

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 621/2024

AMCO - Asset Management Company S.p.A. - C.F.: 05828330638

contro:

(omissis)

Intervenuti: **Agenzia delle Entrate – Riscossione**

Giudice della procedura: **dott.ssa Caterina TRENTINI**

Custode: **avv. Elisa CASTAGNOLI**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di MILANO – Via De Finetti, 13

CANTINA al piano interrato.

INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di MILANO: via De Finetti, 13 – scala A:

CORPO UNICO

Foglio 645, Particella 242, Subalterno 66 – Categoria catastale C/2 (cantina);

Al momento del sopralluogo effettuato in data **2-12-2024** – ved. verbale **allegato 16**) - era presente il debitore che ha dichiarato che l'immobile è utilizzato da sè stesso.

L'Agenzia delle Entrate ha riferito non che risultano contratti di locazione in essere a nome dell'esecutato – ved. **allegato 10**).

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

Proprietari:

- **(omissis) – Proprietà 1/1 del diritto di proprietà** - nato in **(omissis)**; residente a **(omissis)** – Stato civile: dall'atto di provenienza – qui **allegato 9.1**) – risulta che il debitore abbia dichiarato di essere separato legalmente e quindi di trovarsi in regime analogo alla separazione dei beni; dall'Anagrafe nazionale figura coniugato in Perù il 26/08/1988 – ved. **allegato 11.2**);

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

da libero: **€ 43.000,00.=**

da occupato (ancorchè) non ricorra il caso: **€ 30.000,00.=**

LOTTO UNICO

Comune di MILANO – Via De Finetti, 13 – CANTINA al piano interrato.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

1.1. Descrizione catastale dei beni:

LOTTO UNICO

Comune di MILANO – Via De Finetti, 13 – Scala “A”:

CORPO UNICO

Unità immobiliare ad uso **cantina/deposito senza permanenza di persone** al piano interrato della scala A, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue: **Foglio 645, Particella 242, Subalterno 66**, Zona Censuaria, 3, VIA DEL MARE n. 80, Piano S1, Categoria C/2, Classe 11, Consistenza mq. 56, Superficie Catastale Totale 63 mq., Rendita Euro 321,03;

Coerenze da Nord in senso orario (*): intercapedine, rampa comune, disimpegno comune, proprietà di terzi;

Attualmente intestata 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 NEL CLASSAMENTO del 26/01/2006 Pratica n. MI0048790 in atti dal 26/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4666.1/2006);

-COSTITUZIONE del 29/07/2005 Pratica n. MI0568029 in atti dal 29/07/2005 COSTITUZIONE (n. 6702.1/2005).

* * * * *

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, dalla planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva quota di 1/1 del diritto di proprietà di:

- (*omissis*) – Proprietà per 1/1;

DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di MILANO – Fraz. Cantalupa;

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici:-----;

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica Sud di Milano, in prossimità dell'Autostrada Milano-Genova.

Trattasi di zona periferica Sud un tempo destinata esclusivamente all'agricoltura ed attualmente caratterizzata dalla presenza dell'Autostrada A7 dei Giovi per cui vi è la presenza di vari raccordi, servizi all'autostrada. A Nord si trovano gli episodi più recenti di edilizia residenziale di tipo intensivo di tipo economico mentre a Sud, prima di entrare nel confinante Comune di Assago, si trovano ancora aree estese agricole.

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del Corpo Est del complesso condominiale realizzato *ex novo* tramite demolizione e nuova costruzione della storica Cascina Cantalupa, al tempo oramai fatiscente. Il recente intervento edilizio, avviato nel 2003 e terminato circa nel 2008, è stato realizzato tramite edificazione del tipo a corte, sull'impronta della preesistente cascina e si sviluppa su n. 4 piani complessivi di cui un piano completamente interrato adibito ad autorimesse, cantine, etc., ed i piani fuori terra ad abitazioni. La tecnica costruttiva è del tipo corrente a struttura intelaiata in calcestruzzo armato, in solaio prefabbricato a predalles per la copertura del piano interrato ed in latero cemento i rimanenti solai. Le coperture poggiano su strutture lignee con manto di copertura in tegole portoghesi di laterizio. Le finiture esterne cercano di ricreare l'effetto della cascina lombarda.

L'unità immobiliare in esame, una **cantina/deposito senza permanenza di persone**, si trova al piano interrato ed è composta da un vano principale, un ulteriore vano, un disimpegno ed un bagno.

Ci si arriva scendendo la scala della palazzina "A", indi proseguendo un corridoio in cui vi si trovano griglie di aerazione e dunque non riparato dagli eventi atmosferici.

L'esecutato durante il sopralluogo ha riferito essere soggetto ad allagamenti per cui è presente una paratia di contenimento in caso di allagamenti davanti all'ingresso della cantina *de quo*.

Detti vani risultano piastrellati a pavimento ed in bagno sono piastrellate anche le pareti.

In bagno sono presenti vaso, bidet, vasca e lavandino con boiler elettrico per l'acqua calda.

Risultava presente impianto idraulico ed elettrico.

Non risulta presente un regolare impianto di riscaldamento essendo ivi installati degli split con motore nell'intercapedine comune di dubbia regolarità.

Le porte sono in legno tamburato con maniglie in alluminio finitura acciaio satinato.

L'altezza dei vani risulta pari a ca ml. 3,19 con ribassamento del disimpegno ad altezza di ca ml. 2,20.

Si sottolinea il fatto che trattandosi di un locale cantina/deposito senza permanenza di persone, ancorché nelle foto figurino arredi e cucina, **il bene potrà essere regolarmente usato solamente**

come locale per deposito ed in nessuna caso per attività che comporti permanenza di persone.

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

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

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

Periferica.

2.4 Certificazioni energetiche:

Non risulta APE – ved. [allegato 13](#)).

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non reperite.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. [allegato 10](#))

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo effettuato in data **2-12-2024** – ved. verbale [allegato 16](#)) - era presente il debitore che ha dichiarato di essere il solo utilizzatore dell'immobile de quo.

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

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate – qui [allegato 10](#)) – non risultano contratti di locazione.

PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario:

- (*omissis*); residente a (*omissis*) – Stato civile: dall'atto di provenienza – qui [allegato 9.1](#)) – risulta che il debitore abbia dichiarato di essere separato legalmente e quindi di trovarsi in regime analogo alla separazione dei beni; dall'Anagrafe nazionale figura coniugato in Perù il 26/08/1988 – ved. [allegato 11.2](#)) - in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Roberto BOSSI di Milano in data 6/5/2014 rep. 203615/29374 trascritto a Milano 1 in data 9/5/2014 ai nn. 22948/16945 contro (*omissis*) - ved. [allegato 9.1](#));

4.2 Precedenti proprietari:

Alla suddetta (*omissis*) – la **quota di 1/1 del diritto di proprietà** del bene *de quo* pervenne in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Mario GROSSI di Corbetta in data 15-11-2005 rep. 114620 trascritto a Milano 1 in data 5-12-2005 ai nn. 93286/51841 contro (*omissis*) – ved. [allegato 9.2](#));

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Alla suddetta (*omissis*) – la **quota di 1/1 del diritto di proprietà** del bene *de quo* pervenne, tra maggior consistenza, in base ad **atto di compravendita** a rogito Notaio Mario GROSSI di Corbetta in data 20-4-1998 rep. 96185/12404 **trascritto a Milano 1 in data 4-5-1998 ai nn. 17351/12044** contro (*omissis*) - ved. **allegato 9.3**);

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

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 9-7-2024 ai nn. 47400/35639**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di **MILANO 1**, così come risulta 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. rilasciata a Palermo il 10-7-2024 dal Notaio dott.ssa Giulia BARBAGALLO, Notaio in Palermo, depositata sul PCT il 11-7-2024 – qui **allegato 1.3.1**) - e riguardante il ventennio preso in esame alla data del 9-7-2024 nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, dalle verifiche presso il Catasto Fabbricati e Terreni tramite SISTER e tramite acquisizione di copie di n. 2 titoli notarili dal sottoscritto esperto ad aggiornamento e copertura del periodo successivo a tali date, **riportate in ordine cronologico di presentazione**:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente**Domande giudiziali o altre trascrizioni:**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie:

Risulta **trascritta in data 29-7-2004 ai nn. 33628/58956** **Convenzione tra il Comune di Milano e (*omissis*)** per la disciplina dell’intervento di ristrutturazione della Cascina Cantalupa situata in Milano, via del Mare, 80 **con atto in data 20-7-2004 a rogito Notaio Mario Grossi di Corbetta Rep. 111.424/18.352**. Con detto strumento il Comune, sulla scorta dell’esito del ricorso al T.A.R. e sulla scorta di ulteriori motivazioni, tra l’altro, dichiarava ammissibile l’intervento di ristrutturazione edilizia dell’edificio della Cascina Cantalupa al fine di destinarlo ad uso residenziale prescrivendo, tra l’altro, una s.l.p. complessiva pari a mq. 3.578,57, il mantenimento della sagoma planimetrica ed altimetrica riportate nel Piano di Lottizzazione di riferimento, con la possibilità di apportare varianti, sempre che le stesse non alterino le caratteristiche principali del progetto interessato

dalla presente convenzione, con riguardo particolare a quelle richiamate al primo capoverso (art. 3) - ved. **allegato 14.1**);

Altre limitazioni d'uso:

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali, nella suddetta Convenzione e dal 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:

Iscrizione ipoteca volontaria in data 6-10-2005 ai nn. 75704/17905, a favore di BANCA CARI-GE S.P.A. – Cassa Di Risparmio Di Genova E Imperia con sede in Genova – C.F.: 03285880104 - **contro (omissis)** - in forza di contratto di mutuo con frazionamento ipotecario a rogito Notaio Mario GROSSI di Corbetta in data 3-10-2005 rep. 114287/19391 a garanzia del complessivo importo di Euro 7.976.000,00.= di cui Euro 3.988.000,00.= per capitale; detta iscrizione risulta gravare anche su altri immobili; da detto contratto di mutuo in atti – allegato “C” – l’immobile oggetto delle presente procedura esecutiva – risulta individuato in detto contratto di mutuo come **Lotto “8” con frazionamento del mutuo per complessivi Euro 80.000,00.= di cui Euro 40.000,00.= per capitale** (mutuo qui **allegato 1.3.2**);

N.B. La scrivente dà atto, come riportato nella relazione notarile in atti, della presenza di annotamenti e comunicazioni successive a detta iscrizione dando atto che il frazionamento del mutuo con l’individuazione del **Lotto 8** in esame, pur essendo già riportato in detto contratto di mutuo iscritto nel 2005 come “**immobile n. 11**” – ved. **allegato 1.2.6**) - risulta annotato come **Lotto 8** solo con la **domanda di annotazione di frazionamento in quota presentata in data 20-12-2013 ai nn. 63166/6671** – qui **allegato 1.2.5**);

Iscrizione ipoteca della Riscossione a ruolo in data 2-11-2017 ai nn. 77150/13618, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma – C.F.: 13756881002 - **contro (omissis)** - in forza di atto dell’Agenzia delle Entrate in data 30-10-2017 rep. 1828/12217 a garanzia del complessivo importo di Euro 130.469,22.= di cui Euro 65.234,61.= per capitale;

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 9-7-2024 ai nn. 47400/35639, a favore di AMCO-ASSET Management Company S.p.A. con sede a Napoli – C.F.: 05828330638 - **contro (omissis)** - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 5-6-2024, rep. n. 13967, **per l’importo di Euro 20.629,17.= oltre a successivi interessi e spese.**

5.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO – Allegati 12.n)

6.1 Spese di gestione condominiale: ved. [allegato 12.1](#)).

Spese ordinarie Ca Euro 635,00/anno; ved. [allegato 12.1](#)).

Spese arretrate esercizio straordinario ecobonus (2024) €725,56 - ved. [allegato 12.5](#)).

Spese arretrate esercizio ordinario 2025 (al 14 marzo 2025) €172,96 - ved. [allegato 12.3](#)).

Spese arretrate esercizio straordinario rifacimento cancelli (2025) €47,09 - ved. [allegato 12.4](#)).

Arretrati spese: Euro 3.088,91; ved. [allegato 12.2](#)).

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):

Dall'atto di provenienza dei beni al debitore esecutato risulta che la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte la cantina in esame è avvenuta in forza di Dichiarazione di Inizio Attività presentata al Comune di Milano ai sensi dell'art.4.3 della Legge Regionale n.22/1999 ed ivi protocollata in data 22 novembre 2004 P.G. n.1169441/2004 e successiva variante in data 30 maggio 2007 PG n.495087/2007 e delle **D.I.A. presentate in data in data 28 luglio 2008 PG n.607941/2008 per la realizzazione dei vani ad uso cantina** e in data 16 dicembre 2010 PG n.972125/2010 per la realizzazione di logge al piano secondo, nonché in dipendenza di quanto convenuto con il Comune di Milano nella Convenzione Urbanistica di cui all'atto in data 20 luglio 2004 n.111424/18352 di rep. del Notaio Mario Grossi di Corbetta, registrato ad Abbiategrasso il 26 luglio 2004 al n.100026 serie 1, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 il 29 luglio 2004 ai nn.58956/33628;

A seguito di richiesta di accesso atti effettuata a suo tempo dalla scrivente per un'altra procedura esecutiva RGE 106/2016, tra altre, per un'unità immobiliare sita nella stessa scala "A" in cui è ubicata la cantina *de quo* era emersa l'irreperibilità del suddetto fascicolo edilizio **PG n.607941/2008 per la realizzazione dei vani ad uso cantina** – ved. [allegato 14.2](#)) pag. 9 – in ogni caso ritenuto ammissibile da parte del competente Ufficio Tecnico comunale – ved. [allegato 14.2](#)) pag. 7.

In considerazione del fatto che nella cantina di cui trattasi – e comunque nelle cantine in generale - non si possa svolgere attività destinata a permanenza di persone e dunque la corrispondente superficie/volumetria non comporta peso insediativo urbanisticamente rilevante, fatta salva la regolarità generale del complesso cui la cantina in esame appartiene (non oggetto del mandato e relativo a porzioni di proprietà di terzi), la detta cantina, posta in continuità e sotto la sagoma del fabbricato fuori terra, non comporta neanche aumento di superficie coperta ed occupata.

Se ne deduce che ove vi sia la regolarità urbanistica del fabbricato principale per la porzione fuori

terra, anche al cantina sarebbe regolare dal punto di vista urbanistico.

Quanto agli aspetti igienico/edilizi, non trattandosi di bene con permanenza di persone, non risultano particolari prescrizioni se non quelle riguardanti la sicurezza del bene in esame non oggetto del mandato.

Non potendo visionare la detta pratica edilizia – per irreperibilità – si dà atto che eventuali difformità nel posizionamento delle partizioni interne sarebbero irrilevanti dunque da punto di vista edilizio ed eventualmente regolarizzabili tramite pratica di sanatoria con una spesa minima e da ritenersi ricompresa nella decurtazione del 5% in calce effettuata ai fini dell'individuazione del prezzo a base d'asta del bene.

Risulta presentata richiesta di agibilità in data 19-9-2007 tuttavia prima della presentazione della pratica PG n.607941/2008 per la realizzazione dei vani ad uso cantina – qui **allegato 14.3**).

* * * * *

La scrivente tiene a rinnovare in questa sede quanto già a suo tempo riportato nella perizia di cui alla procedura esecutiva RGE 106/2016 – **allegato s)11** a detta perizia – di cui occorre tuttavia considerare che oggetto della perizia erano altre unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale in questione ed in questo senso va inteso quanto di seguito riportato in sfondo azzurro che segue e precisato che **non risultano qui allegati anche gli allegati s)n** ivi richiamati. Altresì le considerazioni al tempo effettuate dalla scrivente in detto stralcio in sfondo azzurro devono ricondursi all'epoca di stesura dell'elaborato ovvero al 21-2-2017.

(segue)

s)11

RISULTANZE DELLE INDAGINI RIGUARDANTI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA – Visura atti edilizi presso il Comune di Milano.

A seguito di plurimi sopralluoghi presso il Comune di Milano emerge per sommi capi la seguente cronistoria:

16-12-1998 atti P.G. 28.900-170/98 viene richiesta da _____ s.r.l. autorizzazione edilizia per "Ripristino di immobile degradato con rifacimento della copertura e adeguamento interni. Consolidamento murario e rinforzi delle solette.";

18-6-1999 Viene emessa diffida a seguito riferimento dell'U.T. Urbanistico del Comune;

4-8-1999 La proprietà comunica di non condividere le motivazioni della diffida richiamando la Convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Milano e la precedente proprietaria del compendio immobiliare di cui trattasi a rogito Notaio Guido Bianchi in data 10-5-1985 Rep. 20902 attuativa di un Piano di Lottizzazione per cui erano a suo tempo stati corrisposti in gran parte gli oneri di urbanizzazione ivi previsti ed emessa concessione edilizia in data 17-7-1987 ancorchè decaduta;

1-12-1999 Il Comune ribadisce l'inammissibilità della richiesta 16-12-1998.

24-6-2002 Il Comune archivia la detta pratica edilizia.

[\(ved. allegato s\)2\)](#)

15-4-2002 atti PG 13.652.176/2002 viene presentata da _____ s.r.l. Denuncia di Inizio Attività per ristrutturazione edilizia come da piano di lottizzazione approvato. A seguito di diverse verifiche circa l'ammissibilità dell'intervento, per cui si segnala anche un'interrogazione parlamentare sul punto, il Comune emette n. 2 provvedimenti di diffida, l'ultimo in data 23-12-2002 motivando, tra l'altro, detta diffida in quanto l'intervento non risulta urbanisticamente ammissibile sia per la destinazione funzionale proposta (Residence) sia per quanto riguarda l'aumento di S.L.P. (detto intervento prevedeva l'insediamento di mq. 3.553,34 di S.L.P.). **Alla data del 16-12-2002 tutto il complesso rurale della Cascina Cantalupa risultava demolito.**

[\(ved. allegato s\)3\)](#)

3-1-2003 atti P.G. 211.176/2003 viene presentata da _____ s.r.l. Denuncia di Inizio Attività per realizzazione autorimesse pertinenziali interraste. Anche detta pratica viene diffidata ma a seguito di integrazioni la diffida viene revocata con provvedimento in data 29-1-2003. A detto fascicolo visionato dalla scrivente in data 11-10-2016 non risultavano, tra l'altro, allegati: certificati di conformità impianti compreso quello di fognatura, certificato dei Vigili del Fuoco, collaudo statico, dichiarazione di fine lavori, atto di pertinenzialità delle autorimesse. Non è risultata allegata al fascicolo nemmeno la richiesta di agibilità. La realizzazione delle autorimesse e la sistemazione degli spazi esterni attuale non è pienamente conforme a detto progetto. Non potendo in questa sede procedere al calcolo della superficie "filtrante" – cioè sistemata a prato – dell'intero lotto si fa presente che qualora in relazione a detta difformità non fosse assicurata la superficie filtrante a suo tempo legittimata occorrerebbe provvedere a sostituire le porzioni impermeabile eccedenti e ripristinare aree a prato o similari previo ottenimento di titolo edilizio abilitativo a sanatoria per cui occorre prevedere una spesa di circa Euro 1.000,00.= per sanzioni amministrative e circa Euro 3.000,00.= per oneri professionali esclusi da ciò eventuali costi per le opere edilizie dipendenti dalla eventuale loro consistenza e tipologia.

[\(ved. allegato s\)4\)](#)

30-1-2003 atti P.G. 3.956.176/2003 viene presentata da _____ s.r.l. Denuncia di Inizio Attività per variante essenziale al progetto del 15-4-2002. Detta variante prevedeva l'insediamento di funzioni residenziali nel corpo Ovest (mq. 996,91 di S.L.P.) e sportive (mq. 2.319,63 di S.L.P.) in quello Est tramite ristrutturazione edilizia. Anche detto progetto non venne ritenuto ammissibile dal Comune di Milano per cui in data 4-3-2003, 9-5-2003 e 30-6-2003 sono stati emessi provvedimenti di diffida. Si fa rilevare che a detto progetto vengono allegati elaborati riportanti uno stato di fatto di immobili che risultavano a tale data non più esistenti in quanto demoliti dal dicembre 2002. Il 26-5-2003 il fascicolo viene acquisito dalla Procura. In data 6-6-2003 _____ s.r.l. comunica l'inizio dei lavori. A seguito della diffida _____ s.r.l.

(segue)

comunica in data 1-8-2003 di rinunciare all'esecuzione dell'intervento edilizio relativamente alle porzioni destinate ad attività sportive (Corpo Est). In seguito il Comune in data 5-8-2003 emette provvedimento di parziale revoca della diffida autorizzando l'esecuzione solo della parte residenziale posta nel corpo Ovest della ex cascina.

[\(ved. allegato s\)5\)](#)

28-4-2004 atti P.G. 454.538/2004 Progr. 3290/2004 viene presentata da **s.r.l. Denuncia di Inizio Attività per variante essenziale (varianti a tutti i piani) e recupero abitativo del sottotetto relativamente al Corpo Ovest.** In data 28-9-2004 non risulta che l'Ufficio Tecnico del Comune avesse proceduto con l'esame della detta D.I.A. mentre la Commissione Edilizia ha espresso parere paesistico favorevole in data 20-5-2004. Il fascicolo fatto visionare alla scrivente non era completo degli allegati dalla Denuncia di Inizio Attività e non era in esso presente l'esame tecnico né l'esame di verifica del conteggio del contributo di costruzione dovuto né era presente la fidejussione in merito al pagamento rateizzato dello stesso. Non è pertanto possibile riferire se vi siano oneri non ancora versati da s.r.l.

[\(ved. allegato s\)6\)](#)

20-7-2004 con atto a rogito Notaio Mario Grossi di Corbetta Rep. 111.424/18.352 viene stipulata **Convenzione tra il Comune di Milano e s.r.l. per la disciplina dell'intervento di ristrutturazione della Cascina Cantalupa situata in Milano, via del Mare, 80.** Con detto strumento il Comune, sulla scorta dell'esito del ricorso al T.A.R. contro i sopraelencati provvedimenti amministrativi emanati dal Comune di Milano e sulla scorta di ulteriori motivazioni, tra l'altro, dichiarava ammissibile l'intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio della Cascina Cantalupa al fine di destinarlo ad uso residenziale prescrivendo, tra l'altro, una s.l.p. complessiva pari a mq. 3.578,57, il mantenimento della sagoma planimetrica ed altimetrica riportate nel Piano di Lottizzazione di riferimento, con la possibilità di apportare varianti, sempre che le stesse non alterino le caratteristiche principali del progetto interessato dalla presente convenzione, con riguardo particolare a quelle richiamate al primo capoverso (art. 3).

[\(ved. allegato I\) Convenzione 20-7-2004\)](#)

22-11-2004 atti P.G. 1.169.441/2004 Progr. 9580/2004 viene presentata da **s.r.l. Denuncia di Inizio Attività per ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione.** Detto fascicolo non è stato sottoposto alla scrivente alla visura, nonostante ripetuti solleciti scritti e verbali, come da allegati. La scrivente ritiene che si tratti della pratica presentata per la costruzione del corpo Est della corte della Cascina a seguito della stipula della Convenzione di cui al punto che precede. Da interrogazione on line sul sito del Comune di Milano detta pratica risulta in corso. Si veda [allegato s\)0.](#)

2-1-2006 atti PG 2.230/2006 Pratica n. 5031/2005 viene rilasciato a **s.r.l. Permesso di Costruire n. 1/2006 per opere di urbanizzazione primaria: costruzione di un nuovo condotto di fognatura nella via De Finetti.** A detto fascicolo visionato dalla scrivente in data 30-6-2016 non risultava, tra l'altro, allegato il Certificato di collaudo e la presa in consegna delle opere da parte del competente Settore del Comune.

12-6-2007 atti P.G. 495.087/2007 Progr. 5087/2007 viene presentata da **s.r.l. Denuncia di Inizio Attività per varianti minori art. 6 R.E. e varianti ordinarie art. 69 R.E. per modifiche interne ed esterne al fascicolo PG. 1.169.441/2004 Progr. 9580/2004.** Detto fascicolo non è stato sottoposto alla scrivente alla visura, nonostante ripetuti solleciti scritti e verbali, come da allegati. La scrivente ritiene che si tratti della variante riguardante la costruzione del corpo Est della corte della Cascina. Da interrogazione on line sul sito del Comune di Milano detta pratica risulta in corso. Si veda [allegato s\)0.](#)

19-9-2007 atti P.G. 822.441/2007 viene presentata da **s.r.l. dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità riguardante il Corpo Est del complesso edilizio.** La presente dichiarazione è resa sulla scorta dell'allegato [allegato s\)7](#) fornito via e-mail dall'avv. **s.r.l.** per il Condominio, non essendo detta pratica fatta visionare alla scrivente in occasione dell'accesso agli atti. Risulta dalla dichiarazione fornita alla scrivente che fossero allegati a detta richiesta i principali certificati richiesti per la formazione dell'agibilità per silenzio assenso ma non ad esempio il certificato di collaudo in materia di isolamento acustico.

(segue)

28-9-2007 atti P.G. 854.717/2007 Progr. 8543/2007 viene presentata da s.r.l. **Denuncia di Inizio Attività per recupero abitativo di sottotetto con modifica dell'altezza di colmo e di gronda per una s.l.p. oggetto di recupero di mq. 855,54 nel Corpo Est. Dalla visura di detto fascicolo risulta che a detta D.I.A. sono allegati varie dichiarazioni/impegnative del progettista e D.L. nonché dichiarazione di esame dell'impatto paesistico come da allegati cui si rimanda. Non risulta che sia stato acquisito il Parere della Commissione Edilizia acquisito invece per l'altro corpo. Detta pratica consente anche di prendere sommaria cognizione della porzione dell'edificio cui è riferita – corpo Est della corte della cascina – così come dal progettista si ritiene ragionevolmente che sia stata a suo tempo progettata e dallo stesso ritenuta legittima, stante appunto che, come più sopra riportato, alla scrivente detti fascicoli edilizi non sono stati fatti visionare dal Comune. Con detta pratica edilizia veniva richiesto il recupero a fini abitativi di una s.l.p. di mq. 855,54 relativamente alle n. 2 porzioni laterali della "C" formata dal corpo Est mentre la porzione centrale – in cui sono ubicati parte dei beni colpiti dalla presente procedura, gli appartamenti su 4 livelli, – venivano interessate anch'esse della modifica della copertura ma solo ai fini estetici di allineamento con le altezze delle ali laterali, rimanendo locali senza permanenza di persona e da utilizzare solo come ripostigli. Sul punto vi è contraddizione tra il contenuto della D.I.A. con le tavole dimostrative della s.l.p. recuperata e tra le tavole stesse come da documenti allegati a cui si demanda. Risulta a suo tempo presentata una garanzia di Euro 72.695,44.= per il pagamento degli oneri concessori per cui non si dà conto, per quanto potuto visionare dalla scrivente, se la stessa sia ancora valida. Da interrogazione on line sul sito del Comune di Milano detta pratica risulta in corso. Si veda [allegato s\)0 ed allegato s\)8](#).**

22-4-2010 atti P.G. 324.768/2010 Progr. 8543/2007 e 17-6-2009 atti P.G. 464.584/2009 vengono presentate da s.r.l. **dichiarazioni di fine lavori e richieste di agibilità parziali, cioè riferite alle ali del corpo Est della corte, quindi per unità immobiliari non colpite dalla presente procedura esecutiva immobiliare. A dette richieste risulta dichiarato che siano complete di parte degli allegati previsti dalla normativa vigente per la formazione dell'agibilità per silenzio assenso. Non risulta che sia stata prodotta copia del certificato di collaudo statico in quanto non ritenuta dal progettista e D.L. necessaria né risulta il collaudo dal punto di vista acustico. Si veda [allegato s\)9](#).**

ULTERIORI PRATICHE EDILIZIE e/o atti di pianificazione urbanistica

Dalla documentazione visionata e dalle informazioni verbali acquisite presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano riguardanti il complesso edilizio di cui trattasi, ex Cascina Cantalupa, risultano inoltre:

- **Convenzione stipulata in data 15-12-1983** a rogito Notaio Guido Bianchi rep. 16942/2815 tra S.p.A. ex ed il Comune di Milano a definizione di questioni relative alla Società Cantalupa S.p.A. già trattate in parte con precedente Convenzione del 1960;
- **Convenzione di Lottizzazione stipulata in data 10-5-1985** a rogito Notaio Guido Bianchi rep. 20902/3222 tra ed il Comune di Milano relativa all'attuazione del Piano di Lottizzazione approvato dalla Giunta Municipale in data 19-10-1984 con deliberazione n. 7062 ([allegato s\)1](#));
- **D.I.A. del 21-8-2008 atti P.G. 607.941/2008 Progr. 7112/2008** pratica edilizia per realizzazione di vani ad uso cantina al piano interrato ritenuta ammissibile ma non fatta visionare alla scrivente; Si veda [allegato s\)0](#);
- **CIAL del 19-1-2011 atti P.G. 972.125/2011 Progr. 660/2011** pratica per realizzazione di logge al piano secondo, pratica in corso. Da quanto fatto visionare alla scrivente riguarda sottotetti di altre porzioni del Corpo Est, non interessate dalla presente procedura esecutiva immobiliare. Si veda [allegato s\)0](#).

(segue)

INFORMAZIONI CIRCA LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

Lo strumento principale a cui deve essere ricondotta la verifica in esame è costituito da quanto contenuto, in particolare, all'art. 3 della summenzionata Convenzione **20-7-2004 con atto a rogito Notaio Mario Grossi di Corbetta Rep. 111.424/18.352** che prescrive la tipologia di intervento ammissibile – ristrutturazione edilizia – la superficie lorda di pavimento ammissibile max mq. 3.578,57, la destinazione residenziale nonché gli ingombri plano-altimetrici dei fabbricati. La scrivente premette che non entra nel merito della qualifica di ristrutturazione edilizia assegnata per l'intervento di cui trattasi dalla convenzione del 2004.

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica tale verifica va estesa non solo ai beni per cui è causa ma all'intero complesso edilizio di cui trattasi, una ex corte agricola con un'estensione planimetrica di circa ml. 63x63, attività evidentemente molto complessa che necessiterebbe che venisse in primo luogo effettuato un rilievo, con adeguati strumenti, di tutto il complesso anche individuando le aree confinanti con il lotto. Inoltre occorrerebbe anche visionare internamente tutte le unità immobiliari di cui il complesso si compone, attività non consentita nell'ambito del mandato peritale.

Detta attività è ancor più complessa in relazione alla mancata esibizione da parte del Comune di tutti gli atti edilizi richiesti, come più sopra relazionato, soprattutto per ciò che concerne l'esame tecnico e la verifica degli oneri concessori dovuti.

Sul punto la scrivente ha chiesto espressamente al Comune di Milano con PEC in data 16-10-2016 riferimento in merito all'adempimento degli obblighi convenzionali a carico del complesso edilizio di cui trattasi, se vi fossero provvedimenti repressivi o in autotutela a carico dello stesso nonché se risultino crediti a favore del Comune e a carico del fabbricato di cui trattasi ma ad oggi la scrivente non ha ancora ricevuto risposta ([allegato s\)0](#)).

La scrivente sul punto può comunque evidenziare sommariamente almeno quanto segue, anche in base ad alcuni rilievi anche esterni effettuati in loco a campione, da quanto sommariamente risulta a vista e da quanto visionato dei fascicoli posti alla sua attenzione dal Comune:

Rispetto alla Convenzione (sommariamente):

- Dal punto di vista planimetrico l'intervento non è pienamente conforme alla planimetria riportata nell'allegato "E" alla predetta convenzione ma si ritiene ammissibile in base a quanto contenuto a pagina 8 2° cpv della detta convenzione;
- Dal punto di vista altimetrico l'intervento non è conforme in quanto a seguito del recupero abitativo dei sottotetti sono state innalzate le altezze di gronda ed al colmo prescritte nell'allegato "E" alla predetta convenzione, rispettivamente di circa cm. 60/70 alla gronda e circa cm. 95 al colmo. Ciò risulta anche in apparente contrasto con l'art. 2 L.R. 15/96 sul recupero abitativo dei sottotetti così come modificato dall'art. 6 della L.R. n. 22 del 1999 fatte salve verifiche più puntuali presso il Comune di Milano che comunque pare confermare quanto sopra – si veda Circolare n. 6/2002 - ([allegato s\)0](#)). Inoltre, oltre all'innalzamento delle coperture, la sagoma altimetrica delle due ali poste ai lati del Corpo Est, ha visto un allargamento laterale, esorbitando dall'allineamento dei muri perimetrali sottostanti il sottotetto oggetto di recupero (ved. [allegato s\)8](#)).
- Non è possibile verificare la prescrizione della s.l.p. massima in quanto come sopra detto occorrerebbe un rilievo strumentale di tutto il complesso, etc.
- E' stato realizzato il fabbricato per i rifiuti, non contemplato dalla convenzione né risulta dai fascicoli edilizi più sopra considerati.

(segue)

Rispetto alla normativa edilizia (sommariamente):

- Non risulta rispettata la distanza minima di ml. 10,00 art. 9 D.M. 2-4-1968 n. 1444 nelle porzioni di recupero sottotetto sopralzate, nelle porzioni di passaggio tra i due corpi principali di cui si compone il complesso, Corpo Est e Corpo Ovest, distanza pari rispettivamente a ml. 4,00 circa e 6,98 circa;
- Il piano interrato così come attualmente si trova si differenzia internamente rispetto a quanto rappresentato nei disegni di cui alla D.I.A. **3-1-2003 atti P.G. 211.176/2003** (ved. [allegato s\)4](#)).
- Il piano interrato così come attualmente si trova si differenzia rispetto a quanto rappresentato nelle sezioni verticali dei disegni di cui alla D.I.A. **28-9-2007 atti P.G. 854.717/2007 Progr. 8543/2007 (allegato s)8** in quanto lungo tutto il corpo centrale del corpo Est – quindi riguardante le porzioni di cui trattasi – è stata realizzata un’intercapedine che esce dal filo esterno delle pareti perimetrali poste verso il confine con la proprietà di terzi per cui la scrivente non ha potuto verificare un’eventuale sconfinamento di proprietà;
- Ancorchè risulti presentata la fine lavori e richiesta di agibilità per il corpo Est, i beni di cui alla presente procedura risultano ancora parte al rustico (quindi non completati e con impianti non completati e dunque non conformi) ed in parte terminati in economia dagli occupanti, quindi con caratteristiche di sicurezza non accertate;
- Per ciò che concerne il corpo Ovest, risultano modificati il prospetto verso la corte, principalmente per la diversa posizione – esterna – degli ascensori (di cui non è stata trovata traccia di idonea pratica edilizia nell’elenco delle pratiche disponibile on line sul sito del Comune) e, posteriormente e con riguardo al bene Sub. 81 Lotto 5, vi è almeno una finestra al 2° piano non prevista negli elaborati [\(allegato s\)6](#)).
- Risultano infine modifiche interne in tutti gli alloggi.

Aspetti civilistici (sommariamente):

- Oltre alla temuta invasione dello spazio di proprietà di terzi da parte delle intercapedini poste al piano interrato estremità Est del corpo Est, si fa rilevare che i giardini posti sui lati posteriori delle unità di cui ai Lotti n. 1, 2, 3 e 4 occupano spazi di proprietà di terzi;
- Sulla facciata Est del Corpo centrale Est sono state aperte vedute dirette a meno di ml. 1,50 prescritte dal Codice Civile dal confine con terzi così come la stessa riedificazione del fabbricato non rispetta la distanza di ml. 3,00 dal confine.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In relazione a quanto sopra argomentato, attualmente l’immobile non risulta regolare né dal punto di vista urbanistico né dal punto di vista edilizio né civilistico.

E’ opportuno pertanto intraprendere con l’Amministrazione Comunale un’attività di verifica di detta situazione, ancor più gravosa in quanto a seguito dell’ultima modifica del Codice per i Beni Culturali la zona di cui trattasi **è ora soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell’art. 142 comma 1 lettera f) DLgs 42/2004** e s.m.i. per cui eventuali modifiche dell’aspetto esteriore dei beni andrebbero valutate anche con detto aspetto, i cui costi saranno a totale carico dell’eventuale acquirente all’asta dei beni senza che nulla possa essere fatto valere a carico della procedura esecutiva di cui trattasi.

(omissis)

* * * * *

Conformità edilizia: non essendo reperibile il fascicolo edilizio non se ne può accertare la conformità.

* * * * *

7.2 Conformità urbanistica:

Non conforme vista la non conformità dell’intero complesso.

7.3 Vincoli:

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegato 17**) - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*. Il complesso risulta soggetto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera f) D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

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**) – tuttavia durante il sopralluogo è stata rinvenuta una porzione di parete/separè di ca. cm. 196 tra il vano cantina principale ed il bagno con soprastante controsoffitto ad altezza di ca cm. 2,21 e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie non 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. **Si utilizza la superficie catastale applicando un coefficiente di ragguaglio del 25%.**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Cantina piano interrato	Mq.	63,00	0,25	16,00
		Tot. Mq. ---		16,00

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 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).

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

Semestre 1/2024 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 2.000,00/2.600,00, **valore medio: Euro/mq. 2.300,00.**

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

Semestre 1/2024 – valori minimi/massimi appartamenti recenti/ristrutturati Euro/mq. 2.900,00/3.400,00, **valore medio: Euro/mq. 3.150,00.**

Borsino Immobiliare – **allegato 15.3)**:

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti di fascia media Euro/mq. 2.747,00/3.791,00, **valore medio: Euro/mq. 3.269,00.**

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
Cantina piano interrato	C2	16,0	€ 2.900,00	€ 46.400,00
Totale				€ 46.400,00

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 € 46.400,00
-
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 2.320,00
- Spese di ripristino e regolarizzazione edilizia - indicative e di massima: comprese nel 5% di riduzione
- 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 € 1.270,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 42.810,00

arrotondato

€ 43.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni
Occupato : **ancorchè non ricorra il caso: Euro 30.000,00.**

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

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

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

Non ricorre il caso.

13. Avvertenze ulteriori:

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

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

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o docu-

menti 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.n**) 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, ai legali dei creditori precedenti ed intervenuti 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, 14-3-2025

l'Esperto Nominato

dott. arch. Vincenza Nardone



(segue ELENCO ALLEGATI)

ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto debitore
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per immobile pignorato
-  1.2.3) Ispezione per mappale 242 Catasto Fabbricati
-  1.2.4) Ispezione ipotecaria Fg. 6 Catasto Terreni
-  1.2.5) 2013 Annotamento frazionamento IS Lotto 8
-  1.2.6) Nota di iscrizione mutuo 2005
-  1.3.1) Certificazione+Notarile+567-+
-  1.3.2) Contratto di mutuo+autentico
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Inquadramento aerofotografico
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6.1) Elaborato planimetrico subalternazione 11-1-2024
-  6.2) Elaborato planimetrico subalternazione 17-6-2005
-  7) Planimetria catastale
-  8.1) Visura storica catasto fabbricati Sub. 66 C2
-  8.2) Visura storica Catasto Terreni mapp. 242 ex 6
-  9.1) Titolo provenienza 2014 fav Debitore
-  9.2) Trascrizione atto 2005 fav dante causa debitore
-  9.3) Titolo di provenienza dei beni 1998 fav Rocadia
-  10) Risposta NO Affitti
-  11.1) Riferimento Anagrafe Milano non figura
-  11.2) Riferimento Stato Civile
-  11.3) Certificato residenza debitore
-  12.1) Riferimento riassuntivo Condominio
-  12.2) Bilancio consuntivo individuale
-  12.3) Report spese 14-3-25
-  12.4) Report 14-3-25 Cancello
-  12.5) Report 14-3-25 Ecobonus
-  12.6) Regolamento di Condominio modificato
-  13) Visura APE NON presente
-  14.1) Convenzione 20-7-2004
-  14.2) Richieste accesso atti e di riferimento
-  14.3) 19-9-2007 Rich. Agibilita Corpo Est senza sottotetti recuperati
-  15.1) Quotazioni Geopoi Agenzia Entrate
-  15.2) Quotazioni PiuPrezzi Camera di Commercio
-  15.3) Quotazioni Borsino Immobiliare
-  16) Verbale del Sopralluogo
-  17) Verifica Vincoli In Rete

* * * * *