



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 649/2014

GIUDICE: DOTT.SSA SIMONA CATERBI

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: MILANO, CORSO CRISTOFORO COLOMBO N.9



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

**Arch. Federica Palazzetti**

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO</b> .....	<b>2</b>
<b>LOTTO 1</b> .....	<b>3</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO</b> .....	<b>3</b>
1.1 Identificativi catastali.....	3
1.2 Coerenze.....	3
1.3 Diritto e quota di pignoramento.....	3
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento .....	3
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE</b> .....	<b>4</b>
2.1 Descrizione della zona.....	4
2.2 Descrizione esterna del bene.....	4
2.3 Descrizione interna del bene .....	5
2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	6
2.5 Attestato di Certificazione Energetica (APE) .....	7
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS).....	7
2.7 Certificazione di conformità degli impianti .....	7
<b>3. STATO OCCUPATIVO</b> .....	<b>7</b>
3.1 Detenzione del bene.....	7
3.2 Esistenza contratti di locazione.....	7
<b>4. PROVENIENZA</b> .....	<b>7</b>
4.1 Attuale proprietario.....	7
4.2 Precedenti proprietari.....	8
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>8</b>
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	8
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	8
<b>6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	<b>9</b>
<b>7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA</b> .....	<b>9</b>
7.1 Pratiche edilizie .....	9
7.2 Conformità edilizia.....	10
7.3 Conformità catastale.....	11
7.4 Situazione urbanistica .....	11
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici.....	11
<b>8. CONSISTENZA</b> .....	<b>11</b>
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza .....	11
<b>9. STIMA</b> .....	<b>12</b>
9.1 Criterio di stima.....	12
9.2 Fonti di informazione.....	12
9.3 Valutazione Lotto 1 .....	12
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
<b>10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE</b> .....	<b>13</b>
<b>11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	<b>14</b>
<b>12. CRITICITÀ DA SEGNALARE</b> .....	<b>14</b>
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>15</b>

## INDICE SINTETICO

### LOTTO 1

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, Corso Cristoforo Colombo n. 9, piano 3

Categoria: \_\_\_\_\_ appartamento A/4

Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 473, particella 14, subalterno 707

Diritto e quota: \_\_\_\_\_ **Proprietà 1/1**

Comproprietari \_\_\_\_\_ **no**

Stato occupativo: \_\_\_\_\_ **occupato**

Contratto di locazione \_\_\_\_\_ **no**

Superficie comm. lorda: \_\_\_\_\_ **51,00 m<sup>2</sup>**

Conformità edilizia \_\_\_\_\_ **non conforme**

Conformità catastale \_\_\_\_\_ **non conforme**

**Valore di mercato stimato:** \_\_\_\_\_ **€ 204.000,00**

**Prezzo al netto delle decurtazioni:**

**da libero:** \_\_\_\_\_ **€ 182.000,00**

**da occupato:** \_\_\_\_\_ **€ 146.000,00**



## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Descrizione della zona

Il bene è ubicato nel Comune di Milano, in Corso Cristoforo Colombo n. 9, in zona semicentrale nelle immediate vicinanze della Stazione ferroviaria di Porta Genova.

La zona è a destinazione funzionale principale adibita a residenza ma sono presenti numerose attività commerciali e terziarie. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi (a pagamento o per soli residenti).

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

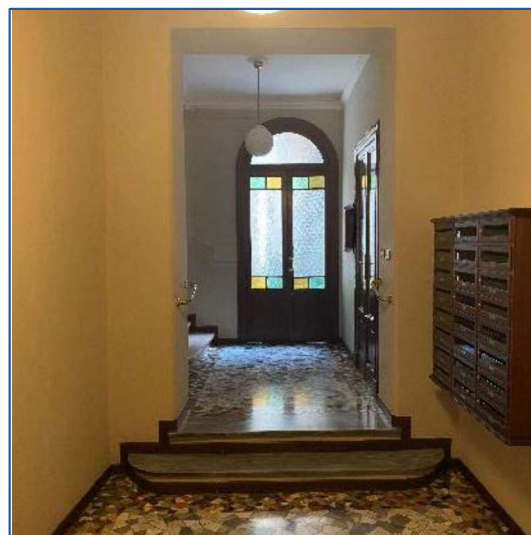
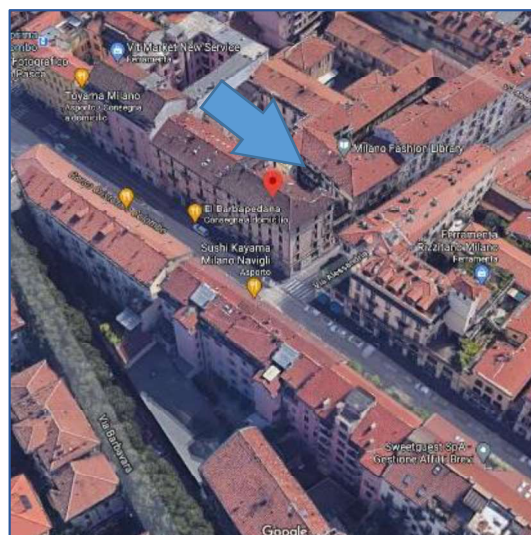
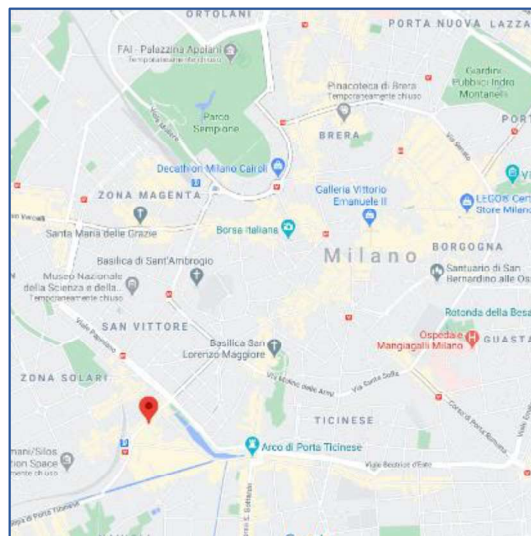
Servizi (nel raggio di 2 km): asilo nido, biblioteca, uffici comunali, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, università spazi verdi, Commissariato Polizia di Stato.

Principali collegamenti pubblici: Tram distante 250 m (Linea ATM 2, 9, 10, 14); Autobus distante 500 m (Linee ATM 74, 94); metropolitana distante 250 m (linea M2 verde fermata Porta Genova); stazione ferroviaria distante 250 m (stazione di Milano Porta Genova).

### 2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi complesso residenziale degli inizi del '900 con accesso direttamente da strada attraverso portone in legno.

Sono presenti due vani scala: il primo, dotato di ascensore, collega il fabbricato che si affaccia su Corso Cristoforo Colombo, il secondo, senza ascensore, collega i piani della porzione interna con affaccio su via Alessandria ed è relativo all'immobile oggetto della presente relazione di stima.



Il piano terra è adibito ad attività commerciali.

La porzione di fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituita da quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

L'edificio si presenta in stato manutentivo normale nelle parti esterne e buono in quelle interne comuni.

### *Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:*

*Portone di ingresso:* a doppia anta battente in legno.

*Pareti esterne:* in intonaco tinteggiato.

*Pavimentazione esterna:* in autobloccanti. Si riferisce alla pavimentazione del cortile comune.

*Pareti interne:* in intonaco tinteggiato.

*Pavimentazione interna:* in marmo alla palladiana. Si riferisce all'androne di ingresso.

*Pavimentazione interna:* in battuto di cemento. Si riferisce ai ballatoi comuni.

*Scale:* rivestimento dei gradini in marmo.

*Copertura:* a falde non praticabile con manto in coppi di cotto.

*Solai:* in legno.

*Strutture verticali:* in muratura portante.

*Impianto Elettrico:* sottotraccia.

*Impianto citofonico:* presente e funzionante.

*Impianto ascensore:* presente e funzionante ma relativo a vano scala che non conduce all'appartamento oggetto della presente relazione.



### 2.3 Descrizione interna del bene

Trattasi di **appartamento** (con triplo affaccio a nord/ovest e nord/est su cortile comune e a sud/ovest su via Alessandria) ubicato al piano terzo e composto da ingresso, soggiorno, camera, cucinino e bagno.

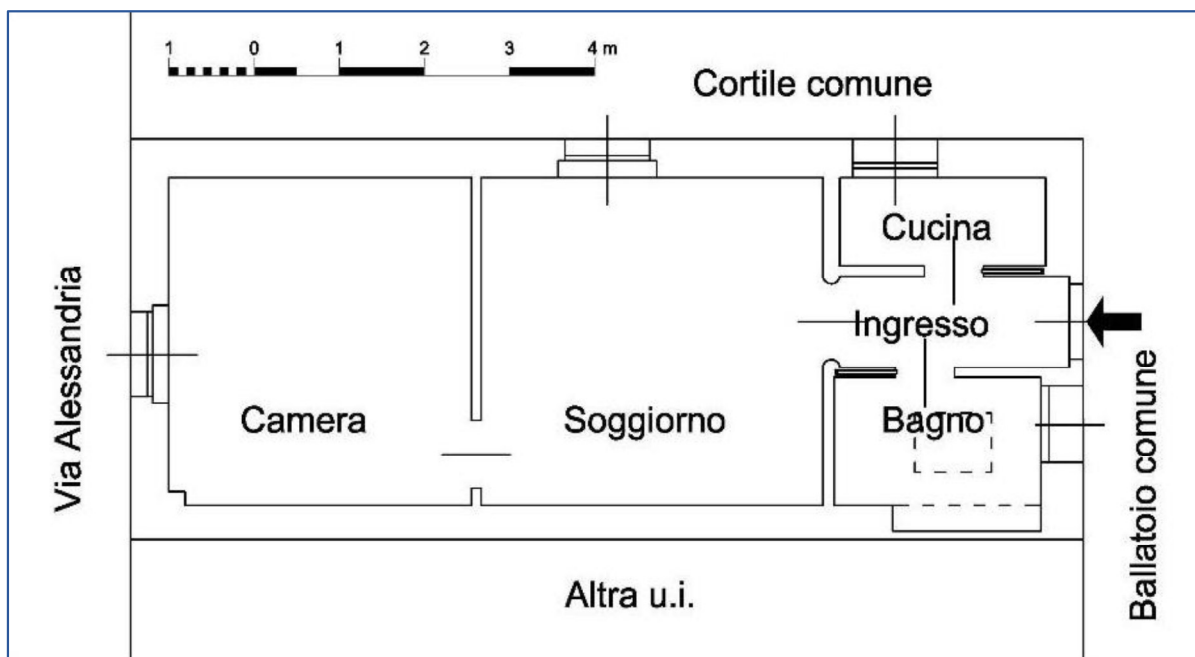


Figura 1 - Schema planimetrico rilevato

#### Descrizione delle componenti edilizie interne:

*Porta di ingresso:* anta battente in legno blindata.

*Porte interne:* in legno.

*Pavimentazione interna:* in parquet e in piastrelle di ceramica.

*Rivestimenti interni:* in intonaco tinteggiato e in piastrelle di ceramica.

*Plafoni:* in intonaco tinteggiato.

*Infissi esterni:* ante a battente in alluminio con doppio vetro e persiane in legno.

*Impianto Elettrico:* sottotraccia.

*Impianto termico:* centralizzato con radiatori in ghisa dotati di contacalorie e termovalvole.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi buono.



## 2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili poiché nel vano scala che conduce all'immobile oggetto della presente relazione di stima non è presente l'ascensore. Il costo di un impianto nuovo potrebbe essere di circa € 40.000,00.

## 2.5 Attestato di Certificazione Energetica (APE)

Copia dell'Attestato di Certificazione Energetica è stato recuperato dalla sottoscritta e viene allegato alla presente (rif. Allegato F.).



[144,51 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione ACE N. 15146-009930/12 valida fino al 12/02/2022

## 2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

**Nota:** con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. 241 avvenuta in data 20/01/2021 la presentazione del CIS è differita al 29 luglio 2021 in allineamento con le proroghe di cui al Decreto-Legge n. 2 del 14 gennaio 2021 e alle eventuali ulteriori successive proroghe dello stato di emergenza.

## 2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 19/01/2021 il bene risulta **occupato** dal sig. ■■■■■■■■■■ ma senza alcun titolo registrato.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

# 4. PROVENIENZA

## 4.1 Attuale proprietario

■■■■■■■■■ nato a ■■■■■ il ■■■■■ CF ■■■■■■■■■■ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (attuale proprietario dal 14/11/2001), in seguito ad atto di compravendita del 14/11/2001 ai nn. 70111/11686 di repertorio a firma Notaio Giuseppe Franco di Milano, trascritto il 22/11/2001 a Milano 1 ai nn. 74182/50777.



## 4.2 Precedenti proprietari

██████████ ██████████ Proprietà per 10000/10000 (da ante ventennio fino al 14/11/2001).

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario depositato agli atti del 21/05/2014 redatto a cura del Notaio Sergio Rovera di Gavirate, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - rif. *Allegato I.*) alla data del 15/01/2021, risulta quanto segue:

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

#### 5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

#### 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

#### 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

#### 5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

#### 5.2.1 Iscrizioni

**Ipoteca volontaria**, atto del 25/05/2006 al n. 109122/37406 di repertorio, iscritta il 31/05/2006 a Milano 1 ai nn. 42327/8756 a favore di ██████████ contro ██████████ (esecutato) derivante da concessione di mutuo ipotecario.

Importo capitale: € 160.000,00

Importo ipoteca: 288.000,00

Durata: 20 anni.

----

**Ipoteca giudiziale**, atto del 25/05/2009 al n. 741/1 di repertorio, iscritta il 29/06/2009 a Milano 1 ai nn. 33793/7100 a favore di ██████████ contro ██████████ (esecutato) in seguito a Decreto Ingiuntivo per € 54.376,51.

Importo ipoteca: € 80.000,00

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11904 del 22/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 13818 del 27/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

----

**Ipoteca legale**, atto del 19/11/2010 al n. 18603/68 di repertorio, iscritta il 25/11/2010 a Milano 1 ai nn. 70424/14940 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (esecutato).

Importo ipoteca: € 129.405,46

Importo capitale: € 64.702,73

1. Annotazione n. 11905 del 22/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

### 5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

**Pignoramento**, atto del 10/02/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 2658 di repertorio, trascritto il 05/05/2014 a Milano 1 ai nn. 21593/15925, a favore di favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (esecutato).

### 5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

### 5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

## 6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato:	€ 1.200,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 123,21
Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 590,00
Millesimi:	11,00

**Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale.**

Rif. Allegato G. e Allegato H.

*N.B.: 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.*

## 7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

### 7.1 Pratiche edilizie

Come da accesso agli atti del 26/04/2021, in seguito a *Richiesta Visura* del 07/01/2021 PG 7060/2021, per l'immobile oggetto della presente relazione di stima (e in particolare per la costruzione del piano terzo del fabbricato), risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia per soprizzo del piano terzo** e successive integrazioni - Atti 194595/51 - 5904/1952 - 15097/52 - 25180/52 - 30720/52 - 93177/52 - 27716/53 - 122997/53 - 166971/53 - 14696/54 - 71880/54 - 152065/58 - 215221/58 - 62013/59 - 94106/59 - 53561/60 - 89485/60;
- **Licenza di Occupazione n. 504** - Atti 138727 PG - 28197 E.P. /1960, del 12/08/1964 a decorrere dal 17/10/1962. (Licenza di Occupazione relativa al soprizzo piano terzo di Corso Colombo 9/via Alessandria 6).

## 7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto alla planimetria catastale e agli atti di fabbrica reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano in quanto il locale cucina ed il locale bagno sono invertiti (la cucina è al posto del bagno e viceversa).

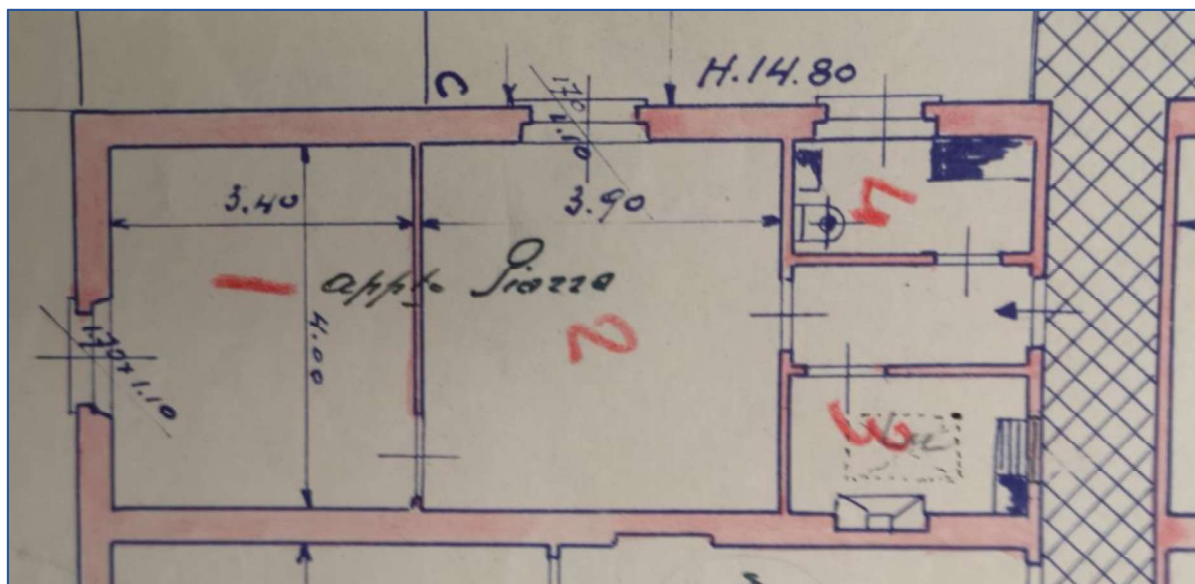


Figura 2 - Estratto della tavola di progetto degli atti di fabbrica

Non risultano pratiche depositate per modifiche interne nel decennio 2002/2012, data successiva all'atto di acquisto (come da Comunicazione dello Sportello Unico dell'Edilizia del 30/03/2021).

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria e opere edilizie contestuali. Per annesso il cucinino al soggiorno (onde avere un soggiorno con angolo cottura conforme al vigente Regolamento Edilizio).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente);
- Opere edilizie: € 5.000,00.

### 7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **difforme** rispetto allo stato di fatto rilevato. In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Il vano cucina è indicato in planimetria come locale bagno;
- Il vano bagno è indicato in planimetria come vano cucina;
- Non è indicato il lucernario presente nel vano bagno;
- Non è indicata la finestra presente nel vano bagno con affaccio sul ballatoio comune;
- Non sono correttamente indicate le altezze interne;
- In planimetria catastale è indicato Corso Colombo come coerenza del cortile comune (lato destro della planimetria) mentre, in quella posizione, vi è la porzione di fabbricato del civico 9 prospiciente Corso Colombo.

La planimetria catastale risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOGFA (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 50,00.

### 7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona *NAF - Nuclei di Antica Formazione Titolo II Capo IV - Art 19.2.b*.

### 7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

## 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	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Appartamento P. 3	51,00	1,00	51,00
<b>totale</b>	<b>51,00</b>		<b>51,00</b>

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si 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 di informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2020 - MILANO - Fascia/Zona: Semicentrale/SOLARI, PORTA GENOVA, ASCANIO SFORZA.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "abitazioni civili" in stato conservativo Normale,

Valore mercato prezzo min. 2.900 / prezzo max. 4.100 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 9,10 / prezzo max. 11,70 (€/m<sup>2</sup>/mese)

----

"[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)" - MILANO - SOLARI, PORTA GENOVA, ASCANIO SFORZA - (consultazione aprile 2020).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "Abitazioni in stabili di fascia media"

valore di compravendita (minimo) 2.823,41 / (massimo) 3.962,45 (€/m<sup>2</sup>)

valore di locazione (minimo) 8,24 / (massimo) 11,57 (€ /m<sup>2</sup>/mese)

----

**Altre fonti di informazione:** Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

### 9.3 Valutazione Lotto 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **4.000,00 €/m<sup>2</sup>**.

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 (1/1)
<b>Lotto 1</b>	<b>51,00</b>	€ 4.000,00	€ 204.000,00	€ 204.000,00
			<b>€ 204.000,00</b>	<b>€ 204.000,00</b>

#### 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

<b>VALORE LOTTO 1</b>	<b>€ 204.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 10.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 8.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 185.250,00

#### **Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni**

**LIBERO** € 182.250,00

**arrotondato: € 182.000,00**

#### **Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni**

**OCCUPATO** € 145.800,00

**arrotondato: € 146.000,00**

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. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

## 11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

## 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 27/04/2021

l'Esperto Nominato



## ALLEGATI

- A. Fotografie Lotto 1
- B. Visura catastale storica Lotto 1
- C. Planimetria catastale Lotto 1
- D. Atto di provenienza Lotto 1
- E. Contratto di locazione Lotto 1
- F. Attestato di Certificazione Energetica Lotto 1
- G. Informazioni condominiali da Amministratore
- H. Regolamento di Condominio
- I. Ispezione ipotecaria Lotto 1
- J. Certificati anagrafici esecutato
- K. Atti di fabbrica Corso Cristoforo Colombo n. 9