



**TRIBUNALE ORDINARIO MILANO**  
Sezione esecuzioni immobiliari

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. 1253/2021**

Giudice dell'esecuzione  
**Ill.ma DOTT.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

\*\*\*

Procedura promossa da  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**  
Debitore

**[REDACTED]**

\*\*\*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**

beni immobili situati in  
**Milano - Via Marcantonio Dal Re N 2**



Custode giudiziario  
**AVV. CATERINA SANTORO**

Esperto Nominato  
**ARCH. ELISABETTA NICOLETTI**  
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778  
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012\_UNI 11558:2014\_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72



## INDICE

INDICE SINTETICO .....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:.....	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	6
3. STATO OCCUPATIVO:.....	10
4. PROVENIENZA: .....	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	12
Eventuali note / osservazioni ai paragrafi 4 e 5 che precedono.....	14
6. CONDOMINIO: .....	14
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:.....	15
8. CONSISTENZA .....	19
9. STIMA.....	20
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE .....	23
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' .....	23
CRITICITA' DA SEGNALARE .....	23
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:.....	23
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: .....	24

***E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima***



**INDICE SINTETICO**Lotto **001**

<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Appartamento</b> <b>Via Marcantonio Dal Re 2 - Milano</b>
<b>Livello</b>		Piano 2
<b>Categoria:</b>		Abitazione popolare [A/4]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>181</b> , particella <b>230</b> , subalterno <b>147</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Continuità delle trascrizioni</b>		<b>verificata</b>
<b>Stato occupativo:</b>		<b>Occupato dal debitore, nella disponibilità della procedura</b>
<b>Contratti di locazione in essere</b>		nessuno
<b>Comproprietari</b>		nessuno
<b>conformità urbanistica:</b>		verificata - conforme
<b>conformità edilizia:</b>		non verificata
<b>conformità catastale:</b>		verificata - conforme

<b>Corpo:</b>	<b>B</b>	<b>Vano solaio</b> <b>Via Marcantonio Dal Re 2 - Milano</b>
<b>Livello</b>		Piano 6
<b>Categoria:</b>		Abitazione popolare [C/2]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>181</b> , particella <b>230</b> , subalterno <b>101</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Continuità delle trascrizioni</b>		<b>verificata</b>
<b>Stato occupativo:</b>		<b>Occupato dal debitore, nella disponibilità della procedura</b> <b>(non corrispondente al vano rappresentato in scheda catastale del sub 101)</b>
<b>Contratti di locazione in essere</b>		nessuno
<b>Comproprietari</b>		nessuno
<b>conformità urbanistica:</b>		verificata - conforme
<b>conformità edilizia:</b>		non verificata
<b>conformità catastale:</b>		non verificata

<b>superficie comm. lorda:</b>	mq	<b>41,56</b>
<b>valore di mercato stimato</b>	€	78.548,40
<b>valore di mercato per quota</b>	€	78.548,40
<b>Prezzo da libero:</b>	€	<b>68.000,00</b> *
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
<b>Prezzo da occupato:</b>	€	<b>54.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		



## Beni immobili siti in Milano Via Marcantonio Dal Re 2 - Milano

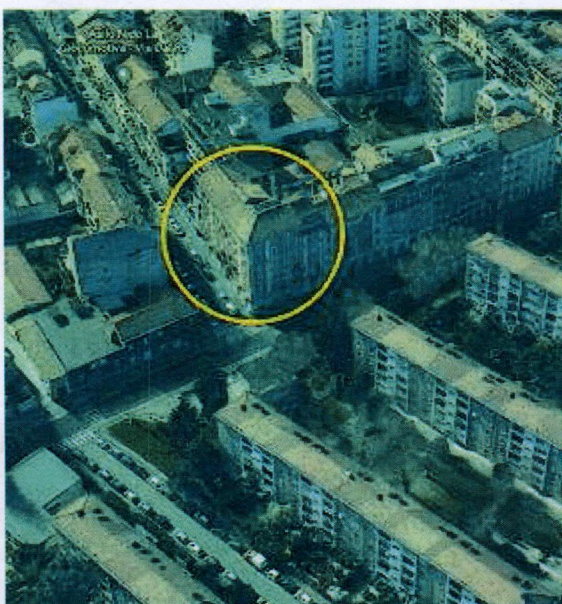
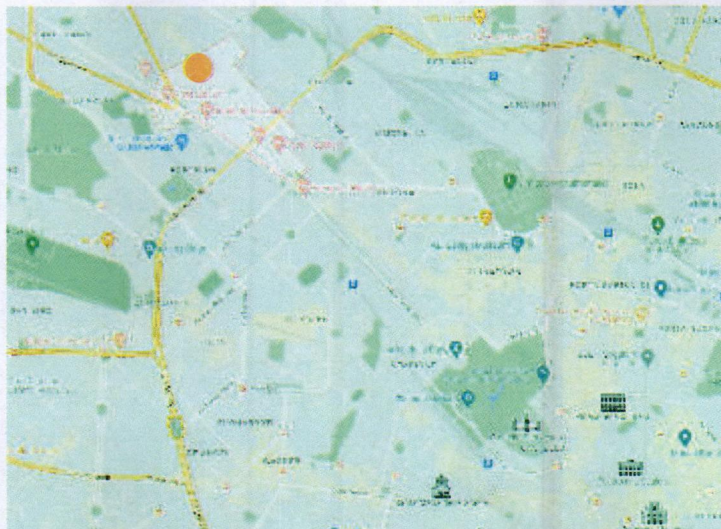
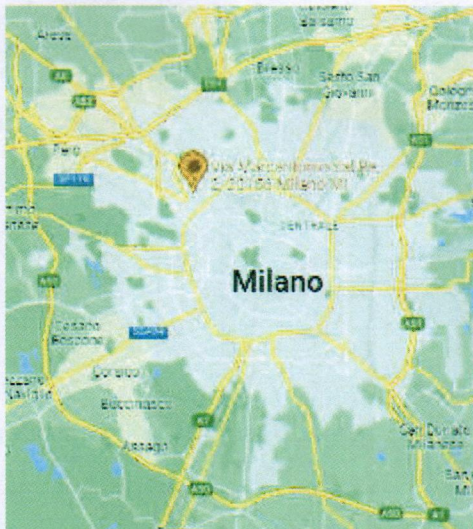
LOTTO N° 001

**CORPO A** Appartamento al P2  
**CORPO B** Solaio al P6

foglio 181  
foglio 181

mappale 230  
mappale 230

sub 147  
sub 101





**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:****CORPO A****Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Marcantonio Dal Re 2 appartamento ad uso abitazione posto al P2, avente accesso dalla quarta porta a sinistra arrivando da ballatoio comune di sinistra salendo le scale, composto di 2 locali con angolo cottura, antibagno e bagno

- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **39**

**Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Milano, VIA MARCANTONIO DAL RE n. 2 piano: 2
- **intestatari**  
[REDACTED]
- **dati identificativi**  
Fg. n. **181**; Mapp. n **230**; Sub. **147**
- **dati di classamento**  
Categoria A/4; classe 4; consistenza vani 2,5; Superficie catastale totale: 38 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 38 mq; rendita € 251,77
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
  - VARIAZIONE del 02/07/1992 protocollo n. MI0665591 in atti dal 18/10/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 113772.1/1992)
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
  - Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Coerenze da nord in senso orario:****Appartamento:**

ballatoio comune e a.u.i., a.u.i., via Macantonio Dal Re e a.u.i., a.u.i.

**Immobili soppressi o variati, originari del precedente**

Foglio 181 - Particella 230 - subalterno 26

**CORPO B****Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Marcantonio Dal Re 2 vano solaio posto al P6, di mq 7, avente accesso dal secondo corridoio a destra arrivando dalle scale comuni

- Il solaio sviluppa una superficie lorda di circa mq **9** (dato acquisito da planimetria catastale)

**Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Milano, VIA MARCANTONIO DAL RE n. 2 piano: 6
- **intestatari**  
[REDACTED]
- **dati identificativi**  
Fg. n. **181**; Mapp. n **230**; Sub. **101**
- **dati di classamento**  
Categoria C/2; classe 4; consistenza mq 7; Superficie catastale totale: 8 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 10,85
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - COSTITUZIONE del 09/11/1999 in atti dal 09/11/1999 EVASIONE PARZ. PROT. 3948/84 (n. W02290.1/1999)

**Coerenze da nord in senso orario:****Solaio**

a.u.i., cortile comune, a.u.i., corridoio comune

**Immobili soppressi o variati, originari del precedente**



Foglio 181 - Particella 230 - subalterno 26

**NOTA**

Il **vano solaio occupato dal debitore non è quella di pertinenza dell'appartamento, non corrisponde cioè al vano rappresentato sulla scheda catastale del sub 101**. Sul punto sono stati richiesti chiarimenti che però non sono stati forniti né dall'amministrazione condominiale che si dichiara non informata dell'eventuale scambio di vano tra condomini, né dal debitore.

\*\*\*

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutati:

**contro****ABD EL AAL EHAB** - Codice fiscale BDL HBE 73E07 Z336 K

intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/1

**Eventuali comproprietari:** nessuno**Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

nessuna

**Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore**

nessuna

**Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza**

€ /

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:****Descrizione sommaria di quartiere e zona**

In Comune di Milano

**Fascia/zona:** Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA**Destinazione:** Residenziale**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Urbanizzazioni:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).**Principali collegamenti pubblici:** a circa 300 mt stazione ferroviaria di Milano-Villapizzone, a circa 800 fermate MM1 QT8 - linee autobus nn 57-48, linee tramviarie n 1**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 1,5 km svincolo autostradale A4/E64, a circa 3 km svincolo tangenziale ovest A50**Caratteristiche descrittive esterne**

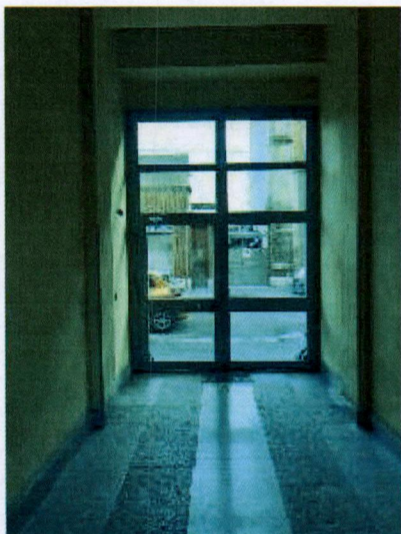
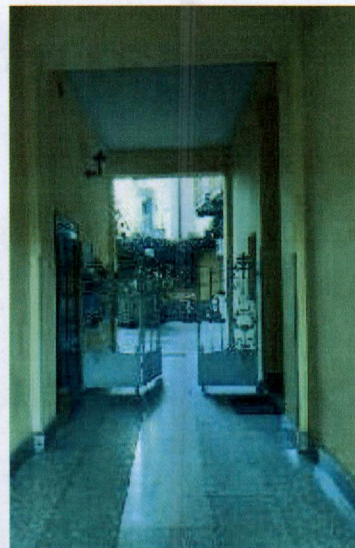
Edificio a destinazione mista residenziale e commerciale di n 7 piani fuori terra con ultimo piano destinato ai solai ed abitazioni e piano terra destinato ai negozi

Fabbricato risalente agli anni 30 del secolo scorso, accatastato nel 1939 e dichiarato abitabile nel 1930

- **struttura:** muratura ordinaria
- **copertura:** a doppia falda con manto in laterizio
- **facciate:** intonaco
- **accesso:** portoncino in ferro/vetro;



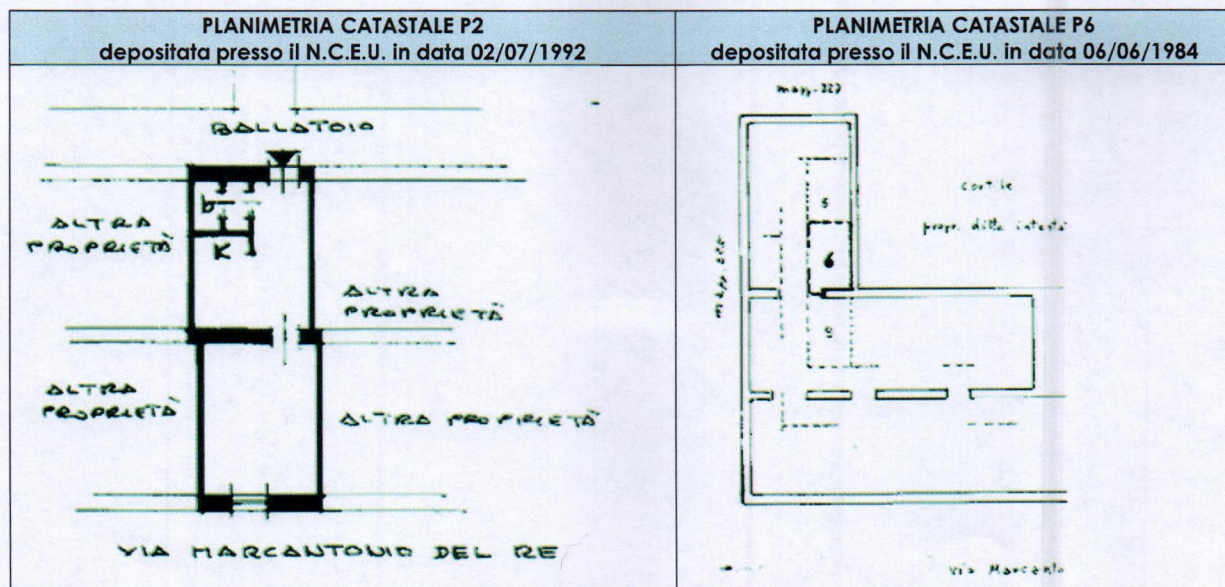
- **scala interna:** a rampe parallele con gradini in pietra – pianerottoli rifiniti con piastrelle in ceramica
- **ascensore:** presente, accessibile dal piano terra
- **portineria:** non presente





**Caratteristiche descrittive interne**

Appartamento ad uso abitazione di tipo popolare [A/4], posto al P2, avente accesso dalla quarta porta a sinistra arrivando da ballatoio comune di sinistra salendo le scale, composto di 2 locali con angolo cottura, antibagno e bagno, con annesso solaio al P6

**NOTA**

Il vano solaio occupato dal debitore non è quella di pertinenza dell'appartamento, non corrisponde cioè al vano rappresentato sulla scheda catastale del sub 101. Sul punto sono stati richiesti chiarimenti che però non sono stati forniti né dall'amministrazione condominiale che si dichiara non informata dell'eventuale scambio di vano tra condomini, né dal debitore.

**Corpo A****Appartamento**

- **esposizione:** doppia – nord/sud
- **altezza dei locali:** fino a m. 3,20 circa;
- **condizioni generali dell'appartamento:** sufficienti, con alcune opere di finitura da completare e/o sistemare
  
- **porta d'accesso:** doppia in legno e legno/verto
- **porte interne:** a soffietto in pvc
- **tavolati interni:** laterizio forato
- **pavimenti:** ceramica monocottura
- **infissi esterni:** in alluminio doppio vetro
- **Sistemi di oscuramento: persiane scorrevoli:** persiane scorrevoli in pvc
- **inferriate:** non presenti
- **zanzariere:** non presenti
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia;
- **Finitura tavolati interni:** idropittura
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** presente - n 31 – non funzionante
- **imp. elettrico:** sotto traccia con alcuni cavi esposti
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. termico:** autonomo
- **Corpi radianti:** termosifoni in ghisa
- **Valvole termostatiche:** /
- **acqua calda sanitaria:** autonoma
- **impianto di condizionamento:** non presente

**Solaio:** non visionato internamente per l'assenza del proprietario al sopraluogo

- **porta d'accesso:** metallica;



**Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

**Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenuta

**Certificato di prevenzione incendi CIP**

Non rinvenuto

**Certificazioni di idoneità statica CIS**

Non rinvenuto

**Certificato di Agibilità/abitabilità**

Presente. Licenza di occupazione n 890 del 25/09/1930

**3. STATO OCCUPATIVO:****Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 31/01/2022, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **occupato dall'esecutato, quindi nella disponibilità della procedura**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 11/10/2009 al 11/11/2021**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o ABD EL AAB Ehab nato in EGITTO il 07/05/1973 BDLHBE73E07Z336K
  - o GORGA Massimo nato a BOLLATE il 07/06/1967 GRGMSM67H07A940J
- 3) **Immobile in comune di MILANO - VIA MARCANTONIO DAL RE n. 2**
  - Foglio 181
  - Mappale 230
  - Subalterni 101/147

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti d'affitto e/o comodato aventi per oggetto l'immobile pignorato

**Esistenza di contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa come verificato

**NOTA**

Il **vano solaio occupato dal debitore non è quella di pertinenza dell'appartamento, non corrisponde cioè al vano rappresentato sulla scheda catastale del sub 101**. Sul punto sono stati richiesti chiarimenti che però non sono stati forniti né dall'amministrazione condominiale che si dichiara non informata dell'eventuale scambio di vano tra condomini, né dal debitore.

**4. PROVENIENZA:**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 15/12/2021 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Francesco Casarini, notaio in Bologna, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato

**Attuali proprietari:**

**ABD EL AAL EHAB** - Codice fiscale BDL HBE 73E07 Z336 K



con atto giudiziario del Tribunale di Milano emesso in data 28/09/2005 rep 2125/2005 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data 18/10/2005 ai nn. 78696/44812

**a favore di**

~~BD EL AAL~~ Nome ~~EHAB~~ - Codice fiscale ~~BDL HBE 73E07 7336 K~~

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Marcantonio Dal Re, 2 (foglio 181, mappale 230, sub 147/101)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**contro**

**GORGA Nome MASSIMO - Codice fiscale GRG MSM 67H07 A940 J**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Marcantonio Dal Re, 2 (foglio 181, mappale 230, sub 147/101)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

con atto giudiziario del Tribunale di Milano emesso in data 28/09/2005 rep 2125/2005 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data 06/07/2006 ai nn. 53629/30523

**a favore di**

~~BD EL AAL~~ Nome ~~EHAB~~ - Codice fiscale ~~BDL HBE 73E07 7336 K~~

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Marcantonio Dal Re, 2 (foglio 181, mappale 230, sub 147/101)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

**contro**

~~GORGA~~ Nome ~~MASSIMO~~ - Codice fiscale ~~GRG MSM 67H07 A940 J~~

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Marcantonio Dal Re, 2 (foglio 181, mappale 230, sub 147/101)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**Note alla sezione 'D'**

LA PRESENTE **IN RETTIFICA DELLA NOTA ESEGUITA IN DATA 18 OTTOBRE 2005 AI NUMERI 78696/44812**, IN QUANTO VENNE RIPORTATO, IN MODO INESATTO IL NOME DEL SOGGETTO A FAVORE, ERRONEAMENTE GENERALIZZATO COME ~~BD EL AAL~~

#### **Precedenti proprietari (nel ventennio):**

~~BD EL AAL~~ - Codice fiscale GRG MSM 67H07 A940 J

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Averoldi in data 28/07/1997 rep. n. 71331/8559 (notaio in Monza)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data 01/08/1997 ai nn. 30873/21615

**a favore di**

~~BD EL AAL~~ Nome ~~EHAB~~ - Codice fiscale ~~BDL HBE 73E07 7336 K~~

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Marcantonio Dal Re, 2 (foglio 181, mappale 230, sub 26 (attuale 147) /101)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**contro**

~~BD EL AAL~~ Nome ~~EHAB~~ - Codice fiscale ~~BDL HBE 73E07 7336 K~~

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Marcantonio Dal Re, 2 (foglio 181, mappale 230, sub 26 (attuale 147) /101)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**Note alla sezione 'D'**

TRATTASI DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE IN COMUNE DI MILANO VIA MARCANTONIO DAL RE N.2 DELLA PORZIONE COSTITUITA DA UN APPARTAMENTO SITO AL PIANO SECONDO, DI DUE LOCALI E SERVIZIO, CON ANNESSO SPAZIO DI SOLAIO AL PIANO SOTTOTETTO, TUTTO INDICATO CATASTALMENTE NEL QUADRO B. ALL'UNIT. IMMOBILIARE IN CONTRATTO SEGUE E COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIET., AI SENSI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO NEGLI SPAZIED ENTI COMUNI CONDOMINIALI, AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., IN RAGIONE DI 12,89/1000 PER L'APPARTAMENTO E DI 0,46/1000 PER LO SPAZIO DI SOLAIO, RELATIVAMENTE ALLE SPESE DI GESTIONE. PROVENIENZA: ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 11/9/1992 N.49517 REP.NOTAIO GIOVANNI AVEROLDI DI MONZA, REGISTRATO A MONZA IL 30/9/1992 AL N.5076 SERIE 2V TRASCritto ALLA C.RR.II. DI MILANO 1 IL 9/10/1992 AI NUMERI 34104/22044.

**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**







**ABD EL AAL EHAB** - Codice fiscale BDL HBE 73E07 Z336 K

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Marcantonio Dal Re, 2  
(foglio **181**, mappale **230**, sub **147/101**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale € **44.726,33**

Tasso interesse annuo /

Totale € **89.452,66**

**Note alla sezione 'D'**

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ECLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 06876201700002163000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 26032018 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: TNNM00006, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250, TIPO UFFICIO: I, DATA ESECUTORIETA: 01062012 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: 250TNRM000637, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250, TIPO UFFICIO: I, DATA ESECUTORIETA: 04062015 NUMERO DI RUOLO: 252095, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNR, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05092013 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: TNRM00944, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNR, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06082013 NUMERO DI RUOLO: 252343, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNR, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 23092014 NUMERO DI RUOLO: 251317, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNR, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 24022015 NUMERO DI RUOLO: 252882, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNR, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08092015 NUMERO DI RUOLO: 7878, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 4699, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 17012012 NUMERO DI RUOLO: 9863, ANNO DEL RUOLO: 2007, CODICE ENTE: 4699, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 15032007 NUMERO DI RUOLO: 14882, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 4699, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 26082008 NUMERO DI RUOLO: 20294, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 4699, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 07102011 NUMERO DI RUOLO: 9177, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 4699, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 01022012 NUMERO DI RUOLO: 16089, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 4699, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 12072012

**Pignoramenti:**

➤ **Pignoramento**

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **11/11/2021** nn. **88597/61580**

Atto giudiziario derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - della CORTE D'APPELLO DI MILANO-UNEP di Milano del 05/10/2021 rep. n. 1760

**a favore di**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**- Sede ROMA (RM) - Codice fiscale 09339391006

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Marcantonio Dal Re, 2

(foglio **181**, mappale **230**, sub **147/101**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**contro**

~~ABD EL AAL EHAB~~ - Codice fiscale ~~BDL HBE 73E07 Z336 K~~

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Marcantonio Dal Re, 2

(foglio **181**, mappale **230**, sub **147/101**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**Note alla sezione 'D'**

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 22.08.2021, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 96.405,57 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO. EHAB ABD EL-ALL NATO A EL MENOUIA (EGITTO).

**Altre trascrizioni:**

➤ **Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. Il. di Milano 1 in data **25/03/2005** ai nn. **20165/11557** ↙



Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 02/11/2000 Rep. n. 65851 – SENTENZA DICHIARATIVA SI FALLIMENTO

**a favore di**

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI S.A.S. PRIMO ATTO DI GORGA MASSIMO E C**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Marcantonio Dal Re, 2 (foglio **181**, mappale **230**, sub **26** (attuale 147) /**101**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**contro**

**GORGA Nome MASSIMO - Codice fiscale GRG MSM 67H07 A94011**

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Marcantonio Dal Re, 2 (foglio **181**, mappale **230**, sub **26** (attuale 147) /**101**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**Note alla sezione 'D'**

SI TRASCRIVE LA SENTENZA DI FALLIMENTO DELLA SOCIETA "PRIMO ATTO S.A.S DI GORGA MASSIMO E C" E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GORGA MASSIMO. SI DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA CHE IL SIGNOR GORGA MASSIMO E Pervenuto IN POSSESSO DEI BENI DI CUI AL QUADRO "B" DEL TRASCRIVENDO ATTO IN FORZA DI ATTO NOTAIO AVEROLDI DEL 28/7/1997 REPERTORIO 71331/8559 TRASCRITTO A MILANO IL 1/8/1997 AI NN.30873/21615.

**Eventuali note / osservazioni ai paragrafi 4 e 5 che precedono**

nessuna

**6. CONDOMINIO:**

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio Aromando con sede in via Gherardini 2 - 20145 Milano che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 14,78

**Spese di gestione condominiale**

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

**€ 900,00 circa**

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto  
**nessuna**

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima  
**€ 2.327,43**

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi  
**solleciti in corso ai condomini morosi e vertenza legale con ex condomino che ha abitato una cantina che si è allagata**

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)  
**acqua, ascensore e antenna tv**

indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc  
**nessuna problematica segnalata**

**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.**



**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

nessuna segnalazione

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

L'immobile è dotato di ascensore

**Regolamento di condominio**

Non presente o comunque non fornito all'amministrazione

**7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:**

**PGT: azionamento - prescrizioni – vincoli**

PGT approvato con Delibera n 34 Seduta Consiliare del 14/10/2019

Riquadro 1

Municipio 8

Nucleo di Identità Locale 71

VILLAPIZZONE

**SCHEMA URBANISTICA**

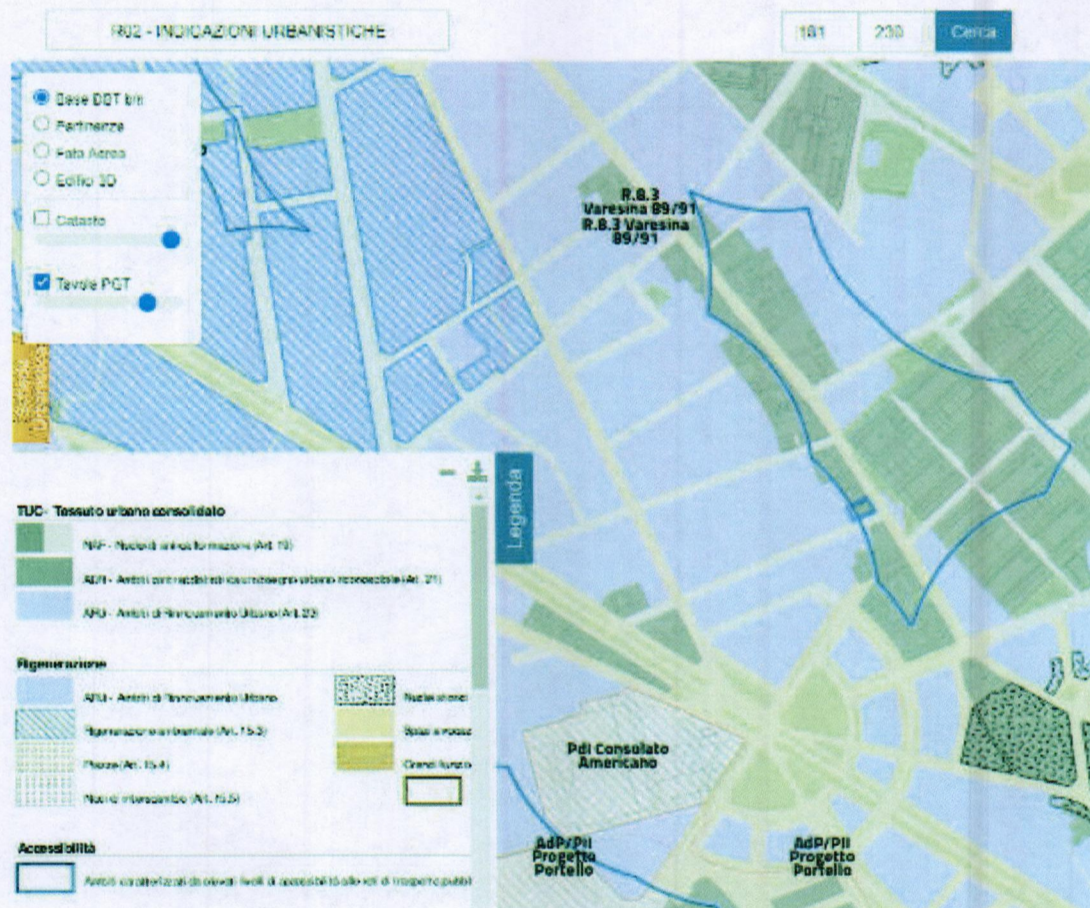
Foglio 181

Particella NCEU 230

- TUC - Tessuto urbano consolidato
- Perimetro TUC
- Tessuto urbano di recente formazione
- Tessuti urbani compatti a cortina
- ADR
- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile
- Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)
- Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)







**NOTA**

**Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Milano si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato**

<http://www.pim.mi.it/pgtonline/index.php?c=Milano>



**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del comune di Milano**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967** e a quella del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano l'ente ha dichiarato **IRREPERIBILI gli atti di fabbrica** di interesse

**Oggetto: Istanza di accesso agli atti P.G. 144987 del 11/03/2022 - Via DAL RE MARCANTONIO, 2**

In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili anche presso l'archivio storico precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Musocco (già Via Verdi 9).

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ SERVIZI GENERALI  
Roberto Leganà

Responsabile: Di Vincenzo Vitoria  
Pratica trattata da: Chervino Domenico  
Orario sportello: dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00 - via Sile 6 - piano terra

Comune di Milano - Prot. 29/03/2022 0119260.0.

Via Sile, 6 - 20139 Milano  
Tel. +39.02.884.66224 (attivo dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00)  
Mail: InfoVisure@comune.milano.it

Si è comunque provveduto ad estrarre la licenza di occupazione dalla quale è stato possibile evincere anche i dati relativi a quella di costruzione:

- **Nulla Osta per opere edilizie** n 156854/1928 del 10/10/1928
- **Licenza di occupazione** n 890 del 15/09/1930 atti n 105411/21394/1929

Rispetto alla verifica dei titoli edilizi non è stato possibile procedere ad un'approfondita verifica della rispondenza dello stato dei luoghi rispetto a quanto depositato presso la P.A.

Al fine di verificare l'effettiva esistenza dell'unità oggetto di stima classificata come abitazione in epoca **anteriore al 1° settembre 1967 e al 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942) la scrivente ha avviato ulteriori indagini presso l'archivio storico del catasto, di seguito le risultanze emerse:

la denuncia catastale dell'unità immobiliare **sub 26 (attuale sub 147)** avveniva in data **28/12/139** con scheda n **9447687** che rispetto alla scheda attuale **rappresenta solo 2 locali di cui uno adibito a cucina**

**Analisi delle conformità:**

**Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**

**verificata - conforme**

effettuata verifica della preesistenza del fabbricato e della perimetrazione dell'unità immobiliare oggetto di stima antecedentemente al 1° settembre 1967 e al 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)



**Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**

**non verificata**

effettuata verifica della preesistenza del fabbricato e della perimetrazione dell'unità immobiliare oggetto di stima antecedentemente al 1° settembre 1967 e al 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

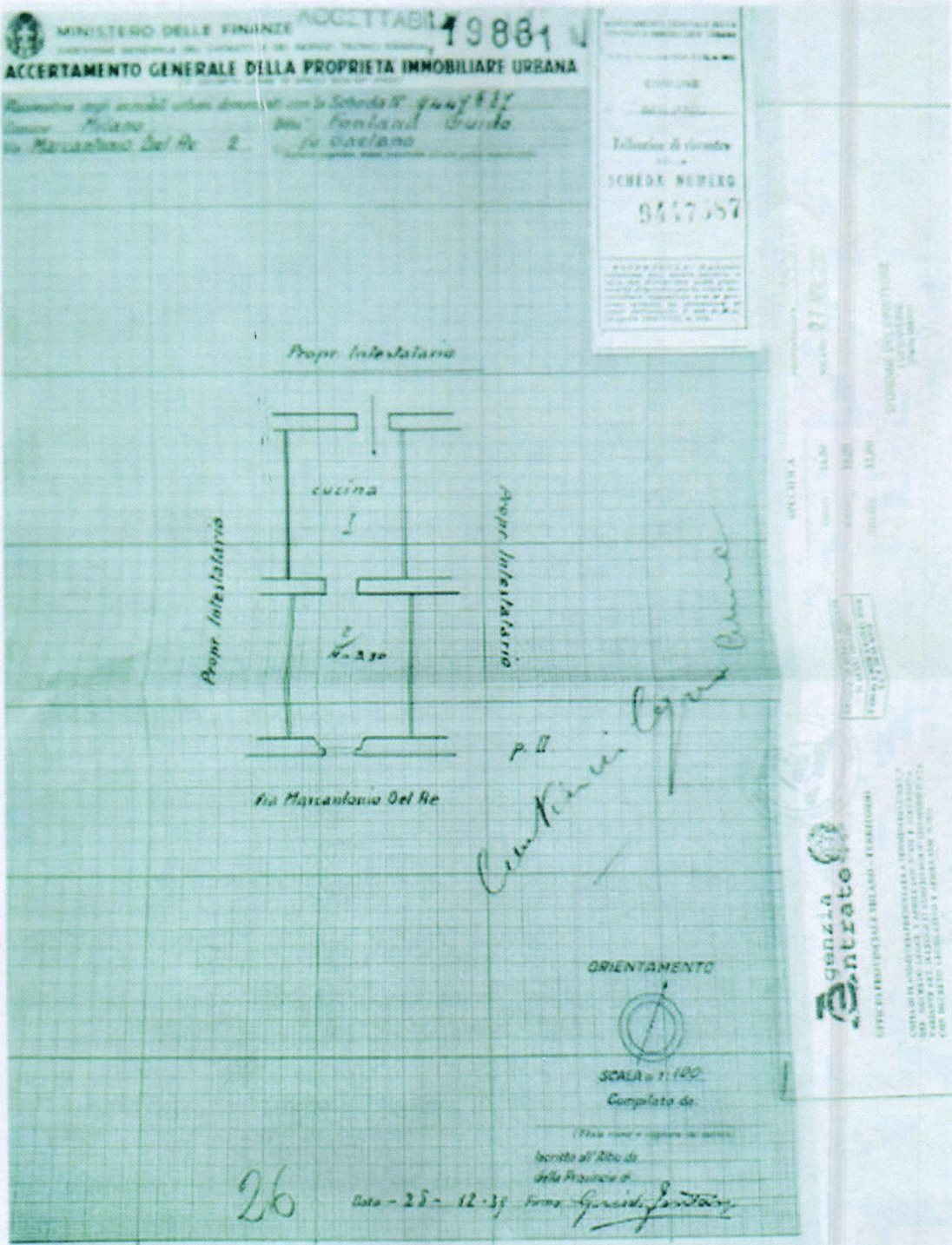
Rispetto alla planimetria catastale storica del 1939

- non risulta dichiarata la presenza di bagno ed antibagno internamente all'appartamento
- la porta di accesso alla camera risulta leggermente traslata verso est

**Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**

**verificata, conforme**

**non verificata rispetto al vano solaio**





Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 5.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 4.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 8. CONSISTENZA

### Criterio di calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie.

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
  - 100%** delle superfici calpestabili;
  - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
  - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
  - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
  - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
  - 35%** dei patii e porticati;
  - 60%** delle verande;
  - 15%** dei giardini di appartamento;
  - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale



Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

**50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;

**25%** qualora non comunicanti

#### TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
A	Appartamento – P2	39,40	1,00	39,40
B	Solaio – P6	8,65	0,25	2,16
<b>totale</b>		<b>48,05</b>		<b>41,56</b>

## 9. 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 in cui si trovano

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 in diminuzione o in aumento.

### Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

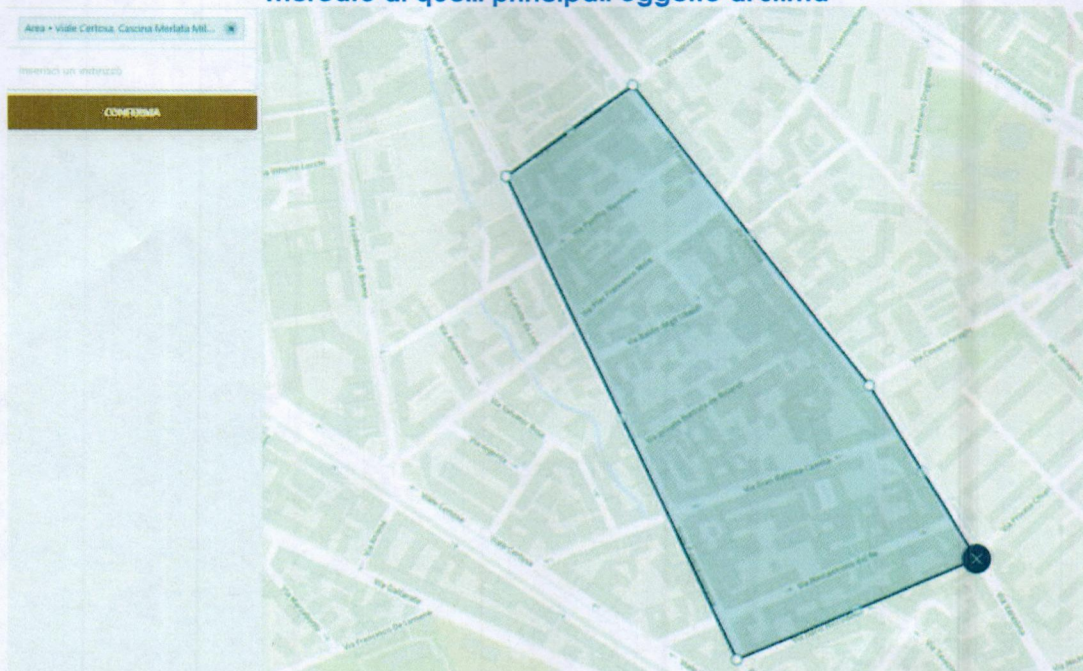
1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2021
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - II SEMESTRE 2021



Dati estrapolati dagli annunci immobiliari attuali per immobili appartenenti agli stessi segmenti di mercato di quelli principali oggetto di stima



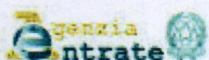
ESITO RICERCA DI MERCATO PER APPARTAMENTI IN MILANO - ZONA VIA MARCANTONIO DAL RE						
	ubicazione via	livello di piano	prezzo proposto	superficie mq	prezzo medio unitario di mercato €/mq	STATO MANUTENT
1	MARCANTONIO DAL RE 16	1	€ 209.000,00	80,00	€ 2.612,50	D
2	ESPINASSE 36	2	€ 210.000,00	87,00	€ 2.413,79	D
3	BALDO DEGLI UBALDI 8	7	€ 185.000,00	75,00	€ 2.466,67	D
4	VARESINA	T	€ 110.000,00	43,00	€ 2.558,14	D
5	VARESINA 61	3	€ 115.000,00	45,00	€ 2.555,56	D
6	PRIVATA BATTISTA DE ROLANDI 15	R	€ 139.000,00	52,00	€ 2.673,08	D/S
			€ 968.000,00	€ 382,00	€ 2.534,03	

Considerato che gli annunci immobiliari rinvenuti sono riferiti ad immobili caratterizzati da stato manutentivo superiore a quello dell'oggetto di stima e che i valori di offerta devono essere scontati del **margin** di trattativa commerciale su base statistica, individuabile indicativamente fra il **9%** e l'**11%**, di conseguenza il **prezzo medio unitario di mercato** più attendibile dovrebbe attestarsi intorno a **€/mq 1.890,00**

Bollettini RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - II SEMESTRE 2021

Qualità	Valore minimo (€)	Valore medio (€)	Valore massimo (€)
Abitazioni in stabili di 1ª fascia (superiore alla media di zona)	2.632	3.131	3.629
Abitazioni in stabili di fascia media (alla media di zona)	2.324	2.759	3.195
Abitazioni in stabili di 2ª fascia (inferiore alla media di zona)	1.748	1.898	2.048





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia zona: Periferica MUSCOCCO, CERTUSA, EXPO, C/NA MERLATA

Codice zona: U30

Mirazona: 0

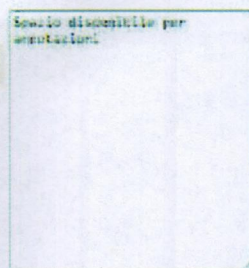
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2700	3500	L	9	13	L
Abitazioni civili	Normale	1750	2000	L	6	9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	2700	L	5,8	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1700	L	4,7	5,8	L
Box	Normale	1200	1350	L	4,5	7	L

Stampa

Legend



Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato al mq (superficie commerciale lorda)** pari a circa

**1.890,00 €/mq**

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con solaio - P2 - P6	41,56	1.890,00	€ 78.548,40	€ 78.548,40
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 78.548,40</b>	<b>€ 78.548,40</b>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 78.548,40</b>
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 3.927,42</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	<b>-€ 2.327,43</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	<b>-€ 4.000,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:</b>	<b>€ 68.293,55</b>

**NB**

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati



**INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA**

	<b>Libero:</b> <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 68.293,55
	<b>arrotondato:</b>	<b>€ 68.000,00</b>
<i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	<b>**Occupato:</b>	€ 54.400,00
	<b>arrotondato:</b>	<b>€ 54.000,00</b>

**10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

L'immobile non risulta locato anche se occupato da terzi

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Si richiamano di seguito le criticità rilevate

➤ **Conformità edilizia non verificata**

effettuata verifica della preesistenza del fabbricato e della perimetrazione dell'unità immobiliare oggetto di stima antecedentemente al 1° settembre 1967 e al 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Rispetto alla planimetria catastale storica del 1939

- non risulta dichiarata la presenza di bagno ed antibagno internamente all'appartamento
- la porta di accesso alla camera risulta leggermente traslata verso est

➤ **Occupazione del vano solaio**

Il **vano solaio occupato dal debitore non è quella di pertinenza dell'appartamento, non corrisponde cioè al vano rappresentato sulla scheda catastale del sub 101**. Sul punto sono stati richiesti chiarimenti che però non sono stati forniti né dall'amministrazione condominiale che si dichiara non informata dell'eventuale scambio di vano tra condomini, né dal debitore.

\*\*\*

**Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:**

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.



**Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015**

**Committente:** Tribunale di Milano

**Scopo della valutazione:** Esecuzione Immobiliare

**Data sopralluogo:** 31/01/2022

**Data valutazione:** 17/05/2022

**Data relazione:** 17/05/2022

**Ubicazione immobile:** Milano, via Marcantonio Dal Re n 2

\*\*\*

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con Osservanza

Milano, 17/05/2022

L'Esperto Nominato  
Arch. Elisabetta Nicoletti



**ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:**

- allegato\_1\_atto di acquisto Gorga
- allegato\_2A\_comunicazioni amministratore
- allegato\_2B\_regolamento di condominio
- allegato\_3A\_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
- allegato\_3B\_esito ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI\_locazioni
- allegato\_4A\_verifica regolarità urbanistico-edilizia
- allegato\_4B\_planimetria catastale del 1939
- allegato\_A\_note ipocatastali estratte
- allegato\_B\_documenti catastali
- allegato\_C\_rilievo fotografico