

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 524/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa Laura Cesira STELLA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) via Leoncavallo 15



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo UNICO

Unità Immobiliare (plurilocale + pertinenze) in Milano via Leoncavallo 15

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 234, particella 025, subalterno 504

Stato occupativo

Corpo UNICO: libero al sopralluogo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 331.000,00



LOTTO 001**(Appartamento)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: UNICO****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Leoncavallo n.15 unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo composta da n.5 vani oltre servizi igienici, cantina e solaio di pertinenza.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sui diritti immobiliari di:

- [REDACTED]
titolare dei diritti di proprietà per 1/1

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all.01)

Intestati: [REDACTED] Piena proprietà

dati identificativi: **fg.234 part.025 sub.504**

dati classamento: Rendita: Euro 1.200,76, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: VIA LEONCAVALLO n.15 Piani S1-2-9

Dati di superficie: Totale: 127 mq Totale escluse aree scoperte: 124 mq

1.4. Coerenze

- Per l'appartamento a piano secondo, da nord in senso orario:
cortile interno comune, altra u.i.u., via Leoncavallo, altra u.i.u., parti comuni.
- Per la cantina a piano S1, da nord un senso orario:
cortile interno comune, altra u.i.u., disimpegno comune, altra u.i.u. e parti comuni (vano ascensore e scala di accesso alle cantine).
- Per il solaio a piano 9, da nord un senso orario:
cortile interno comune, terrazzo condominiale, disimpegno comune e altra u.i.u.

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

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è completamente urbanizzata per cui provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: scuole, giardini, negozi, bar, farmacie, supermercati

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana (la fermata della linea MM1 PASTEUR dista 560m circa), tram (linea 1 greco-roserio) e bus (linee 55, 56 e 62);

In automobile il collegamento principale alla rete autostradale è costituito dal raccordo di via Palmanova

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.02)

Edificio di n.9 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed uno interrato, costruito nel 1957 e completato nel 1960.

- struttura: cemento armato;
- tamponamenti: laterizio
- facciate: in piastrelline monocottura a mosaico e intonaco;
- accesso: portone in ferro e vetro;
- scala interna: a rampe con gradini in pietra;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 02)

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da n. 5 locali principali, n.2 corridoi di disimpegno, n.2 bagni, n.1 cucinino e n.2 balconi.

L'appartamento -che originariamente era costituito da n.2 appartamenti adiacenti- ha due accessi distinti e affaccia sulla via Leoncavallo e sul cortile condominiale interno.

Gli ambienti hanno tutti altezza pari a 2,88.

Le pertinenze sono costituite da un solaio al piano sottotetto e da una cantina al piano interrato.

Corpo UNICO:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: in intonaco tinteggiate e -solo in un bagno- rivestite da tappezzeria;
- pavimenti: in moquette e in lastre di pietra levigata e lucidata;
- infissi esterni: in legno e vetro singolo, avvolgibili in legno;



- porte di accesso: di sicurezza, non blindate;
- porte interne: in legno e vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia , funzionante ma fuori norma;
- imp. idrico: sottotraccia, funzionante;
- impianto termico: condominiale centralizzato in pannelli radianti a pavimento;
- acqua calda sanitaria: impianto autonomo, prodotta da n.2 boiler elettrici;
- servizi igienici: presenti n.2, dotati di lavabo, vaso wc, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,88.ca;
- condizioni generali dell'appartamento: scadenti.

Nel locale cucinino si registra il distacco di porzioni di intonaco dal soffitto.

Nel bagno principale si segnalano evidenti segni di una recente infiltrazione d'acqua che hanno provocato in più punti il distacco della tappezzeria di rivestimento e del sottostante intonaco.

Segni dell'infiltrazione sono visibili anche sui plafoni dei 2 locali adiacenti.

Si rilevano anche segni di infiltrazione sui serramenti lato strada, molto probabilmente provocati dagli ultimi interventi di lavaggio della facciata condominiale.

Solaio:

Il solaio, raggiungibile esclusivamente mediante la scala condominiale, è situato nel corridoio di destra rispetto alla porta di accesso al sottotetto ed è accessibile dalla prima porta che si incontra sulla destra.

L'altezza del locale è variabile da 2,70m (verso la porta di accesso) a 0,00m.

Dato l'accumulo di materiale non è stato possibile verificarne puntualmente le condizioni.

Cantina:

Al locale cantina, raggiungibile esclusivamente dal cortile condominiale interno, si accede dalla seconda porta che si incontra sulla sinistra nel primo corridoio comune di sinistra.

La cantina è formata da n.2 locali attigui con altezza pari a 3,44 m.

Dato l'accumulo di materiale non è stato possibile verificarne puntualmente le condizioni.

2.4. Breve descrizione della zona

La storia del quartiere coincide principalmente con lo sviluppo delle due arterie principali che si diramano da piazzale Loreto: via Padova e viale Monza, quest'ultima costruita nel 1825 quando allora si presentava in modo molto diverso, con filari di platani interrotti da rondò.

La posizione strategica di collegamento con Monza e la vicinanza alle fabbriche della produttiva Sesto San Giovanni, come quella della Campari, hanno fortemente contribuito allo sviluppo residenziale dell'area.

Attorno agli anni '60, il quartiere ha infatti accolto prima grandi flussi di migrazione interna: prima dall'Est Italia e poi dal Sud. Negli ultimi venti anni, all'emigrazione interna si è affiancata l'immigrazione da altri paesi, tipicamente extra-europei.



Oggi rinominata NoLo (ovvero quartiere a Nord di piazzale Loreto), questa è un'area urbana in grande fermento multi culturale e meta di street-artist.

Negli ultimi dieci anni, NoLo ha subito una profonda rigenerazione urbana grazie all'attivismo dei suoi abitanti e questo ha attratto soprattutto giovani creativi anche grazie agli affitti più bassi e all'atmosfera vivace.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento non risulta essere mai stato censito al catasto energetico regionale (CEER)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

NON PRESENTE

2.7. Certificazioni di idoneità statica

PRESENTE e allegato insieme alla documentazione condominiale (All.7)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del primo sopralluogo, effettuato il 26/09/2023, non è stato possibile accedere all'appartamento per assenza degli occupanti.

Al momento del secondo sopralluogo, effettuato in data 01/12/2023 alla presenza del [REDACTED] è stato possibile registrare l'assenza di occupanti e lo stato -sostanzialmente originario- delle finiture.

Lo stesso [REDACTED], interrogato sul punto, ha segnalato che l'appartamento oggetto della presente Relazione -attualmente utilizzato come deposito/magazzino- non è mai stato utilizzato come abitazione.

Nel corso del sopralluogo del 01/12/23 è stato inoltre possibile rilevare che all'unità in esame è possibile accedere anche mediante una porta di collegamento con l'appartamento adiacente (attualmente sub 18) non rappresentata sugli atti catastali (vedasi par.7 che segue).

[REDACTED] ha dichiarato che ad abitare l'appartamento adiacente -e direttamente collegato- è l'odierna debitrice e che lo stesso non è oggetto del pignoramento di cui all'odierna procedura esecutiva.

Da certificato di residenza e stato di famiglia (**all. 03**) risulta che il soggetto esecutato (che all'anagrafe del Comune di Milano è registrato come [REDACTED] con C.F. [REDACTED]) alla data del 14/12/2023 risiede in via Ruggero Leoncavallo n.15.

3.2. Esistenza contratti di locazione (**all. 04**)

La Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Milano I, Ufficio Territoriale di Milano 4, ha segnalato la presenza di n.1 contratto di locazione avente il soggetto esecutato quale dante causa (10264 /3A /1995 MI PRIV. 2 DEMANIO C42 UT MI 2).

La stessa Agenzia (Direzione Provinciale di Milano II) ha poi chiarito che detto contratto, non prorogato alla scadenza del 01/01/2000, non può essere considerato in essere.

In ragione di quanto sopra i beni immobiliari oggetto della presente Relazione possono essere considerati liberi da vincoli derivanti da contratti di locazione.



4 PROVENIENZA (all. 05)

4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED] – intera proprietà dal 21/06/1993, ovvero dalla costituzione per FUSIONE delle unità immobiliari subb.16 e 17, entrambe pervenute all'attuale Proprietà:
 - quanto alla piena proprietà dell'unità immobiliare ex sub 17 in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Paolo GUZZETTI di Milano in data 12/12/1988 rep nn. 11532/833 trascritto a Milano 1 in data 14/12/1988 ai nn. 51559/34996;
 - quanto alla piena proprietà dell'unità immobiliare ex sub 16 in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Paolo GUZZETTI di Milano in data 20/01/1989 rep nn. 11998 trascritto a Milano 1 in data 15/02/1989 ai nn. 7698/5660.

4.2. Precedenti proprietari

quanto alla piena proprietà di entrambe le unità immobiliari (ex sub 16 e 17) [REDACTED] – proprietà per la quota di 1/1 dal 02/08/1973

In forza di atto di successione testamentaria in morte di [REDACTED], testamento olografo pubblicato con atto in autentica Notaio DE MAGISTRIS in data 17/10/1973 rep nn. 149546/1441 trascritto a Milano in data 31/10/1973 ai nn. 18451 -71M serie F e denuncia di successione registrata a Milano il 01/06/1974 al n.3642 e trascritta a Milano 1 il 26/09/1974 ai nn.21681/18708.

- [REDACTED] – proprietà per la quota di 1/1 dal 10/03/1958

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio SERPI del 10/03/1958 rep.29280/8305, registrato a Milano il 22/03/1958 al n.35003 vol.1201 e trascritto a Milano in data 29/03/1958 ai nn.14712/12295.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 06)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina MITRANO alla data del 31/07/2023, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 06)**) alla data del 05/12/2023 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

NESSUNA

- **Misure Penali**

NESSUNA

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

NESSUNA

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

NESSUNA



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

Ipoteca volontaria iscritta il 07/04/2017 ai nn. 24984/4221 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Giovanni AVEROLDI in data 06/04/2017 rep. 158648/66826.

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] e, quale debitore non datore di ipoteca, [REDACTED]

capitale: euro 110.000,00, Tasso interesse annuo 2,25%, Totale 220.000,00, durata 20 anni per il diritto di proprietà dell'unità negoziale oggetto della presente Relazione

• **Pignoramenti**

Atto Giudiziario Immobili iscritto il 27/07/2023 ai nn.55406/41922 derivante da atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili del 28/06/2023 rep. 12110 emesso dall'Ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Milano

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] per il diritto di proprietà dell'intera unità negoziale oggetto della presente Relazione

• **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

Da ispezione sulla Persona Fisica risulta che anche l'unità immobiliare adiacente a quella oggetto della presente relazione (catastalmente identificata al foglio 234, mappale 25, sub 18), la cui nuda proprietà risulta in capo a [REDACTED] e l'usufrutto a [REDACTED], è oggetto di pignoramento immobiliare in favore del Condominio di via Leoncavallo n.15 (vedasi Nota allegata) e relative procedure esecutive (vedasi successivo par.6)

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio LEX CENTER MILANO s.r.l. con sede in Milano (MI) via Camillo Hajech n.2. Quest'ultima ha fornito allo scrivente, oltre a copia del regolamento condominiale e certificato di idoneità statica, le informazioni che seguono **(all. 07)**

I millesimi di pertinenza dell'unità immobiliare in argomento sono 48,900/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile variano tra € 3.000,00 e € 3.500,00 in base al preventivo presentato prima di ogni esercizio;

Le spese condominiali non versate negli ultimi due esercizi anteriori alla data della perizia (ovvero 2021-22 e 2022-23) ammontano a € 6.562,43;

Il saldo complessivo delle spese condominiali non pagate alla data della perizia ammontano a € 27.506,83



Eventuali spese straordinarie già deliberate: NESSUNA

Eventuali problematiche strutturali: rispetto alle prescrizioni evidenziate sul Certificato di Idoneità Statica del dicembre 2018 (allegato) si segnala il recente completamento dei lavori di ristrutturazione della facciata lato strada.

L'attuale Amministratore condominiale segnala che è in corso una trattativa stragiudiziale nei confronti del precedente Amministratore unitamente alla contestazione delle fatture pagate alla Società che si occupa della manutenzione della centrale termica concernenti opere di manutenzione straordinaria realizzate durante il periodo di gestione della precedente amministrazione.

Dalla lettura degli ultimi n.2 Verbali di Assemblea si evidenzia anche che il Condominio risulta aver intrapreso n.2 procedure esecutive (segnatamente RGE 1158-2022 e RGE 6149-2022) nei confronti dei sig.ri [REDACTED]

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà comunque 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

Le parti comuni e le dotazioni sono descritte nell'allegato regolamento.

Rispetto a quanto descritto sul predetto Regolamento si precisa che attualmente il Condominio non è dotato di portineria.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Come risulta dalla Licenza di Occupazione (allegata) la costruzione del complesso condominiale è iniziata nel 1957.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 08):

Sulla scorta dei riscontri ricevuti dall'ufficio visure del Comune di Milano è emersa l'esistenza di una pratica (P.G. 204339.400 del 04/07/1991) la cui copia, allegata, è stata reperita presso gli uffici decentrati del Municipio 2.

Nella pratica in questione, completa di segnalazione di fine lavori, sono stati denunciati i lavori edili (principalmente di demolizione) necessari all'accorpamento delle n.2 unità immobiliari ex subb.16 e 17.

7.2. Conformità edilizia:

In virtù di quanto rilevabile sulla pratica succitata si riscontra che la parete di separazione tra il locale n.5 e l'adiacente cucinino non è stata oggetto di demolizione.

Per effetto di tale difformità lo stato di fatto rilevato non risulta conforme agli Atti concessori depositati presso il Comune di Milano.

Tale non conformità può essere sanata mediante la presentazione di una pratica edilizia (CILA) in sanatoria.



Si stima che la spesa necessaria per la predisposizione e la presentazione della suddetta pratica, comprensiva di IVA, diritti di segreteria (pari a 75,00 euro) e costi per la sanzione amministrativa (pari a 1.000,00 euro), ammonti a complessivi 2.905,00 euro.

7.3. Conformità catastale

Agli atti dell'Agenzia del Territorio risulta che l'unità immobiliare in argomento sia stata costituita per fusione dei subalterni n.16 e n.17 in data 21/06/1993.

Dalla lettura delle planimetrie disponibili (attuale e pregresse) risulta che la costituzione dell'attuale subalterno sia avvenuta mediante la demolizione di un tramezzo di separazione tra i due appartamenti e, contestualmente alla demolizione di una parete che separava bagno e cucina del sub 17, mediante la chiusura di un'apertura di collegamento con l'appartamento adiacente (identificato con il sub 18).

Quest'ultimo intervento non risulta che sia mai stato eseguito: nella sostanza – come anticipato nel paragrafo 3 – il bene in esame risulta ancora oggi fisicamente collegato all'unità sub 18.

Per effetto di tale difformità lo stato di fatto non risulta conforme agli Atti denunciati presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio.

Tale non conformità può essere sanata mediante la chiusura della porta comunicante tra i due subalterni (sub 504 e sub 18).

Detti lavori devono prevedere: 1) la rimozione della porta esistente; 2) la realizzazione del tamponamento murario del vano 3) la realizzazione dell'intonaco interno a civile; 4) la rasatura a gesso della parete coinvolta; 5) la tinteggiatura della parete.

Si stima che la spesa necessaria per la realizzazione degli interventi sopra descritti, comprensiva di oneri per la sicurezza e iva al 22%, sia pari a 2.440,00 euro.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata esclusivamente in base al rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente ed è 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 omogeneizzata
sup.calpestabile u.i.	mq.	105,0	100%	105,0
muri perimetrali comuni	mq.	10,8	50%	5,4
muri perim di pertinenza	mq.	8,0	100%	8,0
balconi	mq.	2,2	33%	4,0
porzione solaio H>150 cm	mq.	7,2	20%	1,4
cantina	mq.	13,8	20%	2,8
		157,0 mq. lordi		126,6 mq. commerciali



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

Interrogazione Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MAGGIOLINA/PARCO TROTTER/LEONCAVALLO

Codice zona: D36

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato prezzo min. 2.000,00 / prezzo max. 2.800,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6,2 / prezzo max. 8,4 (Euro/mq x mese)

Agenzie Immobiliari di zona

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: via Ruggero Leoncavallo

Appartamenti di superficie da 100 a 140mq

Stato: da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 2.200,00/ prezzo max. 3.700,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

In funzione delle caratteristiche dell'unità immobiliare comparabili con le caratteristiche delle unità immobiliari che possono essere prese a riferimento nella zona in esame, atteso che si tratta di appartamento interamente da ristrutturare ma che potrebbe essere facilmente frazionabile, si ipotizza un valore/mq pari a 2.800 euro/mq, comunque compreso tra i valori minimi e massimi registrati dalle fonti di informazioni sopra richiamate.



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	126,6	€ 2.800,00	€ 354.480,00
				€ 354.480,00

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** € 354.480,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 17.724,00
- Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - vedasi parr.7.2 e 7.3: -€ 5.345,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 331.411,00
arrotondato **€ 331.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :
 Non ricorre il caso

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

Si omette in quanto l'immobile non risulta locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette in quanto l'immobile risulta interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Come precisato al precedente par.3 e notificato al Custode incaricato, si segnala la necessità di provvedere quanto prima alla chiusura della porta di collegamento tra le unità immobiliari sub 504 (oggetto della presente relazione) e sub 18.

Per la soluzione delle difformità segnalate ai precedenti parr. 7.2 e 7.3, si segnala inoltre che l'intervento edilizio previsto per regolarizzare l'unità oggetto della presente relazione (chiusura muraria del vano di collegamento con l'unità adiacente) dovrà necessariamente coinvolgere anche i titolari di diritti dell'appartamento attualmente comunicante.

Il sottoscritto Arch. Achille Nicolò Realmonte 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 posta 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: 05/02/2024

Arch.Achille Nicolò REALMONTE

ALLEGATI

- 1) CATASTO: estratto di mappa, planimetria attuale e pregresse, visura storica
- 2) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 3) CERTIFICATO DI RESIDENZA E FAMIGLIA DELL'ESECUTATO
- 4) INTERROGAZIONE AGENZIA CONTRATTI DI LOCAZIONE
- 5) ATTO DI PROVENIENZA: copia atti di compravendita
- 6) CONSERVATORIA: ispezioni ipocatastali su immobile e persona fisica
- 7) INFORMAZIONI CONDOMINIALI: regolamento condominiale, certificato di idoneità statica, spese e insoluti
- 8) PRATICHE EDILIZIE: copia licenza di occupazione e ultima pratica edilizia rinvenuta
- 9) PIANTA STATO DI FATTO (da rilievi)

