

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE n° 627/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO:
MILANO via Senofonte n. 5
CORPO A abitazione piano 4° - vano cantina



LOTTO 1 >>>abitazione - cantina



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO 1

Corpo A

Bene in Milano via Senofonte n. 5

Categoria: **A/3** [abitazione tipo economico]

Dati Catastali: foglio **340**, particella **50**, subalterno **10**

LOTTO 1

Corpo A: al sopralluogo, eseguito il 12/09/2023 il bene non è occupato da persone, ma arredato.

Contratti di locazione in essere

LOTTO 1: nessuno come confermato da Agenzia delle Entrate

Comproprietari

LOTTO 1: proprietà 1/2 signor
proprietà 1/2 signora

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 1

libero: **€ 726.000,00** (euro settecentoventiseimila/00)

occupato: non ricorre il caso



LOTTO 1

CORPO A – abitazione - piano 4° - con cantina – piano s1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. A Descrizione del bene

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Milano via Senofonte n. 5, consistente in:

- **appartamento al piano quarto composto da quattro locali più servizi con balcone e "diritto ad una cantina"** (come descritto sull'atto d'acquisto).

L'unità immobiliare è dotata di un ingresso principale ed un ingresso di servizio in cucina.

Vi sono:

ingresso, soggiorno, cucina con balcone, disimpegno (con lavatrice e boiler), lavanderia con finestra, camera singola, disimpegno zona notte con finestra sul cavedio, camera matrimoniale e bagno finestrato sul cavedio.

Altezza locali al piano quarto cm 300 circa.

Altezza piano cantina cm 290 circa.

L'appartamento si trova al piano quarto del Condominio di via Senofonte n. 5, nell'edificio lato strada.

L'unità immobiliare (sub. 10) ha accesso dalla distribuzione condominiale costituita da vano scala ed ascensore.

Il cortile condominiale è accessibile dall'androne e dall'accesso carraio in cui è consentito il transito pedonale e delle auto.

Dal corsello carraio si accede al piano interrato ad uso cantine e locali tecnici.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera **proprietà** dell'unità immobiliare **CORPO A** di:

per ½ di proprietà

;

e per ½ di proprietà

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO via Senofonte n. 5 come segue (ALL. da 1 a 3)

Intestato: per ½ di proprietà e per ½ di proprietà

CORPO A

dati identificativi:

foglio **340**, particella **50**, subalterno **10**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 5,5 vani; superficie catastale 107 mq;

rendita € 539,70 inserimento in visura della superficie dal 9/11/2015

indirizzo catastale: Comune di **Milano via Senofonte n. 5** piano 4 (manca il piano s1);

intestazione precedente fino al 6/4/2020:

signor Bregani Libero nato a Sondrio il 7/10/1924



derivanti da:

- * variazione del **QUADRO TARIFFARIO** del giorno 01/01/1992
i dati del classamento risultano essere
foglio **340**, particella **50**, subalterno **10**
cat. **A/3**; classe 2; consistenza 5,5 vani; rendita € 539,70 L.1.045,000
- Impianto meccanografico del 30/06/1987
foglio **340**, particella **50**, subalterno **10**,
dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 5,5 vani; rendita L. 1.991
- * scheda d'impianto del 30/12/1939
Sezione di **Porta Magenta**, mappale **4304**, subalterno **6**,
ditta: signora Bianca Nicolini fu Giuseppe

1.4. A Coerenze

CORPO A

Coerenze appartamento da Nord:

- Via Senofonte
- altra u.i.u., parti comuni / ascensore comune/ vano scala comune
- cortile comune
- altra u.i.u. su altro mappale e cavedio

Coerenze vano cantina - rappresentata sulla scheda catastale - da Nord:

- ente comune (ex locale rifiuti)
- ente comune/corridoio
- altra u.i.u.

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

Il bene LOTTO 1 **CORPO A** è identificato correttamente sia sul pignoramento che sulla Nota di trascrizione dello stesso (Tr. gen. n. 45495 part. n. 34262 del 27/06/2023);

si rileva che:

- l'unità immobiliare ha "diritto" ad un accessorio indiretto - cantina - al piano s1 - ma tale accessorio non viene indicato sull'atto di pignoramento (il piano non è indicato nemmeno sulla visura catastale).
- non vi è corrispondenza tra la cantina indicata sulla scheda catastale e la cantina effettivamente utilizzata.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO quartiere CITY LIFE

Tipologia prevalente: edifici multipiano di tipo signorile realizzati negli anni '30 e nuovi quartiere City life con residenze ed uffici

Destinazione: residenziale/commerciale al dettaglio

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

Principali collegamenti pubblici: - mezzi pubblici di profondità e di superficie in prossimità (metropolitana M1 ROSSA Amendola, M5 LILLA Tre torri, autobus 68 e tram 19)

Principali collegamenti viabilistici: - a circa 800 m da via Scarampo
(ingresso svincolo Viale Certosa),
- a circa 900 m da Corso Sempione



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato realizzato nel 1936 è costituito da diverse unità immobiliari. L'unità immobiliare che è oggetto del pignoramento è un appartamento con diritto ad una cantina. L'accesso al fabbricato sia pedonale che carrabile avviene dalla strada – Via Senofonte -. Il fabbricato è costituito da cinque piani fuori terra (piano cantinato + piano rialzato + 4 piani) oltre al sottotetto-attico.

L'unità abitativa oggetto della presente procedura esecutiva ha doppio accesso dalla distribuzione verticale- vano scala interno - (due porte d'ingresso in legno non blindate). La cantina ha accesso da una porta d'ingresso verso il livello seminterrato dal corsello carrabile condominiale.

Caratteristiche:

- struttura: in c.a. e muratura con tamponamenti in laterizio;
- facciata principale: rivestimento in pietra chiara sullo zoccolo (seminterrato e piano rialzato) e intonaco in condizioni di manutenzione ottime
- altra facciata: intonacata in condizioni di manutenzione ottime.
- copertura: a falda con copertura in tegole;
- accesso: serramento a battente in legno/metallo e vetro
- androne: cinque gradini per il collegamento dalla quota strada all'androne con guardiola condominiale in buono stato di manutenzione;
- scale: ampia scala ad "U" condominiale in buono stato di manutenzione
- ascensore: sì, dal piano rialzato
- servizio di portineria: presente tutta la giornata;
- recinzione: edificio a cortina con corte interna e delimitazione del cortile in muratura
- condizioni generali dello stabile/fabbricato: buone/optime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7 FOTO)

CORPO A

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano via Senofonte n.5,

CORPO A abitazione distribuita al piano quarto

- esposizione doppia (Nord/Sud).
L'abitazione ha doppia esposizione su via Senofonte e sul lato interno/cortile.
- porte di accesso non blindate;
- infissi esterni: a battente - in legno
colore bianco interno e marrone esterno, in condizioni di manutenzione scarse; Nota: soggiorno, camera e disimpegno con doppi infissi
- infissi interni: in legno / in legno e vetro verniciati – in normali condizioni di manutenzione;
- sistema di oscuramento: avvolgibili
- sicurezza: /
- pareti: tappezzate a tutta altezza o tinteggiate in condizioni di manutenzione normali
- pavimenti: parquet, moquette scura, linoleum, piastrelle condizioni di manutenzione discrete;
- impianto citofonico: sì
- impianto elettrico: sotto traccia e a vista
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato a metano;
- acqua calda sanitaria: boiler nel disimpegno zona giorno;
- servizi igienici: - n°1 dotato di 4 sanitari, in buone condizioni di manutenzione
- impianto di condizionamento: 1 unità esterna che serve 1 split posizionato in zona ingresso;
- altezza: piano quarto cm 300 circa;



- condizioni generali: piano quarto - buone /discrete compatibili con l'età dell'alloggio.

Cantina (utilizzata)

- infisso esterno: a battente - in metallo in condizioni di manutenzione scarse;
- porta d'ingresso: a battente - in metallo in condizioni di manutenzione buone.

2.4. Certificazioni energetiche (all. 9)

CORPO A sub. 701

l'unità immobiliare- abitazione - risulta censita al catasto energetico codice identificativo n. 1514601791922 del 26/04/2022; classe energetica F, 288,72 kWh/m²a.

Cantina: non necessaria.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 12/09/2023 con il custode giudiziario nominato.

La scrivente ha visionato il CORPO A costituito da appartamento e cantina:

- l'alloggio è arredato ma non occupato da persone (le utenze sono allacciate),
- il vano cantina in uso all'alloggio è occupata da oggetti di vario tipo.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della procedura e avente quale dante causa i proprietari come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate in data 01/08/2023 (all. 4).

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella

- certificazione notarile del dott. Niccolò Tiecco – notaio di Perugia - del 29/06/2023 agli atti (all. 6),
 - implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 5)
 - e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate (all. 8)
- risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà dal 06/04/2020 (all. 6)

Lotto 1 Corpo A

Identificazione catastale: abitazione foglio 340, particella 50, subalterno 10

- { } ⇨ ½ di proprietà

▪

- ⇨ ½ di proprietà

▪

Per successione (testamentaria)

† deceduto il 06/04/2020

Successione Trascritta all'Agenzia delle Entrate Milano 1 il 21/01/2022 n. 3399/2338

Accettazione tacita di eredità del notaio dott. Franco Rosario di Sesto San Giovanni (Milano) rep. 85663/43407 il 14/10/2022.

Trascritto a Milano 1 il 14/07/2023 n. 51332/38790.



4.2. Precedente proprietario

Dal 17/10/1960 al 06/04/2020

LOTTO 1 corpo A

Proprietà 1/1 acquista

atto di **compravendita** del notaio Gaetano Maria Arena di Paderno Dugnano (Milano) rep. 15392/1159 il 17/10/1960. L'unità è stata acquistata a Lire 4.000.000.

Trascritto a Milano3 il 12/11/1960 n. 49197/39681.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato nel certificato notarile agli atti, che fa stato fino al 27/06/2023 (all. 6),

implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 5)

e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 8) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Dalla recente vendita (Tr. 55994/80244 del 19/10/2022) da parte dei condomini, dell'unità immobiliare dell'ultimo piano che sarà oggetto del recupero abitativo del piano sottotetto, ho rilevato che il complesso immobiliare del quale fa parte l'immobile e' soggetto ai vincoli di cui alla legge 10 giugno 1939, n. 1089, successivamente abrogata e sostituita dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 come a sua volta abrogato e sostituito dal d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni ed e' stato dichiarato di interesse particolarmente rilevante con decreto del ministero della pubblica istruzione in data 7 aprile 1956,

Trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di **Milano** in data **6 giugno 1956, ai nn. 22088/18562;**

e', pertanto, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa e del successivo codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), sia per quanto concerne il diritto di prelazione spettante allo stato in persona del ministro per i beni e le attivita' culturali.

- **Misure Penali /**

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite /**

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

✓ CONVENZIONE CORTILI del 12/02/1935

tra S.A. Cooperativa Edilizia Senofonte proprietaria del terreno prospiciente la via Senofonte e dott. Ottone Lenz proprietario del terreno prospiciente via Euripide.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca amministrativa /riscossione del 06/04/2023 rep. 19199/6823

IScritta il 07/04/2023 ai nn. 25002/3917

Contro: _____ er ½ di proprietà



a favore:

Somma € 629.864,74 di cui capitale € 314.932,37 oltre ad interessi e spese
Grava su tre beni tra cui l'unità immobiliare qui identificata come Lotto 1 corpo A
Identificazione catastale:
* abitazione foglio **340**, particella **50**, subalterno **10**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 06/06/2023 Atto giudiziario rep. 14381

TRascritto il **27/06/2023** ai nn. **45495/34262**

Contro: - per ½ di proprietà

di proprietà

a favore:

Grava su Lotto 1 corpo A
Identificazione catastale:
* abitazione foglio **340**, particella **50**, subalterno **10**

- **Altre trascrizioni**

- **Eventuali note/osservazioni:**

- **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per identificazione catastale (**all. 8**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 6**) ha rilevato ulteriori formalità/gravami. Tr. 38790/51332 del 14/07/2023 Accettazione eredità per il bene in oggetto. Tale formalità non è indicata sulla relazione notarile perché quest'ultima è stata redatta precedentemente (29/06/2023).

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del Condominio di via Senofonte n. 5 costituito da un edificio fronte strada ed un edificio con accesso dal cortile.

Il riscaldamento è centralizzato, combustibile - metano.

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di due ingressi dal pianerottolo/ spazio comune.

6.1. Spese di gestione condominiale: (all. 11)

Lo ha comunicato quanto segue:

le spese non pagate al 13.09.2023 € 19.841,61

ad oggi è scaduta anche la successiva rata del 30/9/2023 pari ad € 1.370,56,

totale € 21.212,17.

(le spese da corrispondere ad ogni rata sino al 15/2/2024 sono di € 1.370,56 ciascuna)

L'importo medio annuo è pari a € 5.500,00.

L'importo di competenza deliberato/preventivato per il rifacimento dell'impianto citofonico: 370,00 €/cad

Millesimi dell'unità immobiliare 43,32/1000.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Guardiola (con annessi locali portineria), servizio intera giornata.



6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Attualmente l'immobile NON è accessibile dai diversamente abili su sedia a rotelle.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie (all. 10):

La costruzione dell'immobile è avvenuta nel 1935/ 1936.

- Edificazione edificio ante 01/09/1967

L'ufficio comunale ha messo a disposizione:

- NULLA OSTA del 04/06/1935 n. 11138
- Atti 114042/21013 del 1935 NULLA OSTA del 21/08/1935 n. 12004
- Atti 103576/36 + 98856/16896-1936 Licenza di Occupazione n. 93 del 19/02/1937

Gli elaborati grafici del progetto per l'unità in oggetto rappresentano:

n° 4 locali

n° 2 wc (bagno+lavanderia)

n° 3 disimpegni

n° 1 balcone lato cortile.

Nel progetto

- l'altezza dei locali è cm 330 mentre lo stato di fatto è di cm 300 circa;
- il balcone realizzato è più grande di quello indicato a progetto (progetto largh. 200 cm ma realizzato con largh. cm 290) e la forma differisce in corrispondenza degli spigoli,
- la larghezza del locale soggiorno è differente da quanto rappresentato sul progetto (progetto largh. cm 360 circa e stato di fatto largh. cm 400 circa)

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo effettuato il 12/09/2023

CORPO A – NON VI E' LA CONFORMITA' EDILIZIA, tenuto conto delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico, **per difformità in merito alle opere esterne ed interne.**

TOTALE spesa per la regolarizzazione edilizia € 3.800,00 circa.

7.3. Conformità catastale

In occasione del sopralluogo, confrontando la scheda catastale dell'unità immobiliare allo stato di fatto, ho riscontrato che:

- o APPARTAMENTO

balcone - la consistenza rappresentata è corretta

non vi sono indicazioni delle altezze

- o VANO CANTINA

Il vano cantina è rappresentato sulla scheda ma non coincide con la cantina occupata

La visura catastale:

i passaggi di proprietà sono corretti ed anche le quote di proprietà sulla visura non compare l'indicazione del piano cantina (S1).

CORPO A - NON VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE

TOTALE spesa per la regolarizzazione catastale € 200,00 circa

PGI- ADR Ambiti contraddistinti da Disegno urbano Riconoscibile.



8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

LOTTO 1					
Corpo A (abitazione - piano 4° +s1)					
- SUB. 10 - ABITAZIONE					
destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
abitazione (h cm 300)	4°	mq	110,0	1,00	mq 110,0
balcone	4°	mq	2,0	0,50	mq 1,0
cantina (h 290 cm)	S1	mq	8,2	0,25	mq 2,0
totale		mq	120,2		mq 113,0
			Superficie lorda		Superficie commerciale

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 dei prezzi di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2023 – MILANO zona C17 – semicentrale/Sempione, Pagano Washington
quotazioni delle abitazioni civili stato conservativo normale/ottimo
da € 4.500,00/mq a € 5.900,00/mq
da € 6.000,00/mq a € 8.500,00/mq
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2023 – MILANO zona C13 – semicentrale/City life
quotazioni delle abitazioni civili stato conservativo ottimo
da € 9.000,00/mq a € 11.500,00/mq
- AGENZIE IMMOBILIARI IN ZONA
2° trimestre 2023 – Milano –
quotazioni delle abitazioni in condizioni di manutenzioni normali e di superficie analoga in vendita da € 6.500,00/mq a € 9.200,00/mq.
Il prezzo di vendita indicato sull'annuncio immobiliare presumibilmente viene ridotto in fase di trattativa (quindi tali valori divengono presumibilmente ridotti a circa € 6.000,00/mq e circa € 8.400,00).



Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, dello stato di manutenzione, del piano, dell'appetibilità dell'immobile/unità immobiliare, valuto l'unità immobiliare
- abitazione - € 7.000,00/mq.

9.3 Valutazione:

LOTTO 1					
CORPO A (abitazione - piano quarto+ s1)					
descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale		Valore al mq	Valore complessivo
abitazione + cantina	A/3	mq	113,0	€ 7.000,00	€ 791.000,00
Totale		mq	113,0		€ 791.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

LOTTO 1	
Valore (CORPO A)	€ 791.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 39.550,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni	-€ 21.212,17
	€ 726.237,83
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	LIBERO € 726.000,00 <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

LOTTO 1 - Lo stato di manutenzione è buono/discreto.

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

LOTTO 1- CORPO A -: l'unità immobiliare è da considerarsi libera.

Non ricorre il caso di verifica della congruità del canone di locazione.

11 . GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

LOTTO 1- CORPO A -: il subalterno, di proprietà degli esecutati, oggetto del presente Pignoramento, è interessato per l'intera quota.

Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

12 . CRITICITA' DA SEGNALARE

- ✓ Dalla vendita (Tr. 55994/80224 del 19/10/2023) relativa all'unità dell'ultimo piano ho rilevato che "l'immobile è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa e del successivo codice dei beni culturali e del paesaggio -decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 -, per quanto concerne il diritto di prelazione spettante allo stato in persona del ministro per i beni e le attività culturali."
- ✓ E' necessario regolarizzare /sanare il balcone.
- ✓ Inoltre, rendo noto che il piano sottotetto è oggetto di trasformazione della superficie da sottotetto s.p.p. a superficie a fini abitativi (recupero sottotetto). Al termine dei lavori verrà ricalcolata la tabella millesimale.

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia

- al legale del Creditore Procedente a mezzo e-mail
- al legale del creditore intervenuto a mezzo e-mail
- alla proprietà a mezzo e-mail
- al custode giudiziario a mezzo e-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

Milano, 14/11/2023

arch. Cristina Berno
firmato digitalmente



ALLEGATI

- all. 1. estratto di mappa
- all. 2. planimetria catastale CORPO A abitazione
- all. 3. visura storica catastale CORPO A abitazione
- all. 4. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5. titolo di provenienza
- all. 6. certificazione ipotecaria
- all. 7. rilievo fotografico LOTTO 1 CORPO A
- all. 8. ispezione ipotecaria per immobili
- all. 9. APE presentata il 26/04/2022
- all. 10. progetti edilizi
- all. 11. spese condominiali.

