

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1157/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Appartamento al piano rialzato con cantina al piano interrato sito in un
condominio in MILANO, via SEPRIO 20



SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

LOTTO UNICO composto da:

- Corpo A -

Dati Catastali

- Corpo A -

Bene in MILANO via SEPRIO n. 20

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **381**, particella **77**, subalterno **703** graffato foglio **381**, particella **78**, subalterno **2**

Stato occupativo

- Corpo A -

Al sopralluogo risultava disabitato

Contratti di locazione in essere

- Corpo A -

Nessuno contratto di locazione in essere

Comproprietari

- Corpo A -

Nessuno

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

- LOTTO UNICO – (Corpo A) -

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 191.760,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 9.588,00	€ 182.172,00
Demolizione soppalco e bagno	€ 2.000,00	-€ 2.000,00	€ 180.172,00
Regolarizzazione edilizia	€ 0,00	€ 0,00	€ 180.172,00
Regolarizzazione catastale (correzione scheda e corretta individuazione cantina)	€ 1.500,00	-€ 1.500,00	€ 178.672,00

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

€ 178.672,00

LIBERO (arrotondato)

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

€ 0,00

OCCUPATO (non ricorre il caso)



Spese condominiali insolute nel biennio	€ 5.814,65	-€ 5.814,65	€ 172.857,35
---	------------	-------------	--------------

Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)			€ 172.850,00
---	--	--	--------------

LIBERO (arrotondato)

Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)			€ 0,00
---	--	--	--------

OCCUPATO (non ricorre il caso)



LOTTO UNICO

corpo A : APPARTAMENTO con CANTINA

• IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

• Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di MILANO, via Seprio 20, consistente in un appartamento al piano rialzato con cantina al piano interrato. L'appartamento presenta doppio affaccio, su cortile interno e su via Seprio.

• Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota in comproprietà di **1/3** ciascuno dell'immobile [redacted], nato [redacted], il [redacted] c.f. [redacted] [redacted] [redacted] nato [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] rappresentata dalla Signora [redacted] e [redacted] nato [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] rappresentato [redacted]

Procedura esecutiva nei confronti del [redacted] nato [redacted] il [redacted] [redacted] in qualità di erede del coniuge [redacted] nato [redacted] il [redacted] e [redacted], nonché nella qualità di soggetto esercente la potestà genitoriale e dunque legale rappresentanza dei figli minori [redacted] [redacted] figli eredi del Signor [redacted] in virtù dell'atto di pignoramento immobiliare del 05/10/2020, repertorio n. 13141, trascritto a Milano 1 il 18/01/2021 ai nn. 2753/1720.

• Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3)

Intestato 1: [redacted], proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **381**, particella **77**, subalterno **703** graffato foglio **381**, particella **78**, subalterno **2**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 3 vani; sup. catastale 42 mq; rendita € 348,61

indirizzo: Comune di MILANO, via Seprio n. 20 piano T-S1;

dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

• Coerenze

Coerenze come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Pietro Sormani:

- dell'appartamento: "cortile comune, portineria, via Seprio, mappale 63";

- del servizio esterno: "locale distinto con il numero 23, cortile comune, scala comune, proprietà di terzi";

- del vano ad uso cantina: "corridoio comune, cantina interno 9, via Seprio, cantina interno 7;

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

Nessuna.

• DESCRIZIONE DEI BENI

• Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: semicentro/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Tipologia prevalente: abitazioni civili



Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 550 m dalla fermata del tram 16, a circa 230 m dalle fermate degli autobus 61 e 67, a circa 950 m dalle fermate degli autobus 63 e 80, a circa 260 m dalla fermata della metropolitana Linea Rossa De Angeli e a circa 350 m dalla fermata della metropolitana Linea Rossa Wagner.

Principali collegamenti viabilistici: Innessi autostradali Milano Sud (tangenziale Ovest e A7) a circa 5,00 km.

• **Caratteristiche descrittive esterne**

L'unità si trova in uno stabile residenziale con accesso pedonale e carraio da via Seprio al civico 20, che consta di sei piani fuori terra oltre al piano interrato ove sono allocate le cantine.

- struttura: muratura in laterizio;
- facciate: intonaco effetto pietra e liscio, con finiture pregiate (cornici decorate e fasce marcapiano);
- accesso: portoncino in metallo e vetro;
- androne: pareti in piastrelle ed intonaco, pavimento in piastrelle;
- scale: a rampe parallele ;
- ascensore: non pertinente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

• **Caratteristiche descrittive interne (all. 4 e 5)**

L'appartamento, al quale si accede dal cortile, si trova al piano rialzato e consta di due locali con angolo cottura ed un servizio igienico. Tra i comodi pertinenziali nell'atto di provenienza viene pure descritto un bagno esterno, collocato in cortile in un sottoscala di scala di accesso ad altra unità. Tale bagno esterno, tuttavia, non risulta inserito nella consistenza originaria dell'immobile e dei diritti di proprietà di acquisizione dello stesso nulla si è reperito. Per tale ragione di esso non si è tenuto conto nel calcolo nella stima se non in termini di comodo comune in uso all'unità.

Della condizione degli impianti non si è potuto verificare il funzionamento causa assenza di fornitura.

Una cantina al piano interrato completa la consistenza catastale dell'unità, ma non è stato possibile individuare quale essa sia. D'altra parte, desunte le misure dalla documentazione acquisita e le condizioni dalla cantina visionata (le cantine dello stabile sono molto simili per misura e condizioni), si è comunque potuto stimarla.

Tale problematica viene dal fatto che vi sono tanto contraddizioni tra atto di provenienza e documentazione catastale quanto informazioni carenti in quest'ultima. Se infatti l'atto di provenienza descrive la cantina come prospiciente la strada e così pure la scheda catastale attuale, invece la scheda di prima denuncia associava all'unità una cantina lato cortile. D'altra parte questa scheda non ha sufficienti elementi grafici che consentano di individuare univocamente la cantina ivi descritta.

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a nord e sud;
- porta di accesso: legno tamburato;
- infissi esterni in alluminio;
- sistema di oscuramento: persiane scorrevoli;
- porte interne: tipo a battente in legno con inserti in vetro;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno con inserti di vetrocemento;
- pavimenti: pavimento in piastrelle;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo (caldaia a metano)
- acqua calda sanitaria: produzione autonoma (caldaia a metano)
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presente



- altezza dei locali: m 3,54;
- condizioni generali: discrete;

Cantina

- porta di accesso: legno;
- pareti: cemento a rustico;
- pavimenti: cemento a rustico;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: mt 2,70;
- condizioni generali: scarse;

- **Certificazioni energetiche**

Non risulta censito al catasto energetico

- **Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite

• STATO OCCUPATIVO

- **Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto in due riprese, il 12/05/2021 ed il 10/09/2021. L'immobile risultava disabitato. L'accesso è avvenuto unitamente al custode giudiziario. **(all. 5)**

- **Esistenza contratti di locazione:**

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quale dante causa gli esecutati come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate. **(all. 6)**

• PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Alessandra Radaelli Notaio in Milano, che fa stato fino al 21/01/2021 **(all. 7)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 8)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. da 9 a 11)** risulta quanto segue:

- **Attuale proprietà**

Proprietà di [REDACTED], nato il [REDACTED] c.f. [REDACTED], nonché dei figli minori [REDACTED], nato il [REDACTED] c.f. [REDACTED], e [REDACTED], nato il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

in qualità di eredi, in ragione di 1/3 ciascuno, del rispettivo coniuge e padre [REDACTED], nato il [REDACTED] e deceduto ab intestato in data [REDACTED] le cui accettazioni di eredità con beneficio d'inventario risultano trascritte a Milano 1, in data 10 giugno 2013 ai nn. 29528/21744, e in data 01/08/2013 ai nn. 41365/30394 con precisazione che non risulta notizia circa il completamento dell'inventario e la presentazione della dichiarazione di successione.

- Al Signor [REDACTED] l'intera **piena proprietà** è pervenuta in forza di atto di compravendita in data 30/06/2003 autenticato dal Notaio Pietro Sormani di Milano (MI), numero 284.245/61.323 di repertorio, trascritto a Milano 1 in data 10/07/2003 ai numeri 58891/38904, dai [REDACTED] nato [REDACTED] e [REDACTED] nato [REDACTED]



- **Precedenti proprietà (ante ventennio)**

- Ai Signori [redacted] e [redacted] quanto in oggetto pervenne per atto di compravendita del Notaio Alfonso Ajello di Milano, in data 16/03/1999, repertorio n. 247083, trascritto a Milano 1 in data 26/03/1999 ai nn. 14054/9428, contro il Signor [redacted] nato [redacted] a [redacted]

- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Alessandra Radaelli Notaio in Milano, che fa stato fino al 21/01/2021 (**all. 7**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. da 9 a 11**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note/osservazioni:

Nessuna

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 10/07/2003 ai numeri 58892/10736, per euro 129.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di euro 86.000,00
A favore: BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A.

Mutuo concesso da detta Banca con atto a rogito del Notaio Sormani Pietro, del 30/06/2003, repertorio 284246/61324, con precisazione che con atto del 16/09/2008 a rogito del Notaio Mario Zanchi di Siena, rep. n. 26957/11623, la Banca Agricola Mantovana S.p.A. veniva fusa per incorporazione in "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.".

Ipoteca legale (cancellata) derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602 in data 22/06/2010 ai numeri 8287 registro particolare e 37300 registro generale, repertorio 11789/68 del 16/06/2010.

A favore: EQUITALIA ESATRI S.P.A.

Annotazione n. 6594 del 26/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 22/11/2010 ai numeri 69460/14701, per euro 200.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di euro 100.000,00
A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Mutuo concesso da detta Banca con atto a rogito del Notaio Marin Piero in data 18/11/2010, rep. 12109/5490.

- **Pignoramenti**

Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 al n. 1720 di registro particolare e n. 2753 di registro generale del 18/01/2021, repertorio 13141 del 28/10/2020.



A favore: REINVEST S.R.L. con sede in Milano (MI), c.f. 09233380964 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: [redacted], na [redacted] c.f. [redacted]
[redacted], [redacted] nat [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] e [redacted] nat [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà.

• **Altre trascrizioni**

Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 al n. 21744 di registro particolare e n. 29528 di registro generale del 10/06/2013, repertorio 12413/6094 del 16/05/2013 – Atto per causa di morte – Accettazione di eredità con beneficio di inventario.

A favore: [redacted] na [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] [redacted] nat [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] e [redacted] nat [redacted] c.f. [redacted]
[redacted]
Contro [redacted] nat [redacted] c.f. [redacted] deceduto [redacted]
[redacted]

Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 al n. 30394 di registro particolare e n. 41365 di registro generale del 01/08/2013, repertorio 12998/6325 del 03/07/2013 – Atto per causa di morte – Accettazione di eredità con beneficio di inventario.

A favore: [redacted] na [redacted] c.f. [redacted] e
[redacted] nato [redacted] c.f. [redacted]
Contro [redacted] na [redacted] c.f. [redacted] deceduto il
[redacted]

Nel Quadro D si legge: "La Signora [redacted] ha dichiarato, in rappresentanza dei figli minori [redacted], di accettare con beneficio d'inventario ai sensi e per gli effetti dell'art. 484 del codice civile l'eredità del Signor [redacted]"

Eventuali note/osservazioni:
Nessuna

• **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. da 9 a 11**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

• **DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato dallo Studio Casa Milano srl CONDOMINIO MANAGEMENT con sede in Milano, che ha fornito le informazione che seguono. (**all. 12**)

Millesimi degli immobili pignorati: 35,35/1000,00

• **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.050,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.814,65

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna

Cause in corso: Decreto Ingiuntivo De Paolis

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

Nessuna

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

No



• **REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1 settembre 1967, nessuna modifica o opera che necessitasse di titolo edilizio è stata eseguita successivamente a meno della realizzazione di un locale bagno interno all'abitazione che risulta non autorizzato e da sanare così come si dirà di seguito al punto dedicato alla conformità edilizia.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC – ARU (Ambiti di rinnovamento urbano Art. 23 tav. R02 – Indicazioni Urbanistiche (dati tratti dal sito del Comune di Milano <https://geoportale.comune.milano.it/> , servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio).

• **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.13):**

A fronte delle richieste fatte:

- Richiesta visura atti presso il Comune di Milano, protocollo 2021/129011 in data 09/03/2021.
- Richiesta visura atti presso l'Ufficio Condono di Milano in data 09/03/2021.
- Richiesta visura presso l'Ufficio Catasto in data 09/03/2021.

È stata messa a disposizione e visionata la seguente documentazione:

- Documentazione varia con datazione antecedente al 30 ottobre 1942 custodita presso l'Archivio Ornato Fabbriche del Castello.
- Planimetria di primo accatastamento
29 ottobre 1939
Scheda n. 2080297

Sono state inoltre ricevute comunicazioni che nulla figura relativamente a :

- Richiesta di modifiche decennio 2008-2018.

Presentata il 12/01/2021 la richiesta di eventuali Domande di Sanatoria ex. l.47/85, non è stata ancora evasa. Sarà premura dello scrivente depositare eventuale integrazione alla presente a seguito di ricevimento della risposta da parte degli Uffici Tecnici del Comune di Milano.

Dal confronto tra quanto rilevato e quanto visionato nella documentazione messa a disposizione degli enti, si riassumono le seguenti conclusioni **(all. 14)** :

• **Conformità urbanistica**

L'immobile risulta conforme sul piano urbanistico a meno del piccolo volume del bagno sottoscala localizzato in cortile menzionato nell'atto di provenienza.

Di tale piccolo locale esterno all'abitazione nulla si è reperito che ne attestasse la legittimità e pertanto di esso non si è tenuto conto nel calcolo della consistenza.

• **Conformità edilizia**

L'unità risulta conforme sul piano edilizio a meno delle seguenti difformità:

- presenza di un servizio igienico interno all'unità immobiliare, non conforme in quanto privo del necessario disimpegno rispetto alla cucina/angolo cottura;
- un soppalco in legno nel locale prospiciente la strada;

Rispetto a tali manufatti non si è reperito alcun titolo che ne legittimasse l'esistenza e stante:

- la non sanabilità del soppalco;
- la necessità di riprogettare il servizio igienico sopraddetto;

Si è stimata l'unità senza tenere conto della dotazione del bagno interno e tenuto conto dei costi di messa in pristino.

• **Conformità catastale**

Si rileva la difformità catastale della scheda planimetrica attuale stante il fatto che:

- la stessa rappresenta l'immobile comunicante con altra unità attigua;
- la cantina rappresentata non trova corrispondenza nelle coerenze menzionate nell'atto di



provenienza.

Si renderà necessario, a seguito di quanto sopra detto, la presentazione di un aggiornamento planimetrico catastale che possa anche individuare correttamente la cantina associata all'unità. Dei costi da sostenere si è tenuto conto nella stima.

Un'ulteriore decurtazione è stata operata in sede di stima stante il fatto che si rende necessaria la voltura catastale visto che la visura catastale all'attualità non restituisce quali intestati i titolari di diritto di cui si ha evidenza nelle visure ipotecarie (esecutata e i due figli minorenni).

• CONSISTENZA

• Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (appartamento)	38,00	1,00	38,00
Cantina	11,20	0,25	2,80
Bagno esterno (non computato)	0,00	0,00	0,00
	49,20		40,80

• STIMA

• 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 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.

• Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Zona – Semicentro/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON
quotazioni di abitazioni di tipo economico da 2.500 €/mq a 3.400 €/mq
- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE
Zona: Semicentro/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON
valore di compravendita prezzo min. 3.627,95 €/mq prezzo max. 5.104,69 €/mq
valore di locazione prezzo min. 11,56 €/mq prezzo max. 16,16 €/mq



- **Valutazione:**

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Appartamento	A/3	49,20	40,80	€ 4.700,00	€ 191.760,00

- **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 DI MERCATO DEL CORPO A

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 191.760,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 9.588,00	€ 182.172,00
Demolizione soppalco e bagno	€ 2.000,00	-€ 2.000,00	€ 180.172,00
Regolarizzazione edilizia	€ 0,00	€ 0,00	€ 180.172,00
Regolarizzazione catastale (correzione scheda e corretta individuazione cantina)	€ 1.500,00	-€ 1.500,00	€ 178.672,00
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 178.672,00
LIBERO (arrotondato)			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 0,00
OCCUPATO (non ricorre il caso)			
Spese condominiali insolute nel biennio	€ 5.814,65	-€ 5.814,65	€ 172.857,35
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)			€ 172.850,00
LIBERO (arrotondato)			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)			€ 0,00
OCCUPATO (non ricorre il caso)			



• GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risulta alcun contratto di locazione

• GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile

• CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati 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 06/10/2021

l'Esperto Nominato

timbro e firma

ALLEGATI

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale
4. pianta da rilievo metrico
5. rilievo fotografico
6. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
7. certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
8. titolo di provenienza
9. ispezione ipotecaria per immobile
10. ispezione ipotecaria per nominativi
11. ispezioni ipotecarie trascrizioni accettazione eredità
12. esito istanza stato debitorio condominiale
13. titoli edilizi
14. conformità catastale/edilizia e urbanistica
15. **stato civile**
16. nomina e quesito conferito all'esperto
17. giuramento dell'esperto
18. copia privacy

