

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE 1008/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Milano, via Trescore n. 17



## INDICE SINTETICO

### Dati catastali (catasto fabbricati)

Bene in Milano via Trescore n. 17 piano S1

categoria: **C3** [Laboratori per arti e mestieri]

dati identificativi: foglio **139**, particella **161**, subalterno **705**

**NOTA:** si valuta l'immobile come "magazzino" C2 s.p.p. (senza permanenza di persone) anziché come "laboratorio" C3 (si veda punto 7).

### Stato occupativo

Libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Conformità urbanistica edilizia

Stato dei luoghi non conforme

### Conformità catastale

Stato dei luoghi non conforme

### Comproprietari

Nessuno

### Stima del bene al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 71.000,00** proprietà intera quota

**LOTTO UNICO**

(unità immobiliare ad uso "laboratorio")

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare in Comune di Milano, edificio di quattro piani fuori terra, oltre piano piano interrato, con accesso da via Trescore Balneario n. 17 (interno).  
Precisamente, unità posta al piano seminterrato composta da quattro locali oltre servizi.

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

Pignoramento del giorno 20/08/2021 trascritto il giorno 20/10/2021 ai nn. 81682/56741 (**all. 1**) gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** dell'immobile di

**NOTA:** l'immobile oggetto di stima costituisce bene personale ed è escluso dalla comunione legale, ai sensi dell'art. 179 lettera f del C.C., come si evince dal titolo di provenienza in capo alla debitrice.

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (**all. 2**)**

Intestato **[REDACTED]** sopra generalizzata

Dati identificativi: foglio **139**, particella **161**, subalterno **705\***;

dati classamento: cat. **C/3**; classe 10; consistenza 85 mq; sup. catastale 115 mq; rendita € 403,87

indirizzo: Comune di Milano, via Trescore n.17, piano S1.

**NOTA:** \* al momento dell'acquisto (anno 2007) il sub. era il 101, poi soppresso e variato nel sub. 705 attuale (dal 2013).

**1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario**

Passaggio comune, via Trescore, proprietà di terzi, cortile comune.

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

Nessuna discrepanza nell'identificazione del bene nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione del 20/10/2021 ai nn. 81682/56741, gravante sul diritto di **proprietà** del bene per la **quota di 1/1** a carico di **[REDACTED]** sopra generalizzata.

**2. DESCRIZIONE DEL BENE****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria.  
Principali collegamenti pubblici: linea bus 42 (Centrale M2-M3 - Bicocca), linea tram 5 (Ortica – Ospedale Maggiore), linea tram 7 (Precotto – P.le Lagosta), linea tram 31 (Cinisello B. – Bicocca M5).

A 300m circa dalla linea metropolitana M5 lilla (fermata Istria).

Principali collegamenti viabilistici: a 6km circa dalla 4 Torino-Trieste.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

Fabbricato edificato negli anni '40 del novecento.

- facciate: intonaco e pietra;
- accesso da strada: cancello in metallo;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Unità immobiliare ad uso "laboratorio" posto al piano seminterrato composto da quattro locali oltre servizi.

- esposizione: triplo affaccio nord, est e ovest;
- accesso dal cortile: portoncino in metallo e vetro;
- infissi esterni: in metallo con vetro singolo e grata anti-intrusione;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: a battente in legno tamburato finitura colore bianco;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in bagno ceramica;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: //;
- impianto elettrico: in canaline a vista;
- impianto idrico: a vista;
- impianto termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: dotato di vaso igienico e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: da 2,94m a 2,98m circa (nei locali principali), 2,14m circa nel disimpegno;
- condizioni generali: in carente stato manutentivo (generalizzato)

## 2.4. Certificazioni energetiche

Il bene in Comune di Milano identificato al foglio 139, mappale 161, sub. 705 non risulta censito al catasto energetico.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo avveniva in data 26/04/2022 (all. 4). L'accesso al bene è stato consentito dal figlio della debitrice. L'immobile risultava in evidente stato di abbandono e occupato da cose.

## 3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati in essere, aventi il bene pignorato ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate (all. 5) ricevendo esito negativo.

#### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c agli atti ([all. 6](#)), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza ([all. 7](#)) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ([all. 8](#), [all. 9](#), [all. 10](#)), eseguite il 6/09/2022, risulta quanto segue:

##### 4.1. Proprietà attuale

**Proprietà** per 1/1 [redacted]  
 [redacted] in forza di compravendita in data 10/07/2007, in autentica del Notaio BRINI Francesco di Missaglia, n. 60014/16136 di rep., trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 25/07/2007 ai nn. 57314/31805 a carico di [redacted]

##### 4.2. Precedenti proprietà

Alla signora [redacted] sopra generalizzata, l'immobile oggetto di stima era pervenuto in forza di compravendita in data 17/12/1987, in autentica del Notaio BASSANI Lucia di Milano, n. 52021 di rep., trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 12/01/1988 ai nn. 1300/975, [redacted]

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c agli atti ([all. 6](#)), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza ([all. 7](#)) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ([all. 8](#), [all. 9](#), [all. 10](#)), eseguite il 6/09/2022, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

- **Domanda giudiziale**

- nessuna.

- **Misure Penali**

- nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

- nessuno/a.

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

- nessuno/a.

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 20/08/2021 ai nn. 81682/56741 in forza di atto giudiziario emesso in data 20/08/2021 rep. 1202

a favore:

contro:

gravante:

sul bene in Comune di Milano, identificato al foglio 139, particella 161, subalterno 705, oggetto di stima.

▪ **Ipoteca volontaria**

nessuna

▪ **Ipoteca giudiziale**

iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 16/04/2014 ai nn. 18486/2684 derivante da decreto ingiuntivo presso il Tribunale di Lecco in data 3/02/2014 n. 277 di repertorio, per complessivi € 305.163,13 interessi per € 20.655,56 e spese € 24.181,31

a favore:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO – SOCIETA' COOP. PER AZIONI con sede in Sondrio (SO), c.f. 00053810149 e domicilio ipotecario eletto non indicato nella nota di iscrizione

contro:

gravante:

sulla bene in Comune di Milano, identificato al foglio 139, particella 161, subalterno 705, oggetto di stima.

▪ **Altre trascrizioni**

nessuna

**Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per nominativi e rispetto alla certificazione notarile in atti non si rilevano ulteriori gravami.

**6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**6.1. Spese di gestione condominiale (all.11, all. 12, all. 13)**

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio [redacted]. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito la situazione contabile dell'esecutata rispetto al bene pignorato, resoconto cui si rimanda e che si riassume brevemente come segue:

- spese medie annue gestione ordinaria	€ 1.100,00;
- spese preventivo gestione ordinaria 2021	€ 1.097,07;
- spese preventivo gestione ordinaria 2022	€ 1.188,00;
- spese legali	€ 3.604,18;
- spese straordinarie per lavori in facciata e in copertura	€ 13.080,00;

**NOTA:** il fabbricato è provvisto di Certificato di collaudo statico (CIS **all. 13**)

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

**6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali**

Nessuno.

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

No.

**7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

**7.1. Documentazione Comunale (all. 14, all. 15)**

- **Licenza Edilizia** atti n. **151578/32297** del **25/10/1950**, rilasciata al sig. [redacted] per "sopralzo di un piano ad uso abitazione";
- **Licenza di occupazione n. 1161** atti n. **216322/46792** del **1951** del **2/10/1954** rilasciata al sig. [redacted] (rif. L.E. 25/10/1950 atti n. 151578/32297);
- **Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera (C.I.A.E.L.) PG. 122731/2013** del **14/02/2013** ai sensi del comma 3 art. 6 del T.U. Edilizia DPR 380/2001 presentata dalla sig.ra [redacted] opere dichiarate "costruzione di alcune tramezze, adeguamento igienico tecnologico, diversa distribuzione degli spazi interni, ripristino muri e rivestimenti".

**NOTA 1:** si rappresenta che non è stata messa in visione della scrivente la pratica originale (atti di fabbrica), mentre è stata visionata la Licenza Edilizia per sopralzo di un piano e la Licenza Edilizia per l'autorimessa realizzata in cortile (porzioni edilizie non oggetto di stima).

**NOTA 2:** la Licenza di Occupazione visionata ed allegata riguarda il sopralzo dell'ultimo piano e l'autorimessa in cortile (porzioni edilizie non oggetto di stima).

Per quanto concerne la pratica visionata, relativa al bene oggetto di stima, ovvero la Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera (all. 15), si evidenziano i seguenti aspetti:

1. (rif. pagina 1 di 6 del modulo art. 6 DPR 380/2001 T.U. Edilizia che segue in stralcio). È parere della scrivente che le opere oggetto della pratica non ricadrebbero nella lettera "a1" come segnalato, ma rientrerebbero verosimilmente alle voci "a" e/o "a2" poiché riguardano l'unità immobiliare e i servizi igienico-sanitari (e non esclusivamente parti esterne dell'edificio);

**COMUNICA CHE**

sul fabbricato/area sito in:  
 zona di decentramento n. 2 via TRESORE BALNEARIO<sup>17</sup> scala \_\_\_\_\_ piano PINT.

identificato al N.C.E.U./C.T. al mappale 161 sub 101  
 foglio 139

**darà inizio**     **ha dato inizio in data** \_\_\_\_\_     **ha realizzato in data** \_\_\_\_\_

**opere edilizie consistenti in:**

a)     interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 27, comma 1, lettera b) LR 12/2005 relative a unità immobiliari, non riguardanti le parti strutturali dell'edificio, non comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, non implicanti incremento dei parametri urbanistici in immobili esistenti da oltre dieci anni dal rilascio del titolo concessorio o in immobili con destinazione commerciale che interessino superfici di 250 mq. ( esercizi di vicinato).

a1)     interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 27, comma 1, lettera b) LR 12/2005 riguardanti esclusivamente le parti esterne dell'edificio e non interessanti gli elementi strutturali dell'edificio.

a2)     opere di integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici degli edifici,

2. (rif. pagina 2 di 6 del modulo art. 6 DPR 380/2001 T.U. Edilizia che segue in stralcio). È parere della scrivente che le opere oggetto della pratica avrebbero dovuto avere carattere temporaneo, come si evince dalla segnalazione di cui al punto "b" che si riporta come segue "opere dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore ai novanta (90) giorni"

**darà inizio**     **ha dato inizio in data** \_\_\_\_\_  **ha realizzato in data** \_\_\_\_\_

- b)  opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni

le opere da eseguirsi consistono in:

descrizione obbligatoria

COSTRUZIONE DI ALCUNE TRAVEZZE  
ADEGUAMENTO IGENICO TECNOLOGICO  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEI SPAZI  
INTERNI E RIPRISTINO MURI E RIVESTIMENTI.

3. (rif. pagina 6 di 6 del modulo art. 6 DPR 380/2001 T.U. Edilizia che segue in stralcio) viene indicato che le opere sono funzionali ad una variazione della destinazione d'uso da "magazzino" a "laboratorio" (pt. 5.b) ma al punto 8.a si segnala che "le opere progettate non prevedono l'utilizzo abitativo o con permanenza di persone nei locali sotterranei, seminterrati o sottotetto [...]". La categoria dei laboratori prevederebbe invece la permanenza di persone, poiché i medesimi sono immobili atti alla lavorazione e trasformazione di semilavorati, in prodotti finiti.

5)a.  che le opere non sono funzionali ad una variazione della destinazione d'uso

(\*)

b.  che le opere sono funzionali ad una variazione della destinazione d'uso da MAGAZZINO a LABORATORIO con medesima o minore incidenza standard

6)a.  che le opere progettate interessano le attività non soggette al parere di conformità da parte del Comando dei Vigili del Fuoco di cui al D.P.R. 151/2011.

b.  che le opere progettate interessano le attività soggette ai controlli di prevenzione di cui all'allegato I del D.P.R. 151/2011 categorie B e C e sono soggette al rilascio del parere di conformità da parte del Comando dei Vigili del Fuoco di cui si allega copia.

7)  che le opere non causano limitazione all'accessibilità prevista dalle normative vigenti in materia di barriere architettoniche (Legge 13/89, Legge Regionale 6/89, Art.24 Legge 104/92)

8) a)  che le opere progettate non prevedono l'utilizzo abitativo o con permanenza di persone di locali sotterranei, seminterrati o sottotetto né la realizzazione di soppalchi di profondità superiore a cm 180

## 7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo l'immobile risultava rispettare l'ultimo titolo edilizio di cui al precedente punto 7.1. (Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera PG. 122731/2013) tuttavia, poiché le opere realizzate vengono indicate come opere riguardanti le parti esterne dell'edificio e con carattere temporaneo, diversamente da quanto la scrivente ha visionato in sede di sopralluogo, **si ritiene che la Comunicazione al PG. 122731/2013 sia attualmente inefficace** e si ritiene quindi di esprimere un giudizio di **non conformità** urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare, poiché quanto asseverato non trova riscontro nello stato dei luoghi, ovvero le opere a carattere temporaneo non sono state smantellate.



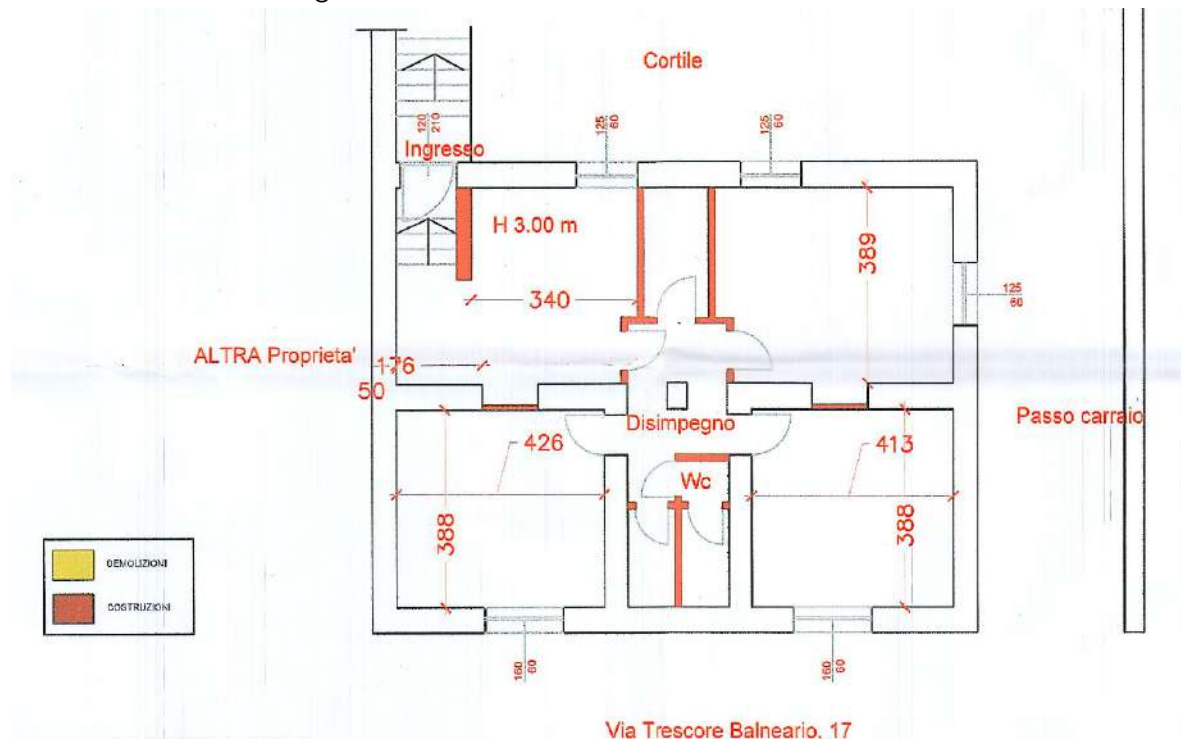
### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava rispettare quanto graficizzato nella planimetria catastale.

### 7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Per la regolarità edilizia sarà necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia che preveda il **ripristino delle opere** come si presentavano prima dell'intervento, ovvero, verosimilmente, prevedendo lo smantellamento del servizio igienico e dei tramezzi evidenziati nella planimetria che segue come "costruzione" (campiti in rosso). Si fa inoltre presente che l'immobile non è dotato di riscaldamento, avvicinandosi con questa caratteristica, alla destinazione di "magazzino" s.p.p., più che alla destinazione di "laboratorio".

**FONTE IMMAGINE:** tavola grafica Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera PG. 122731/2013



Costi presumibili per quanto sopra esposto € **8.000,00** (oltre oneri di legge) per: opere edili di ripristino, onorario del tecnico abilitato che redigerà la pratica, importo da corrispondere al Comune relativamente alla sanzione per opere eseguite in difformità dal titolo o in assenza di esso.

**Sulla base dei documenti visionati e del sopralluogo, valutata l'inefficacia del titolo (che è una semplice comunicazione), in via prudenziale si ritiene di valutare il bene come "magazzino" (categoria catastale C2 senza permanenza di persone) e non come "laboratorio" (categoria catastale C3, categoria per la quale, inoltre, è necessario il certificato di agibilità, non visionato nel materiale messo a disposizione della scrivente da parte dei competenti uffici).**

Tutto ciò, salvo diverse determinazioni della Pubblica Amministrazione, che non rilascia parere preventivo scritto prima che siano presentati i titoli abilitativi.

### 7.5. Regolarizzazioni catastali

Per la regolarità catastale sarà necessario provvedere all'aggiornamento della scheda planimetrica tramite professionista abilitato, nonché rettificare la categoria catastale (da C3 a C2), il tutto mediante presentazione del modello DOCFA all'Ufficio Territorio di Agenzia delle Entrate. Costo presumibile € **600,00** (oltre oneri di legge) comprendente l'onorario del professionista e i diritti di segreteria da corrispondere al N.C.E.U.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando le planimetrie catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>COPRO A destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>sup. lorda</b>	<b>coeff.</b>	<b>superficie omogeneizzata</b>
laboratorio	mq.	115,0	100%	115,0
		<b>115,0</b>		<b>115,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari (media annunci per magazzini in zona 800€/mq)

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)  
 periodo: 2° semestre 2021 – periferica MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Comune: Milano  
 magazzini in stato conservativo normale  
 valori di mercato (€/mq): da 500,00 a 750,00

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi  
 periodo: 2° semestre 2021

Settore NORD – Istria - Maciachini

Depositi magazzini s.p.p.  
 valori di mercato (€/mq): da 650,00 a 1.000,00

**9.3. Valutazione:**

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
magazzino	C/2	115	750,00	<b>€ 86.250,00</b>

**NOTA: per quanto scritto al precedente punto 7 si valuta il del bene come "magazzino" (C2 s.p.p.) e non come "laboratorio" (C3).**

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

• Valore LOTTO (magazzino s.p.p)	€ 86.250,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.312,50
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	-€ 8.600,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)	-€ 2.200,00
valore del bene al netto delle decurtazioni	<b>€ 71.137,50</b>

**9.5. Valore di base d'asta:**

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato 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 dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato:

<b>MILANO via Trescore n. 17</b>	
foglio <b>139</b> , particella <b>161</b> , subalterno <b>705</b>	
magazzino al piano seminterrato	
<b>Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero <u>intera quota</u>:</b>	<b>€ 71.000,00</b>
(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)	

**11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

**12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 14.09.2022



#### **ELENCO ALLEGATI**

- all. 1.** nota di trascrizione del pignoramento
- all. 2.** documentazione catastale
- all. 3.** documentazione fotografica
- all. 4.** verbale di sopralluogo
- all. 5.** esito ed istanza Agenzia Entrate
- all. 6.** Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
- all. 7.** titolo di provenienza
- all. 8.** ispezione ipotecaria per immobile sub. 705 elenco sintetico formalità
- all. 9.** ispezione ipotecaria per immobile sub. 101 elenco sintetico formalità
- all. 10.** ispezione ipotecaria per nominativo elenco sintetico formalità
- all. 11.** Istanza e documentazione amministrazione condominiale
- all. 12.** regolamento condominiale
- all. 13.** Certificato Idoneità Statica (CIS)
- all. 14.** Titoli edilizi e Licenza di Occupazione (documentazione comunale)
- all. 15.** Comunicazione di Inizio attività Edilizia Libera (documentazione comunale)
- all. 16.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 17.** giuramento dell'esperto

*Attestazione invio della relazione di stima alle parti*