

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 1235/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cernusco sul Naviglio (MI) Via Correggio n. 1



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Cernusco sul Naviglio (MI) Via Correggio n. 1
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 35 particella 215, subalterno 708.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero.

Contratti di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

NO.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 192.000,00
da occupato: non ricorre.



LOTTO 001
(Abitazione di tipo economico)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cernusco sul Naviglio (MI) – Via Correggio n. 1: appartamento ad uso abitazione di tre locali oltre servizi posto al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, servizio igienico, due balconi e con annesso un vano di cantina al piano terreno oltre il diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

- XXXX (quota indivisa di 1/3) nato in XXXX il XXXX C.F.: XXXX;
- XXXX (quota indivisa di 1/3) nata in XXXX il XXXX C.F.: XXXX;
- XXXX (quota indivisa di 1/6) nato in XXXX il XXXX C.F.: XXXX;
- XXXX (quota indivisa di 1/6) nata in XXXX il XXXX C.F.: XXXX.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue: (all. 3)

Intestati: - **XXXX** Proprietà per **1/3**
 - **XXXX** Proprietà per **1/6**
 - **XXXX** Proprietà per **1/6**
 - **XXXX** Proprietà per **1/3**

dati identificativi: **fg. 35 part. 215 sub. 708**

dati classamento: z.c. /// – Cat. A/3 – Cl. 3 – cons. 5 vani – sup. cat. 89 mq - rendita € 477,72

Indirizzo: Via Correggio n. 1 piano 1/T

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 25/12/2014 prot. n. MI0796824;
- variazione del 10/03/1999 proposta di classamento n. 347919.1/1999;
- unità denunciata con scheda prot. n. 45/1961 in forza di costituzione del 6/11/1961 n. A00214.900/1961.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale:

- dell'appartamento al piano primo: dapprima cortile comune indi ancora cortile comune, appartamento di terzi, vano ascensore e vano scala comuni, altro appartamento di terzi infine e, per chiudere, ancora cortile comune;
- del vano di cantina al piano terreno: dapprima ente comune indi vani di cantina di terzi, cortile comune infine e, per chiudere, ancora ente comune.

Salvo errori e come meglio di fatto.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Sulla visura catastale le quote di proprietà assegnate agli intestati sono errate, non



corrispondono alle quote di proprietà derivanti dalla successione testamentaria. Precisamente:

- a XXXX viene attribuita la quota indivisa di 1/3 anziché 1/6;
- a XXXX viene attribuita la quota indivisa di 1/6 anziché di 1/3;
- a XXXX viene attribuita la quota indivisa di 1/6 anziché 1/3;
- a XXXX viene attribuita la quota indivisa di 1/3 anziché 1/6.

Per la correzione delle quote assegnate può essere presentata un'istanza all'Agenzia delle Entrate.

DESCRIZIONE DEI BENI

1.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cernusco sul Naviglio

Fascia/zona: Centrale/CENTRO, ADUA, DA VINCI, MOLINETTO - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 9*)

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo economico).

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, agenzie bancarie, supermercato, farmacie, scuole primarie, Ospedale "Villa Uboldo", centro sportivo, pista pedonale e ciclabile del Naviglio della Martesana.

Principali collegamenti pubblici: a 300 m, in Via Leonardo Da Vinci, fermata delle linee d'autobus Z401 (Melzo FS - Vignate - Pioltello - Cernusco) e Z402 (Cernusco MM2 - Pioltello), a 800 metri stazione di "Cernusco" della linea due della metropolitana di Milano.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,9 km a nord lo svincolo della Tangenziale Est di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (*all. 1*)

Edificio di sette piani fuori terra costruito nel 1959, presenta:

- struttura: in c.a. gettato in opera;
- tamponamenti: doppia muratura di laterizio;
- facciate: in parte rivestite in mattoni faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate;
- accesso: al cortile comune da Via Correggio attraverso cancello pedonale in ferro verniciato e da Via Raffaello Sanzio attraverso cancello carraio in ferro verniciato; dal cortile comune attraverso portoncino in ferro e vetro raggiungibile da quattro gradini;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini con pedate ed alzate rivestiti in marmo, atrio e pianerottoli con pavimentazione in palladiana di marmo, pareti intonacate con intonaco stollato;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (*all. 1*)

Appartamento ad uso abitazione di tre locali e servizi posto al piano primo, interno 1, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, servizio igienico, due balconi e con annesso un vano di cantina al piano terreno.

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.



Corpo A:

Abitazione

- esposizione: tripla a Nord, Est ed Ovest su cortile comune;
- pareti: tinteggiate nell'ingresso, soggiorno, disimpegno e camere, in ceramica nel servizio igienico e nella cucina;
- plafoni: tinteggiati;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno verniciato con vetri semplici ed avvolgibili in plastica;
- porta d'accesso: porta blindata;
- porte interne: a battente, in legno verniciato con inserti in vetro;
- imp. citofonico: presente, non verificato il funzionamento;
- imp. elettrico: sottotraccia ma con fili esterni;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato, condominiale alimentato a gas metano con termosifoni in ghisa;
- imp. acqua calda sanitaria: autonomo con scaldabagno predisposto in cucina ma asportato;
- servizio igienico: attrezzato con lavandino, doccia, vaso e bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,86;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete, risulta non abitato, necessita di una pulizia generale, di una verifica degli impianti, della posa dello scaldabagno e della tinteggiatura delle pareti e dei plafoni.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 1 di Via Correggio in zona centrale del Comune di Cernusco sul Naviglio prossima al centro pedonale ed al Naviglio della Martesana. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso la Strada Padana superiore che collega alla Tangenziale Est di Milano; è ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea due della metropolitana di Milano la cui fermata dista circa 800 metri. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di tipo condominiale risalenti agli anni '50/'60.

2.5 Certificazioni energetiche (all. 4):

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperate per gli impianti interni all'appartamento.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non fornito.

2 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene



Al momento del sopralluogo, effettuato il 18 gennaio 2022, è stato possibile accedere al bene con il Custode nominato con l'ausilio di un fabbro che ha forzato la porta d'ingresso. L'appartamento risultava non abitato, in stato di abbandono ed occupato da arredi (armadi, divani, tavoli, cucina attrezzata, letti).

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed avente gli esecutati quali danti causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate (**all. 6**).

4 PROVENIENZA (*all. 4*)

4.1 Attuali proprietari

XXXX (quota indivisa di 1/3), **XXXX** (quota indivisa di 1/3), **XXXX** (quota indivisa di 1/6) e **XXXX** (quota indivisa di 1/6) – in totale piena proprietà per la quota di 1/1 dal 11/09/2007.

In forza di successione testamentaria in morte di XXXX deceduto il 10/09/2007, testamento olografo pubblicato con atto del Notaio Maria Bufano in data 1/02/2008 rep. n. 345381/16537 – trascritta a Milano 2^ il 6/02/2008 ai nn. 15702/8541, giusta denuncia di successione del 3/09/2008 n. 44194/2008/8, trascritta a Milano 2^ il 16/04/2009 ai nn. 46678/28869. Dall'ispezione ipotecaria eseguita sul bene in data 27/06/2022, non risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità. Dal Certificato della Cancelleria depositato agli atti in data 27/06/2022 risulta, in riferimento al signor XXXX, iscritta a ruolo e non ancora definita una procedura di eredità giacente con numero 4820/2018.

A/c del signor XXXX.

Nota: è oggetto di successione testamentaria l'unità immobiliare sita in Cernusco sul Naviglio (MI), Via Correggio n. 1 piano primo e terreno, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 35 map-pale 215 subalterno 708.

4.2 Precedenti proprietari

XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 21/11/2003 al 9/09/2007.

In forza di atto di compravendita a rogito Dott.ssa Gabriele Franco Maccarini Notaio in Milano in data 21/11/2003 rep. nn. 34633/11446, registrato a Milano 4 il 24/11/2003 al n. 1596 Serie 1T e trascritto a Milano 2^ in data 25/11/2003 ai nn. 170709/100764.

A/c della signora XXXX.

Nota: con quest'atto viene ceduta la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà dell'appartamento al piano primo, interno 1, in Cernusco sul Naviglio (MI) Via Correggio n. 1, angolo Via Buonarroti n. 21, a parte del Condominio denominato "Correggio", composto da tre locali oltre accessori e relativo vano di cantina, il tutto distinto nel Catasto Urbano del Comune di Cernusco sul Naviglio al fg. 35 mapp. 215 sub. 708.

XXXX (quota indivisa di 1/2) e **XXXX** (quota indivisa di 1/2) – proprietà per la quota di 1/1 dal 19/05/1999 (ante ventennio) al 20/11/2003.

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Valerio Chianese Notaio in Pioltello in data 19/05/1999 rep. nn. 68264/15026, registrato a Milano – Atti Pubblici il 28/05/1999 al n. 13849 e trascritto a Milano 2^ in data 26/05/1999 ai nn. 49878/34587.

A/c dei signori XXXX.

Nota: con quest'atto viene ceduta la piena proprietà dell'immobile sito in Cernusco sul Naviglio (MI), Via Correggio n. 1 piano primo e terreno, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 35 map-pale 215 subalterno 708.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (*all. 5*)



Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo dei debitori (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 5)**) alla data del 17/01/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 25/11/2003 ai nn. 170710/36442 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Maccarini Gabriele Franco in data 21/11/2003 rep. n. 34634/11447; a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX; contro XXXX nato in XXXX il XXXX C.F.: XXXX.

Importo ipoteca € 310.000,00 di cui € 155.000.000 di capitale; eventuale durata del vincolo: 25 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Cernusco sul Naviglio (MI) Via Correggio n. 1, distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 35 mapp. 215 sub. 708.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 4/11/2020 rep. n. 14393 trascritto il 26/01/2021 ai nn. 8900/5958 contro XXXX (quota indivisa di 1/3), XXXX quota indivisa di 1/3), XXXX (quota indivisa di 1/6) e XXXX (quota indivisa di 1/6), quindi per la quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Cernusco sul Naviglio (MI) – Via Correggio n. 1 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 35 mapp. 215 sub. 708.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.



L'immobile è amministrato dalla XXXXX con sede in Cernusco sul Naviglio che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 8)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 55,5555.

Millesimi di riscaldamento: ///.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si riportano le spese condominiali, le cui somme sono state arrotondate, come da comunicazione dell'Amministratore del 27/01/2022.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.982,00 (preventivo esercizio ordinario 2020/2021).

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- per l'anno in corso: € 1.982,00
- per l'anno solare precedente: € 18.846,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data del 27/01/2022: nessuna.

Cause in corso: nessuna oltre l'esecuzione immobiliare in oggetto.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno,

Eventuali problematiche strutturali: nessuno.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non evidenziati dal titolo di provenienza, Regolamento di Condominio non fornito.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano primo raggiungibile da una rampa di scale e da quattro gradini che collegano all'atrio d'ingresso; esiste ascensore accessibile dal piano primo.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cernusco sul Naviglio in "Tessuto urbano consolidato – isolato ad alta densità" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cernusco sul Naviglio (all. 7):

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver presentato istanza di accesso agli atti di fabbrica e di eventuali pratiche successive al Comune di Cernusco sul Naviglio e di avere visionato i relativi fascicoli in data 27/10/2021,



verificando che il fabbricato, in cui è compresa l'unità pignorata, è stato edificato in forza di:

- Nulla Osta n. 4609 rilasciato in data 20/06/1959 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione.

Il fabbricato risulta dotato di Certificato di agibilità n. 123 rilasciato in data 15/01/1962.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme al disegno di progetto allegato al N.O. n. 4609 del 20/6/1959.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 6/11/1961 (ultima planimetria in atti).

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo dei locali effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

DESTINAZIONE	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Raggiagliata
Appartamento	mq	83	100%	83
Balconi/logge	mq	9	50%	4,5
cantina	mq	8	25%	2
Totale	mq			89,5 = 90 in C.T.

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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 del bene.

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 (all. 9)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Cernusco sul Naviglio



Fascia/Zona: Centrale/CENTRO – ADUA – DA VINCI. MOLINETTO – B1 – Microzona 1

- valore mercato prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 2.150,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 2.250,00 / prezzo max. 2.700,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in ottimo stato conservativo;

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: non rilevati. Si evidenzia, la pubblicazione su Internet di varie offerte di vendita per appartamenti nella zona di Via Correggio, tra le quali risaltano per analogia dei beni:

- un trilocale al civ. 1 di Via Correggio (stesso stabile del bene pignorato) posto al piano secondo (terzo catastale), con tripla esposizione, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, due balconi/logge oltre un vano di cantina ed un box, ristrutturato non recentemente, con serramenti in profilati di alluminio, proposto in vendita a € 240.000,00 per 90 mq; data annuncio 23/09/2021;
- un trilocale in Via Mosè Bianchi posto al 6° piano di uno stabile risalente agli anni '70, con doppia esposizione, composto da ingresso, soggiorno con balcone e terrazzo, cucina abitabile, due camere, ripostiglio, bagno, serramenti in PVC e vetrocamera, in buono stato conservativo, proposto in vendita a € 295.000,00 per 103 mq; data annuncio 21/01/2022;
- un trilocale al civ. 32 di Via Mosè Bianchi posto al piano sesto di uno stabile risalente al 1970 esternamente ristrutturato, con tripla esposizione, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due balconi, servizio igienico, due camere oltre a box, con impianto cdz, serramenti in profilati di alluminio e vetrocamera, in buono stato conservativo, proposto in vendita a € 295.000,00 per 100 mq; data annuncio 20/01/2022.

Considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto minimo pari al 10,00% tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, ponderate le caratteristiche dei comparabili con quelle del bene da valutare, si stima il valore unitario da attribuire al bene pignorato in 2.290,00 €/mq. Si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella della valutazione con MCA.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	90,00	€ 2.290,00	€ 206.100,00
				€ 206.100,00

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 001	€ 206.100,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10.305,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita è (€ 1.982,00 x2)	-€ 3.964,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 191.831,00
arrofondato € **192.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : € 192.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato - non ricorre.

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC.

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 ossequio.

Milano li: 27/06/2022

l'Esperta Nominata
Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

- 1) **N. 21 fotografie** relative al sopralluogo del 18 gennaio 2022.
- 2) **Stralcio cartografia di zona, vista aerea e mappa catastale.**
- 3) **Documenti catastali:**
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata del 2/09/2021;
 - scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 6/11/1961.
- 4) **Titoli di provenienza:**
 - nota di trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento del 6/02/2008 nn. 15702/8541;
 - nota di trascrizione di denuncia di successione del 16/04/2009 nn. 46678/28869;
 - atto di compravendita in data 21/11/2003 rep. n. 34633/11446 a rogito Dott. Gabriele Franco Maccarini Notaio in Milano;
 - nota di trascrizione di atto di compravendita del 26/05/1999 nn. 49878/34587.



5) Ispezioni ipotecarie:

- n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato dal 27/08/1996 al 6/09/2021;
- n. 4 ispezioni ipotecarie telematiche per trascrizioni ed iscrizioni sui nominativi dei debitori dal 10/09/2007 al 17/01/2022;
- nota di trascrizione denuncia di successione del 27/01/2003 nn. 13629/9401;
- nota di trascrizione denuncia di successione del 27/01/2003 nn. 13630/9402;
- n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato dal 27/08/1996 al 27/06/2022.

6) Documenti per verifica locazione:

- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP II Milano – UT Milano 2 e UT Milano 4 in data 6/09/2021, 10/09/2021 e 23/09/2021 con lettere dell'Agenzia in pari data.

7) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:

- Nulla Osta n. 4609 del 20/06/1959 con planimetria piano terreno e piano tipo;
- Abitabilità n. 123 del 15/01/1962;
- Parere di conformità VV.F. pratica n. 16770 del 22/07/2009;
- Stralcio tavola Piano delle Regole del PGT Comune di Cernusco s/N.

8) Documenti condominio:

- istanza presentata all'Amministratore del Condominio in data 15/12/2021 per verifica spese condominiali;
- risposta ricevuta dall'Amministratore in data 27/01/2021.

-9) Documenti per valutazione:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona Centrale B1 del Comune di Cernusco s/N relativa al 1° semestre 2021;
- n. 3 offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it quali comparabili per la valutazione.

10) Perizia privacy.

