

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 367/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Ida Maria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

due unità immobiliari in Cuggiono (MI) via Miazzina, 5  
(già Montebello, 24)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Cuggiono (MI) via Miazzina, 5 (già Montebello, 24)

Categoria: A/7 [Abitazioni in villini]

Dati Catastali: foglio 8, particella 35, subalterno 701

**ABUSIVAMENTE COSTITUITO IN REALTA' LA DESTINAZIONE D'USO E' AUTORIMESSA E LOCALI DI SERVIZIO, SI VEDA PERIZIA**

Categoria: C/3 [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 8, particella 35, subalterno 3

### Stato occupativo

Corpo A: Occupato senza titolo dal fratello dell'esecutato

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 62.000,00

da occupato: € 50.000,00

**LOTTO 001**

(Abitazione abusiva + Laboratorio)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cuggiono (MI) via Montebello n. 24 due unità immobiliari poste ad occupare l'intero piano terra di immobile di due piani fuoriterza ad uso principalmente residenziale.

Un immobile ha destinazione d'uso laboratorio conforme ai titoli edilizi e catastali. L'altro catastalmente ad uso abitazione non è dotato dei dovuti titoli edilizi la destinazione d'uso rilevata è una estensione dell'adiacente laboratorio. A livello edilizio gli spazi dovrebbero essere box e spazi di servizio tipo stileria e lavanderia (comunque Superficie Non Residenziale).

La superficie del laboratorio si estende per circa 44 mq. Mentre quella accatastata come abitazione si estende per 86 mq i quali in realtà sono 32 mq di box e 54 mq di spazi accessori (superfici non residenziali) tra cui la centrale termica di circa 10 mq in cui è installato il generatore di calore in comune con il piano di sopra.

Un giardino comune di oltre 500 mq cinge il fabbricato in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**LABORATORIO

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: al momento della compravendita coniugato in regime di separazione dei beni come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/1;

Eventuali comproprietari: nessuno

ABITAZIONE (in realtà spazi senza permanenza di persone)

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: al momento della compravendita coniugato in regime di separazione dei beni come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/1;

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue: (all. 1)**LABORATORIO

Intestati:

[REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 8 part. 35 sub. 3**

dati classamento: categoria C/3, classe 4, consistenza 36 mq, superficie catastale 44 mq, rendita € 91,10

Indirizzo: via Montebello, 24 Cuggiono (MI)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

ABITAZIONE (in realtà spazi senza permanenza di persone)

Intestati:

██████████ Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 8 part. 35 sub. 701**

dati classamento: categoria A/7, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 79 mq, rendita € 402,84

Indirizzo: via Montebello, 24 Cuggiono (MI)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

#### 1.4. Coerenze

Del LABORATORIO:

NORD: cortile comune;

EST: cortile comune;

SUD: porticato comune;

OVEST: sub. 701 oggetto della presente perizia (abitazione).

Dell'ABITAZIONE:

NORD: cortile comune;

EST: porticato comune e sub. 3 oggetto della presente perizia (laboratorio);

SUD: porticato comune e cortile comune;

OVEST: cortile comune.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cuggiono (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: nulla da segnalare

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 10)

- Le due unità immobiliari oggetto di perizia compongono il piano terra di uno stabile che apparentemente potrebbe rappresentare una villetta bifamiliare. Come specificato gli immobili oggetto di perizia hanno destinazione d'uso laboratorio e box con spazi accessori. Le finiture esterne sono quelle originarie di metà anni '70 e lo stato manutentivo è sufficiente. Attorno allo stabile vi è un giardino comune con un buono stato manutentivo.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 10)

### Corpo A:

#### Laboratorio e abitazione:

- esposizione: sui 4 lati del giardino comune;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica per alcune parti e parquet laminato in opera per altre;
- infissi esterni: in alluminio taglio termico;
- porte interne: legno tamburato e legno e vetro;
- imp. citofonico: presente;
- Impianto idrico: presente e funzionante;
- Impianto elettrico: presente e funzionante;
- imp. termico: l'immobile è riscaldato da un sistema centralizzato a piano terra che è collegato anche con il piano di sopra di altra proprietà;
- Impianto di climatizzazione estiva: non presente;
- Impianto ascensore: non presente;
- servizio igienico: n° 2 di cui uno allestito anche per disabili;
- altezza dei locali: 3,20 m;
- condizioni generali dell'immobile: tutti gli spazi sono organizzati per l'attività odontoiatrica del fratello dell'esecutato che occupa gli spazi senza titolo. Le condizioni generali interne sono discretamente mantenute.

## 2.4. Breve descrizione della zona

Lo stabile staggito è situato in un ambito prettamente residenziale zona nord del comune di Cuggiono. Il tessuto urbano è caratterizzato da edifici di edilizia residenziale mono e bifamiliare.

## 2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica, ovvero è scaduta in data 25/10/2020 l'APE relativo alla unità imm.re a destinazione residenziale.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata rilevata alcuna certificazione impianti.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile reperire con l'accesso atti il Certificato di Collaudo statico delle opere in c.a.

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25/03/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile è occupato SENZA TITOLO dal fratello dell'esecutato il quale svolge sugli interi spazi dei due immobili l'attività odontoiatrica.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Rho **(all. 4)**.

## 4 PROVENIENZA (all. 2)

### 4.1. Attuali proprietari

██████████ nato a ██████████ il ██████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/10/2010**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Nicola Di Mauro in data 28/10/2010 rep nn. 15445/7877 trascritto a Milano 2 in data 23/11/2010 ai nn. 142787/84403.

NOTE: per entrambi gli immobili oggetto di perizia

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

██████████ nata a ██████████ il ██████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 1/1

**Dal 29/10/2002 al 28/10/2010**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Nicola Di Mauro in data 29/10/2002 rep nn. 10474 trascritto a Milano 2 in data 31/10/2002 ai nn. 136548/79414.

██████████ nata a ██████████ il ██████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 4/6

██████████ nato a ██████████ il ██████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 1/6

██████████ nato a ██████████ il ██████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 1/6

**Da ante ventennio al 29/10/2002**

In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 05/05/2021 e dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 3**)) alla data del 10/01/2022 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:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 23/11/2010 ai nn. 33714/142788 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Di Mauro Nicola in data 28/10/2010 rep. 15446/7878

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] ) c.f. [REDACTED]

contro [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Importo ipoteca € 354.744,24 di cui € 177.372,12 di capitale.

#### Grava su ENTRAMBI gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 13/12/2019 ai nn. 30174/155446 derivante ipoteca giudiziale derivante da VERBALE OMOLOGATO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE TRA CONIUGI emesso dal Tribunale di Milano il 10/05/2013 repertorio 6871

a favore [REDACTED] c.f. [REDACTED]

contro [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Importo ipoteca € 120.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale.

#### Grava su ENTRAMBI gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare ed anche il sub. 702 dello stesso stabile (abitazione a piano primo)

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 18/03/2021 rep. 4530 trascritto il 13/04/2021 ai nn. 50232/33900 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] ) c.f. [REDACTED].

Grava su entrambe gli immobili staggiati.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è in un contesto non condominiale o comunque con condominio non costituito.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Vi è in comune lo spazio esterno che cinge l'immobile di circa 500 mq e la centrale termica per riscaldamento e acqua calda sanitaria che serve sia il piano terra, immobili oggetto di esecuzione, che il piano primo, immobile non oggetto di esecuzione,

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nulla da segnalare.

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

Si, l'immobile si estende a piano terra e negli spazi di servizio vi è un bagno a norma per disabili.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dello stabile è individuabile a metà degli anni '70.

Il fabbricato risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cuggiono (MI) in via Miazzina (già Montebello, 24) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali ed all'epoca della sua costruzione. Attualmente è inquadrata in zona ARes 2.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

L'immobile è stato edificato nel 1974 in forza della P.E. 17/1974 del 05/07/1974 poi variata dalla 94/1976 del 13/07/1976. In origine l'intero stabile aveva destinazione ad attività di commercio con una parte del primo piano adibito ad abitazione del custode. La parte di piano terra era destinata a magazzini e autorimessa.

In data 28 marzo 1986 con prot. 2895 pratica n° 16/1986 è stata presentata domanda di condono edilizio ex L 47/1985. La sanatoria ha previsto a piano terra il cambio d'uso da spazi commerciali a spazi ad uso abitativo ma destinati ad essere accessori a quelli del primo piano (quindi SNR = senza permanenza di persone). Il condono è stato regolarizzato in data 01/07/1993.

Nel 1987 viene presentata regolare pratica edilizia dove a piano terra parte del magazzino commerciale viene adibito a laboratorio odontoiatrico. Il titolo edilizio è la Concessione Edilizia n° 16/1987 prot. 1324 del 30 marzo 1987. La superficie destinata a laboratorio corrisponde a quella attualmente identificata dalla scheda catastale del sub. 3.

In data 10 agosto 2006 è stata presentata DIA nella quale si censivano a piano terra delle modifiche interne. Erroneamente il tecnico asseveratore della pratica edilizia dichiara che la destinazione d'uso dello stato di fatto (ovvero quello legittimato) è residenziale. Pertanto la pratica edilizia del 2006 è NULLA e la destinazione d'uso del piano terra LEGITTIMATA è:

- per la parte di laboratorio individuata catastalmente dal sub. 3 è correttamente individuata la destinazione d'uso.
- Per la parte di abitazione individuata catastalmente dal sub. 701 è NON CONFORME la destinazione d'uso. Parte dell'immobile ha destinazione d'uso autorimessa (circa 32 mq), un'altra parte spazi di servizio di abitazione (o comunque zona senza permanenza di persone di circa 23 mq) ed un'altra parte a destinazione magazzino per spazio commerciale (o comunque zona senza permanenza di persone di circa 21 mq). La centrale termica di circa 10 mq è conforme sia catastalmente che a livello edilizio.

Stralcio delle pratiche edilizie sono agli **allegati 5-6-7-8**.

## 7.2. Conformità edilizia (all. 9):

Oltre alle non conformità rispetto alla destinazione d'uso, anche la distribuzione interna non è correttamente rappresentata sia sulla pratica edilizia che sulle schede catastali.

Al fine di legittimare lo stato dei luoghi è necessario procedere in questo modo:

- Presentazione di SCIA IN SANATORIA ex articolo 22 del d.P.R. n. 380/2001 in cui viene bonificato quanto segue:
  - **Dichiarare nulla la pratica edilizia del 2006**, almeno per il piano terra, in cui veniva illegittimamente dichiarato il piano terra a destinazione d'uso residenziale;
  - Censire lo stato dei luoghi e raffrontarlo con le precedenti pratiche edilizie regolarmente autorizzate;
  - Ripristinare i luoghi ove necessario per allineare la corretta destinazione d'uso e la sanabile disposizione interna.
  - Censire la corretta altezza dei locali (3,20 anziché 3,50 m)
  - Censire la corretta dimensione dei serramenti

In termini di lavori edili indubbiamente oltre alla pratica di sanatoria ricorreranno le seguenti attività:

- Rimozione di tutti gli elementi scaldanti negli spazi senza permanenza di persone;
- Ripristino dello spazio a box con relativo ingresso carraio;
- Ripristino tavolato di divisione tra spazio laboratorio e spazi senza permanenza di persone;
- Chiusura a tutta altezza delle zone bagno dagli altri locali;
- Se mantenuto, installazione di aspirazione forzata nel bagno con finestrella minore di 0,50 mq.

I costi della pratica edilizia SCIA IN SANATORIA ex articolo 22 del d.P.R. n. 380/2001 saranno di 4.000 € complessive di spese tecniche e 1.000 € di sanzione nell'ipotesi che l'UTE non rilevi aumento di valore dell'immobile. Il totale dei costi per la sanatoria edilizia ammontano a **5.000 €**.

I costi di ripristino summenzionati ammontano alla cifra complessiva di **€ 10.000**.

**Si dichiara la non conformità edilizia degli immobili.**

### 7.3. Conformità catastale

La scheda catastale dell'abitazione è non conforme sia in termini di destinazione d'uso che distributivamente.

La scheda catastale del laboratorio è non conforme a livello distributivo.

È necessario, previa sanatoria edilizia, presentare pratica DOCFA al Catasto Urbano per entrambe le unità imm.ri.

I costi della pratica saranno di **1.000 €** complessive di spese tecniche e diritti di segreteria del Catasto Urbano.

**Si dichiara che gli immobili non sono conformi a livello catastale.**

## 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/a 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	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
Spazi accessori	Sup. non residenziale	54,00	0,50	27,00
Giardino esterno in comune (50%)	superficie	$500,00/2 = 250$	10% fino a sup. immobile = 130 mq	13,0
Giardino esterno in comune (50%)	superficie	$500,00/2 = 250$	0,02 la restante = $250-130 = 120$ mq	2,4
		<b>130,00</b>		<b>118,40</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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.

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

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

#### **Laboratorio – stato conservativo Normale**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

In Comune di Cuggiono (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: **Produttiva**

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Valore mercato prezzo min. 500 / prezzo max. 600 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 3,00 / prezzo max. 3,80 Euro/mq x mese

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

#### **Box – stato conservativo Normale**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

In Comune di Cuggiono (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Valore mercato prezzo min. 650 / prezzo max. 900 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 2,60 / prezzo max. 3,70 Euro/mq x mese

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

#### **Ville e villini – stato conservativo Normale**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

In Comune di Cuggiono (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Valore mercato prezzo min. 950 / prezzo max. 1300 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 3,30 / prezzo max. 4,50 Euro/mq x mese

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	44,00	€ 600,00	€ 26.400,00
Autorimessa	32,00	€ 600,00	€ 19.200,00
Spazi accessori	27,00	€ 1.000,00	€ 27.000,00
Giardino esterno	15,40	€ 600,00	€ 9.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.840,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.840,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratorio + Autorimessa + spazi accessori + giardino	130,00	€ 81.840,00	€ 81.840,00
TOTALE				€ 81.840,00

**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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	-€ 4.092,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese per sanatorie ai fini della conformità edilizia e catastale:	€ -16.000,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 61.748,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 50.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 62.000,00</b>

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

L'immobile a destinazione d'uso catastale abitazione non è conforme sia a livello catastale che edilizio. Va ripristinata la destinazione autorizzata a livello edilizio e allineare quella catastale. Ovvero gli spazi di piano terra, oltre al laboratorio, sono accessori ed in parte box. In detti spazi non è prevista la permanenza di persone.

Gli immobili accatastrati in via Montebello, 24 in realtà attualmente sono censiti in via Miazina, 5

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo mail ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 28/04/2022

l'Esperto Nominato

**Ing. Roberto Acquavia**

**ALLEGATI**

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- 5) Stralcio pratiche edilizie del 1974 e 1976
- 6) Stralcio Condono del 1986
- 7) Stralcio Concessione Edilizia del 1987
- 8) Stralcio DIA del 2006
- 9) Rappresentazione delle corrette destinazioni d'uso dei locali in base ai titoli edilizi
- 10) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 11) Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.