

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONDOMINIO VARCO - VARCO BOX

contro:

OMISSIS

RG 405/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa MARIANNA GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in LAINATE (MI) – VIA COMO n. 8 (ex n. 3)

LOTTO UNICO ufficio + cantina piano 4/S1 – **sub 804**



VIA COMO 3



PORTONE INGRESSO



INDICE SINTETICO**DATI CATASTALI****LOTTO UNICO:****Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1**

Bene in LAINATE (Mi) - VIA COMO n. 8 Piano 4-S1

Categoria: **A/10** [Uffici e studi privati]

Dati Catastali: foglio **4**, particella **333**, subalterno **804**

NOTA BENE: il civico sul palazzo è ancora il 3

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1: al sopralluogo libero da persone e occupato da cose

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1- SUB 804: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

COMPROPRIETARI

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1- SUB 804: Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1- SUB 804

da liberi: € 80.000,00

da occupati: € non ricorre il caso



Beni in LAINATE (Mi) –VIA COMO n. 8 (attualmente n. 3) Piano 4-S1

LOTTO UNICO: A: UFFICIO + CANTINA PIANO 4/S1 – **SUB 804**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO:

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1– **SUB 804**

Descrizione del bene

In Comune di LAINATE (Mi) - VIA COMO n. 8 (sul portone è ancora indicato il civico 3)- Piano 4-S1, ufficio posto al piano quarto composto da tre locali oltre servizi (ufficio 1, ufficio 2, ufficio 3, bagno), 2 balconi e una cantina di proprietà al piano interrato.

NOTA BENE: attualmente l'unità immobiliare è adibita ad appartamento (soggiorno, cucina, camera, bagno)

1.1. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 04.04.2024 gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di OMISSIS.

Con sede in Vigevano (PV) – OMISSIS : / (**all. 1,2,3,4**)

GRAVA SUL SUB 804

Eventuali comproprietari: nessuno

1.2. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Lainate come segue (all. 6,7,8)

Intestato: **OMISSIS, 1/1 pena proprietà,**

dati identificativi: foglio **4**, particella **333**, **subalterno 804**

dati classamento: cat. **A/10**; classe 2; consistenza 4 vani; sup. catastale 82 mq; rendita € 857,32

indirizzo: Comune di LAINATE (MI), VIA COMO n. 8 Piano 4-S1;

dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/02/2016 Pratica n. MI0064523 in atti dal 11/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19878.1/2016)).

1.3. Coerenze

Dell'ufficio: NORD Via Como, SUD cortile condominiale, EST altra unità/parti comuni, OVEST cortile condominiale;

Della cantina: NORD cortile condominiale, SUD corridoio comune, EST altra unità, OVEST altra unità;

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Lainate (Mi)



Fascia/zona: PERIFERIA

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: Nessun collegamento

Collegamento alla rete autostradale: A8 – 23 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita con LICENZA EDILIZIA N. 186/61 EMESSA A FAVORE di CORONAL S.p.a. per n. 2 edifici di abitazione + ABITABILITA' in data 18.10.1963, LICENZA EDILIZIA N. 89/61 EMESSA A FAVORE di CORONAL S.p.a. in data 05.07.1966 per costruzione box, CONCESSIONE EDILIZIA N. 166/93 IN DATA 20.09.1993 A NOME di CORONAL S.p.a. per cambio d'uso da abitazione ad ufficio.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono in legno con tapparelle in pvc, i balconi hanno parapetto in ferro e vetro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Como, 3 (al catasto n. 8) attraverso un portone pedonale in alluminio e vetro che porta all'atrio, alle scale e all'ascensore che conducono al piano 4 dove è situata l'unità oggetto di pignoramento, ufficio + cantina.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 12 fotografie)

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1- SUB 804

Ufficio posto al piano quarto composto da tre locali oltre servizi (ufficio 1, ufficio 2, ufficio 3, bagno), 2 balconi e una cantina di proprietà al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano quarto/interrato.

Il bene pignorato è costituito da:

UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1- SUB 804

Ufficio

- esposizione: triplo affaccio a nord, a sud e ad ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: parte in parquet, parte in ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro doppio;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;



- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento condominiale;
- acqua calda sanitaria: con scaldabagno in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, doccia;
- impianto di condizionamento: presente a split in soggiorno;
- altezza dei locali: mt 2,90 circa;

Sui soffitti del soggiorno e della cucina si hanno grandi macchie da infiltrazione.

NOTA BENE: ATTUALMENTE L'UNITA' ED ADIBITA, ABUSIVAMENTE, AD APPARTAMENTO IN QUANTO **LA DESTINAZIONE D'USO E' UFFICIO E NON E' ATTUALMENTE MODIFICABILE** PER IL PGT VIGENTE.

Cantina

- pareti intonacate;
- pavimento: in battuta di cemento;
- porta di accesso : in ferro;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: mt 2,35 circa;

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella periferia Nord/Ovest di Milano, a LAINATE in una zona periferica. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 1/5 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: nessuno

2.5. Certificazioni energetiche:

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1- SUB 804

L'appartamento risulta censito al catasto energetico: Ape scadenza 02.04.2029 – classe E

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1- SUB 804



Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/07/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie all'apertura forzata tramite fabbro, poiché l'esecutato non era presente, nonostante avvisato preventivamente e più volte dal Custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1– foglio **4**, particella **333**, **SUB 804**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa gli esecutati – OMISSIS (**all. 9**).

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 3,5)

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1– foglio **4**, particella **333**, **SUB 804**

OMISSIS, 1/1 piena proprietà dal 10.04.2019 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio DE CICCO ALESSANDRO di PIOTTELLO in data 10/04/2019 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 16/04/2019 ai nn. OMISSIS. Contro OMISSIS nato a MILANO (MI) il 25/03/1966 (MI).

4.2. Precedenti proprietari

- **OMISSIS**, in forza ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio D'IPPOLITO SALVATORE di MILANO in data 03/04/2001 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 19/04/2001 ai nn. OMISSIS, **dal 03.04.2001 al 10.04.2019**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 13.05.2024 – NOTAIO FAUSTINO COLIANNI DI MILANO, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 3,4**) alla data del 21.05.2024, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

- **ISCRIZIONI**



- **PIGNORAMENTI**

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1- foglio 4, particella 333, **SUB 804**

Pignoramento del 04/04/2024 rep. OMISSIS trascritto il 15/04/2024 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento immobiliare pendente su OMISSIS.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dalla Sea Gestioni S.r.l.,- Sig. Andrea Carli, mail : segreteria@seagestioni.it, 02-9309709, che ha fornito le informazione che seguono **(all. 13)**

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1- foglio 4, particella 333, **SUB 804**

Millesimi di pertinenza ufficio pignorato: 37,51

Millesimi di riscaldamento: 38,52

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1- foglio 4, particella 333, **SUB 804**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2024: ufficio+ cantina € 3.500,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 7.000,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 3.000,00 circa per riqualificazione caldaia

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili



Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1- foglio 4, particella 333, **SUB 804**

NO: l'unità NON E' accessibile ai disabili poiché è posta al piano quarto con ascensore, ma per arrivare all'ascensore ci sono alcuni gradini privi di servoscala.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita con **LICENZA EDILIZIA N. 186/61** EMESSA A FAVORE di CORONAL S.p.a. per n. 2 edifici di abitazione + **ABITABILITA'** in data 18.10.1963, **LICENZA EDILIZIA N. 89/66** EMESSA A FAVORE di CORONAL S.p.a. in data 05.07.1966 per costruzione box, **CONCESSIONE EDILIZIA N. 166/93** IN DATA 20.09.1993 A NOME di CORONAL S.p.a. per cambio d'uso da abitazione ad ufficio.

Le unità oggetto di pignoramento (**A: ufficio + cantina** al piano 4/S1) sono situate nella **PALAZZINA** di n. 5 piani fuori terra più 1 piano interrato nella zona Hinterland di Milano, a Nord/Ovest di Milano, a LAINATE in una zona periferica.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di LAINATE in ZONA PREVALENTEMENTE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE – EDIFICI ESISTENTI: NON AMMESSA DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di LAINATE (all. 11):

- **LICENZA EDILIZIA N. 186/61** EMESSA A FAVORE di CORONAL S.p.a. per n. 2 edifici di abitazione
- **ABITABILITA'** in data 18.10.1963
- **LICENZA EDILIZIA N. 89/66** EMESSA A FAVORE di CORONAL S.p.a. in data 05.07.1966 per costruzione box
- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 166/93** IN DATA 20.09.1993 A NOME di CORONAL S.p.a. per cambio d'uso da abitazione ad ufficio

L'UNITA' PIGNORATA è stata oggetti di ulteriori pratiche edilizie:

- **SCIA P.G. 2039E** IN DATA 26.01.2015 A NOME di **BAZZI Massimo** nato a MILANO (MI) il 25/03/1966 per cambio d'uso da ufficio ad abitazione
- **PRATICA P.G. 3574** IN DATA 09.02.2015 A NOME di **BAZZI Massimo** nato a MILANO (MI) il 25/03/1966 per annullamento SCIA PG 2039E e **ripristino uso UFFICIO**

7.2. Conformità edilizia:

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1- foglio 4, particella 333, **SUB 804**

Al sopralluogo l'unità risultava come composizione conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

NOTA BENE: ATTUALMENTE L'UNITA' ED ADIBITA, ABUSIVAMENTE, AD APPARTAMENTO IN QUANTO LA DESTINAZIONE D'USO E' UFFICIO E NON E' ATTUALMENTE MODIFICABILE PER IL PGT VIGENTE.

7.3. Conformità catastale

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1- foglio 4, particella 333, **SUB 804**



Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 11.02.2015. **NOTA BENE:** in visura l'unità è al civico n. 8, a seguito di variazione, ma sul palazzo è ancora indicato il civico 3.

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 25% 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.

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

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1- foglio 4, particella 333, **SUB 804**

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
ufficio p.4	mq	71,8	100%	71,8
balconi	mq	7,3	25%	1,8
cantina p.S1.	mq	9,6	25%	2,4
TOTALE		88,7		76,0
		mq. Lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 sono presentati i beni 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



2° semestre 2023 – zona D1 : LAINATE – PERIFERIA
 quotazioni di **uffici ottimo** da € 1.100,00/mq. a € 1.400,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Lainate

Fascia/Zona: LAINATE – PERIFERIA

Valore mercato prezzo **uffici ottimo** min. 1.100,00 / prezzo max. 1.400,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)

• **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: Lainate - periferia

valore di compravendita **uffici** prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.300,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 1.300,00 – 1.600,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili fascia media €. 1.114,00-1.370,00 (media 1.242,00)

9.3. Valutazione:

Corpo A: UFFICIO+ CANTINA PIANO 4/S1– foglio **4**, particella **333**, **SUB 804**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
ufficio	A/10	76,0	€ 1.200,00	€ 91.200,00
TOTALE				€ 91.200,00

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		
CORPO A: ufficio + cantina p.4/s1		€ 91.200,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 4.560,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ -
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 7.000,00
TOTALE		€ 79.640,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO		€ 80.000,00
		arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 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 sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

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 nonché nel Regolamento di Condominio.

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 rela-



zione 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 all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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 ossequio.
Milano 25/07/2024

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn. 8520/2024 del 04/04/2024
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 48186/34791 del 15/04/2024
- all. 3.** certificato notarile- F. Colianni – 13.05.2024
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 21.05.2024
- all. 5.** atto di provenienza 2019 + atto ante ventennio
- all. 6.** estratto di mappa part. 333
- all. 7.** visura catastale sub 804
- all. 8.** scheda catastale-planimetria sub 804
- all. 9.** verifica contratti affitto
- all. 10.** visura camerale
- all. 11.** pratiche edilizie
- all. 12.** fotografie
- all. 13.** spese condominiali
- all. 14.** verbale sopralluogo
- all. 15.** mail invio documenti creditori

