

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 209/2021

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO Soc. Coop. - C.F.: 01132850155

contro:

(omissis)

Intervenuti: -----

Giudice della procedura: **dott.ssa Flavia BONIOLO**

Custode: **avv. Giovanni RECALCATI**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di INZAGO (MI) – Via Vescovo Garibaldi, 7/b

Appartamento al piano 1° con annesso vano di cantina ed autorimessa.

INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di Inzago (MI): via Vescovo Garibaldi, 7b:

CORPO 1

Foglio 11, Mappale 347, Subalterno 102 – Categoria catastale A/3;

CORPO 1

Foglio 11, Mappale 294, Subalterno 109 – Categoria catastale C/6;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **28-5-2024** – ved. verbale **allegato 17**) - era presente il debitore esecutato che ha dichiarato che nessuno abita presso il bene in esame.

Dal riferimento dell’Agenzia delle Entrate del 27-5-24 – qui **allegato 10**) – dalla Banca Dati dell’Anagrafe Tributaria, a nome dell’esecutato non risultano in essere contratti di locazione/comodato registrati presso gli uffici territoriali in qualità di locatore..

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

Proprietari:

- **Omissis** (ved. **allegato 11**) – Stato civile: coniugato – Matrimonio in data 7-2-2009 (quindi matrimonio successivo all’acquisto del bene pignorato avvenuto con rogito in data 4-12-2006 ed in cui il debitore dichiarò di essere di stato libero) ved. **allegato 11**); **Proprietà per 1/1**;

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

da libero: **€ 155.000,00.=**

da occupato (ancorchè) non ricorra il caso: **€ 108.500,00.=**

LOTTO UNICO

Comune di INZAGO (MI) – Via Vescovo Garibaldi, 7/b – Appartamento al piano 1° con annesso vano di cantina ed autorimessa.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

1.1. Descrizione catastale dei beni:

LOTTO UNICO

Comune di SEDRIANO (MI) – Via Vescovo Garibaldi, 7/b:

CORPO 1

Appartamento al piano PRIMO, composto da soggiorno, cucina, due camere e bagno **con annesso vano di cantina**, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di INZAGO (MI)** come segue: **Foglio 11, Mappale 347, Subalterno 102**, VIA VESCOVO GARIBALDO Scala B Interno 2 Piano 1-S1, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza vani 5, Superficie Catastale Totale 94 mq., Totale Escluse aree scoperte 91 mq., Rendita Euro 258,23,

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario (*): parti comuni, proprietà di terzi, vano scale ascensore comuni, proprietà di terzi, parti comuni.

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

Attualmente intestato 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 del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 27/05/1977 in atti dal 24/07/1999 FIN 98-99 (n. 23429.1/1977);
- COSTITUZIONE del 27/05/1977 in atti dal 30/06/1987 (n. 23.429/1977).

CORPO 2

Autorimessa al piano seminterrato, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di INZAGO (MI)** come segue: **Foglio 11, Mappale 294, Subalterno 109**, VIA VESCOVO GARIBALDO Scala D Interno D27 Piano S1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza mq. 14, Superficie Catastale Totale 14 mq., Rendita Euro 45,55;

Coerenze dell'autorimessa da Nord in senso orario (*): altro mappale di proprietà di terzi, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi.

Attualmente intestato 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 del 16/06/2015 Pratica n. MI0476793 in atti dal 16/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 256624.1/2015);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 27/05/1977 in atti dal 24/07/1999 FIN 98-99 (n. 23488.1/1977);
- COSTITUZIONE del 27/05/1977 in atti dal 30/06/1987 (n. 23.488/1977).

* * * * *

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 complessiva **quota di 1/1 di piena proprietà**, in regime di stato civile libero:

- **Omissis** (ved. **allegato 11**) – Stato civile: coniugato – Matrimonio in data 7-2-2009 (quindi matrimonio successivo all'acquisto del bene pignorato avvenuto con rogito in data 4-12-2006 ed in cui il debitore dichiarò di essere di stato libero) ved. **allegato 11**); **Proprietà per 1/1**;

DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di INZAGO (MI);

Fascia/zona: centrale.

Principali collegamenti pubblici:-----;

Collegamento alla rete autostradale: scomodo.

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona centrale del Comune di Inzago, posto a ca km. 30 a Nord-est del Capoluogo.

Il complesso edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame è articolato in n. 3 fabbricati pluripiano realizzati con sistema edilizio contemporaneo ad intelaiatura in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e tamponamenti in laterizi.

Dette n. 3 palazzine sono inserite in un gradevole contesto di giardini con ivi ricavati anche i blocchi delle autorimesse mitigati da sovrastanti giardini pensili.

La costruzione risale ai primi anni '70 del secolo scorso.

Ciascun fabbricato ha un proprio vano scala ed ascensore.

L'unità immobiliare in esame è situata al piano primo e si compone di un ampio locale ingresso/soggiorno/pranzo con accesso al balcone.

Una cucina e n. 2 camere anch'esse con accesso al balcone.

Infine un bagno ed il tutto disimpegnato da un piccolo corridoio.

I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle ceramiche con soggiorno e disimpegno in marmo.

Le pareti verniciate in idropittura colori chiari.

Sono presenti termosifoni in alluminio elettro-verniciato.

Le finestre sono in abete mordenzato tinta Noce con vetri a taglio termico con tapparelle in PVC.

Il riscaldamento è centralizzato mentre l'acqua calda per uso sanitario è prodotta da caldaia murale a gas posta in cucina.

L'altezza dei locali risulta di ca ml. 2,90.

Al piano interrato è posta un vano cantina ed, esternamente, l'autorimessa.

Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'appartamento risultano dunque pessime mentre la cantina e l'autorimessa risultano in normale stato di manutenzione.

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

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

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

Centrale.

2.4 Certificazioni energetiche:

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

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Reperita nella pratica edilizia – qui [allegato 14.1](#)).

3 STATO OCCUPATIVO (ved. [allegati 10.n](#))

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo effettuato in data **28-5-2024** – ved. verbale [allegato 17](#)) - era presente il debitore esecutato che ha dichiarato l'immobile attualmente disabitato.

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

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 27-5-24 – qui [allegato 10](#)) – dalla Banca Dati

dell'Anagrafe Tributaria, a nome dell'esecutato non risultano in essere contratti di locazione/comodato registrati presso gli uffici territoriali in qualità di locatore.

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

PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario:

Omissis (ved. **allegato 11**) – Stato civile: coniugato – Matrimonio in data 7-2-2009 (quindi matrimonio successivo all'acquisto del bene pignorato avvenuto con rogito in data 4-12-2006 ed in cui il debitore dichiarò di essere di stato libero) ved. **allegato 11**);

Proprietà per 1/1 in base ad **atto di compravendita** a rogito Notaio Elisabetta TATARANNO di Treviglio in data 4-12-2006 Rep. 25765/1766 contro **Omissis** - (ved. **allegato 9.1.1**) atto di compravendita **trascritto in data 11-12-2006 ai nn. 190474/98847** presso la competente Conservatoria dei RR.II. (ved. **allegato 9.1.2**));

4.2 Precedenti proprietari – ved. allegati:

Ai suddetti **Omissis** – il bene in esame pervenne in base ad **atto di compravendita** a rogito Notaio Marialuisa MASETTI di Cassano d'Adda in data 20-10-1993 Rep. 32109 contro Società **Omissis**” con sede in Inzago - (ved. **allegato 9.2.1**) atto di compravendita **trascritto in data 17-11-1993 ai nn. 83832/56748** presso la competente Conservatoria dei RR.II. (ved. **allegato 9.2.2**));

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Ved. punto che precede – acquisto ante ventennio.

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

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data **25-3-2021 ai nn. 40352/27214**, 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 seguente documentazione reperita dal fascicolo telematico del P.C.T.:

1) n. 1 certificato ipotecario speciale n. MI 238325 anno 2021 rilasciato in data non ivi riportata dall'Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, come segue:

Soggetti e periodo della richiesta:

Omissis

Immobili della richiesta:

1. Comune di Inzago (MI) , Tipo Catasto: Fabbricato
Foglio: 11, Particella: 347, Subalterno: 102
2. Comune di Inzago (MI) , Tipo Catasto: Fabbricato
Foglio: 11, Particella: 294, Subalterno: 109

3. Comune di Inzago (MI) , Tipo Catasto: Fabbricato Scheda , numero: 23429 del 1977
4. Comune di Inzago (MI) , Tipo Catasto: Fabbricato Scheda , numero: 23488 del 1977
5. Comune di Inzago (MI) , Tipo Catasto: Fabbricato Protocollo , numero: 178170 del 1977
6. Comune di Inzago (MI) , Tipo Catasto: Fabbricato Protocollo , numero: 178210 del 1977,

depositato sul PCT il 9-4-2021 – tuttavia il certificato ipotecario suddetto non riporta la data di rilascio né la data di fine ispezione delle formalità ipotecarie a carico dell'esecutato di inizio ventennio e dunque non vi è certezza dell'inizio dell'ispezione ventennale tuttavia la scrivente ritiene di potervi soprassedere visti gli aggiornamenti dalla scrivente effettuati e prodotto con gli allegati 1.2.n) - **ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, nonché dalle verifiche il competente Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copie conformi di 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.

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 volontaria in data 11-12-2006 ai nn. 190475/48042, a favore di BANCA DI

CREDITO COOPERATIVO DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Cernusco sul Naviglio, C.F.: 11612810157, **contro Omissis**, come più sopra generalizzato, a garanzia di un mutuo della durata di anni 20, concesso in forza di atto a rogito Notaio Tataranno Elisabetta di Treviglio in data 4-12-2006, repertorio 25766/1767, **per il complessivo importo di Euro 110.000,00.= di cui Euro 55.000,00.= per capitale;**

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 25-3-2021 ai nn. 40352/27214, a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO - SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Carugate (MI), C.F.: 01132850155, **contro il sig. Omissis**, come più sopra generalizzato, in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano Codice fiscale 801 886 50156 in data 17/3/2021, Numero di repertorio 1246, **per l'importo di Euro 25.519,58.= 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](#)).

Spese ordinarie Ca Euro 1.500,00/anno;

Spese straordinarie: nell'anno 2023: Euro 4.256,53 in tutto;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Da riferimento dell'Amministratore il Regolamento di Condominio non risulta mai redatto - qui [allegato 12](#)).

Arretrati per l'immobile de quo: Ca Euro 11.911,58.= (ved. [allegato 12](#)).

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 Inzago sono risultati i seguenti titoli edilizi:

1. **Nulla Osta Edilizio rilasciato in data 30-9-1975 - P.E. n. 81 dell'anno 1974** - dal Comune di Inzago a **Omissis**. per la costruzione di tre case d'abitazione e box - [allegato 14.1](#)) pag. 39 e successiva **variante rilasciata in data 12-6-1976** per pensilina d'ingresso e variante ingresso appartamenti;
2. **Certificato di Abitabilità rilasciato in data 28-10-1977** - [allegato 14.1](#)) pag. 38;
3. **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** presentata in data 22-7-2010 Prot. 12651-3-6 dal Condominio per realizzazione di canna fumaria esterna - [allegato 14.2](#));
4. **Segnalazione certificata di inizio attività** datata 8-6-2022 – per sanatoria per variante postuma per intervento realizzato in data 30-12-1976 - [allegato 14.3](#));

Con stretto riferimento all'immobile per cui è causa, dal confronto tra la planimetria da ultimo depositata in Comune – ved. **allegato 14.3**) a pag. 32 “Pianta piano tipo-rilevato” ed anche tra la planimetria della originaria Licenza – **allegato 14.1**) pagg. 45-46 con quanto rilevato in loco (ribaditi i sopradetti limiti di accessibilità per la presenza di rifiuti) se ne deduce la coerenza generale della distribuzione interna dei locali tuttavia **manca la piccola parete divisoria tra soggiorno e disimpegno notte che andrà ripristinata.**

Inoltre dato atto che nelle planimetrie allegate alle pratiche edilizie suddette non sono riportate le misure interne di ciascun locale, da un confronto tra il rilievo scalimetrico tra dette planimetrie e quanto rilevato, fatte salve le dovute tolleranze, non emergono ulteriori difformità.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme a quanto a suo tempo autorizzato.

* * * * *

7.2 Conformità urbanistica:

Conforme.

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**) – tuttavia si rileva, in loco, anche in questo caso la mancanza della parete divisoria tra soggiorno e disimpegno notte tuttavia a parere di chi scrive detta difformità non influisce sulla rendita catastale e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie 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.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento piano 1° e cantina	Mq.	94,00	1	94,00
Autorimessa	Mq.	14,00		14,00
		Tot. Mq. ---		

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. 1.250,00/1.750,00, **valore medio: Euro/mq. 1.500,00.**

Borsino PiùPrezzi – Camera di Commercio – [allegato 15.2](#)):

Semestre 2/2023 – valori minimi/massimi appartamenti recenti/ristrutturati Euro/mq. 1.450,00/1.850,00, **valore medio: Euro/mq. 1.650,00** mentre gli appartamenti vecchi hanno valori minimi/massimi Euro/mq. 1.050,00/1.300,00, **valore medio: Euro/mq. 1.175,00**

Borsino Immobiliare – [allegato 15.3](#)):

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti di fascia media Euro/mq. 1.545,00/1.942,00, **valore medio: Euro/mq. 1.743,00.**

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 piano 1° e cantina	A3	94,0	€ 1.600,00	€ 150.400,00
Autorimessa singola	C6	a corpo		€ 16.000,00
			Totale	€ 166.400,00

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	€ 166.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.320,00
• 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	€ 3.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 155.080,00
arrotondato	€ 155.000,00

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.

Dal riferimento 17-5-2024 del Comune di Inzago – ved. [allegato 14.4](#)) – se ne deduce che non ricorra il caso in quanto "L'intervento edilizio oggetto della sua richiesta non rientra in alcun Piano di Lottizzazione, pertanto non risulta alcun obbligo convenzionale, ne' tantomeno è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata."

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, 8-6-2024

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto esecutato
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per immobile A3
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria per immobile C6
-  1.3) Certificato ipotecario in atti
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Vista satellitare
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6.1) Elaborato planimetrico NON presente Mapp. 347
-  6.2) Elaborato planimetrico NON presente Mapp. 294
-  7.1) Planimetria catastale App e cantina Sub. 102
-  7.2) Planimetria catastale Box Sub 109
-  8.1) Visura storica CF Sub. 102 A3
-  8.1) Visura storica CF Sub. 109 C6
-  9.1.1) Atto cpv 2006 fav deb
-  9.1.2) Trascrizione atto cpv 2006 fav deb
-  9.2.1) Atto cpv 1993 fav danti causa debitore senza allegati
-  9.2.2) Trascrizione atto cpv 1993 fav danti causa
-  10) Risposta Agenzia Entrate NO Affitti
-  11) Risposta sintetica Anagrafe
-  12) Riferimento Condominio
-  13) Visura APE ASSENTE
-  14.1) Pratica Edilizia - P.E. 81-1974
-  14.2) Pratica edilizia canna fumaria condominiale 147_2010 richiesta
-  14.3) SCIA Sanatoria Variante
-  14.4) Risposta Comune assenza di Piano di Lottizzazione
-  15.1) Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate Geopoi
-  15.2) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi
-  15.3) Quotazioni Borsino immobiliare
-  16) Verifica beni culturali - sito Vincoli In Rete
-  17) RISERVATO Verbale del sopralluogo 28-5-2024

* * * * *