

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 913/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flavia Boniolo**

Custode: avv. Michele Giarizzo

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Lainate (MI)

Via Giuseppe Giusti n. 6/D



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 - PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Lainate (MI) Via Giuseppe Giusti n. 6/D
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 8, particella 402 subalterno 703

Stato occupativo

Libero da persone

Contratti di locazione in essere

//

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: € 36.500,00

LOTTO 001

(Rustico)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione catastale abitativa a LAINATE VIA GIUSEPPE GIUSTI n. 6/D, della superficie commerciale di 75,65 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare, di tipo semi indipendente, appartiene ad un fabbricato di due piani fuori terra edificato a cortina lungo via Giusti.

L'unità in questione pur risultando catastalmente quale abitazione è da considerarsi a tutti gli effetti un deposito/magazzino (come da precedente destinazione) non avendo i requisiti minimi di altezza previsti dal regolamento di igiene: il piano terra, accessibile da via Giusti da un portoncino il legno o dall'adiacente portone metallico carraio, è costituito da un unico vano al rustico privo di partizioni interne e di pavimentazione; la scala di collegamento tra piano terreno e piano primo è assente e sul solaio in laterocemento è presente la sola asola per l'inserimento della scala di interpiano.

L'assenza di collegamento tra i due piani ha impedito allo scrivente di visionare il piano superiore ma, per quanto è stato possibile constatare è anch'esso costituito da un unico vano, al rustico, privo di partizioni e senza il pavimento di finitura.

Il tetto del fabbricato, la cui struttura portante in legno è di recente posa, si presenta in buone condizioni manutentive..

La porzione di edificio è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione non completato nel corso del quale sono state apportate alcune modifiche alle facciate, che si presentano finite ad intonaco di recente posa.

Ad esclusione della porta d'accesso e dell'adiacente portone carraio (entrambi in mediocri condizioni), le rimanenti aperture dell'unità sono prive di serramenti.

Le dotazioni impiantistiche dell'unità sono completamente assenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, ha un'altezza interna di circa 260 cm.

Immobile costruito presumibilmente all'inizio del secolo scorso con intervento di ristrutturazione (incompleto) eseguito all'inizio del presente secolo.

L'unità immobiliare pur risultando catastalmente a destinazione abitativa è da considerarsi a tutti gli effetti un deposito/magazzino come da precedente destinazione in quanto la pratica di condono con a quale era stato chiesto il cambio di destinazione era stata annullata, senza contare che gli interventi edili che

avrebbero dovuto portare al cambio di destinazione d'uso ad abitativo sono stati realizzati in minima parte ed in difformità dalle Norme di legge (l'altezza dei locali a piano terra è di circa 260 cm mentre l'altezza minima per locali abitativi è di 270 cm, inoltre il piano terreno non è dotato di vespaio).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

100% della piena proprietà stipulata il 01/08/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano ai nn. 21630 rep. di repertorio, trascritta il 12/09/2022 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 127385/86031, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da mancato pagamento rate mutuo.

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

foglio 8 particella 402 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GIUSTI n. 6/D, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario: da Nord in senso orario: via Giusti, area e fabbricato al mapp. 404 al fg. 8, area al mapp. 1062 al fg. 8, altra unità al mapp. 402.

Salvo errori e come meglio in fatto.

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

//

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di LAINATE (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

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	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
musei	nella media
negozi al dettaglio	nella media
ospedale	nella media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
palazzetto dello sport	nella 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	nella media
stadio	nella media
supermercato	nella media
teatro	nella media
università	nella media
verde attrezzato	nella media
vigili del fuoco	nella media

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 30 km	nella media
--------------------------	-------------

autobus distante 300 m	nella media
autostrada distante 1,5 km	nella media
ferrovia distante 6 km	nella media
metropolitana distante 9 km	nella media
superstrada distante 10 km	nella media
tangenziale distante 4,5 km	nella media

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di due piani fuori terra senza interrato edificato all'inizio del secolo scorso

- struttura: muratura;
- facciate: finite ad intonaco;
- accesso: portoncino in legno ed adiacente portone in lamiera;
- tetto: struttura in legno, a falde con manto in tegole in cotto;
- servizio portineria: assente;
- ascensore: assente;
- finiture interne: assenti;
- condizioni esterne dello stabile: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Unità a destinazione catastale abitativa a LAINATE VIA GIUSEPPE GIUSTI n. 6/D, della superficie commerciale di 75,65 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare, di tipo semi indipendente, appartiene ad un fabbricato di due piani fuori terra edificato a cortina lungo via Giusti.

L'unità in questione pur risultando catastalmente quale abitazione è da considerarsi a tutti gli effetti un deposito/magazzino (come da precedente destinazione) non avendo i requisiti minimi di altezza previsti dal regolamento di igiene: il piano terra, accessibile da via Giusti da un portoncino in legno o dall'adiacente portone metallico carraio, è costituito da un unico vano al rustico privo di partizioni interne e di pavimentazione; la scala di collegamento tra piano terreno e piano primo è assente e sul solaio in laterocemento è presente la sola asola per l'inserimento della scala di interpiano.

L'assenza di collegamento tra i due piani ha impedito allo scrivente di visionare il piano superiore ma, per quanto è stato possibile constatare è anch'esso costituito da un unico vano, al rustico, privo di partizioni e senza il pavimento di finitura.

Il tetto del fabbricato, la cui struttura portante in legno è di recente posa, si pre-

sentata in buone condizioni manutentive.

La porzione di edificio è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione non completato nel corso del quale sono state apportate alcune modifiche alle facciate, che si presentano finite ad intonaco di recente posa.

Ad esclusione della porta d'accesso e dell'adiacente portone carraio (entrambi in mediocri condizioni), le rimanenti aperture dell'unità sono prive di serramenti.

Le dotazioni impiantistiche dell'unità sono completamente assenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, ha un'altezza interna di circa 260 cm.

Immobile costruito presumibilmente all'inizio del secolo scorso con intervento di ristrutturazione (incompleto) eseguito all'inizio del presente secolo.

L'unità immobiliare pur risultando catastalmente a destinazione abitativa è da considerarsi a tutti gli effetti un deposito/magazzino come da precedente destinazione in quanto la pratica di condono con a quale era stato chiesto il cambio di destinazione era stata annullata, senza contare che gli interventi edili che avrebbero dovuto portare al cambio di destinazione d'uso ad abitativo sono stati realizzati in minima parte ed in difformità dalle Norme di legge (l'altezza dei locali a piano terra è di circa 260 cm mentre l'altezza minima per locali abitativi è di 270 cm, inoltre il piano terreno non è dotato di vespaio).

2.4. Certificazioni energetiche:

//

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone.

3.2. Esistenza contratti di locazione

pignoramento stipulata il 01/08/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano ai nn. 21630 rep. di repertorio, trascritta il 12/09/2022 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 127385/86031, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da mancato pagamento rate mutuo.

• **Eventuali note/osservazioni**

//

6 CONDOMINIO

L'unità è semi indipendente e non appartiene ad alcun condominio costituito.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non vi sono spese comuni.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie:

- Immobile edificato con pratica edilizia n. 1 del 1950 per costruzione di stalla e fienile.
- DIA 217 del 04/08/2000 e successiva variante DIA n. 04/2002 del 11/01/2002; (tali pratiche sono da considerarsi invalide in quanto relative ad interventi realizzati in minima parte ed in difformità alle Norme di Legge).

7.2. Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

l'unità immobiliare pur risultando catastalmente a destinazione abitativa è da considerarsi a tutti gli effetti un deposito/magazzino come da precedente destinazione; gli interventi edili che avrebbero dovuto portare al cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitativo sono stati realizzati in minima parte ed in difformità dalle Norme di legge (l'altezza dei locali a piano terra è di circa 260 cm mentre l'altezza minima per locali abitativi è di 270 cm, inoltre il piano terreno non è dotato di vespaio).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione di pratica a sanatoria per realizzazione di solaio in laterocemento e modifiche di facciata. La destinazione d'uso dell'unità sarà quella di deposito/magazzino, salvo facoltà dell'acquirente di valutare la possibilità di realizzare un appartamento al piano primo con locali accessori a piano terreno

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e oneri di sanatoria: €. 6.000,00

7.3. Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità:

le partizioni riportate sulla planimetria catastale non sono presenti in loco così come le caratteristiche dell'immobile sono tali da non poter essere considerato a destinazione abitativa per insufficiente altezza dei locali a piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione di pratica DOCCA per esatta rappresentazione grafica e cambio destinazione d'uso.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e diritti catastali: €.600,00

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 35% 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 appartamenti 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

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonchè di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul po-

sto 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
piano terreno	mq.	44,50	70%	31,15
piano primo	mq.	44,50	100%	44,50
		89,00 mq. lordi		75,65 mq. commerciali

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 cor-

rezioni 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 e si è tenuto conto delle effettive condizioni del bene equiparabile a poco più che ad un magazzino.

9.2. Fonti d'informazione

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 406,00

Valore massimo: 573,00

Note: Città: Lainate

Zona Centro

Tipologia Prevalente: abitazioni civili

Magazzini

Quotazioni locali e capannoni

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.351,00

Valore massimo: 1.591,00

Note: Città: Lainate

Zona Centro

Tipologia Prevalente: abitazioni civili

Abitazioni in stabili di 2° fascia

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

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: LAINATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Deposito/magazzino	A3	75,7	€ 600,00	€ 45.390,00
Valore piena proprietà				€ 45.390,00

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, irregolarità 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

• VALORE LOTTO 001	€ 45.390,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.269,50
• Riduzione 10% per stato di occupazione	€ 0,00
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 6.600,00
0 Spese condominiali insolute ultimo biennio (presunte)	0,00 €
<u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 36.520,50
	arrotondato € 36.500,00

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 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 ed all'Esecutato a mezzo mail.

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.

Parabiago/Milano li, 10/09/2023

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie bei beni;
- 2) Planimetria catastale sub 703;
- 3) Planimetria catastale preesistente sub 702;
- 4) Visura catastale storica;
- 5) Estratto mappa;
- 6) Rogito;
- 7) Dichiarazione Agenzia delle Entrate;
- 8) Perizia copia privacy;
- 9) Attestati invio perizia.