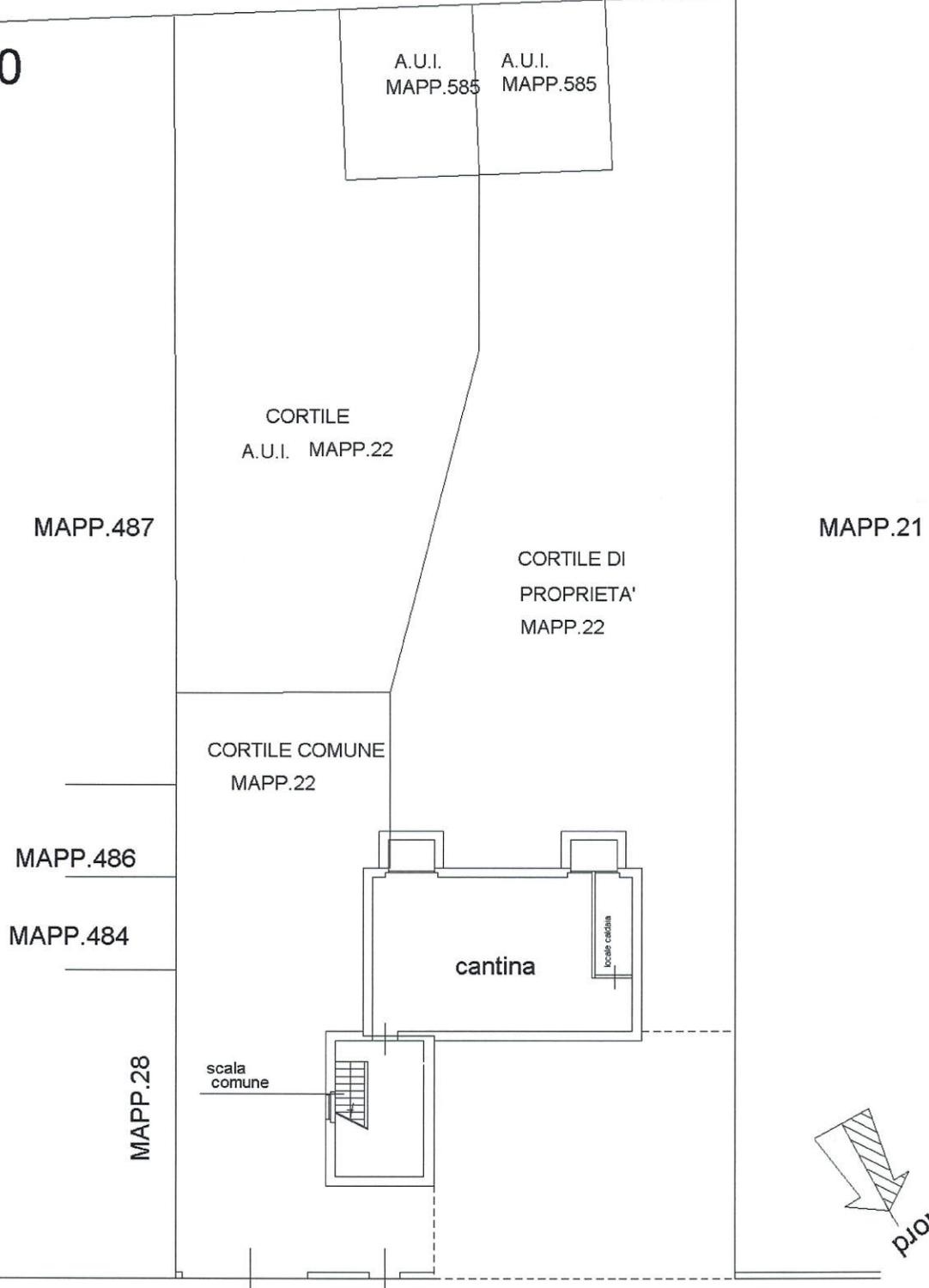
N. 5385

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO

H=2.30



Ultima planimetria in atti

via brennero

Data: 17/09/2019 - n. T187633 - Richiedente: BSCLNE61C42L219W

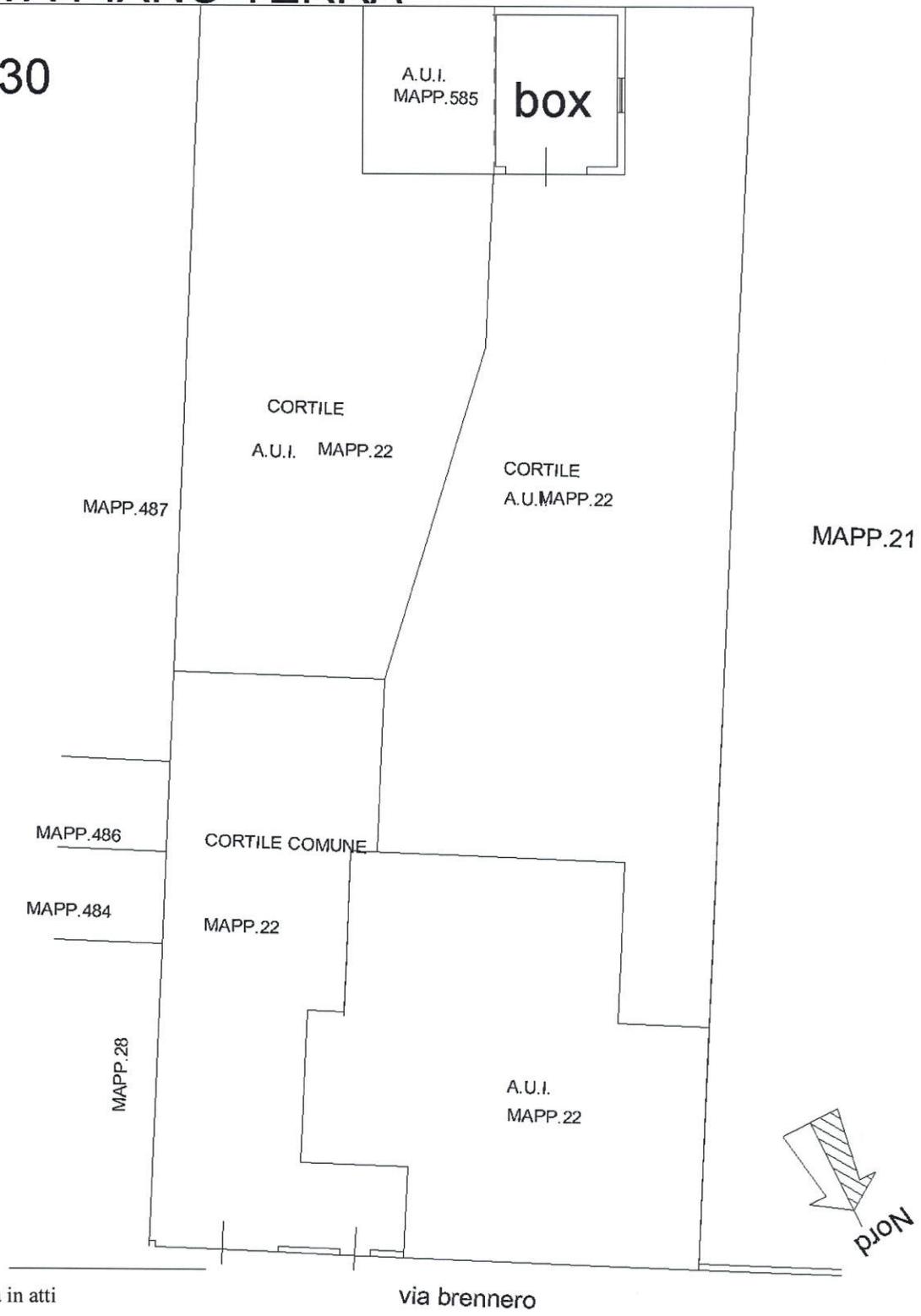
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano	Dichiarazione protocollo n. MI0877407 del 17/09/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Nerviano Via Brennero civ. 7	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 585 Subalterno: 2	Compilata da: Montoli Angelo Ambrogio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 5385

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H=2.30

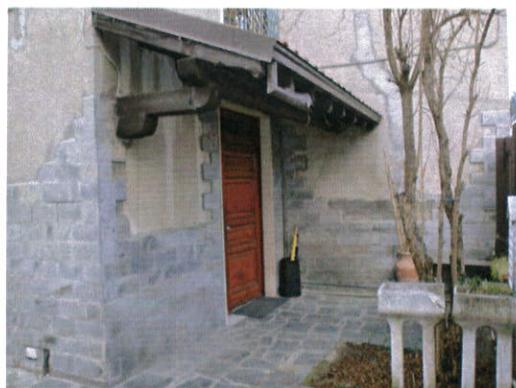


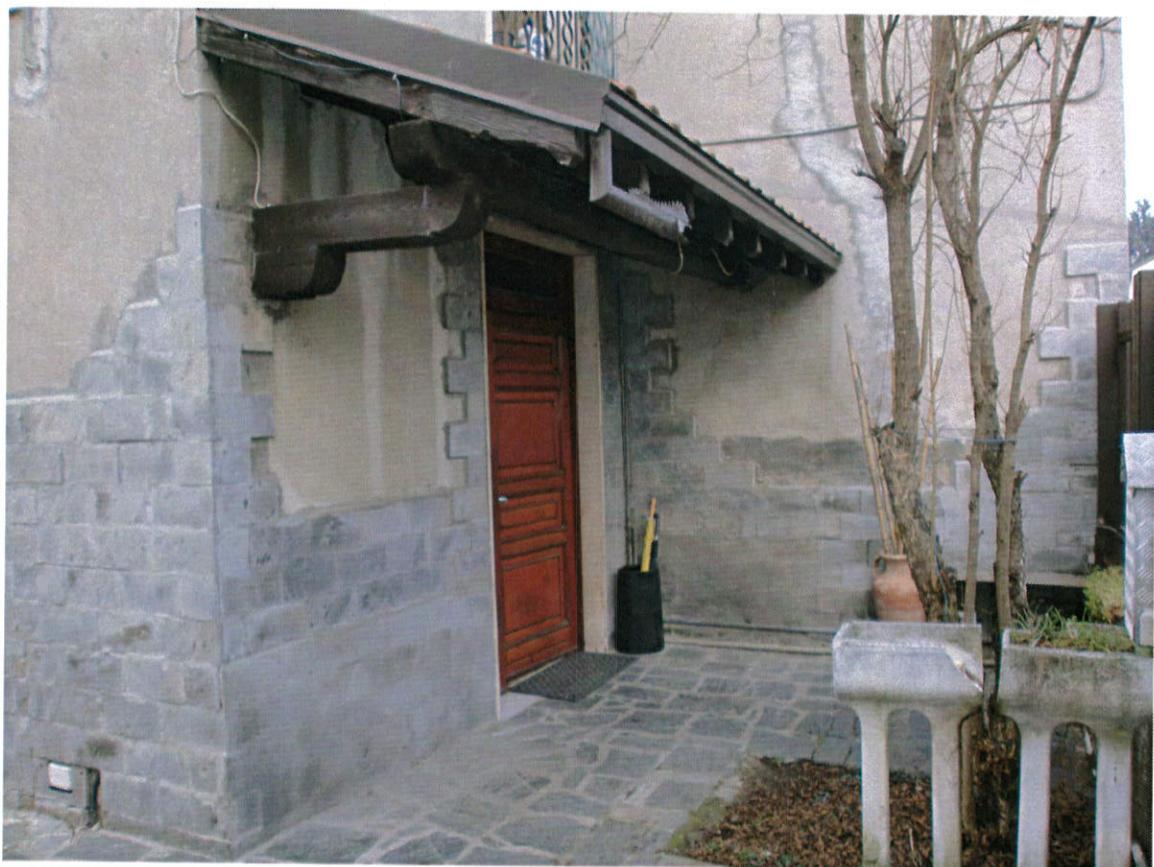
Ultima planimetria in atti

via brennero









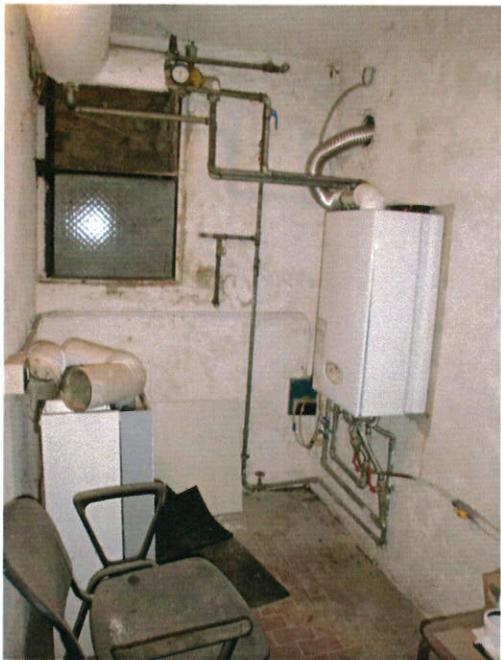
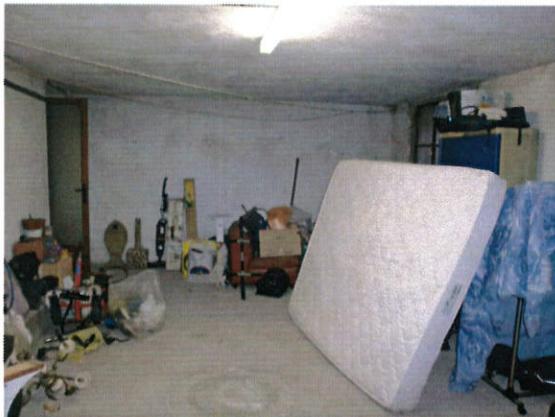
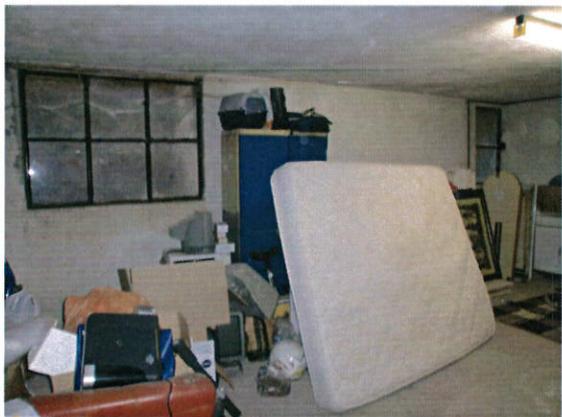
VANO SCALE ESTERNO ALL'APPARTAMENTO







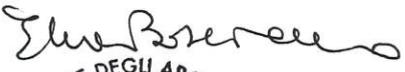




contro

Allegato 13. Dichiarazione di invio per posta ordinaria/elettronica.

Con la presente dichiaro di non avere provveduto all'invio del plico contenente la perizia all' esecutato, in quanto non è stato possibile individuarne il domicilio; di avere inviato la relazione peritale a mezzo email ordinaria o pec all'avvocato del creditore e dell'inquilino.




Giudice: Dott. ssa S. Vaghi

Esperto: Arch. Elena Bosciano

Custode: Avv. Alex Alessi

