

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 691/2022

Giudice dell'esecuzione: **DOTT. SSA IDAMARIA CHIEFFO**

Debitore: [REDACTED]

Creditore: **LEVITICUS SPV S.R.L. P.IVA 14978561000**

con Avv.ti **VANDINI MARINA** marina.vandini@redacta.it e **CASAMORATA CARLOTTA**
carlotta.casamorata@redacta.it

Creditore intervenuto: -

Custode giudiziario: Avv.to **Marcella Pusterla**, con studio in Milano, Via Pontaccio 10

marcella.pusterla@breralex.eu

Unità immobiliari ubicate nel comune **MILANO Via Michele Pericle NEGROTTO N. 8**

APPARTAMENTO con cantina: Foglio 93 Mappale 89 Sub 725 e Foglio 93 Mappale 97 Sub 704

TETTOIA: Foglio 93 Mappale 93 Sub 708 (posto auto scoperto)

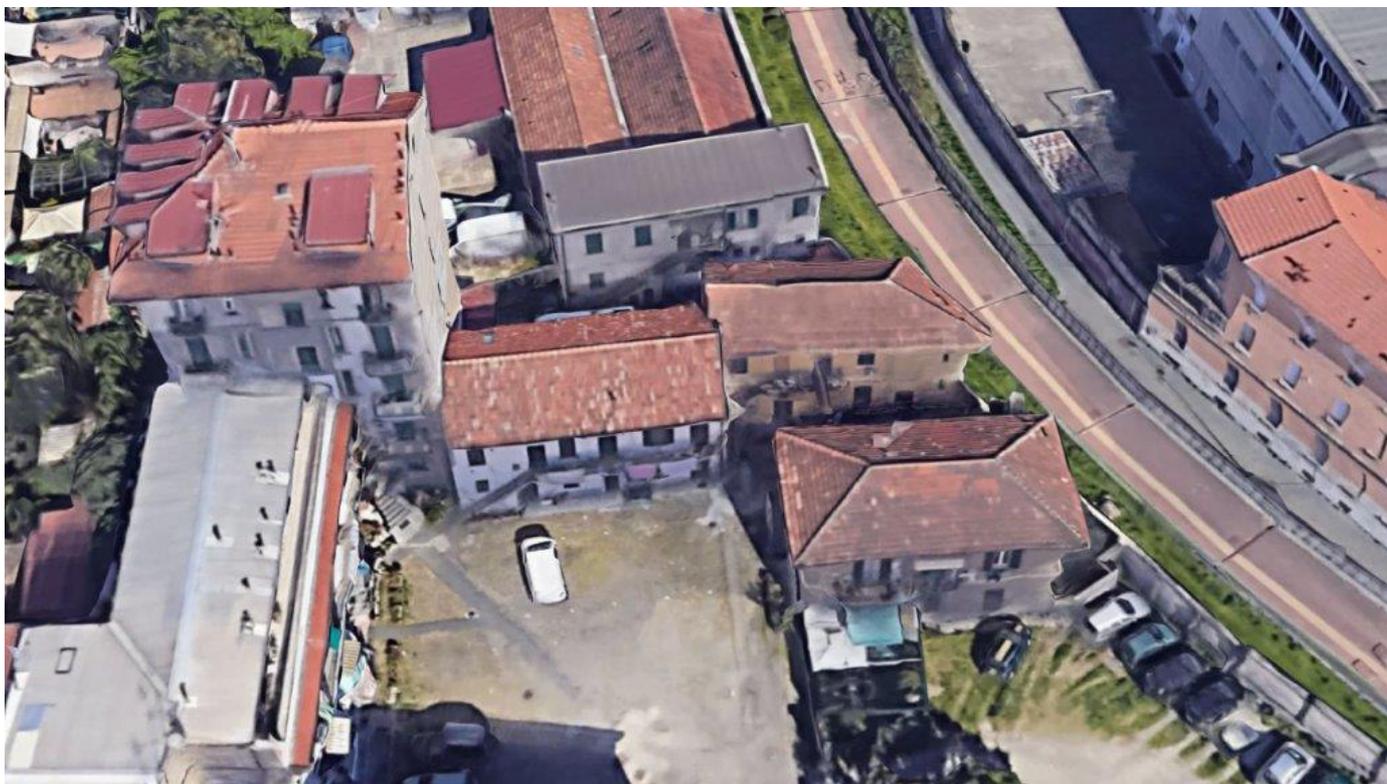
Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 08/05/2023 ore 10.40

Udienza posticipata al **27/09/2023 alle ore 12.43**

**LOTTO UNICO 001 – APPARTAMENTO CON POSTO AUTO VIA M.P. NEGROTTO N. 8 (MI)
VENDITA INTERA PROPRIETA'**

**APPARTAMENTO con posto auto scoperto
LOTTO 001 VIA M. P. NEGROTTO 8 (MI)**

VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE RIEPILOGO

LOTTO UNICO 001 composto da:

Unità immobiliari ubicate nel comune di **MILANO - Via Michele Pericle NEGROTTO n. 8**

- **APPARTAMENTO: Foglio 93 Mappale 89 Sub 725 e Foglio 93 Mappale 97 Sub 704**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **93**, Mappale **89**, Sub. **725** graffato **704**, Piano **1°**, Categoria **A/3** Classe **1** Consistenza **3 vani** Rendita **€. 247,90**
- **TETTOIA: Foglio 93 Mappale 93 Sub 708 (posto auto)**
- Tettoia identificata catastalmente al: Foglio **93**, Mappale **93**, Sub. **708**, Piano **T**, Categoria **C/7** Classe **1** Consistenza **11 mq** Rendita **€. 30,11**

VALORE STIMATO DELL' IMMOBILE SUL MERCATO - LOTTO 001: €. 72.500,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)	€. 67.000,00
---	---------------------

LOTTO 001 INTERA QUOTA DI PROPRIETA'

Prezzo al netto delle decurtazioni Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)	€. 57.000,00
---	---------------------

LOTTO 001 INTERA QUOTA DI PROPRIETA'

Prezzo al netto delle decurtazioni Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

STATO IMMOBILE LOTTO 001: LIBERO

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 Variazioni catastali*
- 1.6 Coerenze*
- 1.7 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione*
- 1.8 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*
 - 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*
 - 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*
 - 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico*
 - 5.1.4 Altre limitazioni d'uso*
- 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*
 - 5.2.4 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 Verifica conformità edilizia immobile*
- 7.3 Verifica 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. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

10.1 Giudizio di comoda divisibilità

11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

LOTTO 001
APPARTAMENTO con cantina e posto auto

Beni oggetto di stima siti in
Via M. P. Negrotto n. 8 Milano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Oggetto del pignoramento

Nel comune di Milano in **Via Michele Pericle Negrotto n. 8**
Appartamento posto al piano primo composto da due locali oltre servizi e cantina.
Posto auto scoperto nel cortile condominiale

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

Stato del posto auto: tettoia di protezione posto auto non più presente, pavimentazione non presente (terreno) posto auto non delimitato. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera **quota pari al 1/1 di proprietà** degli immobili del sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED].

1.3 Identificazione catastale

Immobili identificati al catasto Fabbricati (visura storica del 18/01/2023):

- **APPARTAMENTO – Via M.P. Negrotto n. 8 MILANO**

Immobile identificato catastalmente al: Foglio **93**, Mappale **89**, Sub. **725** graffato **704**, Piano **1°**, Categoria **A/3** Classe **1** Consistenza **3 vani** Rendita **€. 247,90**

Categoria catastale A/3 – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO Unità immobiliari poste in fabbricati di costruzione alquanto recente e costituite da alloggi decorosi ma costruiti con la massima economia ed aventi pertanto strutture leggere, pavimenti semplici, vani di ampiezza normale (medio-piccola) con accessori e dipendenze strettamente sufficienti. Munite di riscaldamento centralizzato ma non sempre di ascensore e di citofono, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico.

- **TETTOIA – Via M.P. Negrotto n. 8 MILANO**

Immobile identificata catastalmente al: Foglio **93**, Mappale **93**, Sub. **708**, Piano **T**, Categoria **C/7** Classe **1** Consistenza **11 mq** Rendita **€. 30,11**

Categoria catastale C/7 – TETTOIE CHIUSE O APERTE. Lavatoi pubblici coperti; **posti auto su aree private coperte** o su piani "pilotis". Queste ultime unità immobiliari, caratterizzate da spazi – delimitati con segnaletica a terra – ricavati su aree o spazi coperti privati, quali i piani "pilotis", e che venivano censite nella categoria C/6, troveranno collocazione nella categoria C/7, opportunamente integrata nelle sue unità tipo.

1. SHAABAN Shimaa (CF SHBSHM83D45Z336G) nata in EGITTO (EE) il 05/04/1983 dal 03/02/2004 al 11/12/2006
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 03/02/2004 Pubblico ufficiale VENEZIA STEFANO Sede BRESSO (MI) Repertorio n. 49828 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4693.1/2004 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 11/02/2004

Tutti i passaggi di proprietà sono stati correttamente volturati a catasto.

Vedere anche punto 4 della presente relazione - Provenienza Immobile -

1.5 Variazioni catastali

Variazioni catastali degli immobili

VARIAZIONE del 08/06/2001 Pratica n. 571541 in atti dal 08/06/2001 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 25777.1/2001)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2002

Pratica n. 485891 in atti dal 08/06/2002 variazioni di classamento (n. 27872.1/2002)

1.6 Coerenze

L'appartamento risulta confinante, da nord in senso orario, con: altra proprietà appartamento sub 703, affaccio su mappale 98, affaccio parti comuni mappale 93, ancora parti comuni mappale 93 e ballatoio.

Vano cantina da nord in senso orario: corridoio comune cantine, altra proprietà cantina sub 726, muro di confine controterra, altra proprietà cantina sub 724

Tettoia - posto auto *Nota: tettoia come struttura non esistente, non è presente alcuna delimitazione della zona "tettoia" ed eventuali numerazioni che si intravedono poste su un muro di confine sono ormai intelleggibili. Si riportano di seguito le coerenze riportate sull'atto di compravendita*
Tettoia subalterno 707. Cortile al mappale 93 e tettoia subalterno 709

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

Nessuna. Pignoramento gravante sul diritto di proprietà [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1 insistente sugli immobili identificato al catasto Fabbricati così censiti:

- **APPARTAMENTO – Via M.P. Negrotto n. 8 MILANO**
Immobile identificato catastalmente al: Foglio **93**, Mappale **89**, Sub. **725** graffato **704**, Piano **1°**, Categoria **A/3** Classe **1** Consistenza **3 vani** Rendita **€.** **247,90**
- **TETTOIA – Via M.P. Negrotto n. 8 MILANO**
identificata catastalmente al: Foglio **93**, Mappale **93**, Sub. **708**, Piano **T**, Categoria **C/7** Classe **1** Consistenza **11 mq** Rendita **€.** **30,11**

Si fa presente che nel pignoramento l'appartamento è contraddistinto con il numero d'interno 37 mentre il vano cantina è contraddistinto dalle lettere "AA" e la tettoia con il numero 55. Indicazioni prese da atto di compravendita ma non rilevate nel corso del sopralluogo. Si precisa inoltre che nell'atto di pignoramento la tettoia nella descrizione del bene ipotecato è indicata come presente al piano interrato per errore di copiatura dell'atto di compravendita, mentre è correttamente riportata come posta al piano terreno negli estremi catastali.

1.8 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno alle unità immobiliari oggetto di pignoramento per la prendere visione dello stato dei luoghi e rilevarne la consistenza per la redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **13/02/2023** in presenza del custode giudiziario Avv.to **Marcella Pusterla**,

Il primo sopralluogo fatto dall'esperto alla stima con il custode giudiziario in data **09/02/2023** dopo l'invio della raccomandata di avviso di sopralluogo all'esecutato, era andato disatteso.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato essere **abitato da sig. [REDACTED]** - Persona estranea alla procedura e senza regolare contratto di locazione

Nel corso dei sopralluoghi dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari.

I beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Inquadramento territoriale

Inquadramento territoriale: il lotto oggetto di perizia è sito nella **zona 8** di decentramento del comune di Milano, che si estende verso nord-ovest dal centro cittadino e comprende le seguenti aree: Porta Volta, Bullona, Ghisolfi, Fiera, Il Portello, Cagnola, Quartiere Campo dei Fiori, **Villapizzone**, Quartiere Varesina, Boldinasco, Garegnano, Musocco, Quarto Oggiaro, Vialba, Roserio, Cascina Triulza, Quartiere T.8 o Q.T.8, Lampugnano, Quartiere Comina, Quartiere Gallaratese (I e II), Quartiere San Leonardo, Trenno e Quartiere Cascina Merlata.

Quartiere di Villapizzone nella periferia nord-occidentale della città

Stazioni della metropolitana di Milano:

- **M1** Amendola, Bonola, Buonarroti, Lampugnano, Lotto, Molino Dorino, Pagano, QT8, San Leonardo e Uruguay.
- **M5** Cenisio, Domodossola FN, Gerusalemme, Lotto, Monumentale, Portello e Tre Torri.

Stazioni ferroviarie:

- Ferrovienord: Milano Domodossola, Milano Quarto Oggiaro.
- Rete Ferroviaria Italiana: Milano Certosa, Milano Villapizzone

Villapizzone è servita dalla stazione omonima, che si trova alla congiunzione tra la ferrovia Milano-Torino e il passante ferroviario.

La stazione, gestita dal RFI, è servita da treni suburbani (linee S5, S6 e S11) e regionali, gestiti da Trenord.

Varie linee di autobus e alcune di tram, gestite da ATM, collegano Villapizzone ai quartieri limitrofi e al centro di Milano.

Inquadramento delle varie zone di decentramento del Comune di Milano



2.2 Contesto urbano

Caratteristiche della zona: Zona periferica a destinazione prettamente residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria con sufficiente possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Servizi offerti dalla zona: Scuole di tutti i gradi, negozi al dettaglio e supermercati, tutti i principali servizi cittadini

2.3 Descrizione del complesso condominiale

Complesso di più fabbricati di edilizia storica affacciati su corte comune accessibile dalla via Negrotto tramite un cancello pedonale e carroio.

Cortile con pavimentazione, di cui rimane una piccola parte originale in ciottoli, parte in terra battuta e sassi parte in cemento in stato mediocre.

Il fabbricato, in cui l'alloggio oggetto di stima è inserito, è costituito da fabbricato di n. 2 piani fuori terra senza interrato. Il locale cantinato è posto al piano interrato di un vicino fabbricato di più piani nello stesso complesso immobiliare.

Struttura edificio: in c.a. e mattoni, solai in laterizio armato, corpo scale esterno con ballatoio per accesso al primo piano. Accesso all'appartamento oggetto di stima tramite scala con gradini in pietra e ringhiera metallica, unico alloggio disimpegnato.

Facciate: principali e secondarie in intonaco tinteggiato. Tetto in laterizio a falde.

Le varie costruzioni che si affacciano sulla corte comune hanno tra loro diverse caratteristiche architettoniche e diversi stati di manutenzione in generale non buoni.

Stato generale mediocre/cattivo

2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

Descrizione dell'unità immobiliare: appartamento composto da due locali più servizio (bagno areato ed illuminato naturalmente) senza balconi. Vano cantina al piano interrato accessibile da altro edificio

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

Appartamento materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati.

Plafoni intonacati e tinteggiati.

Pavimenti in piastrelle.

Cucina con lato fuochi piastrellato.

Porta di ingresso blindata.

Porte interne in legno tamburato.

Serramenti in legno vetro singolo.

Sistema di oscuramento con antoni verniciati.

Bagno areato ed illuminato dotato di: lavabo, wc, bidet, doccia e attacchi lavatrice.

Rivestimento e pavimento bagno in piastrelle. Pavimento rialzato circa 7 cm per permettere scarico bagno.

Ribassamento ingresso in legno ad uso ripostiglio

Immobile in cattivo/pessimo stato di manutenzione

Nota: locali non salubri, con estese macchi di umidità sulle pareti e plafoni appartamento, con perdite di acqua provenienti dalla copertura dell'edificio.

Appartamento Impianti

impianto citofonico – non funzionante -

impianto elettrico – con evidenti manomissioni all'impianto -

impianto idrico sottotraccia

Produzione acqua calda sanitaria tramite scaldabagno a gas Vaillant

Elementi scaldanti non presenti

Unità pompa di calore con unità esterne Samsung su facciata

Stato non a norma, in pessimo stato di manutenzione

Cantina posta al piano interrato e composto da un unico locale. Accessibile da scala comune. Corridoio comune di accesso in battuta di cemento. Pavimento cantina in battuta di cemento, portone di accesso in legno. Vario materiale senza valore, abbandonato all'interno della stessa

Stato manutenzione: cattivo/mediocre

Tettoia – posto auto posta al piano terreno accessibile da cortile comune senza alcuna delimitazione e servizio. Pavimento in terra battuta. Accesso dalla via Negrotto tramite portone carraio.

Stato manutenzione: cattivo/mediocre

Vedere Allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie condominio ed interne appartamento con cantina e posto auto nel cortile comune.

2.5 Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica da verifica nella banca dati Cened **non risulta** per l'immobile (appartamento) redatto l' Attestazione Prestazione Energetica.

Attestazione Prestazione Energetica (cantina, tettoia posto auto): - **Non è necessaria** - per fabbricati senza permanenza di persone quali garage, cantine, depositi ecc.

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 del **06/12/2022** presso i beni oggetto di pignoramento - appartamento - è risultato essere **abitato**.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato essere **abitato** [REDACTED]

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che sussiste alla data del sopralluogo un contratto di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto l'unità immobiliare in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate

3.3 Giudizio di congruità del canone locativo

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

4. PROVENIENZA IMMOBILE**4.1 Attuali proprietari**

Proprietario degli immobili: - come da relazione notarile -

Diritto di: Proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita del 11/12/2006 Notaio LUPPI SERGIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 60600/7841 - Nota presentata con Modello Unico n. 60876.1/2006 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 18/12/2006

4.2 Precedenti proprietari

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

LAZZARO Maria (CF LZZMRA80E69D122H)

nata a CROTONE (KR) il 29/05/1980 dal 22/06/2001 al 03/02/2004 per 1/2

RUBERTO Massimo (CF RBRMSM76M01G508C)

nato a PETILIA POLICASTRO (KR) il 01/08/1976 dal 22/06/2001 al 03/02/2004 per 1/2

In forza di Atto del 22/06/2001 Notaio TOMMASI ENRICO Sede NOVA MILANESE (MI) Repertorio n. 10624 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 29068.1/2001 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 09/07/2001

SHAABAN Shima (CF SHBSHM83D45Z336G) nata in EGITTO (EE) il 05/04/1983 dal 03/02/2004 al 11/12/2006

Diritto di: Proprietà per 1/1.

In forza di Atto del 03/02/2004 Notaio VENEZIA STEFANO Sede BRESSO (MI) Repertorio n. 49828 -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4693.1/2004 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 11/02/2004

Tutti i passaggi di proprietà sono stati correttamente volturati

Si allega alla presente il certificato notarile ventennale

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**5.2.1 Iscrizioni**

ISCRIZIONE del 09/02/2004 - IPOTECA VOLONTARIA Registro Particolare 1942 Registro Generale 8045

Pubblico ufficiale VENEZIA STEFANO Repertorio 49829/6147 del 03/02/2004

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DI MUTUO FONDIARIO a favore di Banca Popolare di Milano contro **SHAABAN Shima nata il 05/04/1983 in Egitto (EE) (CF SHBSHM83D45Z336G) e MORSHADA ABEL HAMID nato il 01/02/1973 in Egitto (EE) (CF SHBSHM83D45Z336G)** quale debitore non datore di ipoteca. Capitale €. 100.000,00 Totale €. 200.000,00 durata 20 anni.

ISCRIZIONE del 22/09/2015 - IPOTECA LEGALE Registro Particolare 8591 Registro Generale 52038

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 7128/6815 del 16/09/2015

derivante da ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) contro [REDACTED] [REDACTED]. Capitale 1.500.697,15 Totale 3.001.394,30

5.2.2 Pignoramenti:**PIGNORAMENTO INTERA PROPRIETA' Lotto 001**

TRASCRIZIONE del 01/07/2022 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registro Particolare 37236 Registro Generale 53264. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 15945 del 27/06/2022 Atto esecutivo o cautelare a favore di Leviticus Spv s.r.l. P. Iva 14978561000

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

8.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Si rileva da ispezione ipotecaria in data **21/04/2023** che sui beni – appartamento con cantina e tettoia non sono emerse nuove formalità post trascrizione del pignoramento del **01/07/2022**.

Si allega alla presente:

Visura ipocatastale con elenco sintetico delle formalità presenti sugli immobili e

Nota di trascrizione compravendita immobili Registro generale n. 103424 Registro particolare n. 60876

Presentazione n. 83 del 15/12/2006

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**6.1 Spese di gestione condominiale**

L'immobile è amministrato dallo **Studio amministrazione Geom. Giancarlo Premazzi** con sede in Corso Sempione 63 Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

Condominio Via Pericle Negrozzo 8 Milano

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

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati (da report amministrazione):

- Appartamento con cantina - Millesimi spese generali **15,5056**
- Posto auto - Millesimi spese generali **2,371**

Spese scadute: SI

Totale spese insolite negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima:

Totale **€ 1.539,74** - Somma delle spese delle ultime due annualità senza riporto delle spese pregresse –

Spese medie annue lotto 001 circa: € 810,00

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 insolite 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.

Si allega alla presente report amministrazione Geom. Giancarlo Premazzi

6.2 Certificazione di idoneità statica

Certificato di idoneità statica (CIS) – Non Presente (Certificato obbligatorio richiesto dal solo Comune di Milano per edifici con più di 50 anni dalla realizzazione)

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: **Nessuno**

6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **No** (presenza di scala esterna per accesso ballatoio/appartamento)

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta dopo il **1 settembre 1967** come dichiarato nell'atto di compravendita in data 03/02/2004 Notaio Stefano Venezia Repertorio n. 49828 -

Nota: Tutto ciò anche confermato da quanto riscontrato dal perito in merito alle caratteristiche del complesso immobiliare nel corso del suo sopralluogo.

la parte venditrice dichiara inoltre:

"... Che successivamente non sono state compiute nell'unità immobiliare in oggetto opere che avrebbero richiesto provvedimenti autorizzativi"...

7.1 Pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali

E' stata effettuata una richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Milano - Atti di fabbrica edificio - Domanda di accesso agli atti P.G. 230518 in data 21/04/2023.

A cui in data 16/05/2023 l' Ufficio Visure del comune di Milano ha così risposto: *in riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili anche presso l'archivio storico.*

Il responsabile dell'unità servizi generali Roberto Laganà

E' stata richiesto inoltre una verifica dell'esistenza di eventuali pratiche edilizie successive all'atto di compravendita del 2004 Istanza di accesso atti P.G. 251273 del 04/05/2023.

A tale richiesta il comune ha risposto che non sono presenti pratiche edilizie successive a tale data ed è presente solo una pratica edilizia del 1986 P.G. 174080/1986 depositata presso l'ufficio condono. Per completezza è stata richiesta anche tale pratica ma ad oggi non si ha avuto ancora riscontro. Domanda n.164219274. Sarà cura del perito integrarla alla perizia.

7.2 Verifica conformità edilizia immobile

Da raffronto tra quanto riportato sulla planimetria catastale agli atti dal 2001 - pratica catastale n. 571541 con causale: diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 25777.1/2001- e quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 13/02/2023 **non si sono riscontrate discrepanze** tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti.

Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e le varie risposte dell'ufficio visure oltre alla domanda all'ufficio condono

7.3 Verifica conformità catastale immobile

- **APPARTAMENTO: Foglio 93 Mappale 89 Sub 725 e Foglio 93 Mappale 97 Sub 704**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **93**, Mappale **89**, Sub. **725** graffato **704**, Piano **1°**, Categoria **A/3** Classe **1** Consistenza **3 vani** Rendita **€. 247,90**

- **TETTOIA: Foglio 93 Mappale 93 Sub 708 (posto auto)**
- Tettoia identificata catastalmente al: Foglio **93**, Mappale **93**, Sub. **708**, Piano **T**, Categoria **C/7** Classe **1** Consistenza **11 mq** Rendita **€. 30,11**

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

Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.

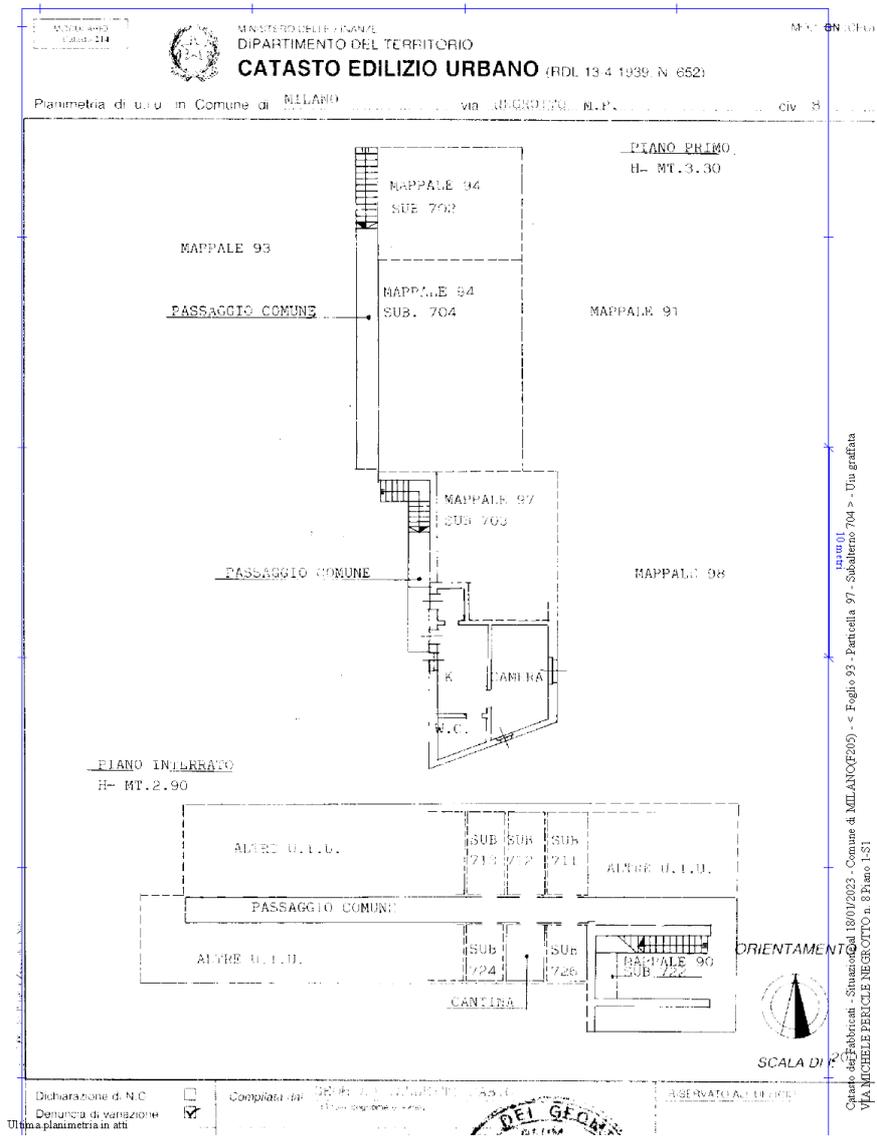
Si dichiara la **conformità catastale** degli immobili oggetto di esecuzione

Di seguito la planimetria catastale attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate

Planimetria catastale

APPARTAMENTO con cantina piano 1° – Via M.P. Negrotto 8 MILANO (MI)

Data presentazione: 02/07/2001 - Data: 18/01/2023 - n. T300829 - Richiedente: BNSDNC67C1ZL8400



Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 18/01/2023 - Comune di MILANO (MI) - Foglio 93 - Particella 97 - Subalterno 704 > - Via gradina
 VIA MICHELE PERICOLI NEGROTTO n. 8 Piano 1.51

Dichiarazione di N.C. Copiata da: **DEI GEOMETRI** **DEI GEOMETRI**
 Denuncia di variazione **DEI GEOMETRI** **DEI GEOMETRI**
 Ultima planimetria in atti **DEI GEOMETRI** **DEI GEOMETRI**

Planimetria catastale

TETTOIA piano terra – Via M.P. Negrotto 8 MILANO (MI)

Data presentazione: 08/06/2001 - Data: 18/01/2023 - n. T300830 - Richiedente: BNSDNC67C12L8400

MODULARIO F. fig. rend. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU)
Planimetria di u.i.u. in Comune di MILANO..... via NEGROTTO M. P..... civ. 8.....			
<p>PIANO TERRA</p> <p>HM=MT. 2.30</p>			
<p>TETTOIA</p> <p>MAPPALF 93</p>			
MAPPALF 93 SUB. 712	MAPP 93 SUB. 710	MAPP 93 SUB. 709	MAPP 93 SUB. 707
		MAPPALF 93	
		ALTRU U.I.U.	
<p>linear 01 o 93 - Particella 93 - Subalterno 708 ></p>			

7.4 Verifica urbanistica

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

**COMUNE DI MILANO
IMMOBILE SITO IN VIA M. P. NEGROTTO N. 8**

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

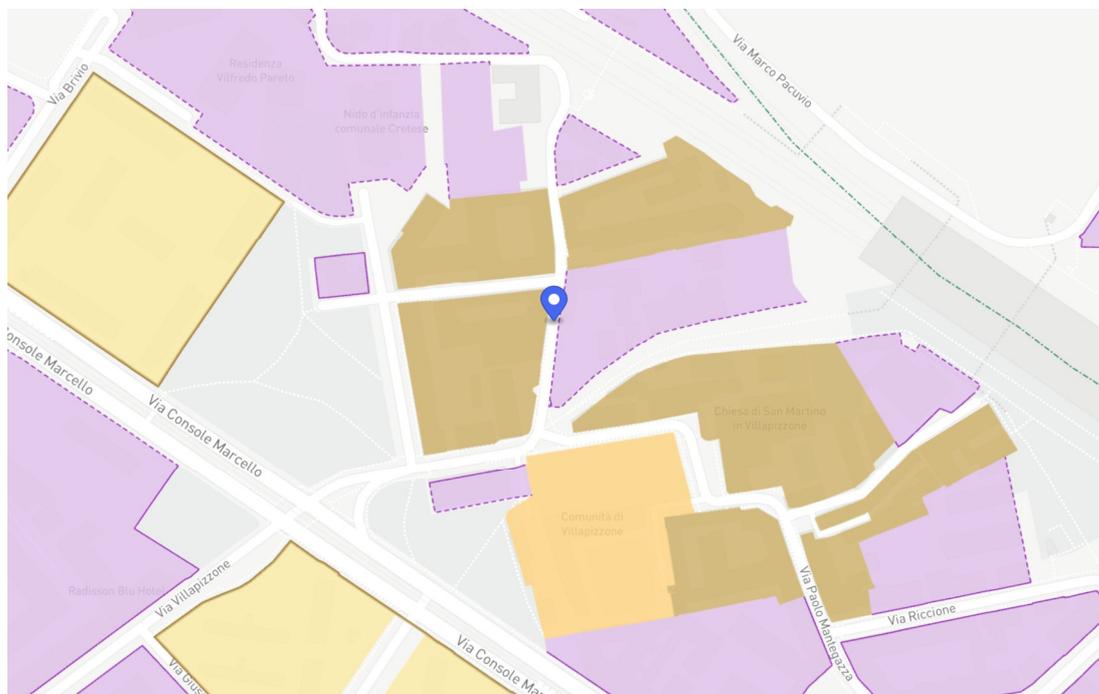
Ambiti:

TUC - Tessuto urbano consolidato Perimetro TUC

Tessuto urbano di recente formazione Tessuti di rinnovamento urbano ARU

Ambiti di Rinnovamento Urbano Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)

Norme tecniche di attuazione N.T.A.: (art. 23)



ARU - Ambiti di rinnovamento urbano TITOLO II - CAPO VI

- Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23)
- Allineamento di almeno il 50% della linea di altezze dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (II) (Art. 23.2.a)
- Arretramento di almeno 3 m. della linea di altezze dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico (Art. 23.2.b)

Immobile soggetto a convenzione: **NO**
 Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**
 Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**
 Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**
 Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

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

Vendita di unità immobiliare ubicata in edificio regolarmente autorizzato.

Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e delle N.TA.

8. CONSISTENZA

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

LOTTO 001: APPARTAMENTO al piano primo con cantina e tettoia posto auto

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 i 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 superficie 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 Lotto 001 :

- Unità immobiliare: **Appartamento con cantina**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **50,50** mq (altezza locali 350 cm)

Superficie balconi: non presente

Superficie cantina: **5,10** mq

Superficie solaio: non presente

- Unità immobiliare: **tettoia/posto auto**

Superficie non misurabile

Si utilizza perciò nel calcolo della superficie la consistenza catastale pari ad **11,00** mq

9. STIMA

LOTTO 001 Immobile identificato al catasto Fabbricati

- **APPARTAMENTO – Via M. P. Negrotto n. 8 MILANO**

Immobile identificato catastalmente al: Foglio **93**, Mappale **89**, Sub. **725** graffato **704**, Piano **1°**, Categoria **A/3** Classe **1** Consistenza **3 vani** Rendita **€. 247,90**

Categoria catastale A/3 – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO Unità immobiliari poste in fabbricati di costruzione alquanto recente e costituite da alloggi decorosi ma costruiti con la massima economia ed aventi pertanto strutture leggere, pavimenti semplici, vani di ampiezza normale (medio-piccola) con accessori e dipendenze strettamente sufficienti. Munite di riscaldamento centralizzato ma non sempre di ascensore e di citofono, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico.

- **TETTOIA – Via M.P. Negrotto n. 8 MILANO**

Immobile identificata catastalmente al: Foglio **93**, Mappale **93**, Sub. **708**, Piano **T**, Categoria **C/7** Classe **1** Consistenza **11 mq** Rendita **€. 30,11**

Categoria catastale C/7 – TETTOIE CHIUSE O APERTE. Lavatoi pubblici coperti; **posti auto su aree private coperte** o su piani "pilotis". Queste ultime unità immobiliari, caratterizzate da spazi – delimitati con segnaletica a terra – ricavati su aree o spazi coperti privati, quali i piani "pilotis", e che venivano censite nella categoria C/6, troveranno collocazione nella categoria C/7, opportunamente integrata nelle sue unità tipo.

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 e 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.

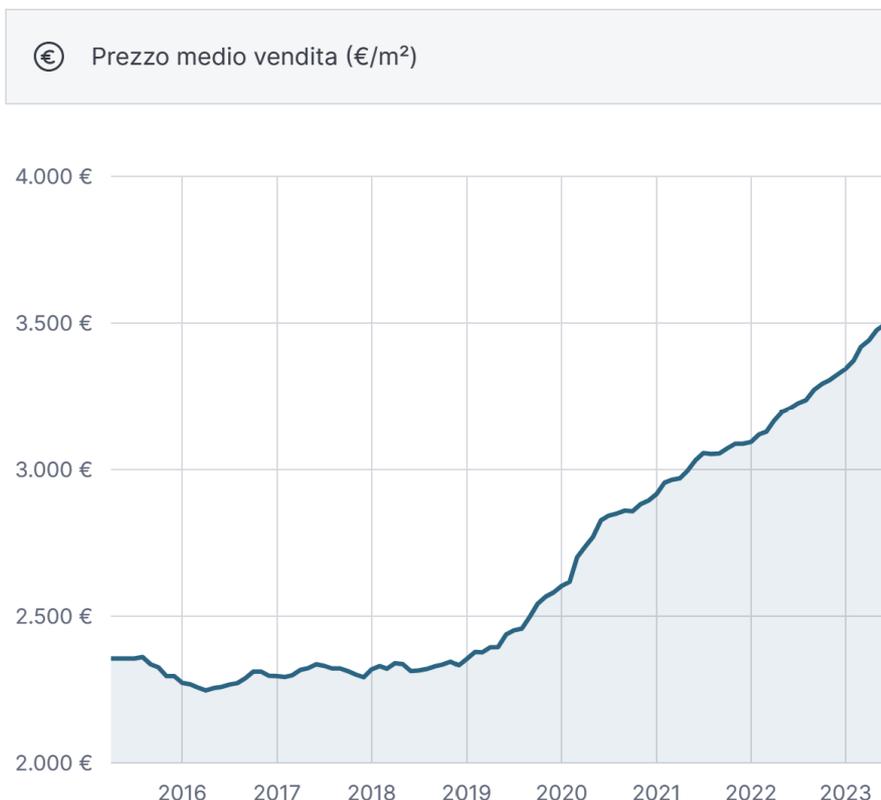
9.2 Fonti d'informazione

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 2022**

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 degli immobili nella zona Affori, Bovisa



A Luglio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 3.530 al metro quadro**, con **un aumento del 9,42% rispetto a Luglio 2022** (3.226 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Affori, Bovisa ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2023, con un valore di **€ 3.530 al metro quadro**.

9.3 Valore applicato nella stima

1) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona

Si sono ricercate offerte di vendita nel raggio di 1,5 km dall'appartamento oggetto di stima, per immobili con superficie commerciale tra i 40 e i 60 poste ai piani bassi, nello stato da ristrutturare in stabili di non recenti. Si sono individuate tre appartamenti nella zona d'indagine con tali caratteristiche

A) Via Marcantonio dal Re

- **€ 140.000 richiesta di vendita**
- **2 locali**
- **2 piano**
- **42 m²superficie**

Fotografia dello stabile in cui l'appartamento in vendita è inserito



Schede offerta immobile allegate alla presente stima

B) Via Giovanni Ambrogio De Predis

- € 160.000 richiesta di vendita
- 2 locali
- 2 piano
- 59 m²superficie

Fotografia dello stabile in cui l'appartamento in vendita è inserito



Schede offerta immobile allegate alla presente stima

C) Via Barnaba Oriani

- € 135.000 richiesta di vendita
- 1 locale
- 1 piano
- 41 m²superficie

Fotografia dello stabile in cui l'appartamento in vendita è inserito



Schede offerta immobile allegate alla presente stima

Alle offerta di vendita è stato applicato il coefficiente diminutivo per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare del 45% - immobile da stimare in pessimo stato manutentivo che richiede una totale ristrutturazione interna delle sue finiture ed impianti, stato del contesto e dello stato del condominio.

Essendo questi valori delle "offerte di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare una 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: € 1.540,00/m²

Valore arrotondato

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

Provincia di Milano Comune: Milano - Secondo semestre 2022

Fascia/zona: Periferica

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Valore di mercato per **abitazioni di tipo economico stato conservativo normale** è di: **€ 1.400/m² – 1.800/m²**. Per un valore medio pari ad **€ 1.600,00/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.

Negatività riscontrate: *Stato manutentivo appartamento e del condominio*

Positività riscontrate: *Appartamento di bassa metratura - maggior appetibilità/valore. Accesso indipendente. Presenza posto auto*

Viste le molte positività e negatività riscontrate si ritiene congruo applicare su questi valori medi di zona si ritiene applicare il seguente coefficienti correttivo del -15% rispetto ai valori medi di zona.

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 1.280,00/m²
--

Valore arrotondato

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 con cantina e posto auto

Valore finale applicato nella presente stima: € 1.410,00/ m² arrotondato a € 1.400,00

9.4 Valutazione del lotto 001

LOTTO 001 Via M. P. Negrotto n. 8

- Unità immobiliare: **Appartamento con cantina**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **50,50** mq (altezza locali 350 cm)

Superficie balconi: non presente

Superficie cantina: **5,10** mq

Superficie solaio: non presente

- Unità immobiliare: **tettoia/posto auto**

Superficie non misurabile

Si utilizza perciò nel calcolo della superficie la consistenza catastale pari ad **11,00** mq

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO 001

	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Appartamento	m ² 50,50	1,00	m ² 50,50	1.400,00	70.700,00
Balcone					
Cantina	m ² 5,10	0,25	m ² 1,28	c.s.	1.785,00
Tettoia/posto auto	m ² 5,10	0,50	m ² 5,50	c.s.	7.700,00
TOTALE				€.	72.485,00
Superficie totale rilevata	m ² 66,60				
Tot. sup. commerciale			m ² 51,78		
TOTALE LOTTO 001 (arrotondato)				€.	72.500,00

Appartamento piano primo con cantina e posto auto

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

TOTALE VALORE LOTTO 001

€ 72.500,00

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

€ - 3.625,00

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica	€ -
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ -
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità:	€ 1.539,74

VALORE LOTTO 001 appartamento (a seguito adeguamenti e correzioni)	€ 67.335,26
---	--------------------

VALORE LOTTO 001 appartamento (arrotondato)	€ 67.000,00
--	--------------------

9.6 Prezzo base d'asta

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)	€ 67.000,00
---	--------------------

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

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 DI DIVISIBILITA'**10.1 Giudizio di comoda divisibilità**

Non richiesto vendita di intera quota di proprietà

Criticità da segnalare

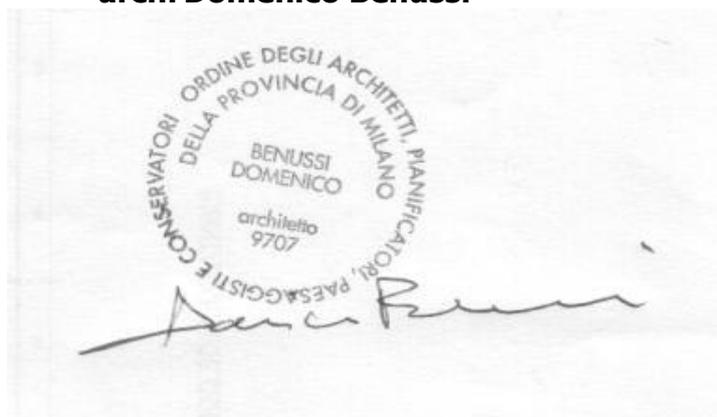
Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

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.

Distinti saluti.

Milano, 04/09/2023

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

12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico appartamento con cantina e zona cortile posto auto - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale appartamento e del posto auto
3. Planimetria catastale attuale appartamento e del posto auto
4. Verifica esistenza certificazione energetica appartamento e pratica appartamento
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/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale appartamento e posto auto
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 agenzie di zona
14. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti
15. Varie