

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 591/2022

Giudice dell'esecuzione: DOTT.SSA F. BONIOLO

Esperto alla stima: Arch. DOMENICO BENUSSI con studio in Milano, Via Inverigo n. 10

Parte Debitrice:

Parte Creditrice:

assistita dall'avvocato

Creditore intervenuto: -

Custode giudiziario dei beni pignorati in sostituzione del debitore: avvocato Carlo Bossi
con studio in Milano, via Pier Lombardo 11

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ubicata nel comune di MILANO (MI) Via Mercantini n. 16

- APPARTAMENTO: Foglio 130 Mappale 124 Sub.15 piano terzo con vano cantina al piano interrato

Data udienza di comparizione parti: 26/06/2024 ore 11.00

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO -
APPARTAMENTO con cantina
VIA LUIGI MERCANTINI 16 MILANO**

VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Esperto alla stima: Arch. Domenico Benussi [redacted] Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13031 Partita IVA:
12161480152 Studio in: via M. U. Traiano 70, 20149 Milano Telefono 02.33.00.72.35 Cellulare: 347.71.80.354 Fax 02.93.66.79.76 Email:
d.benussi@inwind.it Pec: benussi.9707@oamilano.it

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO composto da - dati catastali -:

APPARTAMENTO con cantina – Via Luigi Mercantini n. 16

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **MILANO (MI)**
- Categoria: **A4 (Abitazione di tipo popolare)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **130**, Mappale **124**, Sub. **15**, Piano **3-S1**, Categoria **A/4**, Classe **4**, Consistenza **3 vani**, Rendita **€ 302,15**

STATO OCCUPATIVO

Appartamento alla data del sopralluogo occupato da persona terza estranea alla procedura

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuno

COMPROPRIETARI

Nessuno

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 del diritto di proprietà

STATO IMMOBILE LOTTO UNICO: LIBERO

VALORE STIMATO DEL LOTTO SUL MERCATO - LOTTO UNICO: € 125.200,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO (arrotondato)	€ 106.000,00
---	---------------------

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO	€ 90.000,00
---------------------------------------	--------------------

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- 1.1 Oggetto del pignoramento*
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato*
- 1.3 Identificazione catastale*
- 1.4 Intestatari a catasto*
- 1.5 Coerenze*
- 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione*
- 1.7 Sopralluogo*

2. DESCRIZIONE DEL BENE

- 2.1 Inquadramento territoriale*
- 2.2 Contesto urbano*
- 2.3 Descrizione del complesso condominiale*
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare*
- 2.5 Certificazione Energetica*
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti*

3. STATO OCCUPATIVO

- 3.1 Detenzione del bene*
- 3.2 Esistenza contratti di locazione*
- 3.3 Giudizio di congruità del canone locativo*

4. PROVENIENZA IMMOBILE

- 4.1 Attuale proprietario*
- 4.2 Precedenti proprietari*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*
 - 5.2.1 Iscrizioni*
 - 5.2.2 Pignoramenti*
 - 5.2.3 Altre trascrizioni*
- 5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 6.1 Spese di gestione condominiale*
- 6.2 Certificazione di idoneità statica*
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili*

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale*
- 7.2 Conformità edilizia immobile*
- 7.3 Conformità catastale immobile*
- 7.4 Verifica urbanistica*

8. CONSISTENZA

8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

8.2 Dati metrici del bene

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

9.2 Fonti di informazione

9.3 Valore applicato nella stima

9.4 Valutazione del lotto

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

9.6 Prezzo base d'asta

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruità canone di locazione

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

12 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

LOTTO 001
APPARTAMENTO con cantina

Bene oggetto di stima sito in
VIA LUIGI MERCANTINI N. 16 MILANO (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Oggetto del pignoramento

Nel comune di Milano in **Via Luigi Mercantini n. 16** appartamento posto al piano terzo composto da due locali oltre servizi e vano cantina al piano interrato.

Stato dell'immobile: appartamento in cattivo stato di manutenzione, sufficiente il contesto condominiale in cui l'immobile è inserito. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di [REDACTED]

1.3 Identificazione catastale

Immobile identificato al catasto Fabbricati (Visura storica del 25/03/2024):

APPARTAMENTO con cantina: Foglio **130** Mappale **124** Sub. **15**, Piano **3-S1**, Categoria **A/4** Classe **4** Consistenza **3 vani** Rendita **€. 302,13**.

Categoria catastale A/4 – ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE

Unità immobiliari costituite da tre o quattro vani con strutture ordinarie, non sempre ben conservate. Opere esterne semplici, vani di dimensioni medie quasi sempre non disimpegnati, con accessi anche da balconi esterni. Sprovvisi quasi sempre di impianti di riscaldamento e bagno, gabinetto esterno sovente in comunione, e se nelle ultime classi questi impianti esistono, sono sempre molto semplici e di tipo comunissimo. Hanno finiture semplici, anche rustiche. Nei piccoli centri, tali unità costituiscono a volte un unico fabbricato con finimenti rustici, mentre invece in città si compongono di piccoli appartamenti situati o in caseggiati a carattere popolare, ovvero in fabbricati di aspetto civile, ma in tal caso posti agli ultimi piani e con prospetto sul cortile. Tale categoria non trova più applicazione alle unità immobiliari abitative di recente edificazione, ma può essere attribuita ad abitazioni di vecchia costruzione con grado di finimento semplice, con dotazione scarsa di impianti e non corrispondenti agli standard correnti. Possono ritenersi compatibili con la categoria, sempre che il fabbricato non sia stato costruito in zona a vocazione di ville e villini (quindi in zona rurale), le unità immobiliari costruite in aderenza ad altri fabbricati oppure quelle isolate e dotate di attinenze scoperte di modestissima entità, a condizione che le caratteristiche costruttive e di rifinitura siano di modesto livello e la dotazione di impianti e servizi limitata. Se ubicate in zone alluvionali si inseriranno nelle classi minime.

Dati di superficie

Totale: **48 m2** Totale escluse aree scoperte: **47 m2** Superficie impianto pubblicata il 09/11/2015

Altre variazioni - planimetria catastale -

Variazione consistenza del 05/11/1980 Pratica n. 13344.2/1980 in atti dal 01/03/1999.

Nota: la planimetria presente in banca dati risultava di un immobile con altro indirizzo. È stata effettuata una richiesta di correzione presso il Contact Center Catasto dell'Agenzia delle Entrate con il numero identificativo richiesta "23360013" ed è avvenuta la correzione con inserimento in banca dati della planimetria catastale corretta.

1.4 Intestatari a catasto

[REDAZIONE] . Diritto di Proprietà 1/1. Intestatario attuale a catasto dal 30/05/2005

Precedente intestatario a catasto dal 29/12/2004 al 30/05/200 [REDAZIONE]

Nota: Nella storia degli intestatari a catasto non è stata registrata la proprietà compravendita [REDAZIONE] repertorio 207657 del 30 aprile 1994 (Trascrizione del 27/04/1994 - Registro Particolare 14884 Registro Generale 9722. Nella visura storica è presente la nota: passaggi intermedi da esaminare

1.5 Coerenze

L'appartamento risulta confinante, da nord in senso orario, con: proprietà terzi - affaccio su cavedio comune, proprietà terzi - parti comuni-vano scale, altra proprietà.

Il vano cantina risulta confinante, da nord in senso orario, con: parti comuni/disimpegno cantine, altra proprietà, terrapieno, ancora altra proprietà.

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

Nessuna

1.7 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per prendere visione dello stato dell'immobile e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **13/05/2024** in presenza del custode giudiziario avvocato Carlo Bossi. Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato essere **abitato da persona terza estranea alla procedura**.

Nota: il precedente accesso all'immobile congiunto con il custode giudiziario in data 23/04/2024 aveva avuto esito negativo.

Nel corso del sopralluogo dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

Il bene oggetto di pignoramento è stato correttamente individuato.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Inquadramento territoriale

Inquadramento territoriale **Inquadramento territoriale:** il lotto oggetto di perizia è sito nella **zona 9** (Comasina, Affori, Porta Nuova, Niguarda, **Bovisa**, Fulvio Testi) di decentramento del comune di Milano e si estende verso nord dal centro cittadino.

Il municipio comprende le seguenti aree: Porta Garibaldi, Porta Nuova, Centro Direzionale, Bovisa, Isola, La Fontana, Montalbino, Segnano, Bicocca, Fulvio Testi, Ca' Granda, Prato Centenaro, Niguarda, Dergano, Affori, Bruzzano, Comasina, Bovisasca.

Presenti nella zona n. 9

Università Nel quartiere Bovisa, nel municipio 9, si trova una delle sedi del Politecnico di Milano; la sede comprende edifici in via La Masa e in via Durando, separati dalla stazione di Milano Bovisa-Politecnico delle Ferrovie Nord. Il distaccamento Bovisa ospita diverse facoltà di ingegneria, design e di architettura. Inoltre è presente l'Università Bicocca che vanta discipline quali Fisica e Biotecnologie.

Ospedali

- Ospedale di Niguarda
- CTO Centro Traumatologico Ortopedico
- Istituto Ortopedico Galeazzi
- Casa di cura "San Pio X"

Stazioni della Metropolitana di Milano:

- **M2** Gioia e Garibaldi FS
- **M3** Affori Centro, Affori FN, Comasina, Dergano, Maciachini e Zara.
- **M5** Bicocca, Bignami, Ca' Granda, Garibaldi FS, Isola, Istria, Marche, Tonale e Zara

Stazioni ferroviarie:

- Ferrovie Nord: Milano Affori, Milano Bovisa-Politecnico, Milano Bruzzano, Milano Quarto Oggiaro
- Rete Ferroviaria Italiana: Milano Lancetti, Milano Porta Garibaldi, Milano Greco Pirelli, Milano Repubblica, Milano Villapizzone.

Inquadramento delle varie zone di decentramento del Comune di Milano



Quartiere Bovisa:

Negli ultimi decenni la presenza del Politecnico e dell'Istituto di ricerca farmaceutica Mario Negri hanno contribuito alla rinascita del quartiere. L'area della Bovisa sta vivendo un processo di recupero e

ridefinizione. Per l'area della "goccia", quella fra le stazioni ferroviarie di Bovisa e Villapizzone, il Comune di Milano ha in progetto la costruzione di un nuovo Parco Scientifico Tecnologico, dedicato all'innovazione e alla ricerca, in cui far sorgere laboratori e centri di ricerca sull'energia e la mobilità sostenibile insieme a residenze private e supermercati.

EuroMilano Spa è la società di sviluppo e progettazione immobiliare partecipata da banca Intesa, Legacoop ed Esselunga a capo del progetto di riqualificazione dell'area della Nuova Bovisa. Il progetto di EuroMilano Spa per la riqualificazione urbana della Bovisa è iniziato con la realizzazione della nuova sede di Me diapason, il gruppo che raccoglie le emittenti regionali di Telelombardia, Antenna3 e Canale 6, l'ampliamento del polo universitario del Politecnico di Milano, e della Triennale Bovisa, ora in disuso.

Indicazioni per Via Luigi Mercantini dai principali luoghi di Milano con i mezzi pubblici

Queste linee hanno fermate in corrispondenza di Via Luigi Mercantini

- Bus: 82, 90, 92
- Treno: RE7, S1, S13, S6
- Metro: M3
- Tram: 2

2.2 Contesto urbano

Caratteristiche della zona: Periferica a destinazione residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, traffico veicolare prettamente locale con scarsa possibilità di parcheggio.

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti i servizi essenziali quali scuole, uffici pubblici, supermercati e negozi al dettaglio.

2.3 Descrizione del complesso condominiale

Il complesso condominiale è composto da un corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra con piano cantine al piano interrato e cortile sul retro dell'edificio che permette l'accesso anche ad altri fabbricati di due piani fuori terra. Affaccio principale del fabbricato sulla via Mercantini, facciate interna su cortile comune.

Il fabbricato in cui l'immobile oggetto di stima è inserito è un edificio dei primi anni del '900 con facciate principali con finestrate bordate da cornici in pietra a disegno semplice e piano terreno con lesature. Sulla facciata principale n.6 balconcini aggettanti solo in corrispondenza del piano primo, quelli centrali con balaustra in pietra e metallo, due in muratura ai lati. Molto semplice la facciata secondaria sul cortile in intonaco tintecciato. Al piano terreno, su strada sono presenti le vetrine di un'attività commerciale.

L'accesso al condominio avviene dalla via Mercantini tramite un portone in legno che permette l'accesso all'androne, dall'ampio androne pavimentato in piastrelle si accede al vano scale e al piano cantinato oltre che al cortile comune. Il soffitto dell'androne è rivestito in legno a cassettoni e sono presenti dei serramenti in metallo e vetro colorato di separazione tra l'androne ed il cortile

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura e tamponamenti in laterizio, solai in laterizio armato, corpo scale con gradini in pietra, tamponamenti esterni in intonaco tintecciato, tetto a falda. un ampio cavedio interno su cui si affacciano varie finestre degli appartamenti si sviluppa per tutta l'altezza dell'edificio. Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

Il fabbricato e si trova in sufficiente stato di manutenzione per le facciate, l'androne di accesso e il vano scale.

Stato generale sufficiente

2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

Appartamento: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terzo, ed è composta da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno finestrato e due locali utilizzati come camere. È presente un locale cantinato di pertinenza posto al piano interrato.

Stato dell'immobile: immobile in cattivo stato di manutenzione. L'unità immobiliare presenta macchie di muffa sulle pareti perimetrali e su plafoni dovute alla cattiva ventilazione dei locali oltre che da infiltrazioni dal piano sottotetto, problematiche accresciute dalla mancanza di ventilare per il ricambio dell'aria e per l'alto numero delle persone che utilizzano l'immobile.

Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima –.

Appartamento che necessita di lavori di ripristino e di messa a norma degli impianti

Materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati
 Pavimenti in piastrelle gres e parquet in listelli di rovere
 Rivestimento pareti bagno in piastrelle ceramica e zona fuochi angolo cottura
 Balcone non presente
 Porta d'ingresso blindata
 Porte interne in legno tamburato
 Ripostiglio in quota realizzato in legno accessibile da zona cucina
 Serramenti in alluminio.
 Sistema di oscuramento con tapparelle, sprovvisti i due serramenti sul cavedio.
 Bagno dotato di: lavabo, wc, doccia.

Impianti

Impianto citofonico
 Impianto elettrico sottotraccia, 220 V
 Impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano
 Impianto idrico sottotraccia
 Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali in ghisa dotati di contabilizzatori
 Scaldabagno Junkers per la produzione acqua calda sanitaria

Nota: impianti di cui non si è verificata la funzionalità- impianti con evidenti manomissioni e non a norma

Cantina posta al piano interrato e composto da un unico locale. Accessibile da disimpegno comune. Pavimento corridoio comune di accesso locali cantinati in battuta di cemento. Porta di accesso cantina blindata.

Nota: non è stato possibile accedere al locale cantina le sue dimensioni sono state ricavate graficamente

Stato normale

Allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie del condominio ed interne all'appartamento oltre che alla zona cantina.

2.5 Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) da verifica nella banca dati Cened **non risulta** per l'immobile (Appartamento) redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica.

CENED
 Certificazione Energetica negli Edifici

Ricerca

Attenzione non e' stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Provincia *	MILANO	Comune *	MILANO
Provincia catastale	MILANO	Comune catastale	MILANO
Sezione urbana	Es. A.	Foglio *	130
Particella *	124	Subalterno	15

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le certificazioni relative agli impianti interni all'alloggio.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo **13/05/2024** l'immobile è risultato essere **abitato da persona terza estranea alla procedura**.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del **12/04/2024**.

Nota: precedente sopralluogo congiunto col custode giudiziario eseguito in data 23/04/2023 non era andato a buon fine.

*Gentile architetto, in relazione alla richiesta in oggetto segnaliamo che da interrogazione in anagrafe tributaria **non risultano contratti di locazione o comodato intestati al soggetto comunicato:** [redacted] qualità di dante causa ed inerenti all'immobile segnalato.*

Distinti saluti.

Funzionario referente [redacted]

*Team Gestione e Controllo Atti
Ufficio Territoriale di Milano 2
Piazza Carlo Stuparich 2 - 20148 Milano*

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi:

LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Nota: Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, saranno comunque indicati i valori del bene sia libero sia occupato.

3.3 Giudizio di congruità del canone locativo

Non richiesto, non sono presenti contratti di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento

4. PROVENIENZA IMMOBILE

4.1 Attuali proprietari

██████████ **Acquista l'immobile oggetto di esecuzione** per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito de ██████████ in data 30 maggio 2005, repertorio n. 15231/11489

TRASCRIZIONE A MILANO 1 in data 14 giugno 2005 - Registro Generale n. 42346 Registro Particolare n. 23360

Si allega il presente atto di compravendita

4.2 Precedenti proprietari

Proprietari dell'immobile nel ventennio: - come da relazione notarile –

- ██████████ compravendita ██████████ repertorio N. 12.822/7.339 del 29 dicembre 2004 TRASCRIZIONE del 24/01/2005 - Registro Particolare 2639 Registro Generale 4399

Precedenti proprietari dell'immobile: - come da relazione notarile –

- ██████████ compravendita ██████████ repertorio 207657 del 30 aprile 1994 Trascrizione del 27/04/1994 - Registro Particolare 14884 Registro Generale 9722
- ██████████
Atto per causa morte – Certificato di denuncia di successione. Trascrizione del 28/06/2004 - Registro Particolare 26794 Registro Generale 47571 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 9309/93 del 05/10/2001
- ██████████ compravendita ██████████ repertorio 28/754 del 18 novembre 1980 Trascrizione del 10/12/1980 - Registro Particolare 45953 Registro Generale 37628

Si allega alla presente il certificato notarile ventennale

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano –
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 - Ispezione n. T9748 del 05/04/2024
 Immobili: Comune di Milano catasto fabbricati
 Foglio: 130 - Particella 124 - Subalterno 15 - Appartamento -
 Periodo da ispezionare: dal 05/04/2004
 Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Contro [REDACTED]

APPARTAMENTO con cantina – Via Mercantini n. 16 MILANO (MI)

Immobile identificato catastalmente al: Foglio **130**, Mappale **124**, Sub. **15**

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non presenti***
- *Misure penali cautelari: **Non presenti***
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale **Non presenti***
- *Diritto di abitazione del coniuge superstite: **Non presente***
- *Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Non presente***
- *Altre limitazioni d'uso: **Non presenti***

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

5.2.1 Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15244/11499 del 31/05/2005
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 - Iscrizione del 14/06/2005 Milano 1- Registro Particolare 9994 Registro Generale 42347

A favore del [REDACTED] in sede in Torino per una somma complessiva di €. 300.000,00 a garanzia di mutuo di €. 150.000,00 - durata anni 25.

Contro [REDACTED]

5.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTI IMMOBILE

Trascrizione del 14/10/2008 Milano 1 - Registro Particolare 52753 Registro Generale 75645
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO - UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 18576/2008 del 29/09/2008 a favore del [REDACTED]

Trascrizione del 22/03/2017 Milano 1 - Registro Particolare 13116 Registro Generale 19491
 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Repertorio 1157 del 12/01/2017 a favore del [REDACTED]

Trascrizione del 21/07/2022 Milano 1 - Registro Particolare 42315 Registro Generale 60524
 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Repertorio 16419 del 06/06/2022 a favore del [REDACTED]

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Niente da rilevare: da ispezione ipotecaria attuale in data **05/04/2024** sui beni non sono emerse nuove formalità post trascrizione del pignoramento del **21/07/2022**.

Si allega alla presente le Ispezioni Ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 per l'appartamento con cantina oggetto di pignoramento

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese di gestione condominiale

L'immobile è amministrato dallo **Studio Canevari** con studio in Via E. Broglio 19 – Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese di gestione condominiale: SI l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

Spese scadute: SI

Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima: - € 8.869,09 (annualità 2022 e 2023) come da report amministratore del 05/04/2024 -.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato (da report amministrazione): 28,05

Spese medie annue Lotto 001 circa: € 1.870,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica 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 Certificazione di idoneità statica

Certificato di idoneità statica (CIS) – SI PRESENTE (*Certificato obbligatorio per il solo Comune di Milano*)

Nota: L'art. 11 del regolamento edilizio del Comune di Milano ha introdotto l'obbligo per tutti gli edifici che hanno 50 anni di vita, di effettuare dei controlli sia sulla idoneità statica delle parti strutturali dell'edificio, sia sulle parti secondarie e accessorie.

Si allega alla presente relazione il Certificato di Idoneità Statica (CIS) redatto dall'ing. [REDACTED] in data 26/07/2022

Il fabbricato non presenta, ad occhio nudo per quanto rilevato nel corso del sopralluogo, problematiche di tipo strutturale.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali relativi alla proprietà e alle rispettive pertinenze di condominio: Nessuna

6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO** Non è presente, nel vano scale comune, un ascensore o montascale che permette l'accesso al piano terzo.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta **prima del 1° settembre 1967** come dichiarato da parte venditrice nell'atto di compravendita **dell'immobile oggetto di esecuzione** a rogito del Notaio [REDACTED] in data 30 maggio 2005, repertorio n. 15.231/11.489

.... e che ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 la parte venditrice dichiara, ai sensi e per gli effetti degli articoli 21,47 e 76 del D.P.R. 445/2000 che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

È stato richiesto, dopo l'accesso all'immobile in data 13/05/2024, un accesso agli atti di fabbrica relativi alla costruzione del fabbricato. Domanda n. 164502423 numero di protocollo 2024_276647 che integrerà la presente perizia.

7.2 Conformità edilizia immobile

Nel corso del sopralluogo del 13 maggio 2024 si è rilevato che all'interno dell'appartamento sono state eseguite delle opere abusive e non sanabili.

Nello specifico è stato diviso il locale principale in due locali uno finestrato l'altro no, in questo muro di separazione è stata realizzata una piccola apertura per far "passare" luce in quota. Non serve specificare che tale soluzione è irregolare sia dal punto di vista del R.E. sia per il Regolamento d'igiene in cui tutti i locali ad uso abitativo devono essere areati ed illuminati naturalmente. Questa muratura realizzata a divisione del locale principale forma così due locali: il primo locale finestrato è sotto le misure minime previste dal regolamento edilizio del comune di Milano per essere utilizzato come camera, il secondo locale realizzato è anch'esso inutilizzabile come camera essendo sprovvisto di aerazione ed illuminazione. Tali locali sono dunque incompatibili con l'attuale loro utilizzo e l'appartamento risulta inoltre sprovvisto del previsto locale principale, che può ricomprendere anche l'angolo cottura, di almeno 14 mq.

Tale trasformazione non può essere autorizzata sia per il regolamento edilizio del comune sia per il regolamento d'igiene. Tale trasformazione interna con realizzazione di setto murario non è sanabile e va rimossa.

Si rileva inoltre la realizzazione di un ripostiglio in quota sopra il corridoio e la mancanza della porta di separazione tra la cucina e il bagno.

Nota: L'ambiente contenente il c.c. deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale-accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche).

Si dichiara la **non conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione

APPARTAMENTO STATO – NON REGOLARE E NON SANABILE

Seguono fotografie di quanto abusivamente realizzato



La descritta difformità edilizia (realizzazione di due vani) non è regolarizzabile e la parete in muratura va demolita presentando una CILA in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di Denuncia di inizio attività/segnalazione CILA presso le autorità competenti ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.d. e della normativa comunale vigente.

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione (CILA in sanatoria per opere non strutturali) e il pagamento della sanzione sono quantificabili in **€. 1.600,00**.

Le opere edili di rimozione della parete in muratura a separazione locale, rimozione del ripostiglio in quota e posa di porta di separazione zona cottura bagno, rimozione macerie ed opere varie di finitura sono quantificabili in **€. 2.500,00**

7.3 Conformità catastale immobile

APPARTAMENTO con cantina: Foglio **130** Mappale **124** Sub. **15**, Piano **3-S1**, Categoria **A/4** Classe **4** Consistenza **3 vani** Rendita **€. 302,13**.

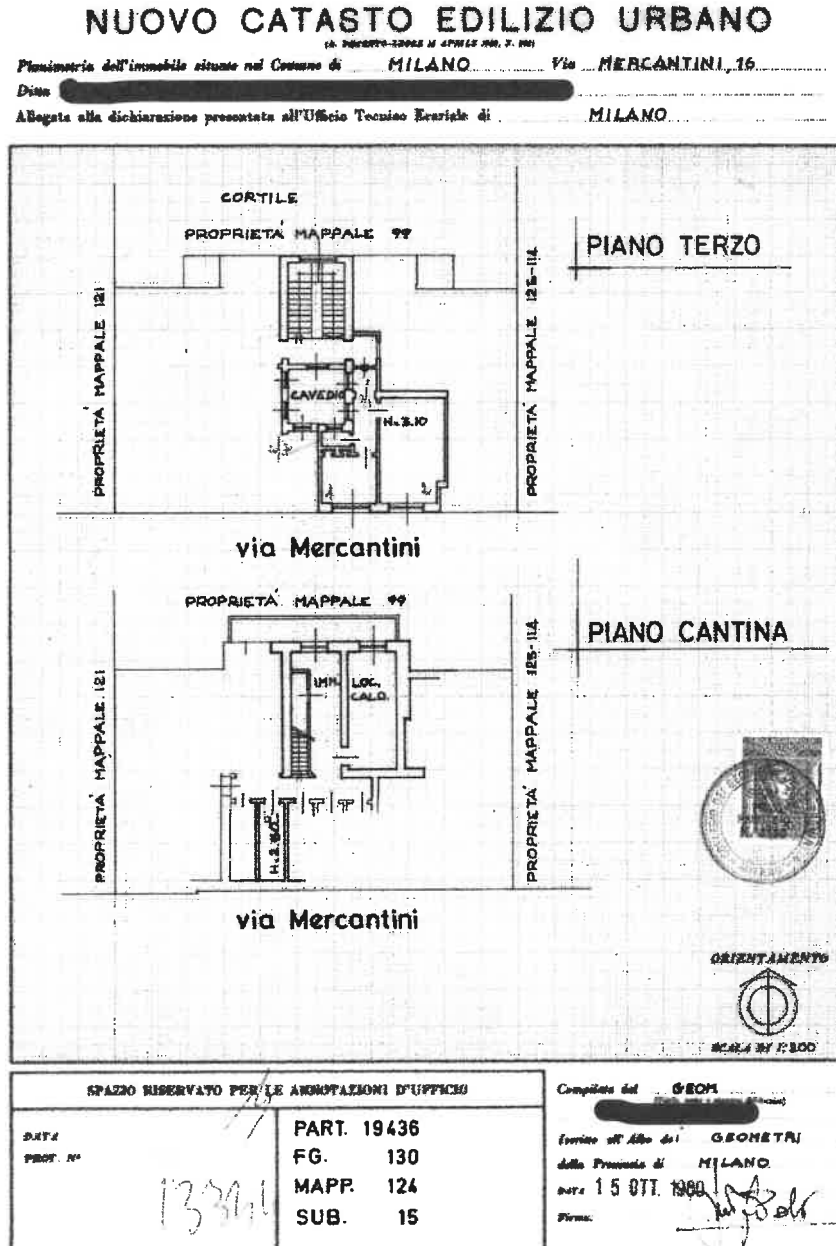
In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **sono stati rilevati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.**

Nello specifico, come già descritto al punto precedente relativo alla conformità edilizia, le opere realizzate abusivamente (tramezzatura che realizza due nuovi vani) va rimossa e l'appartamento ripristinato nel suo stato originario.

Tale intervento ripristinerà anche la conformità catastale.

Si dichiara la **non conformità catastale** dell'immobile oggetto di esecuzione con la precisazione di cui sopra
Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.

Di seguito la planimetria catastale agli atti



7.4 Verifica urbanistica

Strumento urbanistico attualmente vigente: **P.G.T.**

Adozione: Delibera n. 2 Seduta Consiliare del 05/03/2019

Approvazione: Delibera n. 34 Seduta Consiliare del 14-10-2019

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta come da vigente PGT in:

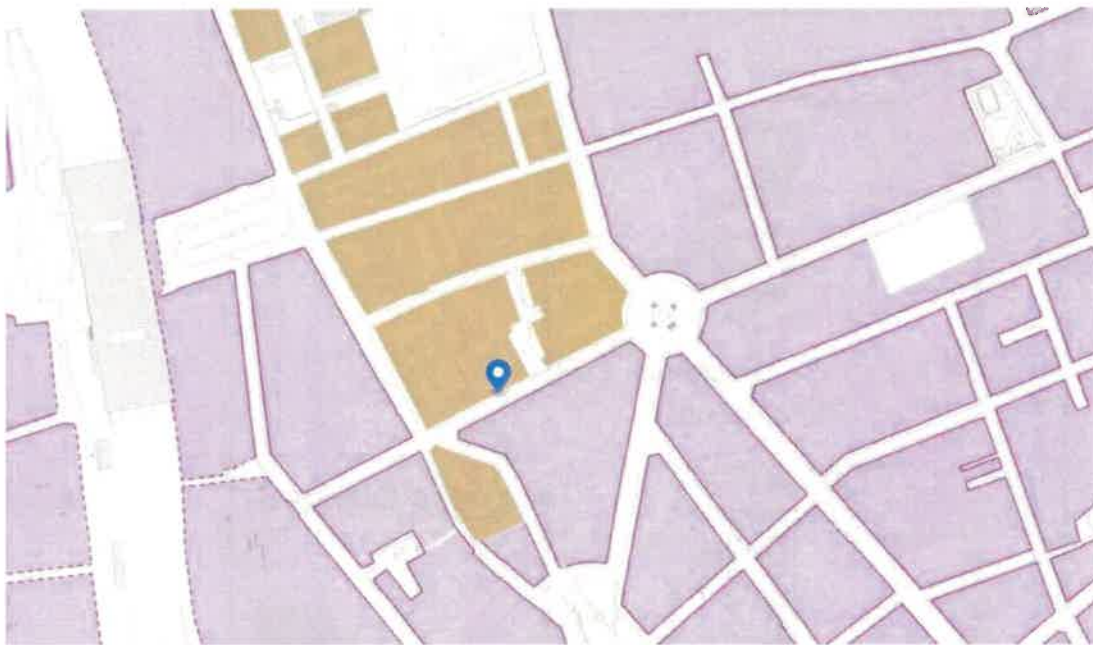
Parti del territorio TUC – Tessuto urbano consolidato - (Tessuti urbani a cortina) (art. 19.2b)

Ambito ADR contraddistinto da un disegno urbanistico riconoscibile

Modalità d'intervento

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (art. 21.2)

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e non è soggetto a vincoli di carattere urbanistico.



ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile TITOLO II - CAPO V

	Tessuto urbano compatto a cortina (Art. 21.2)		Tessuti urbani unitari (Art. 21.5a)
	Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)		
	Tessuti urbani della città giardino (Art. 21.4)		
	Tipologia rurale (Art. 21.5b)		
	Composizione architettonica e vegetale con caratteri storico-artistico-testimoniale (Art. 21.7)		

8. CONSISTENZA

8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

LOTTO 001: APPARTAMENTO al piano terzo con vano cantina al piano interrato

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
- **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
- **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**

la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini

(comunemente chiamate "superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini.

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%

- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

8.2 Dati metrici del bene

Dati metrici del bene:

Unità immobiliare: **Appartamento**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **52,80** mq

Superficie balcone: -

Superficie cantina: **9,40** mq (superficie ricavata graficamente)

Aree esterne di pertinenza: -

Altezza interna appartamento: **310** cm

Altezza cantina (misura eseguita su corridoio comune cantine): **305** cm

9. STIMA

LOTTO 001 Immobile identificato al catasto Fabbricati

APPARTAMENTO con vano cantina: Foglio **130** Mappale **124** Sub **15**, Piano **3- S1**, Categoria **A/4** Classe **4** Consistenza **3 vani** Rendita **€ 302,13**.

Categoria catastale A/4 – ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE

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 del bene.

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.

9.1 Criterio di stima

Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato, per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

9.2 Fonti d'informazione

1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **2° Semestre 2023**

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Affori, Bovisa Report da Immobiliare.it

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Affori, Bovisa, in vendita



Ad aprile 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€. 3.617** al metro quadro, con un aumento del 5,11% rispetto ad aprile 2023 (3.441 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Affori, Bovisa ha raggiunto il suo massimo nel mese di marzo 2024, con un valore di **€. 3.622 al metro quadro**.

9.3 Valore applicato nella stima

1) Offerta di vendita Agenzie immobiliari della zona

È stata recuperata un'offerta di vendita per un appartamento nella stessa via Mercantini in edificio vecchia Milano e di similare consistenza nello stato di buono/abitabile, piano intermedio.

Appartamento in Vendita

Via Luigi Mercantini 20158, Milano (MI)

Zona: Affori, Bovisa

Quartiere: Bovisa

€ 215.000

Riferimento: Mercantini



Locali: 2

Anno di costruzione: 1950

Disponibilità: libero

Ascensore: Sì

Balcone: Sì

Bagni: 1

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 2

Stato: Buono / Abitabile

Arredamento: Parzialmente arredato

Superficie: 60 m²

Cucina: A vista

Totale piani: 4

Spese condominio: € 80/mese

Classe energetica **F** Indice prestazione energetica: 210.5 kWh/m² anno

All'offerta di vendita sono stati applicati dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare (in cattivo stato di manutenzione/da ristrutturare e non dotato di ascensore). È stata applicata la riduzione del prezzo di vendita del 30% dovuta alla necessità di ristrutturazione completa del bene oggetto di stima -15% oltre che un ulteriore abbattimento per la mancanza di ascensore, terzo piano senza ascensore, -15%.

Essendo questi valori delle "offerte di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al 10%.

Si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: €. 2.257,50/m²

2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

Provincia di Milano

Comune: Milano Codice zona: **D31**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Valore di mercato per **abitazioni di tipo economico stato conservativo ottimo ristrutturato** è di: **€. 2.500/m² – 3.200/m².**

Per un valore medio pari ad **€. 2.850,00/m².**

Dell'Agenzia delle sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Negatività riscontrate: *Età del complesso immobiliare, stato manutentivo dell'immobile che necessita di ristrutturazione nelle sue finiture ed impianti e mancanza di ascensore*

Negatività

Vista la necessità di ristrutturazione completa dell'immobile nelle sue finiture ed impianti si valuta un decremento rispetto al valore medio di zona del -15%

Mancanza di ascensore per un appartamento posto al terzo piano -15%

Età del complesso immobiliare -5%.

Positività riscontrate: *Maggior appetibilità/valore di un appartamento di bassa metratura.*

Localizzazione dell'immobile nelle immediate vicinanze di supermercati e negozi, vicinanza a vari mezzi di viabilità pubblica e alla nuova sede del Politecnico di Milano.

Positività:

Taglio alloggio, La maggior appetibilità/valore di un appartamento di bassa metratura +10%
La vicinanza a varie linee di mobilità pubblica ed a vari servizi commerciali +5%

Per un correttivo totale rispetto ai valori medi di zona pari al - 20%

Si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.280,00/m²

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del

contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificato nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni dell'appartamento si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

LOTTO 001 APPARTAMENTO

**Valore finale applicato nella presente stima € 2.268,75/m²
arrotondato a € 2.270,00/m²**

9.4 Valutazione del lotto 001

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO 001					
	Superficie	Coffe.	Su. equi.	€/m2	Valore €
Appartamento	m ² 52,80	1	m ² 52,80	2.270,00	119.856,00
Balconi	m ² -	-			
Cantina	m ² 9,40	0,25	m ² 2,35	2.270,00	5.334,50
Solaio	m ² -	-			-
TOTALE				€.	125.190,50
Superficie totale rilevata	m ² 62,20				
Tot. su. commerciale			m ² 55,15		
TOTALE LOTTO 001 (arrotondato)				€.	125.200,00

APPARTAMENTO PIANO QUARTO con vano cantina al piano interrato

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

TOTALE VALORE LOTTO 001	€ 125.200,00
--------------------------------	---------------------

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'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 come da disposizione della sezione € - 6.260,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative): € - 4.100,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative): € -
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: € - 8.869,09
- Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise (non ricorre il caso - vendita intera quota dei beni) € -

Totale adeguamenti e correzioni alla stima €. 19.229,09

Valore lotto al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE LOTTO 001 (a seguito adeguamenti e correzioni)	€. 105.970,91
--	----------------------

VALORE LOTTO 001 (arrotondato)	€. 106.000,00
---------------------------------------	----------------------

9.6 Prezzo base d'asta

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato) € 106.000,00
--

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato) € 90.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

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. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruità canone di locazione

Non richiesto – contratto di locazione non presente o scaduto

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà del bene

Criticità da segnalare

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**. Si segnala la presenza di opere abusive interne all'appartamento non sanabili

Il sottoscritto arch. Domenico Benussi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica 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, 22/05/2024

**L'Esperto nominato
arch. Domenico Benussi**



The image shows a circular professional stamp of the Order of Architects of the Province of Milan. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO", "BENUSSI DOMENICO", and "architetto 9707". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico appartamento - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale appartamento
3. Planimetria catastale attuale appartamento
4. Verifica esistenza certificazione energetica appartamento ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato al custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Nota di trascrizione atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali - report amministratore – ed eventuale documentazione
11. Richiesta visura copia atti Comune/copia pratiche edilizie
12. Estratto PGT di zona
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Offerte di vendita
14. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti

