

# Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G.E. 170/2023**

**CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA FORENSE - C.F.: 80027390584**

contro:

*(omissis)*

Intervenuti: -----

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

Custode: **dott. comm. Marco GAREGNANI**



## **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO – Comune di Milano – via Morosini, 31**

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali:

#### Lotto UNICO

Beni in Comune di Milano: via Morosini, 31:

**Foglio 480, Mappale 42, Subalterno 703** – Deposito - Cat. C/3;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **12-12-2023** – ved. **allegato 19**) – il bene in esame è risultato occupato dal debitore esecutato come dallo stesso dichiarato a verbale.

L’Agenzia delle Entrate ha riferito non esservi contratti d’affitto riguardanti l’immobile in esame – **allegato 10**).

A parere della scrivente l’immobile è **dunque da considerarsi libero fatto salvo diverso parere dell’Ill.ma S.V.**.

### Proprietario:

(*omissis*) – **Proprietà 1/1** in regime di separazione dei beni; Matrimonio a Milano in data 7-6-1990 (ved. **allegato 12**). Residente a Milano in via (*omissis*) (ved. **allegato 11**).

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

da libero: **€ 196.000,00,=**

**OSSERVAZIONI:** L’Amministratore del Condominio ha riferito verbalmente alla scrivente sussistere il **diritto di prelazione** a favore del Condominio tuttavia la scrivente non ha rinvenuto detto diritto nell’allegato Regolamento di Condominio – ved. **allegato 14**) – né nell’atto di provenienza dei beni né infine nel precedente passaggio di proprietà come da allegati al presente elaborato peritale.

**LOTTO UNICO**

**Beni in Comune di MILANO**

**Deposito al Piano Seminterrato in Via Morosini, 31.**

**1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**1.1. Descrizione catastale dei beni:**

**Comune di MILANO: via Morosini, 31:**

**Deposito al piano seminterrato**, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue: **Foglio 480, Mappale 42, Subalterno 703**, Zona Censuaria 2, VIA EMILIO MOROSINI n. 31 Piano S1, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza mq. 91, Superficie Catastale Totale 102 mq., Rendimento Euro 230,29.

**Coerenze da Nord in senso orario (\*)**: via Morosini, proprietà di terzi, vano scale, proprietà di terzi su due lati, via Morosini.

**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 22/10/2004 Pratica n. MI0682163 in atti dal 22/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 88047.1/2004);

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/10/2003 Pratica n. 810978 in atti dal 22/10/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 55243.1/2003).

\* \* \* \* \*

*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 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 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 - (ved. anche [allegato 4](#)) Estratto aerofotografico).

In Comune di Milano;

Fascia/zona: semicentrale Sud-Est.

Principali collegamenti pubblici: comodi.

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona semicentrale Sud-Est e risale probabilmente al primo ventennio del secolo scorso.

Trattasi di costruzione di n. 6 piani fuori terra oltre al piano seminterrato realizzato in sistema edilizio tradizionale.

Le finiture sono in stile "Eclettico" e particolarmente curate e ben tenute come in ottime condizioni si trovano gli spazi condominiali visionati dalla scrivente.

La facciata presenta una zoccolatura fino a tutto il piano rialzato in finto bugnato.

I contorni delle finestre in facciata sono in cemento decorativo.

Il portone d'ingresso è in legno massiccio.

All'interno l'androne è impreziosito da rivestimenti in marmo ed in mosaici decorativi con portoni in ferro con lavorazione artistica e vetri artistici anche colorati.

Di notevole impatto il rivestimento ligneo a soffitto in stile appunto eclettico.

All'interno del fabbricato il vano scale è in marmo Calacatta con parapetti in ferro battuto e con corrimani in Noce massello sagomato stile classico.

Le pareti del vano scale presentano una zoccolatura in *trompe-l'oeil* finto marmo.

L'immobile in esame si trova al piano seminterrato con accesso dal vano scale principale e con finiture similari a quelle dei piani superiori tuttavia con pavimento del disimpegno comune in marmette decorative.

Trattasi di un unico ampio vano pressoché rettangolare con altezza netta interna massima di ca. ml. 3,60 con abbassamenti nei tratti attraversati dalle travi.

Sono presenti a vista le tubazioni condominiali degli impianti tecnologici del Condominio.

E' altresì presente a pavimento una botola probabilmente per l'ispezione della fognatura.

L'impianto elettrico è per lo più in canaline esterne alle pareti.

Come dichiarato dall'esecutato le finestre sono state da poco sostituite.

Anche i termosifoni appaiono di recente sostituzione.

Il pavimento è in laminato finto legno chiaro e le pareti tinteggiate in idropittura colore bianco.

E' presente un bagno composto da disimpegno con lavabo e doccia ed un locale con vaso e bidet di recente installazione.

Al di sopra del disimpegno del bagno è presente un piccolo ripostiglio in quota ed un ulteriore piccolo e stretto vano ripostiglio è presente verso l'ingresso.

Come si evince dalla documentazione fotografica qui allegata – **allegato 3)** - le finiture sono in stato di manutenzione molto buono.

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

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

### 2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Semicentrale.

### 2.5 Certificazioni energetiche:

Presente APE - ved. **allegato 15)**.

### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

### 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperite.

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione del bene - (ved. **allegato 19)**):

Al momento del sopralluogo effettuato in data **12-12-2023** – ved. **allegato 19)** – il bene in esame è risultato occupato dal debitore esecutato come dallo stesso dichiarato a verbale.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate ha riferito non esservi contratti d'affitto riguardanti l'immobile in esame – **allegato 10)**.

A parere della scrivente l'immobile è dunque da considerarsi libero fatto salvo diverso parere dell'III.ma S.V.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1 Attuali proprietari:

- (*omissis*) – **Proprietà 1/1** in regime di separazione dei beni, come si evince dalla cronistoria che segue:

1. Il debitore esecutato (*omissis*) ha acquistato **la quota di 1/1 del diritto di proprietà** in regime di separazione dei beni sui beni pignorati in base ad **atto di compravendita** in data 23-11-2005 rep. 94834/25931 Notaio Lodovico BARASSI di Milano **contro** (*omissis*), trascritto a **Milano 1** in data 1-12-2005 ai nn. 92265/51324 – **Allegati 9.1.1) e 9.1.2)**.

**4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:**

2. *(omissis)* - aveva acquistato **la quota di 1/1 del diritto di proprietà** dei beni in esame in base ad **atto autentificato di modifica**, tra l'altro, **di ragione sociale** in data 6-2-1990 rep. 50109 Notaio Giacomo MILIOTI di Rozzano **contro** *(omissis)*, trascritto a **Milano 1** in data 8-3-1990 ai nn. 10390/7725 – **Allegato 9.2).**

3. *(omissis)* - aveva acquistato **la quota di 1/1 del diritto di proprietà** dei beni in esame in base ad **atto di compravendita** in data 29-9-1978 rep. 265911 dr Espedito Claudio Cristofaro coadiutore del Notaio Giovanni LOVISETTI di Milano **contro** *(omissis)* trascritto a **Milano 1** in data 24-10-1978 ai nn. 30252/25598 – **Allegati 9.3.1) e 9.3.2).**

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

Nel ventennio anteriore al **pignoramento** di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 16-2-2023 ai nn. 10199/7584**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, così come risulta dalla **relazione notarile ventennale** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Milano il 6-11-2023 dal Notaio dr Giovanni NAI di Milano e depositata sul PCT il 23-3-2023 **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, dalle verifiche dirette presso l'archivio del Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copie conformi di n. 2 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 del Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti;

- 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 – ved. allegati 1.n)**

### 5.2.1 **Iscrizioni**

1) **Iscrizione ipoteca giudiziale in data 24-11-2022 ai nn. 90752/17190, a favore di CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA FORENSE** con sede in Roma – C.F.: 80027390584 - **contro** (*omissis*) – in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 29-3-2022 n. 633 per **Euro 2.325.656,93**;

### 5.2.2 **Pignoramenti**

**Trascrizione pignoramento in data 16-2-2023 ai nn. 10199/7584, a favore di CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA FORENSE** con sede in Roma – C.F.: 80027390584 - **contro** (*omissis*) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 2-2-2023, rep. n. 127, **per la somma complessiva di Euro 2.620.920,48.= oltre a successivi interessi e spese.**

## 5.3 **Eventuali note/osservazioni:**

Nulla da riferire

## 6 CONDOMINIO

### 6.1 **Spese di gestione condominiale:**

Circa Euro 950,00/anno – **ved. allegato 13.6).**

#### **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Ved. allegato Regolamento – **allegato 14).**

L'Amministratore del Condominio ha riferito verbalmente alla scrivente sussistere il **diritto di prelazione** a favore del Condominio tuttavia la scrivente non ha rinvenuto detto diritto nell'allegato Regolamento di Condominio – **ved. allegato 14)** – né nell'atto di provenienza dei beni né infine nel precedente passaggio di proprietà come da allegati al presente elaborato peritale.

### 6.2 **Arretrati:**

Ultimo biennio: ca Euro 953,75 – **ved. allegato 13.2).**

### 6.3 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

NO.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Regolarità edilizia:

Dall'ultimo titolo di provenienza dei beni all'esecutato si evince che la costruzione della palazzina in cui è ubicato l'immobile *de quo* risulta avvenuta in data anteriore al 1° Settembre 1967.

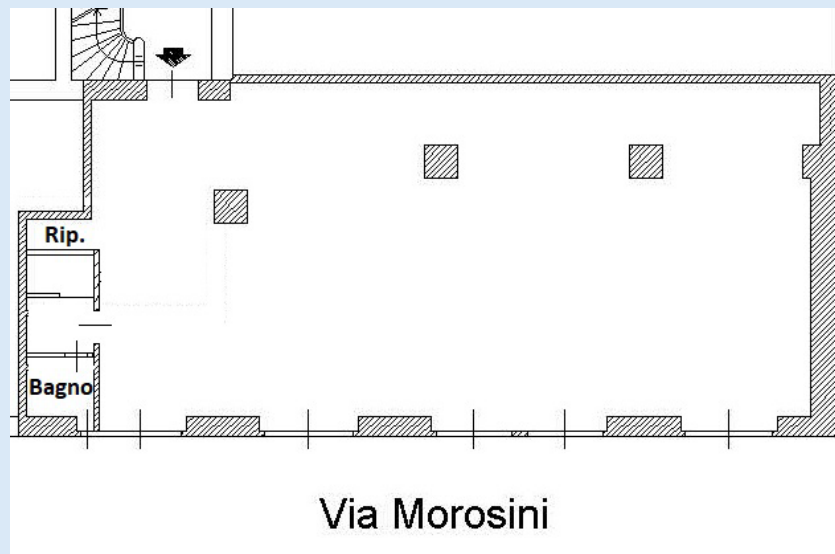
Non risultano ivi citate pratiche di Condonò Edilizio.

La planimetria catastale d'impianto risulta presentata in data 20-12-1939 – ved. **allegato 7.2**).

Da interrogazione on-line delle pratiche edilizie presentate presso lo Sportello Unico del Comune di Milano non risultano pratiche edilizie presentate nel periodo tra il 2000 ed il 2019.

In considerazione delle differenze tra l'attuale distribuzione interna del vano in esame (ved. planimetria schematica che segue) e la planimetria catastale in atti (**allegato 7.1**) ed infine con l'originaria planimetria (ved. **allegato 7.2**) se ne deduce, poiché negli atti di compravendita non vengono citate pratiche edilizie tra il 1967 ed il 2005, che la divisione dell'originario immobile sito ai piani rialzato e seminterrato e la realizzazione del bagno, siano stati realizzati in assenza di presentazione di titolo edilizio abilitativo.

Occorrerà dunque presentare pratica edilizia a sanatoria prevedendo una spesa di ca Euro 1.000,00.= per sanzione oltre a diritti e bolli ed oltre all'onorario del professionista, pari a ca Euro 2.000,00.= oltre oneri.



***Planimetria schematica fuori scala stato attuale***

\* \* \* \* \*

**Lo stato dei luoghi risulta dunque irregolare dal punto di vista amministrativo.**

### 7.2 Vincoli

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> - sia per atti amministrativi sia per ricerca geografica non risultano vincoli culturali diretti sul bene in esame – ved. **allegati 17.n**).

Quanto sopra risulta confermato anche dall'interrogazione *on line* del PGT del Comune di Milano – ved. **allegato 18**).



### 7.3 Conformità urbanistica:

La destinazione a deposito risulta ammessa dal punto di vista urbanistico.

### 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 7.1** – con lievi difformità su alcune misure estratte in scala, soprattutto risulta rappresentato di ca cm. 30 più esteso il lato in cui è presente il bagno e ripostiglio.

Una volta regolarizzata la situazione amministrativa occorrerà procedere con l'aggiornamento anche della planimetria catastale affrontando una spesa di ca Euro 1.500,00.= oltre oneri per il professionista oltre a diritti e bolli, la scrivente ritiene conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, che **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.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Deposito al piano seminterrato	Mq.	105,00	1	105,00
Spazi comuni 1% a forfait	Mq.	1,00		1,00
				<b>Totale mq. 106,00</b>

## 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 ri-

sulta 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 16.n).

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 16.1)**:

Semestre 1/2023 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo civile in stato ottimo Euro/mq. 5.600,00/8.300,00, **valore medio: Euro/mq. 6.950,00;**

- **PiùPrezzi – Camera Commercio Milano** - **allegato 16.2)**:

Semestre 1/2023 – valori minimi/massimi appartamenti recenti Euro/mq. 4.800,00/6.000,00; valori minimi/massimi appartamenti vecchi Euro/mq. 1.400/1.750, **valore medio: Euro/mq. 5.400;**

- **Borsino Immobiliare** – **allegati 16.3.n:**

Abitazioni in stabili di 1a fascia **valore medio: Euro/mq. 6.475,00;**

Abitazioni in stabili di 2a fascia **valore medio: Euro/mq. 5.743,00;**

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, risulti il seguente:

## 9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Deposito	C3	106,0	€ 2.000,00	€ 212.000,00

€ 212.000,00

**Totale Euro 212.000,00.=**

*(segue)*

#### 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	€ 212.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10.600,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative e di massima:	€ 3.000,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.500,00
Arretrati condominiali del biennio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio	€ 953,75

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 195.946,00

arrotondato

**€ 196.000,00**

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

#### 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 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 via email al debitore nonché alla creditrice 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, 23-1-2024

l'Esperto Nominato  
dott. arch. Vincenza Nardone



**(segue: ELENCO ALLEGATI)**

## ELENCO ALLEGATI

-  1.1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto esecutato
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per immobile pignorato
-  1.3) Certificato Notarile aggiornato al 06.11.2023
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Inquadramento aerofotografico
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6) Elaborato planimetrico assente
-  7.1) Planimetria catastale attuale Sub. 703 C3
-  7.2) Planimetria catastale 1939 Soppressa Sub. 25 C3
-  8.1) Visura storica CF Fg. 480 Mapp. 42 Sub. 703 C3 mq. 102
-  8.2) Visura storica CF Fg. 480 Mapp. 42 Sub. 25 C3 mq. 92 Soppresso
-  8.3) Visura storica CF Fg. 480 Mapp. 42 Sub 4 A10 Soppresso
-  9.1.1) Atto provenienza esecutato
-  9.1.2) Nota Tras 1-12-2005 nn. 92265-51324 atto prov deb
-  9.2) Nota Tras 8-3-1990 nn. 10390-7725 Modifica denominaz società
-  9.3.1) Atto provenienza ante ventennio 1978
-  9.3.2) Nota di trascrizione atto compravendita del 29.9.78
-  10) Risp Ag Entrate NO Affitti
-  11) Certificato residenza
-  12) Estratto Matrimonio
-  13.1) Riferimento Condominio
-  13.2) Condominio estratto conto esecutato
-  13.3) m31 preventivo 20232024
-  13.4) m31 rendiconto 20222023 corretto
-  13.5) m31 riparto consuntivo 20222023 corretto
-  13.6) m31 riparto preventivo 20232024 e rateizzazione
-  13.7) M31 VERBALE 24 10 2023
-  14) Regolamento di Condominio
-  15) APE\_1514604355022
-  16.1) Quotazioni Agenzia Entrate Geopoi
-  16.2) Quotazioni PiùPrezzi Cam Com
-  16.3) Quotazioni Borsino Immobiliare
-  17.1) Soprintendenza ricerca vincoli in rete
-  17.2) Soprintendenza ricerca cartografica vincoli in rete
-  17.3) Soprintendenza ricerca vincoli in rete bis
-  18) Milano2030 - PGT VIGENTE - Tavola R06 Vincoli tutela salvaguardia
-  19) 12-12-23 Verbale del Sopralluogo

\* \* \* \* \*