

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 693/2023

contro:

Intervenuti: -----

Giudice della procedura: **dott.ssa Silvia VAGHI**

Custode: **avv. Vincenzo CAPUANO**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di CORSICO (MI) – Via Montello, 6-8

Appartamento monolocale al piano quarto con annesso vano di cantina al piano cantinato.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di Corsico (MI): via Montello, 6-8:

CORPO UNICO

Foglio 22, Mappale 310, Subalterno 24 – Categoria catastale A/3;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **5-3-2024** – ved. verbale **allegato 17**) - era presente il debitore esecutato il quale ha riferito di abitare l'immobile in via esclusiva.

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 26-1-2024 – qui **allegato 10**) – non risultano contratti d'affitto stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore.

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

Proprietari:

-

– ved. **allegato 11**).

Proprietà per 1/1 in

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

da libero: **€ 56.000,00,=**

da occupato (ancorchè) non ricorra il caso: **€ 39.200,00,=**



LOTTO UNICO

Comune di **CORSICO (MI)** – **Via Montello, 6-8** - Appartamento al piano 4° con annesso vano di cantina al piano cantinato.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**1.1. Descrizione catastale dei beni:****LOTTO UNICO**

Comune di **CORSICO (MI)** – **Via Montello, 6-8:**

CORPO UNICO

Appartamento monolocale al piano quarto, composto da un locale con angolo cottura, disimpegno e bagno, **con annesso vano di cantina** al piano cantinato il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Corsico (MI)** come segue: **Foglio 22, Mappale 310, Subalterno 24, VIA MONTELLO** n. 6-8 Scala 1 Piano S1 - 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 2,5, Superficie Catastale Totale 35 mq., Totale Escluse aree scoperte 35 mq., Rendita 187,22;

Coerenze da Nord in senso orario del monolocale (*): proprietà di terzi, cortile, disimpegno comune, proprietà di terzi;

Coerenze da Nord in senso orario della cantina (*): enti comuni, proprietà di terzi, enti comuni.

Attualmente intestato a:

-

1/1;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 30/06/1994 in atti dal 14/12/1998 FIN 98-99 (n. 17931.1/1994);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 18/04/1989.

* * * * *

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

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'atto di provenienza, dall'ultima 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 **quota di 1/1 di piena proprietà**, in stato civile celibe di:



Proprietà per 1/1 in

– residente in Corsico, in via Montello, 6-8 dal 5-5-2018 – ved. **allegato 11**).

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: -----

DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di CORSICO (MI);

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea;

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica del Comune di Corsico, piccolo Comune posto a ca km. 8 a sud-Est del Capoluogo, ed è stato costruito nei primi anni '70 del secolo scorso.

Trattasi di costruzione con sistema intelaiato in travi e pilastri in calcestruzzo armato con solai in laterocemento.

Le finiture sono di tipo civile e tipiche dell'epoca con facciate rivestite prevalentemente in klinker ed in buono stato di manutenzione.

Trattasi di fabbricato con conformazione planimetrica ad "S" in parte di n. 6 piani fuori terra ed in parte di n. 9 piani fuori terra.

L'appartamento monolocale in esame è sito al piano 4° del civico n. 8 ed è composto appunto da un unico locale ingresso/soggiorno/pranzo/letto con angolo cottura, un disimpegno ed un bagno.

Tranne in bagno in cui sono stati sostituite le piastrelle di pavimento e pareti, il rivestimento del pavimento è in marmette in scaglie di marmo e si presume ancora l'originario.

Pareti e plafoni sono utilizzati per la campionatura di tinte da pareti.

I termosifoni sono in alluminio elettro verniciato dotati di termovalorizzatori.

Le finestre sono in legno verniciato a mano e dotati di vetri semplici con tapparelle in PVC.

In bagno sono presenti sanitari colore bianco – vaso, bidet, lavabo e doccia – dotati di miscelatori monocomando.

In bagno è presente boiler elettrico.

Le porte sono in legno tamburato verniciato a mano con ferramenta in alluminio finitura bronzata.

Il riscaldamento è condominiale.

Il gas risulta attualmente chiuso.

L'altezza netta interna risulta pari a ca ml. 3,00.

Come si può rilevare dalle fotografie allegate lo stato di manutenzione risulta discreto.

Al piano interrato della porzione di fabbricato con ingresso dal civico 6, nel sottoscala, è presente



un piccolo ripostiglio al cui interno non è stato possibile accedere risultando pieno di masserizie.
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:

Nel sito del CENED da qualche giorno risulta momentaneamente

non disponibile l'acquisizione dell'APE dal data base - (ved. **allegato 18)**).

In ogni caso l'acquisizione dell'APE non è obbligatoria per le esecuzioni immobiliari.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non reperita.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)

3.1 Detenzione del bene - (ved. allegato 18)):

Al momento del sopralluogo effettuato in data **5-3-2024** – ved. verbale **allegato 17)** - era presente il debitore esecutato il quale ha riferito di abitare esso stesso l'immobile in via esclusiva.

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

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 26-1-2024 – qui **allegato 10)** – non risultano contratti d'affitto stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore.

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

4 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario:

- **Proprietà per 1/1** in
– residente in Corsico, in via Montello, 6-8 dal 5-5-2018 – ved. **allegato 11)** – in
base al **seguito titolo:**

Acquisto di quota di 1/1 di proprietà in base ad **atto di compravendita** a rogito Notaio
– Notaio in Corsico - in data 11-3-2016 rep. 47.953/8.014 **trascritto a Milano 2**
in data 16-3-2016 ai nn. 27861/17756 contro
codice fiscale _____ – ved. **allegato 9.1)**; a detta data di acquisto la venditrice ha
dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni con il signor _____, che



pure ha sottoscritto l'atto; il signor
11);

ha dichiarato di essere celibe – ved. **allegato**

4.2 Precedenti proprietari:

2. La suddetta

aveva a sua volta acquistato a suo favore la **quota di 1/1 di proprietà** in base ad **atto di compravendita** a rogito dott. Notaio in Milano in data 30-3-1999 rep. 17606/2988 trascritto a Milano 2 in data 19-4-1999 ai nn. 35149/24687 **contro** - dichiaratesi entrambe in detto atto coniugate in separazione dei beni - **allegato 9.2)**;

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

3. La suddetta

– ave-

va a suo tempo acquistato a suo favore la **quota di 1/1 di proprietà** in base ad **atto di compravendita** a rogito Notaio di Milano in data 6-7-1994 rep. 73887 trascritto a Milano 2 in data 22-7-1994 ai nn. 66199/40765 **contro** C.F.: - **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 **9-10-2023 ai nn. 134314/93831**, 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 dichiarazione notarile ventennale** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Rozzano il 9-10-2023 dal Notaio dott. di depositato sul PCT il 10-10-2023 riguardante l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in esame e facente stato alla data del 9-10-2023 **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 in data 9-4-2024, dalle verifiche dirette il Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copie di n. 3 titoli notarili dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione**:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie:



Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame. Tuttavia nel Nulla Osta edilizio è riportato quanto segue: "...Atto notarile a rogito del Dr. C _____, per i vincoli e le impegnative inerenti alle opere di urbanizzazioni del comparto edificatorio interessato dalle costruzioni predate...".

• **Altre limitazioni d'uso:**

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali 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 giudiziale in data 2-10-2023 ai nn. 129814/22762, a favore del _____

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 9-10-2023 ai nn. 134314/93831, a favore di _____
 _____ con sede in Corsico – C.F.: _____ - **contro** il sig.ri _____ nato
 _____ - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.:
 80188650156 - in data 17-6-23, rep. n. 15534.

5.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO – Allegati 12.n)

6.1 Spese di gestione condominiale: ved. allegato 12.1).

Ca Euro 1.000/anno - ved. **allegato 12.1).**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Ved. Regolamento di Condominio qui **allegato 12.7).**

6.2 Arretrati: per l'immobile de quo:

Ca Euro 9.772,25.=

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 Corsico alla scrivente sono state fornite scansioni relative alle seguenti pratiche edilizie reperite da detto Ufficio, come di seguito elencato.

1. **NULLA OSTA** rilasciato dal Sindaco del Comune di Corsico in data 12-3-1971 Prot. 11765/969 a Soc. “ ” con sede in per essere autorizzato a costruire “...due corpi di fabbricati, collegati fra di loro, ad uso di civili abitazioni, di tipo medio, con sottostanti portici, negozi commerciali, magazzini e boxes ad uso autorimesse private, (un corpo a n. 6 piani f.t., l’altro a n. 9 piani f.t) **LOTTO n. 17 del piano volumetr.**) – ved. [allegato 14.1](#));
2. **NULLA OSTA** rilasciato dal Sindaco del Comune di Corsico in data 20-12-1972 Prot. 14710 a Soc. “ ” con sede in per essere autorizzata “...all’esecuzione della variante di facciata – rispetto al precedente progetto approvato con Nulla Osta del 12/3/1971 al N° 11765/969 di prot.gen.le -, per la formazione di due vetrine di esposizione in fregio alla Via Montello, a servizio del Negozio commerciale al P.T.” – ved. [allegato 14.2](#));
3. **Approvazione di progetto in data 30-5-1973 n. 5697/73** (dedotto dall’Abitabilità e non sottoposto alla visura dagli uffici di Corsico);
4. **Autorizzazione di ABITABILITA’ – Prot. 13828/73** rilasciata dal Sindaco del Comune di Corsico in data 6-6-1989 – ved. [allegato 14.1](#)) – pag. 1;

* * * * *

Con stretto riferimento alla sola unità immobiliare interessata dalla presente procedura esecutiva immobiliare, la situazione attuale dell’**appartamento** monolocale visionato durante il sopralluogo risulta difforme dalla planimetria di progetto riportata nell’**allegato 14.1**) pag. 3.

La scrivente ritiene che possa trattarsi di variante in corso d’opera - non regolarmente denunciata/depositata presso il competente Ufficio comunale - tuttavia non attualmente regolarizzabile ai sensi dell’art. 37.4 DPR 380/01 e s.m.i. (cd. doppia conformità) per contrasto con il vigente Regolamento di Igiene del Comune di Corsico poiché l’esposizione alla luce dretta avviene esclusivamente da Nord/Est.

Lo stato dei luoghi risulta dunque non conforme dal punto di vista edilizio e non risulta regolarizzabile visto il contrasto con l’art. 3.4.9 del vigente Regolamento di Igiene:

“3.4.9.Soleggiamento

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione di cui alla lettera a) del precedente art. 3.4.3 abbiano affaccio solo verso Nord. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l’angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.”.

Si applicherà l’art. 37.1 DPR 380/01 e s.m.i. al solo fine di impedire attività repressiva da parte del Comune tuttavia con il permanere di detta irregolarità di cui se ne terrà conto nell’assegnazione del valore parametrico di stima al fine dell’individuazione del più probabile valore commerciale del bene:

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.



1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

In considerazione del fatto che a parere della scrivente non vi è stato aumento di valore venale la scrivente ritiene che possa essere applicata la sanzione minima suddetta che, aggiunta all'onorario del professionista per la presentazione della pratica edilizia e ad eventuali, diritti, bolli, etc., potrebbe ammontare a **ca Euro 2.500,00.=**

Quanto sopra fatte salve eventuali diverse determinazioni dell'Ufficiale di Igiene e fatti salvi ulteriori approfondimenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Corsico stante quanto riportato nel provvedimento dell'abitabilità: ""...è stata eseguita in conformità..."

* * * * *

7.2 Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale è regolamentare.

L'immobile risulta dunque regolare dal punto di vista urbanistico.

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:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 7**) - con lievi differenze nelle misure, **solo con riferimento all'appartamento**, mentre per ciò che concerne la cantina non vi è corrispondenza al punto da rendere **non certa la corrispondenza tra la cantina in uso al debitore e visionata durante il sopralluogo con la cantina graficamente rappresentato nell'allegata planimetria catastale Sub. 24.**

Conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie non si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

Sarà dunque ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni sia la verifica di fatto che trattasi realmente della cantina di pertinenza Sub. 24 sia la presentazione di rettifica della planimetria catastale attualmente registrata in atti ed ogni eventuale ulteriore onere.

* * * * *

Occorrerà conseguentemente, presentare idonea variazione catastale DOCFA, il tutto per una spesa ca di **Euro 1.000,00.=** oltre oneri di legge e fiscali.

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 uf-



fici 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 raggugliando 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. Gli spazi comuni sono stati calcolati in ca il 2% sulla sup. lorda raggugliata.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento 4° piano	Mq.	34,10	1	34,10
Cantina al piano interrato	"	3,75	0,25	0,93
Spazi comuni	"	35,00	0,02	0,70
		Tot. Mq. ---		Totale arr. mq. 36,00

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 2/2023 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.450,00/1.750,00, **valore medio: Euro/mq. 1.600,00.**

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

Semestre 2/2023 – valori minimi/massimi appartamenti recenti Euro/mq. 1.500,00/1.900,00, **va-**



lore medio: Euro/mq. **1.700,00** mentre gli appartamenti vecchi hanno valori minimi/massimi Euro/mq. 1.000,00/1.300,00, **valore medio: Euro/mq. 1.150,00**

Borsino Immobiliare – allegato 15.3):

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti di fascia media Euro/mq. 1.724,00/2.211,00, **valore medio: Euro/mq. 1.968,00.**

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
Appartamento e cantina	A3	36,0	€ 1.800,00	€ 64.800,00
Totale				€ 64.800,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito:

• VALORE LOTTO UNICO	€ 64.800,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.240,00
• Spese di ripristino(*) e regolarizzazione edilizia - indicative e di massima: (*) ved. par. 7.1	€ 2.500,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.000,00
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore	€ 2.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 56.060,00
arrotondato	€ 56.000,00

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

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE



Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

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

Nonostante la scrivente abbia richiesto via PEC in data 5-1-24 sul punto riferimento dal Comune di Corsico, non risulta a tutt'oggi pervenuto.

In base alla propria esperienza, dalla presenza dell'atto notarile quale presupposto al rilascio del Nulla Osta edilizio nonché dalla densità edilizia rilevabile *ictu oculi* dal fabbricato in esame – post L. 765/1967 – se ne deduce che trattasi ragionevolmente di **costruzione in regime di edilizia convenzionata con il Comune di Corsico** e dunque realizzata direttamente o indirettamente (agevolazioni sul contributo di costruzione) con il contributo del Comune di Corsico, in ogni caso già notiziato tramite PEC dalla scrivente in occasione di detta richiesta PEC 5-1-24.

13. Avvertenze ulteriori:

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

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

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **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 legale del 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, 11-4-2024

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue ELENCO ALLEGATI)



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2) Ispezione ipotecaria per soggetto
-  1.3) Relazione notarile in atti
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Viste satellitari
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6) Elaborato planimetrico assente
-  7) Planimetria catastale
-  8.1) Visura storica CF A3
-  8.2) Visura storica CT
-  9.1) Titolo provenienza debitore Notaio Rossetti Rep. 47953-8014 del 11-3-2016
-  9.2) Titolo provenienza danti causa debitore 30-3-1999
-  9.3) Titolo provenienza 6-7-1994
-  10) Risposta Agenzia Entrate NO affitti
-  11) Certificato anagrafe e stato civile
-  12.1) Riferimento info condominiali
-  12.2) 01 consuntivo marangon 2019-2020
-  12.3) 02 consuntivo marangon 2020-2021
-  12.4) 03 consuntivo marangon 2021-2022
-  12.5) 04 consuntivo marangon 2022-2023
-  12.6) 05 PREVENTIVO marangon 2023-2024
-  12.7) REGOLAMENTO condominio
-  14.1) ABIT_PG_138) 28_06-06-1989_PRAT_24_1971_SOC_COOP_EDILIZIA_ELETTROMATIC_SRL
-  14.2) CE_PG_14710_20-12-1972_PRAT_129_1972_SOC_COOP_EDILIZIA_ELETTROMATIC_SRL
-  15.1) Quotazioni Geopoi Agenzia Entrate
-  15.2) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi
-  15.3) Quotazioni Borsino Immobiliare
-  16) Verifica Vincoli In Rete
-  17) Verbale del sopralluogo
-  18) Visura APE - Momentaneamente non disponibile

* * * * *

