

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 66/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano Viale Brianza n.10 (appartamento al piano secondo con annessi cantina al piano interrato e solaio al piano ottavo)



## INDICE SINTETICO

### **Dati Catastali**

Bene in Milano – Via Brianza n.10

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 232, particella 358, subalterno 7

### **Stato occupativo**

Al sopralluogo risultava occupato dal debitore e dalla sua famiglia

### **Contratti di locazione in essere**

Nessuno

### **Comproprietari**

Nessuno

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

Lotto unico:

da libero: € 652.000,00

# LOTTO UNICO

(Appartamento al piano secondo con annessi cantina al piano interrato e solaio al piano ottavo)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano – Viale Brianza n.10 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da ingresso, soggiorno, cucina, guardaroba, due camere, disimpegni, due bagni, quattro balconi, con annessi cantina al piano interrato e solaio al piano ottavo. Si segnala che all'atto del sopralluogo è stato possibile verificare che l'appartamento è stato unito a quello del piano primo a mezzo di una scala interna, pertanto, attualmente al piano secondo è presente la sola zona notte del nuovo alloggio costituita da quattro camere, tre bagni, cabina armadio, ripostiglio, disimpegno e quattro balconi.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di di stato civile coniugato  
in regime di separazione dei beni (**all.1**); si segnala che l'immobile oggetto di pignoramento è un bene personale del debitore in quanto acquistato prima del matrimonio.

Eventuali comproprietari: nessuno.

### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del comune di Milano come segue (**all.2**)

Intestati: Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 232, particella 358, subalterno 7**

Dati classamento: categoria A/2, zona censuaria 2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 148 mq escluse aree scoperte 145 mq, rendita Euro 1.699,14

Indirizzo: Viale Brianza n.10, piano 28

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

### 1.4. Coerenze

Appartamento:

Da nord in senso orario, cortile comune, vano scale comune, altra unità immobiliare per due lati, Viale Brianza, altra unità immobiliare per due lati, vano scale comune.

Cantina:

Da nord in senso orario, altra unità immobiliare per due lati, corridoio comune, altra unità immobiliare.

Solaio:

Da nord in senso orario, corridoio comune, altra unità immobiliare, Viale Brianza, altra unità

immobiliare.

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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: D36/Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Microzona: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria e superiori, supermercati, farmacie, ospedali, ristoranti, sede Municipio 3 e comando Polizia Locale nel raggio di 1,5 km circa.

Principali collegamenti pubblici: nel raggio di 150 mt linee metropolitane M1 (rossa) (Rho Fiera Milano/Bisceglie/Sesto SF) e M2 (verde) (Gessate/Cologno – P.za Abbiategrasso/Assago), linee di superficie automobilistiche 39 (Pitteri – Loreto), 55 (Cimitero di Lambrate - Loreto), 56 (Q.re Adriano - Loreto), NM1 Notturna (Molino Dorino M1 – Sesto 1° Maggio FS/Bisceglie M1 – Cairoli M1), NM2 Notturna (Cascina Gobba M2 – P.za Abbiategrasso). È inoltre presente nel raggio di 1 km la stazione ferroviaria di Milano Centrale.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 km ingresso Tangenziale Est di Milano con l'uscita "Milano Centro – Via Palmanova".

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Il complesso condominiale la cui costruzione risale alla metà degli anni 50, è costituito da un unico corpo di fabbrica di 8 piani f.t. oltre piano sottotetto, piano seminterrato e un piano interrato, con un doppio affaccio su Viale Brianza e su cortile interno.

L'edificio presenta:

- struttura: muratura di mattoni, cemento armato e laterizio armato;
- facciate: il corpo di fabbrica sul lato strada presenta un aggetto rispetto al filo facciata dove sono presenti i balconi a loggia delle singole unità immobiliari. L'edificio presenta per la porzione di prospetto non aggettante un rivestimento in pietra, mentre la parte in aggetto è rivestita in klinker di colore grigio chiaro. Il prospetto interno su cortile è

intonacato e verniciato di colore giallo paglierino. Le finestre e le porte presentano imbotti in botticino. Le logge e i balconi lato cortile sono dotati di ringhiera in ferro di colore grigio chiaro. I serramenti dello stabile sono di colore bianco e di materiali vari sia sul fronte strada che su cortile dotati di tapparelle in PVC o metallo di colore marrone chiaro;

- accesso: l'accesso pedonale all'edificio avviene dal portone in alluminio color testa di moro e vetro posto al civico 10 di Viale Brianza, mentre l'accesso carraio avviene a mezzo di un cancello in ferro di colore grigio di tipo automatizzato posto alla sinistra dell'edificio lato strada;
- copertura: a falde in tegole;
- vano scale: oltrepassato il portone d'ingresso ci si trova nell'androne d'ingresso che presenta una scala di 9 gradini che immette nella zona portineria da cui si diramano i corridoi destro e sinistro che portano rispettivamente alle scale A e B. Tutta la zona androne e d'ingresso presenta pavimento e scale in marmo botticino e pareti rivestite in marmo Daino Reale ad eccezione della zona portineria rivestita con una boiserie in legno. I vani scale presentano pavimenti in marmo tipo palladia di colore beige con pareti intonacate e verniciate di colore giallo paglierino. Le scale hanno pedate e alzate rivestite in marmo tipo botticino con zoccolatura dello stesso materiale e dotate di mancorrente in ferro di colore marrone chiaro con decori interni color panna;
- ascensore: presente, con porta esterna in legno con vetro centrale e con cabina rivestita in legno con doppie porte di chiusura interne;
- portineria: presente la mattina.
- condizioni generali dell'edificio: ottime.

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)**

Abitazione di tipo civile posta al piano secondo della scala B composta all'atto del sopralluogo dalla sola zona notte del nuovo appartamento costituita da quattro camere, tre bagni, cabina armadio, ripostiglio, disimpegno e quattro balconi, con annessi cantina al piano interrato e solaio al piano ottavo.

#### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: intonacate e verniciate di diversi colori ad eccezione di quelle di due dei tre bagni che presentano rivestimento in parte in piastrelle di materiali e colori diversi;
- pavimenti: tutti i pavimenti sono in parquet rovere chiaro ad eccezione dei bagni e della cabina armadio. I bagni presentano pavimenti piastrelle in grès porcellanato di forma rettangolare di color grigio/marrone posate in diagonale. I balconi lato strada presentano pavimento in grès di colore avorio e forma quadrata, mentre quelli lato cortile hanno pavimentazione in grès di colore beige e forma rettangolare;
- plafoni: in intonacati e verniciati di colore bianco;

- infissi esterni: serramenti in PVC bianco con doppi vetri completati da tapparelle in PVC marroni chiare;
- porta d'accesso: in legno a battente di tipo blindato;
- porte interne: in legno a battente o scorrevoli di bianco;
- imp. citofonico: presente di tipo videocitofono;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. termico: di tipo centralizzato, con radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: a mezzo di scaldabagno a gas, certificazione non fornita;
- servizi igienici: con lavabi, vasi, bidet e docce/vasche dotati di miscelatori;
- impianto di condizionamento: presente, di tipo a split, certificazione non fornita;
- altezza dei locali: h. 3,20 m. circa;
- condizioni generali: ottime.

Cantina:

- porta d'accesso: in legno, riportante il n.2;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: intonacate bianche;
- imp. elettrico: presente, certificazione non fornita;
- altezza dei locali: h. 3,25 m. circa;
- condizioni generali: normali.

Solaio:

- porta d'accesso: in legno, riportante il n.8;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: intonacate grezze;
- copertura: inclinato in cemento armato;
- imp. elettrico: presente, certificazione non fornita;
- altezza dei locali: h.max 2,85 m. circa e h. min. 0,60 m circa;
- condizioni generali: normali.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

Il tratto di Viale Brianza in cui è sito l'immobile oggetto della presente procedura è sito

all'interno del Municipio 3 del Comune di Milano ed in particolare in adiacenza a Piazzale Loreto e alla zona NoLo, periferia est di Milano.

#### **2.5. Certificazione energetica**

Non presente.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente.

### **3. STATO OCCUPATIVO (all.4)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento dei sopralluoghi dell'immobile, effettuati l'08/02/2024 e il 02/04/2024, è stato possibile verificare che l'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Team Gestione e controllo atti 1 - - Direzione provinciale II di Milano - Ufficio di Milano 3.

### **4. PROVENIENZA (all.5)**

#### **4.1. Attuale proprietario**

proprietario per la quota di 1/1 dal 06/12/2006.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Mario Erba di Monza in data 06/12/2006 n.81622/13293 rep. trascritto a Milano 1 in data 13/12/2006 ai nn.102529/60297.

#### **4.2. Precedenti proprietari nel ventennio**

In data 16/10/2004 è deceduta Schojer Anna e l'eredità si è devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del 05/09/2005 a rogito Notaio Dott. Enrico Piccinini di Udine n.73263/20654 rep., registrato a Udine il 16/09/2005 al n.5240 nel seguente modo: alla figlia Kravina Annamaria piena proprietà 650/1000, ai nipoti Algorez Anna, Algorez Arturo, Algorez Antonina la piena proprietà ciascuno di 350/1000, al coniuge Schojer Anna l'usufrutto di 350/1000. Il tutto come da dichiarazione di successione trascritta a Milano 1 il 24/12/2005 ai nn.99928/55633.

#### **4.3. Precedenti proprietari ante ventennio**

Kravina Giacomo proprietario per la quota di 350/1000 e Schojer Anna proprietaria per la quota di 650/1000. In data 16/05/1992 è deceduto Kravina Giacomo e l'eredità si è devoluta in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del 01/06/1992 a rogito Notaio Dott. Enrico Piccinini di Udine n.47932/11994 rep., registrato a Udine il 03/06/1992 al n.2381 nel seguente modo: alla figlia Kravina Annamaria la nuda proprietà di 1/2 di 350/1000, ai nipoti

Algorez Anna, Algorez Arturo, Algorez Antonina la nuda proprietà di 1/6 ciascuno di 350/1000, al coniuge Schojer Anna l'usufrutto di 350/1000. Il tutto come da dichiarazione di successione trascritta a Milano 1 il 07/09/1993 ai nn.31025/21311.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Gianluca Papetti Notaio in Milano alla data del 16/03/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.6)** alla data del 09/04/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

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

Nessuna.

**Eventuali note:**

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 13/12/2006 ai nn.102532/22162 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott. Mario Erba di Monza (MI) in data 06/12/2006 n.81623/13294 rep.

a favore di

contro

Importo ipoteca € 450.000,00 di cui € 220.500,00 di capitale, tasso interesse annuo 4,239%, durata 10 anni

Grava sul bene oggetto di pignoramento tra gli altri.

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 10/11/2011 ai nn.67722/12548 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza in data 31/10/2011 n.3846/2011

a favore

contro

Importo ipoteca € 290.000,00 di cui € 207.445,07 di capitale, € 44.932,60 di interessi, € 37.622,33 di spese

Grava sul bene oggetto di pignoramento tra gli altri.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 21/09/2015 rep.41733 trascritto a Milano 1 il 23/10/2015 ai nn.59122/41162

**Pignoramento** del 30/12/2022 rep.34243 trascritto a Milano 1 il 16/03/2023 ai nn.17897/13317

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 09/04/2024 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti il bene oggetto della presente relazione.

## 6. CONDOMINIO (all.7)

Gli immobili sono amministrati dallo Studio Dott. Giacomo Contardi con sede in Milano Via Benedetto Marcello n.36 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 44,55 millesimi.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 4.360,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 824,52 circa.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: impianto di addolcimento acqua, l'importo che compete all'unità immobiliare pignorata è di € 553,76.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di loro 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. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

## 6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

No.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in data precedente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN TESSUTO URBANO RICONOSCIBILE – Tessuto urbano di recente formazione (Art. 21) **(all.8)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il complesso condominiale in cui è ubicato l'immobile:

- Licenza per opere edilizie n.64943/15022 del 20/10/1954
- Progetto in variante del 15/05/1956

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: Licenza di occupazione del 16/08/1957 n.11109/4120.

### 7.2. Conformità edilizia:

#### Appartamento:

Al sopralluogo dell'08/02/2024 l'appartamento si presentava completamente difforme da quanto licenziato con il progetto in variante del 15/05/1956, poiché a seguito di lavori di ristrutturazione, eseguiti senza alcuna licenza edilizia, questo immobile è stato unito a mezzo di una scala interna con l'alloggio del piano primo. Nella porzione del nuovo appartamento posta al secondo piano risulta essere stata realizzata la zona notte composta da quattro camere, tre bagni, ripostiglio e cabina armadio.

Sono sanabili mediante: essendo pignorata la sola zona del secondo piano si dovrà provvedere a ripristinare lo stato dei luoghi come autorizzati con il progetto in variante del 15/05/1956, in quanto l'unica di proprietà del debitore esecutato.

Costi stimati: € 200.000,00 lavori edili a discrezione dell'impresa, € 15.000,00 per prestazioni professionali (progettazione e direzione lavori architettonica e strutturale, coordinamento della sicurezza in cantiere).

Cantina:

Al sopralluogo del 02/04/2024 si presentava conforme a quanto licenziato con il progetto in variante del 15/05/1956.

Solaio:

Per il piano ottavo sottotetto non risulta presente all'interno del fascicolo edilizio alcuna planimetria, però è sicuramente risalente all'epoca dell'edificazione del fabbricato in quanto conforme alla planimetria catastale.

**7.3. Conformità catastale**Appartamento:

Al sopralluogo dell'08/02/2024 l'appartamento risultava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali per quanto concerne la suddivisione interna degli spazi, per il motivo riportato al punto precedente. Una volta ripristinata la distribuzione interna dell'alloggio la scheda catastale sarà conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

Cantina e solaio:

Al sopralluogo del 02/04/2024 risultano conformi alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

Si dovrà invece provvedere a presentare correzione dell'indirizzo dell'immobile perché risulta erroneamente sito al piano 28 invece che al piano S1 - 2 - 8.

Sono regolarizzabili mediante: presentazione richiesta di correzione a mezzo Contact Center dell'Agenzia delle Entrate

Costi stimati: € 200,00 per oneri professionali.

**8. CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	145,0	100%	145,0
Balconi	mq.	3,6	30%	1,1
Balconi a logge	mq.	6,2	30%	1,8
Cantina	mq.	3,8	25%	0,9
Solaio	mq.	14,1	25%	3,5
		<b>172,6</b>		<b>152,4</b>
		<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne e delle finiture interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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.

### 9.2. Fonti d'informazione (all.10)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° Semestre 2023 – zona D36/Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO che dà quotazioni da 4.400,00 a 6.000,00 €/mq per le abitazioni di tipo civili in stato ottimo.
- F.I.M.A.A. – 2° Semestre 2023 – Città/Settore nord/Brianza - Pasteur che dà quotazioni da 3.900,00 a 4.800,00 €/mq per appartamenti recenti (entro i 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 6.000,00 €/mq per appartamenti in condizioni di conservazione analoghe al bene pignorato.

### 9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile	A/2	152,4	€ 6.000,00	€ 914.400,00

**€ 914.400,00**

#### Adeguamenti e correzioni della stima

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

- |   |               |
|---|---------------|
| • <b>VALORE LOTTO UNICO</b>   | € 914.400,00  |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :                                      | -€ 45.720,00  |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 215.000,00 |

- Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c. -€ 1.378,28
- Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO** € 652.301,72
- arrotondato** **€ 652.000,00**

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità delle cose vendute nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

### 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna.

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia a mezzo PEC ai legali dei Creditori Interventuti e al legale del debitore esecutato.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 12/04/2024

l'Esperto Nominato



### **ALLEGATI**

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale

- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atto di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Quotazioni immobiliari