

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 416/2022

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

Custode giudiziario: **AVV. CARLO BOSSI**

STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in MILANO VIA MODICA 13



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Bene in Milano – Via Modica 13

Categoria: A/3 – abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 544, particella 371, subalterno 9

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Vedi capitolo 3. Stato occupativo

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 114.500,00

*da occupato: € 92.000,00

Criticità da segnalare

**Si è riscontrata la presenza di un contratto di locazione (vedere punto 3 Stato occupativo), si segnala che all'accesso la proprietaria ha dichiarato che il Conduttore del contratto è attualmente residente altrove; la scrivente propone comunque il prezzo decurtato del 20% nel caso il Giudice reputasse di tenere in considerazione tale contratto.*

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 001
APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di MILANO Via Modica 13 appartamento posto al piano terzo composto da due locali più servizi

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di xxx come da visura storica catastale.

Eventuali comproprietari: no

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

(allegati 1,2,3)

CORPO: A

Intestati:

xxx

Proprietà ½ ciascuno

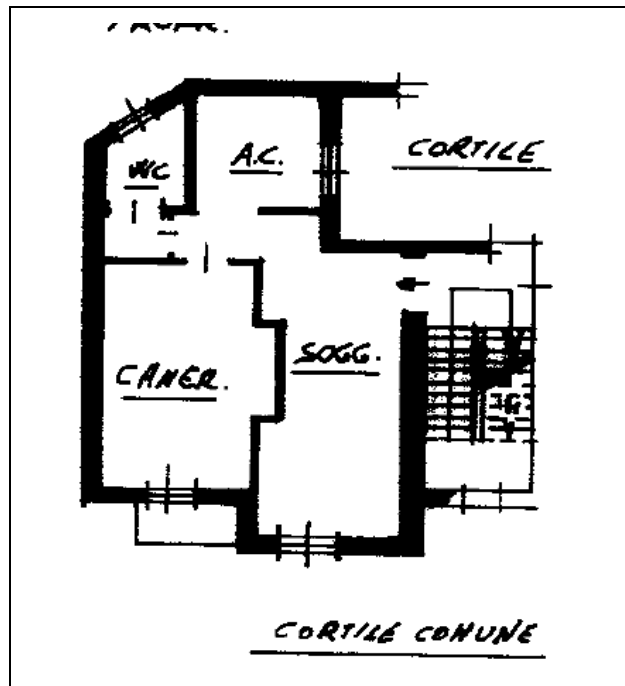
dati identificativi: **foglio 544, particella 371, subalterno 9**

dati classamento: categoria A/3, consistenza mq.2,5 vani, superficie catastale totale mq,50, totale escluse aree scoperte mq. 49, rendita €335,70.

Indirizzo: Milano- Via Modica 13- piano 3

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/12/2014 Pratica n. MI0794418 in atti dal 25/12/2014 VARIAZIONE DICLASSAMENTO (n. 320404.1/2014)
- VARIAZIONE del 01/03/1999 in atti dal 01/03/1999 VARIAZ. INTERNE (n. 376150.1/1999)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 12/06/1986 in atti dal 08/06/1998 CONVALIDA (n. 8454.1/1986)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987



1.4. Coerenze (come da atto provenienza):

confinante da Nord ad Est con: proprietà di terzi su due lati, cavedio e vano scala comune, cortile comune.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: BARONA/FAENZA

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: negozi al dettaglio- Mile school scuola bilingue- Villaggio Faenza-

Principali collegamenti pubblici: autobus 47-95-98-74

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fabbricato sito in cortile interno composto di 5 piani fuori terra e un piano seminterrato destinato ad autorimesse.

- facciate: intonaco;
- accesso su strada: cancelletto in ferro;
- accesso comune: portoncino in vetro e alluminio;

- citofono: audio
- riscaldamento: centralizzato;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: normali;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento posto al piano terzo e composto da ingresso, due camere, cucinotto, bagno con antibagno e balcone. L'affaccio principale è verso il cortile comune

Altezza interna circa metri 3

Corpo A:

appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina solo parete attrezzata;
- pavimenti: in monocottura;
- infissi esterni: in alluminio e vetri doppi;
- porta d'accesso: portoncino con serratura di sicurezza;
- porte interne: in bagno a libro verniciata, nelle camere a battente tinta legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia da verificare;
- imp. idrico: sottotraccia da verificare;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'appartamento: pessime
- si segnalano macchie e muffe su pareti e plafoni

2.4. Breve descrizione della zona

Via Modica è una via tranquilla compresa in zona Barona, tra Via santa Rita da Cascia, Ettore Ponti e Via Biella. La zona è provvista di negozi al dettaglio e attività commerciali e vi sono diverse linee autobus per il trasporto pubblico.

2.5. Certificazioni energetiche

Sul sito di ARIA non risulta certificazione energetica con i dati catastali del bene oggetto di stima.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15.05.2023 alla presenza del Custode Giudiziario si è rinvenuta la moglie del proprietario che ha dichiarato di occupare l'immobile con il marito e quattro figli minori.

3.2. Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta l'Agenzia delle Entrate ha inviato Comunicazione circa la presenza di contratto (**all. 7-8-9**):

Contratto registrato il 14.02.2018 n.3350 serie 3T UT Milano 1

Durata dal 15.02.2018 al 15.02.2022 con rinnovo automatico per la stessa durata salvo disdetta- canone mensile €500,00

La scrivente segnala che all'accesso la proprietaria ha dichiarato che il Conduttore del contratto è residente altrove.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

xxx

Proprietà ½ ciascuno

dal 30.07.2001 ad oggi

In forza di atto compravendita xxx

4.2. Precedenti proprietari

xxxx

Proprietà 1/7 ciascuno

dal 20.05.1998 (per 7/9) dal 19.07.2000 (per 2/9) al 30.07.2001

proprietà per 7/9:

In forza di atto compravendita xxxx

Proprietà per 2/9:

In forza di atto compravendita xxxx

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (allegato I.)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Sergio Candore Carmelo di Arcisate (VA) alla data del 29.06.2022 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (elenco sintetico (**all. 6**) alla data del 21.04.2023. si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

.....

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

.....

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 04.08.2021 xxx

Importo ipoteca L.428.000.000 di cui L.214.000.000 capitale

Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta il 15.07.2021 xxxx

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14.12.2011 rep.22774 trascritto il 22.03.2012 ai nn. 14745/10689 xxx

(la scrivente ha chiesto informazioni circa il pignoramento al legale del creditore procedente che ha segnalato che non risultano procedimenti pendenti verso gli esecutati)

Pignoramento del 0.5.04.2022 rep.7968 trascritto il 28.06.2022 ai nn. 51873/36235 xxx

- **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio xxx che ha fornito le informazioni che seguono **(all.10-11-12-13)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 34,45

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/04/22 al 31/03/23 e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.500

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.000

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile dato non reperito

Cause in corso: dato non reperito

Eventuali problematiche strutturali: non reperito

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 insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano:

ARU- Ambiti di rinnovamento urbano Titolo II- Capo VI

Tessuti di rinnovamento urbano (art.23) - classe paesaggistica 4 (alta)- fattibilità geologica con modeste limitazioni (art.44)

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

La scrivente in data 19.04.2023 ha protocollato:

- richiesta di accesso agli atti di fabbrica allo Sportello Unico Edilizia prot.227231/2023 –visura effettuata in data 7.06.2023 (all.16)
- Richiesta di visura al Municipio 6 prot. 227787/2023 per la pratica prot.50 del 12.01.1999 In data 4.05.2023 la scrivente si è recata all'ufficio tecnico Municipio 6 e ha potuto visionare la pratica richiesta **(all.14)**

Qui di seguito si descrivono le risultanze delle richieste di visura:

Licenza di occupazione n.302 del 9.04.1957 atti 152083/32190/ 1954 relativa al fabbricato interno (nel fascicolo edilizio non è presente la Licenza edilizia)

Denuncia di Inizio attività (ai sensi dell'art.2 comma 60 della legge 23.12.1996 n.662 e successive modificazioni) n.50 del 15.01.1999 (prot. Gen. n. 10503400 12.01.1999) per modifiche interne e rifacimento impianti

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava non conforme ai contenuti della DIA/1999: difformità riscontrate: diversa distribuzione zona ingresso in quanto è presente un tavolato divisorio ed è stata rimossa la porta dell'antibagno

Al fine di ripristinare l'iter autorizzativo risulta necessario predisporre pratica edilizia a sanatoria e installazione di porta del disimpegno dell'antibagno.

Si quantificano i costi tecnici per la predisposizione della pratica edilizia comprensive di spese tecniche, sanzione, e di quant'altro serve per il completamento delle pratiche amministrative, tra un minimo di euro 2.500 ed un massimo di euro 3.000 pertanto si evidenzia il valore medio di circa €2.750

Inoltre si stimano circa €500 x fornitura e installazione porta per la formazione del disimpegno regolamentare del locale bagno.

Costi stimati per regolarizzazione edilizia: €3.250,00

7.3. Conformità catastale

la planimetria catastale depositata al NCEU in data 01.03.1999 risulta conformi ai contenuti della DIA n.50/1999 ma non allo stato dei luoghi, come descritto al punto precedente, pertanto risulta necessario, a seguito di pratica edilizia a sanatoria, predisposizione di variazione catastale

Costi stimati per variazione catastale: €800,00 + diritti di segreteria

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
appartamento	50	1,00	50
balcone	1,45	0,25	0,36
totale			50,00

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche in data 15.05.2023).

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

Offerte di vendita: Immobiliare.it (ricerca effettuata in data 6.02.2023)

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità immobiliari nello stesso segmento di mercato e il più possibile simili nelle caratteristiche a quelle da stimare.

1) trilocale Via Modica

€215.000- mq.75-- piano 2- senza ascensore

Fabbricato del 1960 di 2 piani – Classe F- riscaldamento autonomo – stato di manutenzione: da ristrutturare

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Prezzo unitario
€215.000	€193.500	€/mq2.580

2) bilocale Via Biella 24-A

€239.000- mq.75- piano 1-

Fabbricato del 1940- Classe G- centralizzato – stato di manutenzione: da ristrutturare

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Prezzo unitario
€239.000	€215.100	€/mq.2.860

2) bilocale Via Modica 20

€129.000- mq.40- piano 5-

Fabbricato del 1970 – Classe G- riscaldamento autonomo – da ristrutturare

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Prezzo unitario
€129.000	€116.100	€/mq.2.900

Dalle indagini sopra evidenziate si verifica che le offerte di vendita mostrano valori da €/mq. 2.580 a €/mq.2.900

LISTINO AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 – MILANO – zona periferica D21: Barona-Famagosta- Faenza

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Codice di zona: D21

Microzona catastale n.: 43

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	3400	4700	L	11,6	16	L
Abitazioni civili	NORMALE	2150	3300	L	7,5	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2350	2800	L	7,9	10	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2300	L	5,5	7,8	L
Box	NORMALE	1200	1850	L	4,5	7,8	L

che dà quotazioni per abitazioni civili in stato normale da €/mq.2.150 a €/mq. 3.100.

LISTINO Camera di Commercio di Milano – 2° semestre 2022 – Città Settore SUD: Barona-Famagosta

Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it 1

Città - Settore SUD

Barona - Famagosta (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max
Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	3.400,00	4.300,00
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	2.800,00	3.400,00
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	2.100,00	2.700,00
Negozi	€/m ²	1.200,00	2.100,00
Uffici	€/m ²	1.300,00	1.800,00
Boxes	€	22.000,00	31.000,00
Laboratori	€/m ²	800,00	1.000,00
Depositi Magazzini S.p.p.	€/m ²	500,00	700,00
Capannoni - Opifici nuovi o ristrutturati	€/m ²	850,00	1.150,00
Capannoni - Opifici vecchi	€/m ²	600,00	750,00
Uffici in stabili direzionali	€/m ²	1.350,00	2.000,00

che dà quotazioni per appartamenti vecchi da €/mq.2.100 a €/mq. 2.700.

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

+ fabbricato in cortile interno

- assenza ascensore

- livello di piano

- Assenza cantina /solaio

- stato manutentivo appartamento: pessimo

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **2.600,00 €/m²** nello stato finale (appartamento recentemente ristrutturato a cui va apportata una detrazione che si quantifica pari al 40% del valore finale per le opere di completamento.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Lotto 1	50,00	€ 2.600	€ 130.00,00	
Totale Arrotondato			€130.000,00	€ 130.000,00

9.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 1	€130.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 6.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€4.05000
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€114.450,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni libero arrotondato	€114.500,00

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. CRITICITA' DA SEGNALARE

no

La sottoscritta Arch. Francesca Bavestrelli dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 26 giugno 2023

l'Esperto Nominato
Arch. Francesca Bavestrelli

ALLEGATI:

- 1) **Visura storica catastale**
- 2) **Estratto di mappa**
- 3) **Planimetria catastale**
- 4) **Atto provenienza**
- 5) **Ricevuta registrazione richiesta visura Municipio 6**
- 6) **Ispezione ipotecaria**
- 7) **Comunicazione Agenzia delle Entrate**
- 8) **Registrazione contratto**
- 9) **Contratto locazione**
- 10) **Rate preventivo 2022 2023**
- 11) **Rata acconto 2023 2024**
- 12) **Consuntivo es. 2021 2022**
- 13) **Verbale assemblea**
- 14) **DIA 50.1999**
- 15) **Rilievo fotografico**
- 16) **Licenza di occupazione 1957**
- 17) **Stima Privacy**