

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 1435/2019

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) Via Tavazzano n. 6



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) Via Tavazzano n. 6

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 182 particella 279, subalterno 25.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero da persone ma occupato da arredi, oggetti varia natura, rifiuti.

Contratti di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 95.000,00

da occupato: non ricorre.



LOTTO 001
(Abitazione di tipo economico)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) – Via Tavazzano n. 6 (int. 4): appartamento ad uso abitazione di due locali e servizi posto al piano rialzato, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, servizio igienico e con annesso un vano di cantina al piano seminterrato oltre il diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della società XXXXX con sede a XXXX C.F.: XXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXXX** con sede in XXXX C.F.: XXXXX- Proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 182 part. 279 sub. 25**

dati classamento: z.c. 2 – Cat. A/3 – Cl. 3 – cons. 4 vani – sup. cat. 47 mq - rendita € 464,81

Indirizzo: Via Tavazzano n. 6 piano T-S1

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- strumento (atto pubblico) 18.07.1996 in atti dal 16.11.1999 n. 20330.1/1996;
- variazione dell'1/01/1992 per variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale:

- dell'appartamento al piano rialzato: dapprima atrio d'ingresso comune indi appartamento di terzi, cortile comune infine e, per chiudere, ancora atrio d'ingresso comune;
- del vano di cantina al piano seminterrato: dapprima cortile comune indi cantina di terzi, corridoio comune, altra cantina di terzi infine e, per chiudere, ancora cortile comune.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano



Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate **(all. 9)**.

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo economico).

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, agenzie bancarie, supermercati, farmacie, scuole primarie, distaccamento anagrafe e Ats Municipio 8, centro commerciale Il Portello, Parco Industria Alfa Romeo.

Principali collegamenti pubblici: di fronte al civico 6 di Via Tavazzano vi è la fermata delle linee d'autobus 48 e 57; a 150 metri, in Viale Certosa, la fermata della linea d'autobus 69; a 100 metri, in Viale Certosa, la fermata dei tram 1 e 14; a 1,4 km la stazione di "Villapizzone" del passante ferroviario; a 1,6 km la stazione di "QT8" della Linea 1 della metropolitana.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 km lo svincolo di "Viale Certosa" della Tangenziale Ovest di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di sette piani fuori terra oltre piano seminterrato costruito nel 1956, presenta:

- struttura: in c.a. gettato in opera;
- tamponamenti: in doppia muratura di laterizio;
- facciate: in parte rivestite in lastre di pietra (piano rialzato) ed in parte intonacate e tinteggiate;
- accesso: da Via Tavazzano (foto 2): ingresso al cortile comune dal civico 6 attraverso cancello pedonale e cancello carraio, quindi dal cortile comune (foto 3) ingresso alla scala "4" attraverso portoncino in profilati di ferro e vetro;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini con pedate ed alzate rivestiti in marmo;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Appartamento ad uso abitazione al piano rialzato composto da ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico, camera e con annesso un vano di cantina al piano seminterrato. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Corpo A:

Abitazione

- esposizione: doppia, ad ovest, su cortile interno (soggiorno, cucina e camera), a sud sempre su cortile interno (servizio igienico);
- pareti: tinteggiate nell'ingresso, soggiorno e camera, in piastrelle di ceramica nel servizio igienico e nella parete attrezzata della cucina;
- plafoni: tinteggiati;
- pavimenti: in palladiana di marmo, marmette di cemento ed in piastrelle di ceramica (servizio igienico e cucina);
- infissi esterni: in legno verniciato con vetro semplice e tapparelle esterne;



- porta d'accesso: porta a battente in legno rinforzata;
- porte interne: a battente in legno verniciato con inserto in vetro;
- imp. citofonico: presente, non verificato il funzionamento;
- imp. elettrico: sottotraccia ma con fili esterni;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato, condominiale, con caloriferi;
- imp. acqua calda sanitaria: autonomo con scaldabagno a gas posto in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavandino, vasca, vaso e bidet, presenta finiture e sanitari correnti risalenti all'epoca di costruzione della casa, in stato di degrado;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: pessime, necessita di una pulizia generale, della verifica ed adeguamento degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, gas, produzione acqua calda), della sostituzione delle finiture e dei serramenti esterni ed interni.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 6/4 di Via Tavazzano all'interno del complesso denominato "Quartiere Giardino Accursio" in zona semiperiferica nord-ovest della Città di Milano (Q.re Certosa), in prossimità di Piazzale Accursio/Viale Certosa. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso Viale Certosa e la circonvallazione esterna di Via Monte Ceneri; è ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie e non distante dalla linea uno della metropolitana. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di tipo condominiale risalenti agli anni '50/'60; non distante trova ubicazione l'area del Portello con il centro commerciale ed un parco pubblico.

2.5 Certificazioni energetiche:

Nella banca dati del CEER non risulta registrata alcuna certificazione energetica per l'unità pignorata.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperati. In merito agli impianti condominiali l'amministratore ha riferito che l'impianto elettrico delle parti comuni è in fase di rifacimento ogni anno e che è stato rinnovato il Certificato di Prevenzione Incendi (pratica n. 20090 per l'attività 74/3/C - centrale termica) il 26/10/2021.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Il condominio ha incaricato al XXXX, in data 19/05/2017, per la predisposizione del CIS; la pratica è in fase di redazione.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 1° febbraio 2022, è stato possibile accedere al bene alla presenza del Custode nominato, XXXX, con l'aiuto di un fabbro. L'appartamento risultava inutilizzato da anni e completamente occupato da oggetti di varia natura accatastati ovunque



(vestiti, suppellettili, avanzi alimentari, rifiuti). La presenza diffusa degli oggetti accatastati ha limitato il rilievo delle misure dei locali.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche eseguite presso l'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate, risulta che in capo alla società XXXXX è stato individuato un contratto registrato il 23/05/2002 presso l'ufficio di Milano 5 (RIT) 3 002923 1/10/2002 quale *Locazione non finanziaria di costruzione commerciale*. Contratto di cui non è stato possibile recuperare la copia cartacea, come da e-mail dell'Ufficio Territoriale di Milano 5 del 23/02/2022 **(all. 6)**.

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari

XXXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 4/12/2006

In forza di verbale di assemblea in autentica Dott. Luciano Severini Notaio in Milano in data 4/12/2006 rep. n. 180597/23652, registrato a Milano 3 l'11/12/2006 al n. 9338 Serie 1 e trascritto a Milano 1^ in data 19/09/2007 ai nn. 72137/42285.

A/c della società XXXXX.

Nota: con quest'atto viene deliberato di trasformare la società dalla forma "per azioni" in quella "a responsabilità limitata" con la denominazione XXXXX con sede in Milano e durata sino al 31.12.2050. Nel patrimonio della società esiste il seguente immobile in Comune di Milano – Via Tavazzano n. 6/4: appartamento distinto al Catasto Fabbricati al fg. 182 mapp. 279 sub. 25 p. T/S1.

4.2 Precedenti proprietari

XXXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 27/07/2004 al 3/12/2006

In forza di atto di mutamento di denominazione a rogito Dott. Luciano Severini Notaio in Milano in data 27/07/2004 rep. n. 172605/20464, trascritto a Milano 1^ in data 6/06/2005 ai nn. 39929/22171

A/c della società XXXXX

Nota: tra i beni di piena proprietà della società rientra l'appartamento distinto nel Catasto Fabbricati al fg. 182 mapp. 279 sub. 25.

XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 28/12/2001 al 26/07/2004

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Carlo Corso Notaio in Milano in data 28/12/2001 rep. n. 89139, trascritto a Milano 1^ in data 8/01/2002 ai nn. 1048/817.

A/c della società XXXX.

Nota: con quest'atto viene ceduta la piena proprietà dell'appartamento in Milano, Via Tavazzano n. 6, piano T/S1, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 182 mappale 279 subalterno 25.

XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 18/07/1996 (ante ventennio) al 27/12/2001

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Luciano Severini Notaio in Milano in data 18/07/1996 rep. n. 147749, trascritto a Milano 1^ in data 29/07/1996 ai nn. 27058/20330.

A/c della società XXXXX

Nota: con quest'atto viene ceduta la piena proprietà dell'appartamento in Milano, Via Tavazzano n. 6, piano T/S1, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 182 mappale 279 subalterno 25.



La XXXX aveva acquisito il bene da successione testamentaria (registrata a Milano il 28/06/1989 al n. 13111 Serie 1/B) del signor XXXX, deceduto il 3/05/1989, la cui denuncia di successione del 12/01/2001 rep. n. 8719/90 è stata trascritta il 7/02/2001 ai nn. 6098/4360.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dal certificato ipotecario speciale in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni **(all. 5)**) alla data del 20/04/2022 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**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca legale iscritta a Milano l^a il 13/08/2009 ai nn. 45606/9865 derivante da atto amministrativo emesso da XXXX in data 6/08/2009 rep. n. 10497/68

a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXX

contro XXXXX con sede in XXXX C.F.: XXXXX

Importo ipoteca € 15.271.565,04 di cui € 7.635.782,52 di capitale.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Via Tavazzano n. 6 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 182 mapp. 279 sub. 25.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 20/09/2019 rep. n. 28061 trascritto a Milano l^a il 7/10/2019 ai nn. 73943/49927 contro XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Milano (MI) – Via Tavazzano n. 6 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 182 mapp. 279 sub. 25, per l'importo di € 24.057,55 oltre interessi e spese successive occorrente.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.



Eventuali note/osservazioni: ///.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio XXXXX con sede in XXXX che ha fornito, in data 9/03/2022, le informazioni che seguono **(all. 8)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 2,82/1000

Millesimi di riscaldamento: /// (impianto centralizzato).

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.673,00 (media tra gestione 2019/2020 e 2020/2021).

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

- per il 2019: € 1.775,00
- per il 2020: € 1.570,00

Spese condominiali insolute al 9/03/2022:

- spese scadute al 31/12/2021: € 28.376,00
- conguaglio al 9/03/2022: € 381,00 (rate scadute).

Totale spese insolute al 9/03/2022: € 28.757,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data dell'9/03/2022: l'amministratore riferisce che *sono ancora in essere le gestioni per il rifacimento palazzine che dovrà essere consuntivata, per CT e valvole che dovrà essere consuntivata, per installazione esalatori attualmente in corso, per rate riscaldamento 20/21 che dovrà essere consuntivata.*

Cause in corso: non comunicate dall'Amministratore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevate dal titolo di provenienza e dal Regolamento di Condominio.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate e non comunicate dall'Amministratore.

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

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non evidenziati. Copia del regolamento è allegato alla perizia, ad esso si rimanda per la descrizione delle parti comuni.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano rialzato raggiungibile dal cortile attraverso un gradino e, dal pianerottolo d'ingresso, da una rampa di cinque gradini. Condizione superabile con la creazione di una rampa esterna e la posa di un servo-scala interno.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE



La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in "Tessuto urbano consolidato (TUC) - Tessuto urbano di recente formazione – Tessuti di rinnovamento urbano – Ambiti di rinnovamento urbano" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

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 di Milano (all. 8):

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver presentato, in data 1/02/2022, istanza di accesso agli atti di fabbrica, a cui è stato assegnato il protocollo n. 2022/55919 e di avere visionato i relativi fascicoli presso l'Archivio di Via Gregorovius in data 14/03/2022 (fabbricati 1/2/3/4/5) e 13/04/2022 (fabbricati 6 e 7), verificando che il fabbricato è stato edificato in forza di:

- Licenza per opere edilizie Atti 236163/40081/1955 rilasciata in data 29/11/1956 per la costruzione di un fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione.
- Sanatoria n. 251870/51553/1959 per mantenere allo stato attuale le modifiche apportate alle facciate rispetto al progetto originario degli stabili di Via Tavazzano 6-10 (fabbricati 6-7),
- Licenza di Occupazione n. 207 Atti 103682/15814/1962 del 13.03.1964 per il fabbricato 6 di Via Tavazzano 6.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme ai disegni di progetto allegati nel fascicolo degli atti di fabbrica.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 19/02/1960.

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 di alcune misure dei locali effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

DESTINAZIONE	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie raggugliata
Appartamento	mq	46	100%	46
cantina	mq	4	25%	1
Totale	mq			47

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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 ed 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. 9)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA – D30

- valore mercato prezzo min. 2.700,00 / prezzo max. 3.900,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo civile in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.750,00 / prezzo max. 2.600,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.800,00 / prezzo max. 2.700,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.700,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: non rilevati. Si evidenzia, la pubblicazione su Internet di varie offerte di vendita per appartamenti nella zona limitrofa a Via Tavazzano tra le quali si sono considerate tre offerte quali comparabili nella valutazione.

Inoltre, considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto minimo pari al 15,00% tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, ponderate le caratteristiche dei comparabili con quelle del bene da valutare, si stima il valore unitario da attribuire al bene pignorato in 2.200,00 €/mq. Si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella di valutazione.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	47,00	€ 2.200,00	€ 103.400,00
				€ 103.400,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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



• VALORE LOTTO 001	€ 103.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.170,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore la vendita è (€ 1.673,00 x2)	-€ 3.346,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 94.884,00
arrotondato € 95.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : **€ 95.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e alla società esecutata a mezzo PEC.

Quanto sopra la sottoscritta 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: 21/04/2022

I'Esperta Nominata
Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

- 1) **N. 13 fotografie** relative al sopralluogo del 1° febbraio 2022.
- 2) **Stralcio cartografie**
 - mappa topografica,
 - vista aerea,
 - vista aerofotogrammetrica con mappa catastale
 - mappa dei civici.
- 3) **Documenti catastali:**
 - estratto di mappa foglio 182 mapp. 279;
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata del 21/12/2021;
 - scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 19/02/1960.
- 4) **Titolo di provenienza:**
 - atto di compravendita in data 4/12/2006 rep. n. 180597/23652 a rogito Dott. Luciano Severini Notaio in Milano.

