

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1114/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERBI SIMONA**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Garbagnate (MI), via Cabella Bartolomeo n. 3.



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### APPARTAMENTO

Bene in Garbagnate (MI), via Cabella Bartolomeo n. 3

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 23, particella 422, subalterno 11

### Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 26/05/2020 alla presenza dell'Avv BARRETTA AUGUSTO Custode Giudiziario e nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento staggito, l'immobile risultava libero.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **87.000,00**

da occupato: l'immobile risulta libero

**LOTTO 001**

(Appartamento + cantina)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene****APPARTAMENTO**

In Comune di Garbagnate (MI) via Cabella Bartolomeo n. 3, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da ingresso, cucina, due locali, bagno, disimpegno (anti-bagno), due balconi con annesso vano ad uso cantina al piano interrato.

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

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

- [REDACTED], per la quota di ½ di piena proprietà

- P [REDACTED], per la quota di ½ di piena proprietà

**A favore di** [REDACTED].

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate (MI), come segue:**

(allegato 3: planimetria catastale, visura catastale storica, estratto di mappa)

Intestati:

- [REDACTED], per la quota di ½ di piena proprietà

- [REDACTED], per la quota di ½ di piena proprietà

Con riferimento al certificato contestuale di residenza – stato di famiglia rilasciato il 21/05/2021 [REDACTED] risultano di Stato Libero e residenti in VIA CABELLA LAT-TUADA BARTOLOMEO N. 3 del Comune GARBAGNATE MILANESE (MI).

(allegato 5)

**APPARTAMENTO**

dati identificativi: **fg. 23 , part. 422 , sub. 11**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 67 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 64 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 325,37

Indirizzo: via BARTOLOMEO CABELLA n. 3, piano 2-S1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

#### 1.4. Coerenze

Coerenze in contorno da nord e in senso orario:

- dell'appartamento: prospetto su cortile comune per due lati, altra unità di terzi, pianerottolo e vano scale e ascensore comuni, e, a chiudere, altra unità di terzi.
- della cantina: corridoio comune, proprietà di terzi per più tratte.

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

Si evidenzia soltanto che nella trascrizione del pignoramento con riferimento ai dati catastali è indicato il piano 2 anziché 2-S1 (con S1 viene indicato il piano di ubicazione della cantina di pertinenza dell'appartamento); il foglio, il mappale ed il subalterno sono corretti.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di GARBAGNATE (MI), cap. 20024

Fascia/zona: semiperiferica, a traffico locale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato U2 a circa 1,0 km, Scuola dell'infanzia Statale Gianni Rodari a circa 750 m, Scuola elementare a 750 m, Scuola Media Statale Galileo Galilei a circa 700 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di circa 700 m, Ufficio Postale a 1000, Farmacia privata a circa 350 m, Municipio di Garbagnate a circa 900 m, Presidio Ospedaliero di Garbagnate Milanese a circa 3 km.

Nota: la zona dove è ubicata l'unità immobiliare staggita è decentrata rispetto al nucleo urbano del Comune dove sono disposti i maggiori servizi per lo più localizzati nel centro del Comune distante dalla zona circa 900 m.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Garbagnate 1,5 km; Fermata Autobus a circa 500 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 Km si trova l'innesto con l'Autostrada dei Laghi

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 7 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, costruito nell'anno 1968.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: intonaco colorato;
- accesso condominiale: portoncino in metallo con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### APPARTAMENTO

In Comune di Garbagnate (MI) via Cabella Bartolomeo n. 3, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da ingresso, cucina, due locali, bagno, disimpegno (anti-bagno), due balconi con annesso vano ad uso cantina al piano interrato.

#### **Appartamento:**

- esposizione: singola;
- pareti: si segnala che le pareti necessitano di nuova tinteggiatura; le pareti del bagno sono rivestite in ceramica fino ad altezza circa della porta; le pareti della cucina sono rivestite in ceramica con esclusione della zona dove sono ubicati gli attacchi del lavello e della parete a lato della porta d'ingresso;
- pavimenti: nel bagno e nella cucina il pavimento è in piastrelle di ceramica tipo monocottura, mentre negli altri locali il pavimento è in marmo tipo "opus incertum";
- infissi esterni: in legno con vetro semplice;
- porta d'accesso: in legno tamburata;
- porte interne: in legno con specchiature di vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con radiatori;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a gas installato in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,80 m circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

#### **Cantina:**

- porta doppia in metallo;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati

## **2.4. Breve descrizione della zona**

La zona, dove è ubicato il palazzo di cui fa parte l'appartamento in oggetto, è sita in posizione periferica del Comune di Garbagnate Milanese, ed a circa 900 m dal centro dove è ubicato il Municipio e dove sono concentrati i principali servizi utili alla vita della comunità.

La zona è sufficientemente servita dalla viabilità interna ordinaria del Comune ed è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

In zona a circa 700 m è ubicato il Centro Sportivo Comunale, a circa 400 m si trova il campo sportivo dell'Oratorio e a circa 500 m è situato il Parco delle Betulle.

Il Comune si avvale del Presidio Ospedaliero di Garbagnate distante circa 3 km dalla zona in cui è ubicata l'unità pignorata.

Garbagnate Milanese è situato a Nord di Milano, e distante in linea d'aria circa 14 km dal centro del capoluogo lombardo, ed è raggiungibile in auto dalla zona Nord di Milano utilizzando lo svincolo per l'Aeroporto di Malpensa e percorrendo l'autostrada A8 verso Varese/Como/Chiasso.

Il Comune di Garbagnate Milanese fruisce di una propria stazione ferroviaria con due fermate di cui una è la Stazione di Garbagnate Groane che s'interseca col passante ferroviario S3 delle Tre-Nord.

## 2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta dotato di Attestato di Certificazione Energetica, Codice identificativo 1510500033315, valido fino al 23/11/2025, classe Energetica "G" con fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale di 142,23 kWh/m<sup>2</sup>a.

(Allegato 6)

## Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

## 2.6. Certificazione di idoneità statica

Assente.

L'Amministratore ha comunicato che la CIS = certificazione idoneità statica "non c'è" (allegato 9).

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 26/05/2020 alla presenza dell'Avv. Barretta Augusto Custode Giudiziario e nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento staggito, l'immobile risultava libero.

## 3.2. Esistenza contratti di locazione

**NO.**

L'Agenzia delle Entrate, in riscontro alla richiesta dello scrivente protocollata con n. 193494 del 24/05/2021, ha comunicato che da interrogazione in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati dai Sigg. [REDACTED], in qualità di "Danti Causa".

(Allegato n. 8)

# 4 PROVENIENZA (all. 2)

## 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà, e [REDACTED], per la quota di 1/2 di piena proprietà, che risultano entrambi di **stato libero**.

In forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio Genghini Riccardo in data **25/09/2007** rep. N. 37237/8837, trascritto in data 05-10-2007 ai nn. 149968/78968.

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è distinto al NCEU di Garbagnate al foglio 23, mappale 422, subalterno 11.

Il suddetto bene immobile è pervenuto da:

- [REDACTED], in comunione legale, per 1/6 di piena proprietà

- [REDACTED], in comunione legale, per 5/6 di piena proprietà.

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio l'immobile in oggetto è pervenuto a:

- [REDACTED], in comunione legale, per 1/6 di piena proprietà
- [REDACTED], in comunione legale, per 5/6 di piena proprietà.

in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio Gabriele Secondo Cassina di Meda, in data **04/04/1995** rep. N. 76763/5591, **trascritto** in data **27/04/1995 ai nn. 37170/22918**.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. Gigino Rollo notaio in Novoli ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Lecce, alla data del 12/11/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano e al Catasto, alla data del 22/05/2021 e del 20/07/2021 si evince:

(allegato 7)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

-

- **Misure Penali**

-

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

-

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

-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il **05-10-2007** ai nn. **149969/39734** derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** a rogito Notaio Genghini Riccardo di Cinisello Balsamo in data **25/09/2007** rep. 37238/8838, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], importo ipoteca 328.000,00 Euro di cui 164.000,00 Euro, durata 30 anni.

La suddetta ipoteca grava sull'immobile identificato al NCEU di Garbagnate al foglio 23, mappale 422, subalterno 11.

**Ipoteca legale** iscritta il **14-09-2009** ai nn. **120339/23733** derivante da atto amministrativo Equitalia Esatri S.p.a. in data 08-09-2009 rep. 11501/68 **a favore** [redacted], **contro** [redacted] **per la quota di 1/2** di proprietà dell'immobile pignorato, Importo ipoteca € 33.555,86 di cui € 16.777,93 di capitale,

Grava sull'immobile pignorato **per la quota di 500/1000** identificato al NCEU di Garbagnate al foglio 23, mappale 422, subalterno 11.

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 04/11/2020 rep. 13359, **trascritto il 11/11/2020** ai nn. 127471/ 81165 contro [redacted], per la quota di 1/2 di piena proprietà, e contro [redacted], per la quota di 1/2 di piena proprietà, in favore [redacted].

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Garbagnate (M)) al foglio 23, mappale 422, subalterno 11.

• **Altre trascrizioni**

-

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

.....

**6 CONDOMINIO**

Lo stabile di cui è parte l'immobile pignorato è amministrato dallo "STUDIO DI CAPUA – AMMINISTRAZIONI E GESTIONI CONDOMINIALI" in via Vittorio Veneto 71, 20024 – Garbagnate Milanese (MI), tel. 0299026246, che ha fornito le informazioni che seguono.

(allegato 9)

- **Millesimi di proprietà: 24**
- **Millesimi di riscaldamento: 26**

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 luglio al 30 giugno

- Spese ordinarie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata: **€ 990,00**,
- Le spese condominiali insolute **nell'ultimo biennio**, con riferimento alla unità immobiliare Pignorata, ammontano a: **Euro 1.364,86**,
- **Il totale**, al 19/07/2021 data di comunicazione dell'Amministratore, **delle spese condominiali scadute ed insolute** con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a **Euro 6,470,08**,
- le **spese straordinarie insolute** con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a Euro: **577,87**,
- L'ammontare **totale delle spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condo-**

**mini morosi: € 35.049,86**

- Cause in corso circa eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: L'Amministratore comunica che "esiste un decreto ingiuntivo relativo al bene pignorato eseguito nel 2017"; in merito non è stata fornita alcuna documentazione.

- **Eventuali problematiche strutturali:** L'Amministratore comunica che "non esistono problematiche strutturali"

- L'Amministratore in relazione alla **CIS = certificazione idoneità statica** comunica che "non c'è"

- L'Amministratore in merito alla eventuale presenza di amianto comunica che "non esistono problematiche relative a presenza di amianto",

- L'Amministratore non ha fornito le eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali.

Si allega il Regolamento di Condominio (Allegato 10)

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

-

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

**NO,**

poiché per raggiungere il pianerottolo comune del piano rialzato dove è ubicato lo sbarco dell'ascensore è necessario percorrere una rampa di scala di 4 gradini sprovvista di servo scala ; inoltre le dimensioni interne dell'ascensore non consentono l'ingresso della sedia a rotelle.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso residenziale, di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, è avvenuta nell'anno 1968.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto risulta azionato da vigente PGT in "FSC09 / Fascia alta pianura - Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta".

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):

- **NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 30/63 del 30/05/1968**
- **DIA presentata in data 11/05/99** prot. 10051 per lavori che hanno interessato il Condominio di cui è parte l'unità in oggetto e riguardanti l'inserimento dell'ingresso pedonale indipendente nella cancellata e costruzione della tettoia di copertura; spostamento dei citofoni.

- Agibilità/abitabilità:

**PERMESSO ABITABILITA' n. 191 del 24/07/1970**

### 7.2. Conformità edilizia: NO

**Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde al disegno di progetto.**

**Al sopralluogo**, effettuato il 26/05/2021, **l'appartamento non risultava conforme alla planimetria di progetto** del Nulla Osta n. 30/63 del 30/05/1968, depositato presso l'archivio del Comune di Gar-

bagnate, per i seguenti motivi:

- nel disimpegno (antibagno) è stato realizzato un soppalco in quota che non risulta rappresentato sul disegno di progetto (l'altezza interna sotto il soppalco è di circa 2,29 m); si accede al soppalco dal bagno mediante uno sportello di legno a doppia anta posizionato sopra la porta del bagno
- il disimpegno (antibagno) nello stato di fatto ha una lunghezza di circa 1,8 m mentre nel disegno di progetto è di circa 1,4 m (la planimetria catastale, in corrispondenza del disimpegno non risulta allineata con il disegno di progetto); la differenza è rilevabile anche dalla fotografia della camera da letto, adiacente al bagno, dalla quale si nota la sporgenza del disimpegno in prossimità della porta d'ingresso della camera
- nel bagno dietro, al water, è presente una sporgenza (risega) della muratura di forma rettangolare, avente dimensioni di circa 20 cm x 50 cm, che non risulta rappresentata sul disegno di progetto (trattasi di lieve difformità)
- è stata eliminata la porta interna del vano d'ingresso realizzando una apertura con arco superiore

**Per ricondurre l'appartamento alla regolarità edilizia è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria**

Costi stimati: € 3000,00, comprensivi dei costi professionali per la presentazione della pratica e dell'ammenda da corrispondere al Comune preventicabile in € 1000 per limitati interventi di opere interne.

### **7.3. Conformità catastale: NO**

**Al sopralluogo l'appartamento staggito non risultava conforme alla planimetria catastale.**

**Le difformità consistono in:**

- nel disimpegno (antibagno) è stato realizzato un soppalco in quota che non risulta rappresentato sulla planimetria catastale (l'altezza interna sotto il soppalco è circa 2,29 m); si accede al soppalco dal bagno mediante uno sportello di legno a doppia anta posizionato sopra la porta del bagno
- nel bagno dietro, al water, è presente una sporgenza (risega) della muratura di forma rettangolare, avente dimensioni di circa 20 cm x 50 cm, che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale (trattasi di lieve difformità)

Le difformità sono regolarizzabili come segue:

dopo aver **regolarizzato** l'immobile dal punto di vista edilizio, come meglio precisato nel cap. 7.2, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale.

Costi stimati: € 500,00.

## **8 CONSISTENZA**

### **8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
appartamento	mq.	62,0	100%	62,0
balconi	mq.	11,0	35%	3,9
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		<b>78,0</b>		<b>67,1</b>
		<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Garbagnate Milanese

Fascia/Zona: Centrale/VILLORESI, PELORITANA, FERROVIA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.150 / prezzo max. 1.600 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 51,6 / prezzo max. 63,6 (Euro/mq x mese)

#### **Borsino Immobiliare**

- Quotazioni di appart. in stabili di fascia media

Valore minimo Euro 1.223 - Valore massimo Euro 1.566

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	67,1	€ 1.450,00	€ 97.295,00

**€ 97.295,00**

#### 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

<b>VALORE LOTTO 001</b>	<b>€ 97.295,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	<b>-€ 4.864,75</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	<b>-€ 3.500,00</b>
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	<b>-€ 1.943,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 86.987,25</b>
<b>arrotondato</b>	<b>€ 87.000,00</b>

Non risultano registrati contratti di locazione	€ 0,00
Decurtazione per stato occupativo:	

**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

L'immobile non risulta locato.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati 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: 31/07/2021

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Atto di provenienza
- 3) Planimetria catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa
- 4) Pratiche edilizie e Abitabilità
- 5) Certificati residenza - contestuale dei Debitori
- 6) Attestato prestazione energetica
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Comunicazione Agenzia Entrate relativa alla non esistenza di contratti locativi in essere
- 9) Spese condominiali insolute
- 10) Regolamento di Condominio
- 11) Documentazione fotografica dell'immobile