

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 460/2022

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in MILANO

Ad uso commerciale

GALLERIA DELL'UNIONE n. 3



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Milano (MI) GALLERIA DELL'UNIONE n. 3

Categoria: **C1 [Negozio]**

Dati Catastali: **Foglio 437- Particella 1 - Subalterno 378**

Stato occupativo

Libero per la procedura

Contratti di locazione in essere

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio dell'avv. Maria Cristina DELFINO (custode giudiziario dell'immobile) ed agli esecutati, si è riscontrato che l'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione.

In data 28/06/2023, lo scrivente ha provveduto a richiedere, presso Agenzia delle Entrate, la verifica sulla presenza di contratti di locazione in essere. Ad oggi, ed anche a seguito di successivi solleciti, il preposto ufficio, non ha provveduto ed evadere la richiesta.

Tuttavia, sono stati forniti dalla società esecutata, il contratto di locazione in essere antecedente al pignoramento e disdetto con comunicazione del 31/03/2023.

E' stato fornito ulteriore contratto di locazione stipulato in data successiva al pignoramento. Tale contratto non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Il contratto, stipulato con la società [REDACTED] prevede una durata di anni 2 a decorrere dal 01/06/2023. Il canone di locazione è stabilito in Euro 12.000,00 annui da pagarsi in rate mensile di Euro 1.000,00. La locazione è soggetta ad IVA. Il canone di locazione è da intendersi complessivo dei costi per le utenze di luce, condominiali, gas, internet e uso impianti.

Il contratto è stato stipulato in data 18/06/2023 e, pertanto, **non è opponibile alla vendita.**

Copia dei contratti sopra citati sono allegati alla presente. **(all.3)**

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 1.300.000,00



LOTTO UNICO

(Negozio al piano terra con magazzino al piano interrato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Milano, facente parte dello stabile condominiale sito in comune di MILANO, Galleria di via Unione n.3, unità immobiliare a uso negozio posta al piano terra con annesso magazzino al piano seminterrato, collegato internamente tramite due scale ad uso esclusivo.

Il negozio dispone di 7 vetrine di cui tre su galleria comune e quattro su cortile comune adibito a parcheggio con scarsa appetibilità dal punto di vista commerciale.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile **identificato al Foglio 437 Particella 1 Subalterno 378** di:

- [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati: [REDACTED]

Dati identificativi: **Foglio 437 Particella 1 Subalterno 378**

Dati classamento: zona censuaria 1, Categoria **C/1**, Classe 16, Consistenza 188 m2,

Rendita: Euro 23.545,27

Dati di superficie: Totale: 228 m2

Indirizzo: GALLERIA DELL'UNIONE n. 3 Piano T-S1

Dati derivanti da: variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 117167.1/2021) del 15/10/2021 Pratica n. MI0323907 in atti dal 15/10/2021. Precedentemente per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 47318.1/2018) del 23/03/2018 Pratica n. MI0134156 in atti dal 26/03/2018; variazione per fusione - ricorso n.29222/95 (n. 3847.1/1983) del 17/06/1983 in atti dal 20/12/1995 degli immobili soppressi, originari del precedente, al Foglio 437 Particella 1 Subalterno 5/19/20

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario:

- del negozio al piano terra: Galleria di Via Unione; negozio identificato con l'interno U/3; negozio identificato con l'interno 14; negozio identificato con l'interno 13/15; area di parcheggio comune; Galleria di Via Unione;

- del magazzino (sotto negozio) al primo piano interrato: sotto negozio interno 19/Bis; vano scale; sotto negozio interno 14/Bis; sotto negozio interno 13/15 Bis; intercapedine.



1.5. Note

Nell'atto d'acquisto del bene oggetto di valutazione si specifica *diritto di parcheggio su un posto auto ricavato sull'area scoperta condominiale a parte del mappale 1 foglio 437 di are 44.60 (ente urbano meglio indicato con tratteggio giallo e punteggiatura nera nel tipo planimetrico allegato sotto la lettera "B" al Regolamento di Condominio sopra citato)*. Si precisa che su detta area esiste un vincolo di Piano Regolatore Generale e che detta porzione è inserita nel Piano di Inquadramento Operativo come "Servizi Comunali". Tale area è, infatti, destinata esclusivamente a parcheggio privato per settanta posti auto a favore delle unità immobiliari titolari del diritto di parcheggio.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano zona centrale nelle adiacenze di Piazza Missori, a pochi passi da Piazza Duomo.

Fascia/zona: zona B2 – Centrale/CENTRO STORICO -DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI

Destinazione: negozio

Tipologia prevalente: Abitazioni civili, commerciali ed uffici

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

Servizi offerti dalla zona: parchi pubblici, attività commerciali al dettaglio, farmacia, ecc..

Principali collegamenti pubblici: A circa un centinaio di metri dalla M1 Missori e la linea tram 16, 24 e 15 e linea autobus.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

L'immobile sorge all'interno del complesso destinato ad attività commerciali denominato Galleria Unione. Si tratta di galleria coperta ove affacciano le unità commerciali con le proprie vetrine.

Attualmente molte attività sono chiuse.

- facciate: rivestite
- accesso: passaggio pedonale chiuso con accesso da Galleria Unione;
- scala interna: trattasi di percorso pedonale coperto con affaccio, sullo stesso, di attività commerciali con le proprie vetrine.
- condizioni generali dello stabile: Buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

In Milano, facente parte dello stabile condominiale sito in comune di MILANO, Galleria di via Unione n.3, unità immobiliare a uso negozio posta al piano terra con annesso magazzino al piano seminterrato collegato internamente tramite due scale ad uso esclusivo.



Il negozio dispone di 7 vetrine di cui tre su galleria comune e quattro su cortile comune.

Corpo A:

Negozio con sottostante magazzino:

- esposizione: multipla;
- pareti: normalmente tinteggiate.
- pavimenti: in piastrelle ceramiche effetto travertino;
- infissi esterni (cetrine): in alluminio doppio vetro con serrando di protezione;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: riscaldamento a pavimento di tipo condominiale. Presenza di impianto di raffrescamento.
- servizio igienico: n.3 bagni di servizio al piano destinati a clienti e addetti al piano interrato
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: piano terra (negozio) altezza interna media 2.60 mt per passaggio impianto ma con altezza solaio di 4.,00 mt; piano interrato (magazzino) altezza interna media 3.30 mt
- condizioni generali dell'immobile: ben mantenuto.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile condominiale in zona centrale di Milano, nelle adiacenze Piazza Missori, a pochi passi dal Duomo. Ottimi i servizi offerti dalla zona.

2.5. Certificazioni energetiche:

Immobile posto in Classe Energetica C come da Attestato di prestazione Energetica allegato alla presente (all. 8) redatto da ██████████ in data 08/03/2012 (codice identificativo 15146-016280/12) e con scadenza 08/03/2022.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presente e redatto dall'ing. ██████████ in data 10/03/2018 con dichiarazione che le opere realizzate non indicano sulla statica complessiva dell'immobile. Allegato alla pratica edilizia S.C.I.A. protocollata in data 23 marzo 2018 PG 139660/2018.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio dell'avv. Maria Cristina DELFINO (custode giudiziario dell'immobile) ed agli esecutati, si è riscontrato che l'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione.



3.2. Esistenza contratti di locazione

In data 28/06/2023, lo scrivente ha provveduto a richiedere, presso Agenzia delle Entrate, la verifica sulla presenza di contratti di locazione in essere. Ad oggi, ed anche a seguito di successivi solleciti, il preposto ufficio, non ha provveduto ed evadere la richiesta.

Tuttavia, sono stati reperiti, forniti dalla società esecutata, il contratto di locazione in essere antecedente al pignoramento e disdetto con comunicazione del 31/03/2023.

E' stato fornito ulteriore contratto di locazione stipulato in data successiva al pignoramento. Tale contratto non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Il contratto, stipulato con la società [REDACTED] prevede una durata di anni 2 a decorrere dal 01/06/2023. Il canone di locazione è stabilito in Euro 12.000,00 annui da pagarsi in rate mensile di Euro 1.000,00. La locazione è soggetta ad IVA. Il canone di locazione è da intendersi complessivo dei costi per le utenze di luce, condominiali, gas, internet e uso impianti.

Il contratto è stato stipulato in data 18/06/2023 e, pertanto, non è opponibile alla vendita.

Copia dei contratti sopra citati sono allegati alla presente. **(all.3)**

4 PROVENIENZA (all.4)

4.1. Attuali proprietari



In forza di atto di vendita a rogito del notaio [REDACTED] di Pavia in data 29 maggio 2018 repertorio n. 1.874 /1.431 trascritto a Milano 1 il 4 giugno 2018 ai nn. 44.717 /31.370, i beni in oggetto furono acquistati dalla società [REDACTED] come sopra generalizzata, attuale proprietaria.

Si segnala che il sopra citato atto di vendita a rogito del notaio [REDACTED] di Pavia in data 29 maggio 2018 repertorio n. 1.874 /1.431 trascritto a Milano 1 il 4 giugno 2018 ai nn. 44.717 /31.370 include nei diritti acquistati dalla società [REDACTED] anche il diritto di parcheggio su un posto auto ricavato sull'area scoperta condominiale a parte del mappale 1 (uno) del foglio 437 (quattrocentotrentasette) di are 44.60 (ente urbano meglio indicato con tratteggio giallo e punteggiatura nera nel tipo planimetrico allegato sotto la lettera B al Regolamento di condominio, a sua volta allegato all'atto a rogito del notaio Gaetano Maria Arena di Milano in data 15 luglio 1982 repertorio n. 73.721 /9.726 registrato a Milano il 21 luglio 1982 al n. 15.017), con la precisazione che su detta area esiste un vincolo di Piano Regolatore Generale, e che detta porzione è inserita nel Piano di Inquadramento Operativo come "Servizi Comunali"; tale area è infatti destinata esclusivamente a parcheggio privato per settanta posti auto a favore delle unità immobiliari titolari del diritto di parcheggio.

4.2. Precedenti proprietari

Proprietario dal 30/03/2017 al 29/05/2018



In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito del notaio [REDACTED] di San Giorgio di Nogaro (UD) in data 30/3/2017 ai nn. Di rep. 5466/3775, trascritto a Milano 1 il 21/04/2017 ai nn. 28356/19446.

Proprietario dal 03/11/2014 al 30/03/2017



- [REDACTED] [REDACTED]
 In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito del notaio [REDACTED] di San Giorgio di Nogaro (UD) in data 03/11/2014 ai nn. Di rep. 3606/2622, trascritto a Milano 1 il 28/11/2014 ai nn. 60362/43845.
 Trasferimento di sede sociale da Udine a Tavagnacco (UD) a rogito del notaio [REDACTED] di San Giorgio di Nogaro (UD) in data 03/11/2014 ai nn. Di rep. 3606/2622, trascritto a Milano 1 il 02/12/2014 ai nn. 60982/44276.

Proprietario dal 19/01/2012 al 03/11/2014

- [REDACTED] [REDACTED]
 In forza di conferimento societario portato da atto autentificato dal notaio [REDACTED] di Udine in data 19 gennaio 2012 repertorio n. 203.104 /48.931 trascritto a Milano 1 il 5 giugno 2013 ai nn. 28.517 /21.048

Proprietario dal 15/05/2002 al 19/01/2012

- [REDACTED] [REDACTED]
 In forza di atto di vendita a rogito del notaio [REDACTED] di Milano in data 9 maggio 2002 repertorio n. 57.853 trascritto a Milano 1 il 15 maggio 2002 ai nn. 31.847 /20.442, i beni in oggetto furono acquistati dalla società

Proprietario dal 19/12/1985 al 15/05/2002

- [REDACTED] [REDACTED]
 In forza di atto di vendita in data 19 dicembre 1985 repertorio n. 5.367/25.748 a rogito del notaio [REDACTED] di Milano registrato a Milano Atti Pubblici il giorno 8 gennaio 1986 e trascritto a Milano 1 in data 17 gennaio 1986 ai nn. 5.288 /4.435.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [REDACTED], Notaio in Cesano Maderno (MI), alla data del 17/05/2022 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.5)** alla data del 27/06/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna
- **Misure Penali**
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna



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

nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 12/04/2021 rep. 4896 trascritto a Milano 1 il 14/06/2021 ai nn. 46688/32681 contro [REDACTED] in favore di [REDACTED]. Oggetto del pignoramento immobile sito in Galleria dell'Unione n.3 in Milano identificato al foglio 347, particella 1, sub. 378

Pignoramento del 28/04/2022 rep. 11048 trascritto a Milano 1 il 13/05/2022 ai nn. 38035/26494 contro [REDACTED] in favore di [REDACTED]. Oggetto del pignoramento immobile sito in Galleria dell'Unione n.3 in Milano identificato al foglio 347, particella 1, sub. 378

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] che ha fornito le informazioni sull'immobile di seguito riportate (*all.6*)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 98,04/1000

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa 6.000/6.500 € (stimato)

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

- Come da atto di intervento dell'avvocato [REDACTED], difensore del [REDACTED], **risultano Euro 65.850,84 alla data del 29/06/2023**

Cause in corso: il condominio ha presentato pignoramento per l'importo sopra indicato ed è procedente nella presente procedura.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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 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.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile trattandosi di negozio aperto al pubblico, è accessibile a soggetti diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in NAF – nuclei di antica formazione.

L'immobile è sottoposto a tutela diretta (art. 12.1 DLgs n. 42/2004)

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

L'immobile condominiale cui fa parte l'unità oggetto di valutazione è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967

Da atto d'acquisto del bene risulta essere stato rilasciato, 20 febbraio 2018, dal Comune di Milano Permesso di Costruire in Sanatoria numero 119/2018 di prot. ID 140761 (relativo alla domanda di condono numero 317267 del 3 dicembre 1985) con rilascio contestuale di certificazione di agibilità (ID 140762) e che successivamente sono state eseguite opere edilizie minori in forza di S.C.I.A. protocollata in data 23 marzo 2018 PG 139660/2018.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere copia della documentazione presso l'archivio comunale di Milano da cui, ad oggi, non ha avuto riscontro per l'accesso atti.

7.2. Conformità edilizia:

Allo stato attuale è stato possibile visionare solo la pratica S.C.I.A. protocollata in data 23 marzo 2018 PG 139660/2018 che recepisce la sanatoria numero 119/2018 di prot. ID 140761 (relativo alla domanda di condono numero 317267 del 3 dicembre 1985) con rilascio contestuale di certificazione di agibilità (ID 140762).

Lo stato dichiarato nell'ultima pratica visionata è conforme a quanto rilevato in loco.

7.3. Conformità catastale

Quanto riscontrato in loco è conforme alla scheda catastale allegata alla presente.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Negozi piano terra	mq.	126,0	100%	126,0
Magazzino piano S1	mq.	203,5	50%	101,8
		329,5		227,8
		mq. lordi		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.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 – zona B2 – Centrale/CENTRO STORICO -DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Negozi

Valore mercato prezzo min. 8.100,00 (Euro/mq) / prezzo max. 12.500,00 (Euro/mq)

Borsino immobiliare

Zona: CENTRO STORICO DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI

Periodo: settembre 2023

Zona: centrale

Negozi

Valore mercato prezzo min. 9.527,00 / prezzo max. 13.846,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Nel caso in questione, lo scrivente, ritiene che i valori riportati dai bollettini ufficiali come sopra riportati, riguardino immobili destinati al commercio con posizione e appetibilità commerciale ben diversi da quello in oggetto.

Come detto, all'interno della galleria molte attività commerciali sono chiuse e quelle aperte presentano attività ed aziende poco note al mercato.

Per tali ragioni lo scrivente ritiene applicare un valore cautelativo al bene in oggetto pari ad Euro/mq 6.000,00



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi con magazzino	C1	228,0	€ 6.000,00	€ 1.368.000,00
				€ 1.368.000,00

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

VALORE LOTTO 001 € 1.368.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 68.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 1.299.600,00

arrotondato **€ 1.300.000,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Al fine di valutare la congruità del canone di locazione attualmente in essere, se pur non registrato, ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso l'agenzia delle Entrate.

Si precisa altresì che attualmente la Galleria Commerciale dispone di molte attività commerciali sfitte

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 – zona B2 – Centrale/CENTRO STORICO -DUOMO, SANBABILA, MONTENAPOLEONE, MIS-SORI, CAIROLI

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Negozi

Valore mercato per affitti prezzo min. 46,00 (Euro/mq) / prezzo max. 147,00 (Euro/mq)



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negoziò con magazzino	C1	228,0	€ 80,00	€ 18.240,00
				€ 18.240,00

Il sottoscritto ritiene che il piú probabile valore di mercato per l'affitto dell'immobile sia di Euro 18.500,00 annui.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda a relazione

Il sottoscritto Arch. Paolo Delfino 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: 26/09/2023

I'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione Catastale.
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Documentazione relativa all'occupazione del bene
- 4) Atto d'acquisto
- 5) Vicoli giuridici
- 6) Documentazione condominiale
- 7) Documentazione comunale
- 8) Attestazione di prestazione energetica

