

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1183/2024

(omissis)

contro:

(omissis)

Intervenuti: ---

Giudice della procedura: dott.ssa Silvia VAGHI

Custode: avv. Paola MURRU



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di BRESSO (MI) – Via Aldo VILLA, 4

NEGOZIO al piano terra con annesso vano di cantina.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di Bresso (MI): via Aldo VILLA, 4:

CORPO 1

Foglio 7 Mappale 2 Subalterno 703 – Categoria catastale C/1 (negozi);

CORPO 2

Foglio 7 Mappale 2 Subalterno 705 – Categoria catastale C/2 (cantina);

Al momento del sopralluogo effettuato in data **14-4-2025** – ved. verbale **allegato 17**) - era presente il debitore esecutato e nel negozio erano in corso lavori edili di manutenzione.

Dal riferimento dell’Agenzia delle Entrate in data 26-3-2025 – qui **allegato 10**) – non risultano contratti di locazione gravare su detto immobile.

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

Proprietari:

- **(omissis)- Proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni – Residente a **(omissis)** (ved. **allegato 11.1**) – Stato civile: nel decreto di trasferimento con cui il bene è stato trasferito all’esecutato (ved. **allegato 9.1**) è ivi riportato che lo stesso ha dichiarato che fosse al tempo coniugato in regime di separazione dei beni. Dall’allegato estratto per riassunto di matrimonio – qui **allegato 11.2**) risulta che il debitore esecutato abbia contratto matrimonio il **(omissis)**– quindi in data successiva all’acquisto del bene in esame – con **(omissis)**;

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

da libero: **€ 85.000,00.=**

da occupato (ancorchè) non ricorra il caso: **€ 60.000,00.=**



LOTTO UNICO – Comune di BRESSO (MI) – Via Aldo VILLA, 4

NEGOZIO al piano terra con annesso vano di cantina.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

1.1. Descrizione catastale dei beni:

LOTTO UNICO

In Comune di BRESSO (MI), nello stabile di via Aldo VILLA, 4 le seguenti unità immobiliari:

CORPO 1

Negozio al piano terra contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Bresso** come segue:

Foglio 7, Mappale 2, Subalterno 703, via Aldo Villa n. 4, piano T, **Categoria C/1**, Classe 9, Consistenza mq. 46, Superficie Catastale Totale mq. 53, Rendita Euro 1.347,02;

Coerenze da Nord in senso orario (*): portico, proprietà di terzi, cortile mappale 3, rampa carraia mappale 3.

Attualmente intestato a:

- **(omissis)** - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE del 11/10/2023 Pratica n. MI0401832 in atti dal 12/10/2023 DIVISIONE-DIVERSA DI STRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 401832.1/2023);

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

- VARIAZIONE del 04/05/1993 in atti dal 05/05/1993 FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 114198.1/1993).

CORPO 2

Vano di cantina al piano INTERRATO contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Bresso** come segue:

Foglio 7, Mappale 2, Subalterno 705, via Aldo Villa n. 4, piano S1, **Categoria C/2**, Classe 8, Consistenza mq. 8, Superficie Catastale Totale 9 mq., Rendita Euro 14,87;

Coerenze da Nord in senso orario (*): via Aldo Villa, proprietà di terzi, disimpegno comune, proprietà di terzi.

Attualmente intestato a:

- **(omissis)** - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:



- VARIAZIONE del 11/10/2023 Pratica n. MI0401832 in atti dal 12/10/2023 DIVISIONE-DIVERSA DI STRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 401832.1/2023);

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

- VARIAZIONE del 04/05/1993 in atti dal 05/05/1993 FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 114198.1/1993).

* * * * *

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'atto di provenienza, dalle ultime planimetrie catastali 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** di (omissis) - **Proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni – Residente a (omissis) (ved. allegato 11.1) – Stato civile: nel decreto di trasferimento con cui il bene è stato trasferito all'esecutato (ved. allegato 9.1) è ivi riportato che lo stesso ha dichiarato che fosse al tempo coniugato in regime di separazione dei beni. Dall'allegato estratto per riassunto di matrimonio – qui allegato 11.2) risulta che il debitore esecutato abbia contratto matrimonio il (omissis) – quindi in data successiva all'acquisto del bene in esame – con (omissis); dal certificato anagrafico risulta iscritta nella famiglia abitante in (omissis) anche (omissis)– ved. allegato 11.1).

DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di Bresso (MI);

Fascia/zona: centrale.

Principali collegamenti pubblici:-----;

Collegamento alla rete autostradale: scomodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche fotografie allegato 3)).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona centrale del Comune di Bresso, Comune posto a ca km. 10 a Nord del Capoluogo.

Trattasi di un negozio a due vetrine ubicato al piano terreno di un fabbricato pluripiano costruito ca nel 1968 oltre ad una cantina nel piano interrato.

Le caratteristiche costruttive e le finiture di rivestimento dell'edificio sono tipiche dell'epoca con struttura in calcestruzzo armato intelaiato con orizzonti e copertura in latero-cemento e tavolati in laterizio quale paramento esterno e divisori interni.

Esternamente le vetrine prospettano su di un portico con rivestimento del fabbricato in Ceppo.

Internamente il negozio è in fase di rinnovamento delle finiture, piastrelloni in finto marmo di di-



verse tonalità per i pavimenti e per le pareti dei due servizi igienici, prevalentemente di grigi ed è allestito per un'attività apparentemente di parrucchiere/estetica.

Rinnovati sono anche i sanitari dei n. due servizi igienici.

I termosifoni sono dotati di termorilevatore e sono gli originari in ghisa.

Le finestre sono in legno di abete tinta naturale con vetri semplici.

Le porte interne sono in finitura laminato bianco con maniglie in finitura acciaio satinato.

E' presente un controsoffitto - con faretti incassati – ad altezza di ca ml. 3,45.

Il riscaldamento è del tipo centralizzato mentre l'acqua calda per uso sanitario è prodotta da boiler elettrico.

Lo stato di manutenzione così come quello degli spazi condominiali è buono.

Al piano interrato è presente il vano cantina con altezza netta interna di ca ml. 2,5.

Si rimanda alla documentazione fotografica qui allegata – **allegato 3)**

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (ved. allegato 4))

Centrale.

2.4 Certificazioni energetiche:

Risulta APE – ved. **allegato 13)**.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Reperite nella pratica edilizia di costruzione del fabbricato e qui allegata.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo effettuato in data **14-4-2025** – ved. verbale **allegato 17)** - era presente il debitore esecutato e nel negozio erano in corso lavori edili di manutenzione e quindi presumibilmente non utilizzato.

3.2 Esistenza contratti di locazione - (ved. allegato 10)):

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate in data 26-3-2025 – qui **allegato 10)** – non risultano contratti di locazione gravare su detto immobile.



Conseguentemente l'immobile è da ritenersi libero fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario:

(omissis)- Proprietà per 1/1 dichiaratosi in regime di separazione dei beni in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Diego Apostolo di Opera in data 7-11-2023 rep. 4262/3509 trascritto a Milano 2 in data 14-11-2023 nn. 154202/107795 contro (omissis) – allegati 9.1.1) e 9.1.2);

4.2 Precedenti proprietari:

1. I suddetti (omissis) avevano acquistato i beni in esame, tra maggior consistenza, con atto di compravendita a rogito Notaio Renato TABUCCHI di Milano in data 24-11-1970 rep. 48736 contro (omissis) - trascritto a Milano 3 in data 14-12-1970 ai nn. 77128/58566 – ved. allegati 9.2.1) e 9.2.2);

Precedenti proprietari – ante ventennio:

ved. punto che precede.

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

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 11-12-2024 ai nn. 167357/118201, 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 dalla **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. ivi depositata in data 6-3-2025 tuttavia senza data, numerazione pagine né sigillo/firma del Notaio ivi menzionato, dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) ancorché alla pag. 9 sia riportato: "FILE FIRMATO DIGITALMENTE DAL NOTAIO VINCENZO CALDERINI" riguardante il ventennio preso in esame alla data del 11-12-2024 - nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di MILANO – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di MILANO 2, dalle verifiche presso l'archivio del Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copie di vari titoli notarili ad aggiornamento e 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 trascritte nel ventennio in esame.

Altre limitazioni d'uso:

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e nel Regolamento di Condominio ancorché qui solo parzialmente allegati – 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.

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

5.2.1 Iscrizioni:

Non ne risultano.

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 11-12-2024 ai nn. 167357/118201, a favore di _____ con sede a _____ – C.F.: _____ - contro il Sig. (omissis) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 81012911354 - in data 7-11-2024, rep. n. 25326, per l'importo di Euro 305.624,83.= oltre a successivi interessi e spese.; N.B. Detto pignoramento colpisce anche altri beni non oggetto del presente mandato.

5.3 Eventuali note/osservazioni:

6 CONDOMINIO – Allegati 12.n)

6.1 Spese di gestione condominiale: ved. allegati 12.n).

Spese ordinarie: Ca Euro 1.900,00/anno;

Arretrati: al 30-5-25 Euro 5.286,74;

Spese straordinarie: Euro 4.205,97 per rifacimento terrazzo;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Ved. Regolamento di Condominio - qui allegato 12.6).

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

NO.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – allegati 14.n):

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di BRESSO sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1. **Pratica edilizia n. 15/68 - Progetto di massima** presentato in data 14-2-1968 per costruzione fabbricato presentato (**omissis**) - **allegato 14.1**);
2. **Pratica edilizia n. 44/68 - Autorizzazione per esecuzione lavori edili – COSTRUZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE** - rilasciata dal Sindaco in data 28-5-1968 a (**omissis**) - **allegato 14.2**); in data 10-9-1969 risulta autorizzata dal Sindaco l'abitabilità; In data 16-7-1969 il tecnico comunale ha ritenuto che la costruzione sia stata eseguita come da progetto – ved. pagg. 13-14 **allegato 14.2**);
3. **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) n. 189/2023** - Prot. Gen. n. 36954 pratica n. CILA189/2023 del 10/10/2023 per "manutenzione straordinaria: presentazione di pratica edilizia per regolarizzare le difformità tra la pratica edilizia originale/stato autorizzato e lo stato di fatto. Le modifiche interessano solo difformità interne" relativa all'immobile sito in VIA VILLA ALDO 4 - **allegato 14.3**) – presentata da (**omissis**) per intervento realizzato il 2-3-2016 dunque **in sanatoria**.

Con stretto riferimento all'immobile per cui è causa, con riferimento all'ultima pratica edilizia presentata – CILA 189/2023 - si osserva che, rispetto allo stato dei luoghi ivi rappresentato (per cui si registrano lievi scostamenti con le misure rilevate dalla scrivente) risulta non più presente il muro di separazione (parete in cartongesso h. ml. 2,10) tra i due ambienti del negozio e vi sono presenti n. 2 bagni anziché uno.

Con riferimento alla cantina si osserva che non è conforme alla originaria pratica di costruzione – ved. pag. 37 **allegato 14.2**) dovuta molto probabilmente a variazioni costruttive in corso d'opera, non rilevante dal punto di vista urbanistico e coinvolgenti l'intera originaria cantina "C" che in corso d'opera è stata suddivisa in n. 3 cantine, tra cui quella in esame, e dunque implicitamente autorizzata a parere di chi scrive, con il rilascio dell'abitabilità suddetta.

Si ritiene opportuno presentare una pratica edilizia a sanatoria prevedendo un costo di ca Euro 2.500,00.= comprensiva della sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

Conformità edilizia: non conforme

* * * * *

7.2 Conformità urbanistica:

la costruzione del fabbricato prevedeva il negozio in esame. Le detta destinazione non è stata variata per cui se ne deduce la conformità urbanistica.

7.3 Vincoli:

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegato 16**) - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

7.4 Conformità catastale:

Si rinvergono per ciò che concerne il **negozio** le medesime difformità più sopra elencate per la



regolarità edilizia e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, la planimetria non si può ritenere conforme allo stato di fatto.

Per ciò che concerne invece la cantina sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale si ritiene conforme 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. **Si utilizza la superficie catastale del negozio e quella rilevata della cantina al 25%.**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Negozio piano T e cantina	Mq.	55,00	1	55,00
Tot. Mq. ---				55,00

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 estima-



tiva, 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).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 15.1):**

Semestre 2/2024 – valori minimi/massimi negozi in stato normale Euro/mq. 1.600,00/2.000,00, **valore medio: Euro/mq. 1.800,00.**

Borsino PiùPrezzi – Camera di Commercio – **allegato 15.2):**

Semestre 2/2024 – valori minimi/massimi negozi in centro Euro/mq. 2.275/2.475, **valore medio: Euro/mq. 2.375,00.**

Borsino Immobiliare – **allegato 15.3):**

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi negozi Euro/mq. 1.515,00/1.820,00, **valore medio: Euro/mq. 1.667,00.**

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell’immobile** risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi al P.T. e cantina	C1	55,0	€ 1.800,00	€ 99.000,00
Totale				€ 99.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta inoltre 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	€ 99.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.950,00
•	
Spese di ripristino e regolarizzazione edilizia - indicative e di massima:	€ 2.500,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.500,00
Arretrati condominiali - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio -	€ 5.286,74

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 84.763,00

arrotondato € 85.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni
Occupato : **ancorchè non ricorra il caso: Euro 60.000,00 arr..**

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 risulta pervenuto riferimento in merito dal Comune di Bresso.

In ogni caso trattandosi di costruzione realizzata in edilizia privata se ne desume che trattasi di immobile non edificato con contributi pubblici.

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 di 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, 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, 5-6-2025




















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 CT mapp 2
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria per CF mapp 2
-  1.2.4) Ispezione ipotecaria per Costruttore
-  1.2.5) Formalità Costruttore altro immo
-  1.3) Certificazione+notarile+sostitutiva+certificato+ipo+--+catastale+integrata
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Viste satellitari
-  5) Estratto di Mappa catastale Villa
-  6) Elaborato planimetrico non c'è
-  7.1) Planimetria cat. Fg. 7 Mapp. 2 Sub. 703 C1 via Villa, 4 cost. 11-10-23
-  7.2) Planimetria cat. Fg. 7 Mapp. 2 Sub. 705 C2 via Villa, 4 cost. 11-10-23
-  7.3) Planimetria cat. Fg. 7 Mapp. 2 Sub. 502 C1 soppr.
-  8.1) Visura storica CF Sub. 703 C1 mq. 53
-  8.2) Visura storica CF Sub. 705 C mq. 9 S1
-  8.3) Visura storica CF Sub. 502 C1 Soppr. 12-10-23
-  8.4) Visura storica CT Fg. 7 Mapp. 2

-  9.1.1) Titolo fav Cpv Notaio Apostolo 7-11-23 Rep. 4262-3509
-  9.1.2) Nota Tras fav 14-11-23 nn. 154202-107795 Cpv
-  9.2.1) Compravendita 24-11-1970 Notaio Tabucchi rep. 48736
-  9.2.2) Nota Tras MI 3 1970 nn. 77128-58566
-  10) Risposta Ag Entrate NO affitti solo atto cpv
-  11.1) Certificato Anagrafe
-  11.2) Estratto per riassunto atto matrimonio
-  12.1) Arretrati Condominio
-  12.2) Verbale Assembela 27-11-23
-  12.3) Verbale Assembela 17-2-25
-  12.4) Consuntivo 2023-24
-  12.5) Spese straordinarie per rifac. terrazzo
-  12.6) Regolamento di Condominio
-  13) APE_1503200059123
-  14.1) P.E. 15-68 Via Villa, 4 Preprogetto_compressed
-  14.2) P.E. 44-68 Via Villa, 4 Licenza costruzione
-  14.3) CILA Sanatoria 189-2023
-  15.1) Quotazioni Geopoi Agenzia Entrate
-  15.2) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi
-  15.3) Quotazioni Borsino Immobiliare
-  16) Verifica assenza Vincoli In Rete
-  17) Verbale del sopralluogo 14-4-25

* * * * *

