

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 534/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**

Custode: avv. Deborah Campagna

**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzo sull'Adda (MI)

Via Mazzini n. 39



TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 0331 1976054 - fax: 0331 1976054

email: [franco.nespolo@inwind.it](mailto:franco.nespolo@inwind.it) - PEC: [franco.nespolo@ingpec.eu](mailto:franco.nespolo@ingpec.eu)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Trezzo sull'Adda (MI) – Via Mazzini n. 39

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 16, particella 286 subalterno 703

Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 16, particella 286 subalterno 704

### Stato occupativo

Libero (occupato dall' esecutata)

### Contratti di locazione in essere

//

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 92.000,00

# LOTTO 001

(Appartamento e cantina)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

appartamento a TREZZO SULL'ADDA Via Mazzini n. 39, della superficie commerciale di 63,78 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento sito al piano primo di un fabbricato condominiale di 4 piani fuori terra oltre interrato dotato di ascensore; l'unità è costituita da un ampio locale giorno con angolo cottura, un bagno ed una camera da letto oltre ad un balcone accessibile dal locale giorno; l'appartamento si presenta in buone condizioni generali essendo stato oggetto di un recente intervento di manutenzione straordinaria, in occasione del quale sono stati sostituiti i pavimenti ed il rivestimento del bagno.

Il pavimento dell'intera unità è in piastrelle in monocottura di medie dimensioni, in tinta coordinata con le piastrelle del bagno; la camera da letto è stata concepita senza porta ed il vano d'accesso è direttamente comunicante con l'adiacente corridoio.

I serramenti esterni, dotati di vetrocamera, sono in legno, in discrete condizioni manutentive mentre gli scuri sono costituiti da tapparelle in PVC in buono stato conservativo; l'unica porta interna (del bagno), del tipo a battente, è in legno tamburato laccata in colore bianco; il portoncino d'accesso all'unità è di tipo blindato con serratura di sicurezza.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con cronoterostato ambiente, corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio e caldaia murale a metano posizionata all'esterno, in una nicchia presente sul balcone.

Il bagno è dotato di cabina doccia con pareti in cristallo e di tutti i sanitari in vetrochina di recente fattura; le rubinetterie sono costituite da valvole miscelatrici monoleva.

L'appartamento è dotata di una piccola cantina pertinenziale sita al piano interrato dotata di porta d'accesso in lamiera e pavimento in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo con cantina al piano interrato, ha un'altezza interna di 290 cm.

L'edificio è stato ultimato nel 1983.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

**100% della piena proprietà** in forza di pignoramento, trascritta il 01/12/2021 a

Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 171143/116685, a favore di [REDACTED] e di pignoramento trascritto il 22/07/2022 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 110111/74324, a favore di [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda come segue:

**foglio 16 particella 286 sub. 703** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA MAZZINI GIUSEPPE n. 39, piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 01/02/2022 Pratica n. MI0032010 in atti dal 03/02/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11946.1/2022)

**foglio 16 particella 286 sub. 704** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 2 mq, indirizzo catastale: VIA MAZZINI GIUSEPPE n. 39, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 01/02/2022 Pratica n. MI0032010 in atti dal 03/02/2022 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11946.1/2022)

### 1.4. Coerenze (da Nord in senso orario)

\* dell'appartamento: affaccio su giardino e cortile comuni, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi, giardino e parti comuni;

\* della cantina: proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi sui rimanenti lati;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

I pignoramenti identificano gli immobili al fg. 16 mapp. 286 sub 5 corrispondente ai dati catastali in essere prima delle modifiche effettuate nell'appartamento nell'anno 2021.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di TREZZO SULL'ADDA (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

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

Servizi offerti dalla zona:

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da tennis	nella media
campo da calcio	nella media
centro sportivo	nella media
cinema	sotto la media
farmacie	nella media
municipio	nella media
musei	nella media
negozi al dettaglio	sotto la media
ospedale	sopra la media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
palazzetto dello sport	sotto la media
piscina	nella media
polizia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
spazi verde	oltre la media
stadio	sotto la media
supermercato	nella media
teatro	sotto la media
università	nella media
verde attrezzato	nella media
vigili del fuoco	nella media

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 22 km	nella media
autobus distante 200 m	nella media
autostrada distante 2 km	nella media
ferrovia distante 10 km	nella media
superstrada distante 6 km	nella media
tangenziale distante 15 km	nella media

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre interrato costruito all'inizio degli anni '80 del secolo scorso

- struttura: cemento armato;
- facciate: finite con plasticone;
- accesso all'unità: portoncino in legno di tipo blindato con serratura di sicurezza
- tetto: a falde;
- condizioni generali dello stabile: buone

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

appartamento a TREZZO SULL'ADDA Via Mazzini n. 39, della superficie commerciale di 63,78 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appartamento sito al piano primo di un fabbricato condominiale di 4 piani fuori terra oltre interrato dotato di ascensore; l'unità è costituita da un ampio locale giorno con angolo cottura, un bagno ed una camera da letto oltre ad un balcone accessibile dal locale giorno; l'appartamento si presenta in buone condizioni generali essendo stato oggetto di un recente intervento di manutenzione straordinaria, in occasione del quale sono stati sostituiti i pavimenti ed il rivestimento del bagno. Il pavimento dell'intera unità è in piastrelle in monocottura di medie dimensioni, in tinta coordinata con le piastrelle del bagno; la camera da letto è stata concepita senza porta ed il vano d'accesso è direttamente comunicante con l'adiacente corridoio.

I serramenti esterni, dotati di vetrocamera, sono in legno, in discrete condizioni manutentive mentre gli scuri sono costituiti da tapparelle in PVC in buono stato conservativo; l'unica porta interna (del bagno), del tipo a battente, è in legno tamburato laccata in colore bianco; il portoncino d'accesso all'unità è di tipo blindato con serratura di sicurezza.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale a metano









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

//

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

//

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

- **Iscrizioni**

//

- **Pignoramenti**

pignoramento, trascritto il 01/12/2021 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 171143/116685, a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo

pignoramento, trascritto il 22/07/2022 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 110111/74324, a favore di [REDACTED] [REDACTED]

## **5.3. Eventuali note/osservazioni**

//

# **6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio PQ Amministrazioni di Treviglio che interpellato dallo scrivente ha fornito le varie informazioni.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 14,055

## **6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 550,00

Alla data del 30/03/2023 non risultano spese condominiali insolute relative al Condominio.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere eventuali importi effettivi 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.

**6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

//

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

No

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.1. Pratiche edilizie:**

Concessione edilizia N. 132/80 e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 31/03/1981 con il n. 132/80 di protocollo, agibilità del 23/07/1983. Successiva variante del 07/01/1983 ai nn. 198/82

SCIA in sanatoria per lavori di sanatoria per maggior dimensione balcone e Comunicazione di Inizio Attività N. 16933 prot., per lavori di modifiche interne, presentata il 12/10/2021

**7.2. Conformità edilizia:**

Immobile conforme

**7.3. Conformità catastale**

Immobile conforme

## **8 CONSISTENZA**

**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appar-

tamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

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:

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
Appartamento	mq.	60,80	100%	60,80
Balcone	mq.	10,00	25%	2,50
Cantina	mq.	2,40	20%	0,48
		<b>73,20</b>		<b>63,78</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 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.

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

## 9.2. Fonti d'informazione

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/11/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 513/2013

Descrizione: Appartamento: di circa mq. 103, posto al piano terzo e composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio con annesso vano cantina. Box singolo di circa mq. 14., 1

Indirizzo: Via G. Amendola, 6 Trezzo Sull'Adda, MI

Prezzo: 75.000,00

Valore Ctu: 114.832,50

Prezzo Base d'Asta: 54.000,00

Distanza: 362.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/12/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1038/2020

Descrizione: appartamento al piano quarto costituito da tre locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano sotterraneo

Indirizzo: Trezzo sull'Adda (MI) Piazza della Libertà, 23 -

Prezzo: 125.200,00

Valore Ctu: 121.600,00

Prezzo Base d'Asta: 121.600,00

Distanza: 532.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/06/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 585/2013

Descrizione: Abitazione: di circa mq. 101,70, con cantina, composto da soggiorno, cucina, camera da letto, ripostiglio e disimpegno.

Indirizzo: Via Guarnerio, 4 Trezzo Sull'Adda, MI

Prezzo: 57.000,00

Valore Ctu: 122.460,00

Prezzo Base d'Asta: 55.000,00

Distanza: 681.00 m

Numero Tentativi: 7

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (28/03/2023)

Valore minimo: 1.667,00

Valore massimo: 2.108,00

Trezzo sull'Adda

Zona Centro Urbano

Tipologia Prevalente Abitazioni civili

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.450,00

Provincia: MILANO

Comune: TREZZO SULL'ADDA

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: normale

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A3 - C2	63,8	€ 1.500,00	€ 95.670,00
<b>Valore piena proprietà</b>				<b>€ 95.670,00</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, irregolarità anche non segnalate nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e



non espressamente considerati dallo scrivente perito e per eventuali spese condominiali insolute

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 96.670,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-4.833,50 €
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	0,00 €
Spese condominiali insolute ultimo biennio (presunte)	0,00 €
<b><u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 91.836,50
<b>arrotondato</b>	<b>€ 92.000,00</b>

**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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

//

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

//

\* \* \* \*

Il sottoscritto ing. Franco Nespolo dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail ed agli esecutati a mezzo posta raccomandata.

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, 31/03/2023

l'Esperto Nominato

ing. Franco Nespolo

**ALLEGATI**

- 1) Fotografie bei beni;
- 2) Planimetria catastale appartamento sub 703;
- 3) Planimetria catastale cantina sub 704;
- 4) Planimetria catastale sub 5 (situazione originaria);
- 5) Visura catatsale storica sub 703;
- 6) Visura catastale storica sub 704;
- 7) Rogito;
- 8) Protocollo CILA;
- 9) Regolamento di condominioM
- 10) Riparto consuntivo 2021/22;
- 11) Riparto preventivo 2022/23;
- 12) Dichiarazione inesistenza contratti di locazione AdE;
- 13) Perizia copia privacy;
- 14) Attestati invio perizia;