

Allegato 11 – Copia privacy Lotto 1

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 626/2021

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Pieve Emanuele (MI) via G. Donizetti 4



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pieve Emanuele (MI) via G. Donizetti 4

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 15, particella 19, subalterno 702

Stato occupativo

Corpo A: Al momento del sopralluogo, effettuato il 31/05/2022, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dai debitori eseguiti unitamente ai due figli, di cui uno minorenni.

Contratti di locazione in essere

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si evincono contratti di locazione.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 114.000,00

da occupato: € 97.000,00



LOTTO 1.

(Abitazione)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Pieve Emanuele (MI) via G. Donizetti 4, appartamento posto al piano primo con solaio pertinenziale al piano sesto (sottotetto).

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di

nato in _____ il _____ C.f.: _____, e
sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di _____ nata
in _____ il _____, C.f.: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 2).

Intestati a:

_____, 1/2 piena proprietà
_____, 1/2 piena proprietà

dati identificativi: **Foglio 15, particella 19, subalterno 702**

dati classamento: Categoria A3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 105 mq.

(escluse le aree scoperte 105 mq.), Rendita Euro 339,83

indirizzo: via G. Donizetti 4 – Pieve Emanuele (MI); piano 1 - 6

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2007 Pratica n. MI0674161 in atti dal 18/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 55414.1/2007)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/07/2006 Pratica n. MI0467429 in atti dal 18/07/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 48706.1/2006)
- AMPLIAMENTO del 03/07/2006 Pratica n. MI0434550 in atti dal 03/07/2006 AMPLIAMENTO (n. 45062.1/2006)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

ANNOTAZIONE:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) (dal 03/07/2006)

Unità immobiliare che ha originato la precedente (Foglio 15, Particella 19, Subalterno 1)

- AMPLIAMENTO del 03/07/2006 Pratica n. MI0434550 in atti dal 03/07/2006 AMPLIAMENTO (n. 45062.1/2006)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

1.4 Coerenze.

Dell'appartamento:

appartamento proprietà di terzi, vano ascensore, pianerottolo e vano scala comuni, cortile



comune su tre lati.

Del solaio:

vano solaio di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso ai solai, locale macchine ascensore, cortile comune.

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.

Corpo A

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Pieve Emanuele (MI): comune posto a sud del capoluogo.

Fascia/zona: centrale.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedali (sufficiente), Scuole (buono), negozi di primaria necessità (discreto); centri commerciali (buono); edifici di culto (ottimo); centri sportivi (ottimo).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 220 – 222 – 328 (autobus) entro 500 m., e n. 172 (autobus) entro 1 km; fermata Passante Ferroviario RE13/ S13 entro 1 Km..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità del raccordo tangenziale A50.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio di 6 piani fuori terra oltre al sottotetto con i solai di pertinenza, costruito anteriormente al 1967.

Si tratta di un fabbricato facente parte di uno dei lotti attigui progettato per l' I.N.C.I.S. tra la via Donizetti e la via Mascagni, identificato come edificio n.8, e la scala di pertinenza è la C.

- struttura: c.a. a travi e pilastri (verticali) e laterizio; copertura a falde rivestita in coppi.
- facciate: principale e secondarie: intonacate e tinteggiati di color verde/azzurro e nel colore crema nelle zone degli sfondati dei balconi; i parapetti dei balconi sono in ferro verniciato;
- accesso principale su cortile comune: portoncino in alluminio e vetro;
- provvisto di ascensore;
- scale condominiali rivestite in marmo;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

Corpo A.

Appartamento posto al piano primo di tre locali oltre servizi.

Il solaio è posto al piano sesto (sottotetto).

Anche se non esplicitato nell'atto di compravendita, l'esecutato riferisce di godere di un posto auto condominiale, contrassegnato con il n.1, assegnato ad uso esclusivo.

L'amministratore dello stabile conferma che, dopo la risistemazione del cortile comune ai tre edifici, sono stati realizzati posti auto condominiali numerati, con assegnazione di un posto per ogni unità immobiliare, ad uso esclusivo.

appartamento.

- esposizione: triplice verso nord, sud e ovest con affaccio sulle parti comuni.



- pareti: normalmente tinteggiate, o rivestite con carta da parati (zona giorno e disimpegno); in ceramica nel bagno fino circa all'estradosso della porta; presenza di muffe e umidità da infiltrazione nella camera;
 - pavimenti: in gres;
 - infissi esterni: in legno con vetrocamera singola e con tapparelle in legno; in veranda in alluminio con vetrocamera singola con zanzariera.
- NOTA: nella sottoscrizione dei lavori con Ecobonus è prevista la sostituzione dei serramenti e degli oscuramenti; alla data del sopralluogo, lavori non ancora effettuati.
- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento in legno per l'accesso all'unità immobiliare;
 - porte interne: in legno a battente e scorrevole;
 - impianto elettrico: sotto traccia;
 - impianto idrico: sotto traccia;
 - impianto termico: autonomo ed elementi radianti in alluminio e ghisa;
 - impianto di condizionamento: non presente;
 - servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia;
 - produzione acqua calda: caldaia autonoma a gas;
 - altezza dei locali: circa 2.80 m.; circa 2.10 m. nel ribassamento in cartongesso sovrastante il disimpegno;
 - condizioni generali dell'appartamento: condizioni buone; necessita di lavori di manutenzione straordinaria in relazione alla presenza di muffe nella camera, conseguenti ad infiltrazione.

Solaio:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati al rustico;
- altezza dei locali: H. max circa 3.10 m.;
- condizioni generali della cantina: condizioni normali.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

Non è stata rilevata alcuna certificazione in corso di validità presente sul sito del CENED.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico, sanitario, del gas e dell'impianto di riscaldamento.

Presumibilmente da normalizzare.

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.



3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 31/05/2022, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dai debitori eseguiti unitamente ai due figli, di cui uno minorenni.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si evincono contratti di locazione. (Allegato 5).

4. PROVENIENZA (Allegato 6)

4.1 Attuali proprietari.

JAR _____, piena proprietà per la quota di 1/2, e _____, piena proprietà per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita a cura del notaio _____ di _____ in data 21/07/2006, numero di repertorio 2682/587, trascritto a Milano 2 in data 24/07/2006, ai numeri 119205/62658.

4.2 Precedenti proprietari.

Corpo A

Al ventennio i beni erano di proprietà di:

- Dal 25/01/1989 al 21/07/2006:

_____, piena proprietà per la quota di 1/2
_____, piena proprietà per la quota di 1/2

Con atto di compravendita in autentica del notaio _____ di _____ repertorio n. 42590 del 25/01/1989, trascritto a Milano 2 in data 14/02/1989, ai nn. 14702/11345.

Rettificato con atto in autentica del notaio _____ di _____ repertorio n. 2659 del 11/07/2006, trascritto a Milano 2 in data 18/07/2006, ai nn. 114534/60278.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 7)

Dalla Certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa _____, notaio in _____ alla data del 10/06/2021, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 7)) alla data del 15/10/2021 si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:
Nessuna
 - Misure penali:
Nessuna
 - Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.:
Nessuna
 - Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:
Nessuna
- Per quanto è stato possibile visionare.

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

- **Iscrizioni.**



Corpo A

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 21/07/2006 a cura del notaio _____ di _____ numero di repertorio 2683/588, a carico di _____ la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e a carico di _____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di _____ di _____

– **Pignoramenti.**

Corpo A

Pignoramento del 14/02/2017 numero di repertorio 3150, trascritto a Milano 2 in data 21/03/2017, ai numeri 32099/20910 a carico di _____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e a carico di _____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di _____

Pignoramento del 31/05/2021 numero di repertorio 6384, trascritto a Milano 2 in data 10/06/2021, ai numeri 83353/56627 a carico di _____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e a carico di _____ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di _____

– **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

5.3 Eventuali note/osservazioni

Si segnala che la costruzione dello stabile è stata commissionata dall' _____ ente pubblico italiano istituito per costruire abitazioni e gestire l'assegnazione, a canone agevolato, agli impiegati pubblici.

Per costruire edifici l'Istituto poteva avvalersi di prestiti agevolati della "Cassa Depositi e Prestiti".

6. CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato da _____ con sede in _____, che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 8)

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 32,25 (corpo A)

Tipo di riscaldamento: riscaldamento autonomo

6.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2020-2021 e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 1.040 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: Ristrutturazione con pagamento a rate con Ecobonus - Rate rimanenti ecobonus da saldare entro il 2026 Euro 1.470 circa.
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
 - consuntivo gestione 2020-2021- saldo a debito Euro 292 circa
- Cause in corso: nessuna.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

Si precisa che per i lavori in Ecobonus l'esecutato, quale proprietario, ha sottoscritto con la ditta appaltatrice un contratto di lavoro trainato per la sostituzione dei serramenti e degli oscuramenti, oltre alla caldaia (Allegato 9), che implica il mantenimento del medesimo proprietario sino alla conclusione dei lavori, stimati entro la fine del corrente anno o al



massimo entro i primi mesi dell'anno successivo, per non creare complicazioni in ambito fiscale.

In aggiunta, alla data attuale, il Consorzio creato per questo scopo segnala che, con la modifica della normativa, si rende necessario sottoscrivere, da parte del medesimo proprietario intestatario del contratto di lavoro trainato, un'integrazione al predetto contratto.

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.

Nessuno, limitatamente ai dati forniti

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Adattabile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pieve Emanuele in zona Tessuto Urbano Consolidato - Tessuto a media densità (Art. 25).

Attualmente dal punto di vista urbanistico l'immobile non risulta sottoposto a vincoli.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pieve Emanuele (Mi) (Allegato 10)

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche:

- Numero pratica: 39/1967 – Prot. n. 20686
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso di Costruire
Per lavori: nuova costruzione
Oggetto: costruzione edifici per abitazioni popolari
Presentato in data 12/05/1967
Rilasciata autorizzazione in data 29/05/1967

Abitabilità richiesta in data 07/01/1970; rilasciata in data 20/01/1970

- Numero pratica: Prot. n. 99.326
Intestazione:
Tipo pratica: condono edilizio
Per lavori: realizzazione veranda
Oggetto: chiusura balcone con serramenti
Presentato in data 27/05/1986

La pratica non risulta completata ed evasa, sebbene siano stati pagati alcuni oneri.

- Numero pratica: 24/89 – Prot. n. 2823
Intestazione:
Tipo pratica: art.26 DL 47/1985 - opere interne da eseguire
Per lavori: modifiche interne
Oggetto: opere interne
Presentato in data 20/02/1989



7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite e visionate al momento presso gli uffici preposti non sono totalmente rispondenti allo stato dei luoghi.

In particolare, nella pratica del 1989 secondo l'art.26 DL 47/1985 le aperture di accesso alla cucina e alla lavanderia risultano leggermente più ampie (la cucina vera e propria non ha porta).

Inoltre è stata rilevata nel disimpegno, che ospita un ripostiglio in quota, un'altezza pari a 2,10 m., in contrasto con gli attuali regolamenti che permettono come minimo un'altezza di 2,40 m..

Si rende quindi necessario demolire il controsoffitto del disimpegno e portarlo all'altezza prescritta.

Pertanto si rende necessario incaricare un tecnico abilitato per presentare una Cila in sanatoria e realizzare le opere necessarie, i cui costi indicativi sono i seguenti:

-Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00

-Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

-Opere: € 500,00 circa

Oneri Totali: € 2.000,00 circa

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

In aggiunta la pratica di condono del 1989 non è stata portata a compimento essendo mancante delle integrazioni richieste e dell'oblazione finale, risultando quindi inevasa. Pertanto la veranda realizzata non è stata autorizzata, ed è in contrasto con le normative edilizie ed urbanistiche poiché comporta un aumento della slp dell'unità abitativa.

Sono due le opzioni percorribili per sanare la situazione attualmente rilevata:

- 1) Chiedere l'annullamento della pratica in sanatoria ed istruirne una nuova, in sanatoria, per riportare la situazione a quella autorizzata negli atti di fabbrica, smantellando i serramenti di chiusura della veranda, ricostituendo il balcone.

-Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00

-Opere da realizzare: € 500,00 circa

Oneri Totali: € 1.500,00 circa

- 2) Richiedere l'istruttoria della pratica del 1989 e portarla a compimento, con la redazione del computo metrico delle opere realizzate a cui verrà aggiunta un'oblazione del 10% oltre agli interessi legali.

Oneri comune per riapertura pratica: circa 250 Euro

Su richiesta del proprietario, previo contatto con il tecnico preposto, può essere fornito dal Comune uno specifico preventivo dei costi.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'appartamento non era totalmente rispondente alle piante catastali depositate: le aperture di accesso alla cucina e alla lavanderia risultano leggermente più ampie; inoltre non compare in pianta il ripostiglio portante realizzato in quota.

Il balcone viene definito "veranda", quale si presenta allo stato dei luoghi, ma la pratica di condono non è mai stata portata a compimento.

Si segnala inoltre che:

- 1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe leggermente differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza delle piante catastali (appartamento piano primo).



- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- per quanto riguarda la difformità della pianta;
- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00
- Tributi € 150,00

Oneri Totali: **€ 550,00** circa.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Poiché la veranda allo stato attuale non risulta autorizzata, per il calcolo delle superfici dell'immobile verrà considerata come un balcone.

Il posto auto condominiale ad uso esclusivo, in assenza di documentazione scritta, ed essendo di proprietà del condominio, in questa sede non viene conteggiato come superficie ma ne viene tenuto conto successivamente in sede di valutazione dell'immobile.

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:

Corpo A

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
abitazione	113,00	100%	113,00
balconi	3,00	25%	0,75
solaio	7,00	20%	1,40
	123,00		115,15
	mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2022 – zona B3 –



Centrale/Pieve Emanuele

- quotazioni da Euro 1.100 a Euro 1.400 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato normale
- Requot
Periodo: 2022, zona centrale- via G. Donizetti 4 - Pieve Emanuele (Mi)
valore di compravendita prezzo min. € 821/ prezzo max. € 945 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare
Periodo: 2022, zona centrale- via G. Donizetti 4 - Pieve Emanuele (Mi)
valore di compravendita prezzo min. € 1.090 / prezzo max. € 1.171 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Annunci immobiliari nella via:
quotazioni di vendita prezzo min. € 1.420/ prezzo max. € 1.530 (Euro/mq)
- Aste giudiziarie
Periodo: 2022, zona centrale - Pieve Emanuele (Mi)
valore di compravendita prezzo min. € 1.100/ prezzo max. € 1.600 (Euro/mq)

9.2 Valutazione Lotto 1

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
appartamento	A3	115,00	1.100,00	126.500,00
Valore complessivo dell'intero			TOTALE	126.500,00

9.3 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.

Da cui ne segue che:

- Sul valore stimato complessivo del bene:

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	126.500,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	6.325,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	4.050,00
Spese condominiali insolite nel biennio (arrotondate)	2.080,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	114.000,00
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	97.000,00



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

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si segnala la non conformità edilizia ed urbanistica che rende necessaria la presentazione da parte di un professionista di una Cila in sanatoria oltre ad opere (e, in alternativa per la veranda, la possibilità di portare a compimento il condono, previo contatto da parte del proprietario e richiesta di delucidazioni al tecnico comunale), nonché l'aggiornamento della documentazione catastale.

Si precisa che per i lavori in Ecobonus l'esecutato, quale proprietario, ha sottoscritto con la ditta appaltatrice un contratto di lavoro trainato per la sostituzione dei serramenti e degli oscuramenti, oltre alla caldaia (Allegato 9), che implica il mantenimento del medesimo proprietario sino alla conclusione dei lavori, stimati entro la fine del corrente anno o al massimo entro i primi mesi dell'anno successivo, per non creare complicazioni in ambito fiscale.

In aggiunta, alla data attuale, il Consorzio creato per questo scopo segnala che, con la modifica della normativa, si rende necessario sottoscrivere, da parte del medesimo proprietario intestatario del contratto di lavoro trainato, un'integrazione al predetto contratto.

Il sottoscritto architetto Barbara Zocchi Ramazzi 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 tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

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 17/10/2022

l'esperto nominato,

12. ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Stato di fatto.
4. Rilievo fotografico esterno ed interno.
5. Verifica contratti di locazione.



6. Atto di provenienza.
7. Ispezioni ipotecarie.
8. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
9. Contratto lavoro trainato per Ecobonus.
10. Pratiche edilizie reperite.

