

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1830/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità residenziale in Magenta (MI) via A. Saffi, 59



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Magenta (MI) via A. Saffi, 59

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 6, particella 466, subalterno 4

Beni in Magenta (MI) via Dante Alighieri, 51

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 6, particella 466, subalterno 34

Stato occupativo

Corpo A: Libero ovvero occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 105.000,00

da occupato: € 84.000,00

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A - ABITAZIONE

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Magenta (MI) via A. Saffi n. 59 unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano rialzato di circa 90 mq, composto da soggiorno, cucina, 2 camere, un bagno un ripostiglio e due ampi balconi. Al piano seminterrato è di pertinenza un'ampia cantina.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- MOLA Orazio Antonio nato a CASTELLANETA il 08/01/1967 CF: MLORNT67A08C136C stato civile: coniugato in regime di separazione dei beni in occasione dell'acquisto come si evince dall'atto di compravendita (**all. 2**);

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (**all. 1**)

Intestati:

MOLA Orazio Antonio Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 6 part. 466 sub. 4**

dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5, rendita € 383,47

Indirizzo: via A. Saffi, 59 Magenta

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

1.4. Coerenze

Dell'abitazione:

NORD: altra proprietà;

EST: parti comuni ed altra proprietà;

SUD: cortile comune;

OVEST: cortile comune.

Della cantina:

NORD: altra proprietà;

EST: terrapieno su cortile comune;

SUD: altra proprietà;

OVEST: corridoio comune.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

Tuttavia si segnala che sulla scheda catastale, le coerenze della cantina a piano seminterrato non corrispondono a quanto rilevato in situ. Altrettanto è possibile affermare in merito alle coerenze segnalate nell'atto provenienza. Ovvero la cantina indicata di proprietà dell'esecutato non corrisponde a quella della scheda catastale e quella plausibilmente indicata nel rogito. All'**all. 9** è rappresentata la cantina indicata sul rogito e sulla planimetria catastale confrontata con quella esibita dall'esecutato.

CORPO: A - AUTORIMESSA

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Magenta (MI) via Dante Alighieri n. 51 unità immobiliare ad autorimessa posta al primo piano interrato di circa 10 mq.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- MOLA Orazio Antonio nato a CASTELLANETA il 08/01/1967 CF: MLORNT67A08C136C stato civile: coniugato in regime di separazione dei beni in occasione dell'acquisto come si evince dall'atto di compravendita (**all. 2**);

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (**all. 1**)

Intestati:

MOLA Orazio Antonio Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 6 part. 466 sub. 4**

dati classamento: categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita € 44,42

Indirizzo: via Dante Alighieri, 51 Magenta (il corsello box ha accesso dalla strada perpendicolare a quella dell'accesso pedonale di via A. Saffi, autorimessa e abitazione insistono sullo stesso complesso edilizio ma in due corpi di fabbrica differenti, vedere documentazione fotografica per specifiche **all. 10**)

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

1.9. Coerenze

Dell'autorimessa:

NORD: corsello comune;

EST: altra autorimessa;

SUD: altre proprietà;

OVEST: altre proprietà.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Magenta (MI)

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE

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: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: nulla da segnalare

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 10)

Abitazione con cantina e box posti in condominio di due palazzine di tre piani fuoriterra ciascuno e uno interrato edificato nel 1965.

- struttura: telaio in c.a.;
- facciate: intonaco a civile, klinker e piastrelline a mosaico;
- accesso: da pianerottolo condominiale;
- scala comune: a doppie rampe parallele in marmo;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 10)

Abitazione posta al piano rialzato di circa 90 mq, composto da soggiorno, cucina, 2 camere, un bagno un ripostiglio e due ampi balconi. Al piano seminterrato è di pertinenza un'ampia cantina. Il compendio comprende autorimessa posta al primo piano seminterrato dello stabile di circa 10 mq

Corpo A:Abitazione:

- esposizione: su due lati;
- pareti: normalmente tinteggiate o stuccate in grassello di calce, in ceramica in cucina e bagno fino a circa 2,00 m;
- pavimenti: parquet e piastrelle in una camera, cucina e bagno;
- infissi esterni: in PVC con vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;

- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: **assente**, originariamente l'impianto era centralizzato. La centrale termica è stata dismessa a favore di una autonoma installazione del sistema di riscaldamento dal singolo condomino. Si ravvisa una decurtazione di **6.000 €** complessivi dal valore dell'immobile ordinario finalizzato alla realizzazione del nuovo impianto;
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: 3,20 m abitazione, 2,15 m cantina e 2,00 box;
- condizioni generali dell'appartamento: l'immobile è discretamente mantenuto.
- La porta di ingresso del box è difettosa e di difficile apertura.

2.4. Breve descrizione della zona

Lo stabile in cui è presente l'immobile staggito è inserita in una zona semiperiferica a nord del centro di Magena con una discreta densità edilizia. La zona è caratterizzata da una destinazione edilizia prettamente residenziale

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica in corso di validità.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Lo stabile è stato edificato nel 1965. Nella pratica è stato rilevato il collaudo statico della struttura. **(all. 5)**

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 06/07/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode Avv. Gian Marco Rubino si è rilevato che l'immobile è regolarmente utilizzato come abitazione dall'esecutato e suoi familiari.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Rho **(all. 6)**.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

ABITAZIONE e AUTORIMESSA

MOLA Orazio Antonio nato a CASTELLANETA il 08/01/1967 CF: MLORNT67A08C136C - proprietà per la quota di 1/1

dal 12/05/2005

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Vittorio Quagliata in data 12/05/2005 rep nn. 95188/13114 trascritto a Pavia in data 23/05/2005 ai nn. 9662/5734.

4.2. Precedenti proprietari

2. ABITAZIONE e AUTORIMESSA

- Al ventennio il bene era di proprietà di

FESTA Ignazio nato a CASTELLANETA il 01/03/1976 CF: FSTGNZ76C01C136O - proprietà per la quota di 1/1

Ante ventennio al 12/05/2005

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Sergio Bucchini in data 15/12/1999 rep nn. 38019/8198 trascritto a Pavia in data 03/01/2000 ai nn. 11/09.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. Ferdinando Cutino Notaio in Besozzo alla data del 23/01/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3)** alla data del 17/11/2021 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:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 03/01/2000 ai nn. 12/3 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Sergio Bucchini in data 15/12/1999 rep. 38020

a favore BANCA POPOLARE DI ABBIATEGRASSO S.p.A. con sede in Abbiategrasso (MI) c.f. 00674550157

contro MOLA Orazio Antonio nato a CASTELLANETA il 08/01/1967 CF: MLORNT67A08C136C
FESTA Ignazio nato a CASTELLANETA il 01/03/1976 CF: FSTGNZ76C01C136O

Importo ipoteca £ 330.000.000 di cui £ 220.000.000 di capitale.

Ipoteca rinnovata in data 17/12/2019 ed iscritta ai nn. 21885/4037 con variazione Importo ipoteca € 170.430,78 di cui € 113.620,52 di capitale.

Grava su ENTRAMBI gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Ipoteca legale iscritta il 17/07/2009 ai nn. 15809/2934 derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602, atto amministrativo di EQUITALIA ESATRI S.P.A. del 08/07/2009 rep. 9720/68

a favore EQUITALIA ESATRI S.p.A. con sede in Pavia (PV) c.f. 09816500152

contro MOLA Orazio Antonio nato a CASTELLANETA il 08/01/1967 CF: MLORNT67A08C136C

Importo ipoteca € 191.204,14 di cui € 95.602,07 di capitale.

Grava su ENTRAMBI gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Ipoteca legale iscritta il 03/06/2013 ai nn. 7658/1120 derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973), atto amministrativo di EQUITALIA NORD S.P.A. del 16/05/2013 rep. 3255/6813

a favore EQUITALIA NORD S.p.A. con sede in Milano (MI) c.f. 07244730961

contro MOLA Orazio Antonio nato a CASTELLANETA il 08/01/1967 CF: MLORNT67A08C136C

Importo ipoteca € 168.893,82 di cui € 84.446,91 di capitale.

Grava su ENTRAMBI gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 22/11/2016 rep. 240 trascritto il 22/02/2017 ai nn. 2671/1700 contro MOLA Orazio Antonio per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di CONDOMINIO GIARDINO MARGHERITA 1-2 con sede in Magenta (MI) c.f. 86006250152

Grava su ENTRAMBI gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Pignoramento del 07/01/2020 rep. 37738 trascritto il 14/01/2020 ai nn. 241/188 contro MOLA Orazio Antonio per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (RM) c.f. 14535321005

Grava su ENTRAMBI gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile ad uso abitativo sito in via A. Saffi, 59 in Magenta è amministrato dall'Avv. Alessandro Garavaglia con studio in Magenta (MI) via Don Pompeo, 32 che ha fornito le informazioni che seguono **(all.7)**

Millesimi di pertinenza: 38,00

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.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 700,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.400,00 (in totale risulta accumulato un debito nei confronti del condominio di quasi 14.000 €)

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nulla da segnalare.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NULLA DI RILEVANTE

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.

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. L'immobile è privo di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

ABITAZIONE

Il complesso immobiliare è stato realizzato nel 1965.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Magenta (MI) in via A. Saffi 59 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:

Fascia di rispetto pozzi a 200 m

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Partica Edilizia: Nulla Osta n° 111/1965 del 16/09/1965;

7.2. Conformità edilizia:

Dalla documentazione rilevata negli atti di fabbrica l'immobile risulta non conforme. In particolare non è conforme la distribuzione interna: l'antibagno che distribuiva l'accesso alle due camere e al bagno è stato accorpato al bagno e l'accesso alle camere avviene direttamente dal corridoio di ingresso. Inoltre l'accesso in cucina avviene dal corridoio di ingresso e non dal soggiorno. La stessa cucina è stata ampliata a discapito del corridoio. La larghezza della porta di ingresso all'unico bagno è stata ridotta, seguito dell'installazione della doccia, al di sotto della soglia minima prevista dai regolamenti edilizi (minimo 75 cm) e dovrà essere quindi comunque ripristinata.

I costi dei ripristini necessari consistono nella rivisitazione delle utenze nel bagno al fine di permettere l'intera apertura della porta e pertanto è necessario spostare il piatto doccia. Il costo, che comprende opere murarie, opere idrauliche e ripristini con nuova piastrellatura dell'intero bagno ammontano a **5.000 €**.

Attuato il ripristino sarà possibile sanare l'attuale disposizione interna attraverso una "CILA TARDIVA" ex articolo 6bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001.

I costi della pratica saranno di 2.000 € complessive di spese tecniche e 1.000 € di sanzione ex articolo 6bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001. Il totale dei costi per la sanatoria edilizia ammontano a **3.000 €**.

Una rappresentazione sommaria delle non conformità edilizie e catastali sono rappresentate nel documento **all. 8**.

Per quanto sopra descritto si dichiara la NON CONFORMITA' edilizia, la quale tra l'altro risulta in parte non sanabile ma richiede il ripristino dei luoghi.

7.3. Conformità catastale

L'abitazione non è conforme catastalmente con le difformità già segnalate nella sezione "conformità edilizia".

I costi per l'aggiornamento catastale dell'abitazione, al netto dei ripristini da effettuare, hanno un costo complessivo di 700 € come spese tecniche e 100 € di diritti di segreteria per il catasto fabbricati (in quanto dovranno essere separate le schede di abitazione e cantina). Il totale delle spese per la regolarizzazione catastale è pari a **800 €**.

Rimane da valutare la corretta identificazione planimetrica della cantina.

L'autorimessa è conforme catastalmente.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Residenziale	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
Balconi	superficie	14,00	0,30	4,20
Cantina	superficie	8,00	0,20	1,60
		112,00		95,80
Autorimessa	superficie	10,00	1,00	10,00
		10,00		10,00

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 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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – stato conservativo OTTIMO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Magenta

Fascia/Zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE

Valore mercato prezzo min. 1.250 / prezzo max. 1.600 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 4,10 / prezzo max. 5,10 Euro/mq x mese

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

BOX – stato conservativo NORMALE

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Magenta

Fascia/Zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE

Valore mercato prezzo min. 750 / prezzo max. 1.000 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 3,20 / prezzo max. 4,60 Euro/mq x mese

9.3. Valutazione LOTTO 001

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	95,80	€ 1.250,00	€ 119.750,00
Autorimessa	10,00	€ 750,00	€ 7.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.250,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A2]	95,80	€ 119.750,00	€ 119.750,00
B	Autorimessa [C6]	10,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
TOTALE				€ 127.250,00

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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-€ 6.326,50
Costi per l'implementazione di un riscaldamento autonomo	-€ 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 3.800,00
Opere edili di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 5.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -1.400,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 104.723,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 84.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 105.000,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

In merito alla verifica della conformità edilizia dell'immobile sono risultate diverse incongruenze che in parte richiedono la remissione in pristino in quanto NON SANABILI, in particolare dovrà essere rivisitato il bagno. Si segnala che l'immobile è privo del sistema di riscaldamento.

Sulla scheda catastale le coerenze della cantina a piano seminterrato non corrispondono a quanto rilevato in situ. Altrettanto è possibile affermare in merito alle coerenze segnalate nell'atto provenienza. Ovvero la cantina indicata di proprietà dall'esecutato non corrisponde a quella della scheda catastale e quella plausibilmente indicata nel rogito. All'**all. 9** è rappresentata la cantina indicata sul rogito e sulla planimetria catastale confrontata con quella esibita dall'esecutato

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia 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 mail 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 li: 18/11/2021

l'Esperto Nominato
Ing. Roberto Acquavia

ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Stralcio atti di fabbrica
- 5) Certificato di collaudo statico stabile
- 6) Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- 7) Spese Condominiali
- 8) Rappresentazione sommaria delle irregolarità edilizie e catastali
- 9) Individuazione planimetrica della cantina oggetto del rogito e della planimetria catastale con quella indicata di proprietà dall'esecutato
- 10) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 11) Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.