

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 787/2023**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Marianna Galioto**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**



Unità immobiliare in Comune di Vaprio d'Adda, Via XI febbraio n. 34  
Appartamento al piano T (1° f.t.) con annessi 2 vani solaio al piano 3° (4° f.t.).

Esperto alla stima: **Ing. Filippo Ferrajolo**  
Codice fiscale FRRFPP55E03F83N  
Studio in Milano Via R.Boscovich 53  
Telefono 335 5389975  
Email: [fferrajolo@gmail.com](mailto:fferrajolo@gmail.com)  
Pec: [filippo.ferrajolo@ingpec.eu](mailto:filippo.ferrajolo@ingpec.eu)



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali**

Bene in Comune di Vaprio d'Adda, Via XI febbraio n. 34

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 178, subalterno 19.**

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è stata resa accessibile da [redacted] che ha dichiarato di occupare quella abitazione insieme con il marito, la figlia e la nipotina da circa 3 anni, senza contratto, pagando 200 euro al mese dopo un periodo iniziale in cui pagava 400 euro, ribassati per le precarie condizioni dell'immobile.

Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione di stima.

**Contratti di locazione in essere**

Non risultano contratti di locazione in essere, così come documentato dall'Agenzia delle Entrate (All. 6).

**Comproprietari**

[redacted] proprietà per la quota di 1/1.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

Libero :           **Euro    31.150,00**

Occupato:         **Euro    26.475,00**



**LOTTO UNICO****BENI IN VAPRIO D'ADDA - VIA XI FEBBRAIO N. 34**

Appartamento al piano T (1° f.t.) con annessi 2 vani solaio al 3° piano (4°f.t.).

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1 Descrizione giuridica del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Vaprio d'Adda, Via XI Febbraio n. 34, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno - T (1°f.t.) composto da tre locali oltre servizi con annessi 2 vani solaio al piano 3 (4° f.t.).

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

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

Comproprietari

**Non vi sono comproprietari.**

Ulteriori informazioni sul debitore

Lo scrivente segnala che l'esecutato non risulta residente in Italia. Dalle informazioni raccolte (ufficiose) è residente a [REDACTED]

Per approfondimenti circa lo stato occupativo dei beni si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

Al momento dell'acquisto l'esecutata era coniugata in regime di separazione dei beni, così come precisato nell'atto di acquisto stesso.

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda come segue**

Intestato 1: [REDACTED] proprietà di 1/1;

Dati identificativi: **foglio 4, particella 178, subalterno 19.**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 70 m2, totale escluse aree scoperte 70 m2, rendita Euro 290,51.

Indirizzo: Comune di Vaprio d'Adda, Via XI febbraio n. 34, piano T - 3

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 23/09/2016 Pratica n. MI0504184 in atti dal 23/09/2016 . Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 208886.1/2016);

Coerenze

Dell'appartamento: particella 173, particella 174, cavedio comune, servizi comuni, cortile comune di cui alla particella 177, altra unità immobiliare, cavedio comune;



del primo solaio: particella 173, altro solaio, passaggio comune, cavedio comune;

del secondo solaio: corridoio comune, altro solaio, cortile comune di cui alla particella 177, altro solaio.

Allegati: 01\_1 Visura storica per subalterno; 01\_2 Estratto di mappa; 01\_3 Planimetria catastale

**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo:** nessuna.

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Vaprio d'Adda

Fascia/zona: Centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili moderne (palazzine di 3 piani) oppure ricavate da cascine.

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

Principali collegamenti pubblici: da/per Bergamo linea F Bergamo-Verdello-Treviglio fino a Canonica d'Adda, poi linea T10 Treviglio-Trezzo in direzione Trezzo fino a Vaprio d'Adda. Da/per Milano metropolitana Linea 2 (verde) fino al capolinea Gessate, bus Z311 NET per Vaprio d'Adda

Principali collegamenti viabilistici: a circa 5 Km svincolo autostradale A4 di Trezzo d'Adda

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare si compone di 4 piani fuori terra, di cui 3 abitati ed uno, l'ultimo, adibito a spazio per i solai; il piano terra dell'edificio ha le aperture principali (porte e finestre a livello) rivolte verso il cortile interno.

L'accesso pedonale al cortile antistante l'ingresso all'immobile può avvenire da: via XI febbraio 34 per mezzo di un portone in ferro (solo passaggio pedonale) oppure da via Mazzini presso il civico 33 per tramite di strada senza indicazioni e nome, sufficiente per il passaggio di un'automobile.

- Struttura: in c.a.;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale all'atrio condominiale: cancello in ferro con apertura manuale ed elettrica;
- scale del caseggiato: a rampe parallele con rivestimento in marmo;



- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: men che mediocre.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data precedente al 1° settembre 1967.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Vaprio d'Adda, via XI febbraio n. 34, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno (1°f.t.) composto da

- corridoio in ingresso
- soggiorno con finestrino in alto, finestra sul cortile comune di accesso, e finestra su cortile comune chiuso sul retro del fabbricato
- cucina, separata dal soggiorno con un muretto, con finestra
- una camera da letto con finestra sul cortile comune di accesso e con porta dante sull'esterno, che risulta però sbarrata stabilmente
- una cameretta con finestra su cortile comune chiuso sul retro del fabbricato
- disimpegno comunicante con soggiorno, bagno, camera da letto e cameretta
- bagno con finestrino alto
- due vani solaio posti al piano 3°.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dal cortile condominiale per mezzo di porta con serratura rinforzata. Non sono presenti balconi.

Sono altresì presenti 2 soppalchi, il primo sovrastante il corridoio di ingresso ed il secondo sovrastante il disimpegno che collega il bagno e le due stanze da letto.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

#### Appartamento

- Esposizione: a sud e a nord;
- porta di accesso: con serratura rinforzata;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: ante in legno;
- porte interne: in legno con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, piastrelle in ceramica in bagno e cucina;



- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento con stufa a legna;
- acqua calda sanitaria: prodotta da piccola caldaia a gas installata in cucina;
- soffitto con travi e ricoperture in legno;
- impianto di climatizzazione: assente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- altezza dei locali: h. mt. 3,20;
- condizioni generali: **men che mediocri**.

I solai sono posti al 3° piano/sottotetto del fabbricato e risultano accessibili da corridoio comune collegato alla scala condominiale. Internamente il vano presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate ma non tinteggiate; non è presente impianto elettrico.

Solaio 1 e 2:

- porta d'accesso: in legno con anta a battente;
- pavimento: in cemento;
- pareti: non intonacate;
- impianto di illuminazione presente
- impianto elettrico: non presente
- condizioni generali: mediocri.

## 2.4 Certificazioni energetiche

L'immobile risulta censito al catasto energetico con codice identificativo ACE 1523000014012 valido fino al 12.04.2022 e pertanto la certificazione risulta scaduta.

## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

# 3 - STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 09.01.2024, compresente il custode giudiziario Avv. Paolo Borlone; gli immobili sono stati resi accessibili da [REDACTED], occupante dell'immobile. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava pertanto occupata senza regolare contratto.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura avente quale dante causa l'esecutato, come da esito trasmesso dall'Agenzia



delle Entrate (All. 06)

#### 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Luca dell'Aquila Notaio, che fa stato fino al 15.09.2023 (All. 07), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte dello scrivente (All. 08) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 09) valide fino al 15.02.2024, risulta quanto segue:

##### 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Chiodi Daelli Cesare in data 06/07/2006 n.97269 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 12/07/2006 ai nn. 109904 RG e 57550 RP, a carico dei [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.  
(All. 08 - Atto di provenienza)

##### 4.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] proprietà per 1/2 dal 24.11.1997 al 06.07.2006;

[REDACTED] proprietà per 1/2 dal 24.11.1997 al 06.07.2006

in forza di scrittura privata in autentica del Notaio Giampiero Fabiano in data 24.11.1997, n. 22736 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 2/12/1997 ai nn. 89803 RG e 65489 RP.

#### 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Luca dell'Aquila Notaio, che fa stato fino al 15.09.2023 (all. 07), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (all. 08) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 09) valide fino al 15.02.2024, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate

5.1.2 Misure Penali: non rilevate

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.



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

### • Iscrizioni

ipoteca volontaria iscritta il 12.07.2006 ai nn. 109905/26634 di euro 217.500,00

a favore di [REDACTED] con sede in Milano codice fiscale [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Milano, [REDACTED] contro [REDACTED] in regime di separazione dei beni e in qualità di debitore non datore di ipoteca [REDACTED] nato a [REDACTED]

### • Pignoramenti

**Pignoramento** rep. n. 7819 del 26/04/2010 trascritto a Milano 1 il 04.06.2010 rep. 70007/41488 **contro** [REDACTED] **per la quota di 1/1** di piena proprietà **in favore di** [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

**Pignoramento del 13/07/2023** rep. N.17495 trascritto il 13/09/2023 al RG 121211 RP 84931 **in favore di** [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] **contro** [REDACTED]

- Altre trascrizioni: non rilevate.

- Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore e sull'immobile (All. 09) valide fino al 20.02.2024; rispetto alla certificazione notarile in atti (All.07) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da Rebuscini Rosella – AZDati con sede in Basiano (Mi).

I dati comunicati sono i seguenti:

Millesimi di pertinenza: 21,62

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 650,00 ca.

**Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1273,74**

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non scadute: non risultano.



Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata. (All.10)

CIS (Certificato di Idoneità Statica)

L'Amministrazione non è in possesso di un CIS.

Si segnala che l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevati

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** sì.

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data precedente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Vaprio d'Adda in:

- "T18 - Interventi tessuto storico" - "Ristrutturazione confermativa";
- "T20 - Sensibilità paesaggistica" - "Sensibilità paesaggistica molto alta";
- "T06 - Individuazione cascine storiche" - "Ambito centro storico";
- "T05 - Individuazione centro storico" - "Ambito centro storico";
- "T08 - Carta della mobilità" - "Ambito principali vie di comunicazione"

I relativi file non possono essere allegati alla presente relazione per motivi di ingombro eccessivo, ma sono accessibili sul sito [www.pgtonline.it](http://www.pgtonline.it), ad eccezione del file T18 in all.5.

L'immobile risulterebbe presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto al SUE del Comune di Vaprio d'Adda tramite servizio telematico:

- accesso agli atti edilizi (atti di fabbrica+atti edilizi) in data 08.01.2024 (all.80);

In data 31.01.2024 il sottoscritto ha ricevuto comunicazione dal SUE con la quale si informava che: "Con riferimento alla Vs. richiesta di accesso agli atti reg. n. 4/24 (prot. 410 del 09-01-2024) si comunica che non risultano negli archivi di questo Ente pratiche edilizie relative all'immobile residenziale di via XI Febbraio 34 identificato catastalmente al Fg 4 mapp. 178.



Relativamente all'unità immobiliare di cui al Fg. 4 mapp. 178 sub 19 il titolo edilizio reperito nei nostri archivi risulta essere la pratica edilizia registro interno n. 49 del 1997 avente per oggetto "demolizione e costruzione di tavolati interni, formazione vespaio, allacciamento alla fognatura, rifacimento impianti elettrico, idrico e di riscaldamento". (all. 11).

Relativamente alle modifiche, in data 01.02.2024 il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti (all. 11 - DIA prot. 14260)

## 7.2 Conformità edilizia

Lo scrivente, in assenza degli atti di fabbrica corrispondenti all'unità immobiliare pignorata, non è in grado di esprimersi in modo puntuale in merito alla conformità edilizia ed urbanistica del bene.

## 7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 26.01.1998. Le difformità riguardano l'esistenza di due soppalchi, il primo sovrastante il corridoio di ingresso, il secondo sovrastante il disimpegno, la cui altezza interna è di metri 1,00 aventi entrambi base inferiore distante mt. 2,10 dal pavimento.

**Regolarizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna**

Presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali: **Euro 1.150,00**

**N.B.:** Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che i vani accessori e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia ai vani solaio di pertinenza.



## 8 - CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	61,75	100%	61,75
Solai	mq.	10,00	25%	2,5
		<b>71,75</b>		<b>64,25</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 - STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzeria.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Borsino immobiliare" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.



Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2023 - Comune di Vaprio d'Adda - Fascia/zona: Centrale / INTERO CENTRO URBANO, Codice zona: B1, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale: valore di compravendita da € 900,00/mq. a € 1.150,00/mq; il sottoscritto, in relazione allo stato dell'immobile ed alla sua ubicazione ritiene di poter applicare una decurtazione del 50% a tali quotazioni, portandole a valori da **€ 450,00/mq. a € 575,00/mq;**
- Borsino immobiliare - 1° semestre 2024 - Comune di Vaprio d'Adda - Fascia/zona: Centrale. Quotazioni "appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare": valore di compravendita da **€ 500,00/mq. a € 650,00/mq.**
- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

## 9.3 Valutazione LOTTO

Valore unitario adottato: **€ 550/mq.**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e solai	A/3	64,25	€ 550,00	€ 35.337,50
				<b>€ 35.337,50</b>

## 9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione 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</b>	€ 35.337,50
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.767,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.150,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi:-	€ 1.273,75
<b>TOTALE</b>	<b>€ 31.146,75</b>
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 31.150,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni OCCUPATO</u></b>	<b>€ 26.475,00</b>

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

## 10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile risulta libero.

## 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

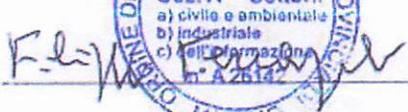
## CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Ing. Filippo Ferrajolo dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

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

Milano, 05 marzo 2024


L'Esperto Nominato  
**ing. Filippo Ferrajolo**



**ALLEGATI**

- all. 01 - Visura storica per subalterno;
- all. 02 - Estratto di mappa;
- all. 03 - Planimetria catastale;
- all. 04 - Rilievo fotografico dei beni;
- all. 05 - Azzonamento su PGT;
- all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2);
- all. 07 - Certificazione notarile in atti
- all. 08 - Atto di provenienza;
- all. 09 - Ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente;
- all. 10 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio;
- all. 11 - Richiesta accesso atti e documentazione SUE Vaprio

Milano, 05 marzo 2024

l'Esperto Nominato



**ing. Filippo Ferrajolo**

