

Tribunale di Milano

PROCEDURE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

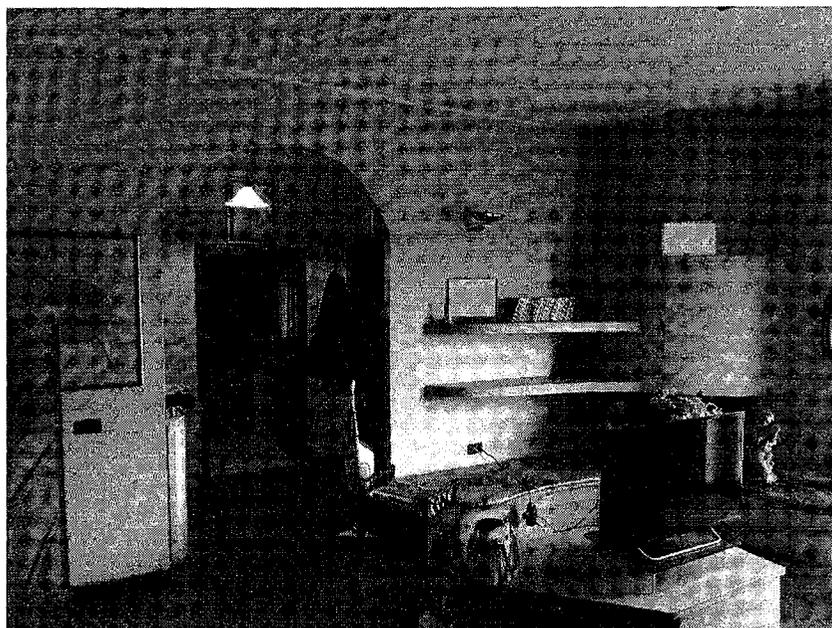
R.G.E. 969/21 - R.G.E. 1261/21

(non riunite)

Intervenuti: -----

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

Custode: **avv. Giovanni Antonio SANTORO**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento sito in MAGENTA (MI): corso EUROPA, 90 – Lotto 8)

INDICE SINTETICO

Dati Catastali (ved. anche allegato 2):

Lotto n. 8) - UNICO

Beni in MAGENTA (MI): corso EUROPA, 90

Appartamento: **Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 8 - Categoria A/3;**

Stato occupativo: immobile abitato da una parente della proprietaria in assenza di contratti registrati presso l' Agenzia delle Entrate e dunque **da ritenersi libero**.

Proprietari:

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

Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da libero: Euro 115.000,00.= arrotondato.

Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da occupato: Euro 80.500,00.= arrotondato.

OSSERVAZIONI: nulla da far rilevare.

(segue)

LOTTO UNICO: Lotto 8)

Appartamento al piano primo

MAGENTA (MI): corso Europa, 90

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

LOTTO UNICO

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

Comune di MAGENTA (MI): corso Europa, 90

Appartamento di tre locali e servizi il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di MAGENTA (MI)** come segue:

- **Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 8**, CORSO EUROPA n. 90 piano: 1, **Categoria A/3** (Abitazione di tipo economico), Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 95 – Totale escluse aree scoperte mq. 90 - Rendita Euro 413,17.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario (*): cortile comune mappale 14 Sub. 1 su due lati, appartamento Subalterno 9, vano scala comuni Sub. 1, cortile comune mappale 14 Sub. 1.

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 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2002 protocollo n. 605681 in atti dal 19/07/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36652.1/2002);
- VARIAZIONE del 18/07/2001 protocollo n. 699353 in atti dal 18/07/2001 PROPOSTA DI CLASSAMENTO (n. 33008.1/2001);
- VARIAZIONE del 05/07/1989 protocollo n. 685874 in atti dal 13/07/2001 CAMBIO DI DESTINAZIONE DA DEPOSITO AD ABITAZIONE- ISTANZA N.684770/01 (n. 140714.1/1989);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/1998 in atti dal 16/10/1998 (n. 234431.1/1998);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/1992 in atti dal 16/10/1998 (n. 296501/1995);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/10/1985 in atti dal 14/09/1990 (n. 11/1985);
- Impianto meccanografico del 18/04/1989.

* * * * *

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

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale ed elaborato planimetrico di subalternazione, tutti allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

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

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

* * * * *

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Magenta (MI);

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici: assenti.

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

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

L'appartamento in esame fa parte di un fabbricato a pianta pressoché rettangolare ed è posto al piano primo, ultimo piano abitativo del fabbricato, e raggiungibile tramite scala interna comune dopo aver superato la scala esterna di accesso al piano rialzato.

Non è presente l'ascensore.

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

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

Ancorché sia stato autorizzato come fabbricato industriale – casa del custode e magazzini - presenta le caratteristiche di un edificio civile ed infatti le altre unità immobiliari, se si eccettuano i locali seminterrati destinati a deposito ed autorimessa ed il magazzino posto al piano rialzato, al momento del sopralluogo, risultavano abitative.

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

I balconi hanno parapetti in ferro verniciato.

Le finiture interne sono di tipo corrente.

L'atrio d'ingresso e la scala sono finite in granito Rosa Sardegna con parapetti e boiserie in legno tinto Noce.

L'ingresso all'appartamento in esame, sito al piano primo, avviene tramite portoncino d'ingresso in legno tinta Noce naturale.

L'unità immobiliare è composta da un disimpegno, un ambiente studio/ camera da letto cd. "open space" che ha sostituito i preesistenti soggiorno e cucina, da un disimpegno della zona notte in cui sono ubicate n. 2 camere ed un bagno.

E' presente altresì un balcone.

I serramenti esterni sono in metallo color marrone e dotati di vetri a taglio termico e tapparelle avvolgibili.

I contorni esterni delle finestre, delle porte-finestre e contro-davanzali interni sono Serizzo.

I serramenti interni sono in legno tamburato con specchiature in stile classico e finiti in Noce naturale con maniglie in ottone in fusione in stile classico.

I pavimenti sono rivestiti prevalentemente in piastrelle tipo cotto e con piastrelle rosa in bagno (in bagno anche a parete) ed una camera ha pavimento in moquettes.

Le pareti sono tinteggiate in colore ocre chiaro.

In bagno sono presenti lavabo, vaso, bidet e vasca di colore rosa.

I rubinetti dei sanitari sono del tipo a doppio comando con finitura in lega di metallo anticata

I termosifoni – la caldaia a gas è in cantina - sono in alluminio elettroverniciato colore beige chiaro.

E' presente uno split nella camera con motocondensante sul balcone per il raffrescamento dell'aria.

L'impianto elettrico presenta moduli con coprinterruttori color grigio scuro in parte con contorno dorato.

La porta-finestra del soggiorno è stata chiusa dall'interno senza modificare il prospetto esterno.

Nella camera ex soggiorno è situato un camino.

L'altezza netta interna dei locali è pari a ca ml. 3,00

Nonostante la vetustà dell'immobile (ca 50 anni) come si evince dalle fotografie allegate lo stato di manutenzione generale è buono ed in particolare quello dell'abitazione è molto buono.

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

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Periferica agricola/artigianale.

2.4 Certificazioni energetiche:

Non risulta APE - allegato 12);

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite;

Certificazioni di idoneità statica

Non reperita;

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)

3.1 Detenzione del bene:

Dal sopralluogo – 21-4-2022 - è emerso che l'immobile è utilizzato da una parente dell'attuale proprietaria.

In base al riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 23-5-2022 il bene *de quo* non risulta gravato da **contratto d'affitto** in corso e dunque **è da considerarsi libero** – allegato 10).

3.2 Esistenza contratti di locazione

Nessun contratto - ved. più sopra.

4 PROVENIENZA – allegati 9)n.

4.1 Attuale proprietaria:

Allegati 9.5.n):

4.2 Precedenti proprietari ante ventennio:

Allegato 9.6):

(*omissis*) - in regime patrimoniale della separazione dei beni **Proprietà per 1/1** in base ad atto di

Allegato 9.4):

(*omissis*) - Proprietà per 1/2 e (*omissis*) - Proprietà per 1/2

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1)n.

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

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

. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

• Altre limitazioni d'uso:

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ul-

traventennali il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;

Si richiamano inoltre tutti i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo, anche culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

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

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

5.2.1 Iscrizioni

1) Iscrizione ipoteca volontaria

Grava anche su altri beni della presente procedura esecutiva.

2) Iscrizione ipoteca volontaria

Grava anche su altri beni della presente procedura esecutiva.

5.2.2. Pignoramenti

3) Trascrizione pignoramento

4) Trascrizione pignoramento

5.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

5.5 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare

6 CONDOMINIO – allegati --

Il Condominio amministrato da: non risulta costituito condominio.

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

Millesimi di riscaldamento:-----

6.1 Spese di gestione condominiale:-----

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

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: parziale

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

Regolarità edilizia – allegati 14.n).

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

Pratiche per la costruzione del fabbricato:

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

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

3. Pratica Edilizia n. 497 – Concessione a sanatoria per opere edilizie cd. "Condono" ex lege 47/'85 rilasciato dall'Assessore delegato dal Sindaco del Comune di Magenta al signor (*omissis*) in data 22-11-1990 per **"trasformazione d'uso da commerciale a residenziale"** - allegato 14.2);

* * * * *

Con stretto riferimento alla sola suddetta unità **Sub. 8** oggetto, tra altri beni, dei pignoramenti in esame, effettuati rilievi a campione dello stato dei luoghi (quindi con i conseguenti limiti e relativi al numero di misurazioni effettuate) e confrontate dette risultanze con le misure riportate negli allegati grafici dell'ultima pratica edilizia sopraelencata – **allegato 14.2)**pag. 5 - si rileva una generale corrispondenza tra quanto ivi rappresentato e dette misure tuttavia vi sono lievi difformità interne e parziali demolizioni di pareti divisorie interne regolarizzabili con una pratica edilizia a sanatoria - previo accurato rilievo dello stato di fatto - ex art. 36 D.P.R. 380/2001 oppure ex art 37 D.P.R. 380/2001 anche in base alla valutazione tecnica circa l'epoca della realizzazione delle

dette differenze.

Quanto alla porta-finestra della camera ex soggiorno occorrerà ripristinarla internamente.

Inoltre si dà atto che l'art. 9 D.M. 1444/68 prescrive la distanza minima assoluta tra pareti finestrate di ml. 10,00 mentre la distanza tra il fabbricato in esame e quello preesistente – capannone - è pari a ca ml. 8,00 per la cui regolarizzazione la scrivente valuta la possibilità di applicazione dell'art. 38 D.P.R..

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

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

7.2 Vincoli

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

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

7.3 Conformità urbanistica:

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

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 7**) – e ancorché vi siano lievi differenze nelle misure e parziali demolizioni di tavolati divisorii (ad es. tra ex cucina ed ex soggiorno) a parere della scrivente non modificando la rendita catastale dell'appartamento sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie si ritengono 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 fatto visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie

di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Nel caso in esame per la quota parte degli spazi comuni interni ed esterni compresa l'area di pertinenza si applica un incremento del 5% a forfait.**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Abitazione al piano rialzato	Mq.	100,00	1	100,00
Quota 5% spazi comuni		100,00	0,05	5,00
		TOTALE		105,00

9 STIMA – allegati 15.n)

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale avvenuta personalmente in data 21-4-2022 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione – allegati 15.n).

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

2° semestre 2021 – per la zona in esame (periferica) dà quotazioni attestate tra Euro 1.100/1.400 al mq. per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo e quindi un **valore medio pari ad Euro 1.250/mq.** – allegato 15.1.1);

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

Quotazioni 2° semestre 2021 attestate tra Euro 700/1.100 al mq. per gli appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare in periferia e quindi un **valore medio pari ad Euro 900/mq** – mentre per gli appartamenti recenti valori compresi tra Euro 1.100/1.450 al mq. **allegato 15.2);**

12 Borsino Immobiliare :

Per la zona in esame (periferica) dà quotazioni medie ad **Euro 1.418/mq.** - (minimo Euro 1.243/ max Euro 1.594) per le abitazioni in fascia media (**allegato 15.3.1);**

La scrivente, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e della destinazione d'uso vincolata, allo stato, a residenza del custode, ritiene che il valore parametrico da adottare sia pari ad **Euro 1.400,00/mq.** e ne consegue che il più probabile valore di mercato, a corpo, nello

stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulti il seguente:

12.2 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
CORPO UNICO Abitazione	A3	105,0	€ 1.400,00	€ 147.000,00
			Totale	€ 147.000,00

12.3 Adeguamenti e correzioni della stima

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

(segue)

• VALORE LOTTO UNICO	€ 147.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.350,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative:	€ 25.000,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative: ricomprese nel punto che precede	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 1) al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 114.650,00
arrotondato	€ 115.000,00

Ove l'immobile fosse ritenuto occupato l'importo sarebbe pari ad Euro € 80.500,00

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.

Da quanto esaminato non ricorre il caso.

13. Avvertenze ulteriori:

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

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

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

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

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegati 1.3) e 1.4)** cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzione in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

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

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 16-10-2022

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue: ELENCO ALLEGATI)

ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie Lotto 8) Sub. 8 A3.pdf
-  1.1.2) Nota Tras 1-4-1981 Convenzione edificazione a confine.pdf
-  1.2.1) Ispezione Ipotecaria per soggetto Bonomelli Margherita.pdf
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per soggetto Campana Battista Oscar.pdf
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria per soggetto Campana Isabella.pdf
-  1.2.4) Ispezione ipotecaria per immobile Lotto 8) Sub. 8 A3.pdf
-  1.2.5.bis) Stampa nota di verifica non riguarda.pdf
-  1.2.6) Stampa nota di verifica non riguarda.pdf
-  1.2.7) Stampa nota di verifica non riguarda.pdf
-  1.3) CERTIFICAZIONE NOTARILE - LGM SRL + altri.pdf
-  1.4) Relazione Notarile Bonomelli Campana.pdf
-  2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
-  3) Fotografie Lotto 8) Sub. 8 A3 Magenta.pdf
-  4) Inquadramento aerofotografico.pdf
-  5.1) Magenta Estratto di Mappa Fg 3 Mapp 14 .pdf
-  5.2) Magenta Estratto di Mappa Fg 3 Mapp 14 Contorno rosso.pdf
-  6) Elaborato planimetrico subalternazione Magenta.pdf
-  7) Planimetria Lotto 8) Fg 3 Mapp 14 Sub 8 A3.pdf

-  8.1) Visura Lotto 8) CF Fg 3 mapp 14 Sub 8 A3.pdf
-  8.2) Visura CT Fg 3 Mapp 14 Magenta .pdf
-  9.1) 25-5-1993 Denuncia Successione vs Campana Giovanni moglie rinuncia.pdf
-  9.2) Nota Tras 10-10-1994 Denuncia Successione.pdf
-  9.3) Nota Tras 29-9-21 Accettazione tacita eredità.pdf
-  9.4) Atto acquisto terreno 7-3-1971 Notaio G. Mocchi Rep. 20541.pdf
-  9.5.1) Donazione fav Campana Isabella Sub. 8 A3 Lotto 8).pdf
-  9.5.2) Nota Tras Donazione accettata fav Isabella.pdf
-  9.6) Atto cpv 20-12-1990 fav Campana Battista Oscar Sub.8 A3 Lotto 8).pdf
-  10) 23-5-2022 Riferimento Agenzia Entrate.pdf
-  11) Assente APE Lotto 8) Sub 8 A3.pdf
-  12.1) Risposta Anagrafe Magenta.pdf
-  12.2) Risposta Stato Civile Magenta.pdf
-  13) Certificato di Destinazione Urbanistica Magenta.pdf
-  14.1) Licenza Edilizia n. 41-73 Casa.pdf
-  14.2) P.E. n. 497 Condonò n. 221-90 Casa.pdf
-  15.1.1) Quotazioni Geopoi Residenza.pdf
-  15.2) Quotazioni PiùPrezzi.pdf
-  15.3.1) Quotazioni Borsino Immobiliare Residenza Magenta.pdf

* * * * *