

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

**RG 10/2022**

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Box- Via Ponte Seveso n. 36 (catastalmente Via Sammartini n. 29)



*Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi*  
*Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360*  
*e-mail:*

## INDICE SINTETICO

**LOTTO UNICO:** bene in Milano Via Ponte Seveso n. 36 (catastalmente Via Sammartini n. 29)

### Dati Catastali

#### Corpo A

**Categoria:** C6 [Box]

**Dati Catastali:** foglio **228**, particella **48**, subalterno **3**

### Stato occupativo

**Corpo A:** al sopralluogo occupato da terzi con contratto non registrato

### Comproprietari

nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:                   **€ 30.000,00**

da occupato:               non ricorre il caso

**LOTTO UNICO****Box****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Locale ad uso autorimessa privata sito in Comune di Milano nel fabbricato condominiale di Via Ponte Seveso n. 36 (catastalmente Via Giovanni Battista Sammartini n. 29), con ingresso dalla Via Ponte Seveso n. 36, posto al piano terreno nel corpo di fabbrica interno e staccato con accesso dal cortile comune tramite l'androne.

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

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

██████ nato a Milano il ██████, c.f. ██████

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. N.1 - Catasto):**

Intestato: ██████ nato il ██████, c.f. /, proprietà per 1000/1000

dati identificativi: foglio **228**, particella **48**, subalterno **3**

dati classamento: zona cens. 2; cat. **C/6**; classe 7; consistenza 15 mq; sup. catastale 15 mq; rendita € 147,19

indirizzo: Comune di Milano, VIA GIOVANNI BATTISTA SAMMARTINI n. 29 Piano T;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Note: in visura non è riportato né il luogo di nascita dell'esecutato né il codice fiscale.

**1.4. Coerenze del box da nord come da rogito:**

corte comune, autorimessa al mappale 3601 sub. 2, casa di via Ponte Seveso n. 34, autorimessa al mappale 3601 sub. 4.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

*(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 23/11/1939)*

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

Nessuna.

**2. DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Milano

**Caratteristiche zona:** l'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato condominiale ubicato in Via Ponte Seveso n. 36 (catastalmente Via Giovanni Battista

Sammartini n. 29) zona semicentrale nord di Milano, Stazione Centrale/ Viale Stelvio (zona 2).

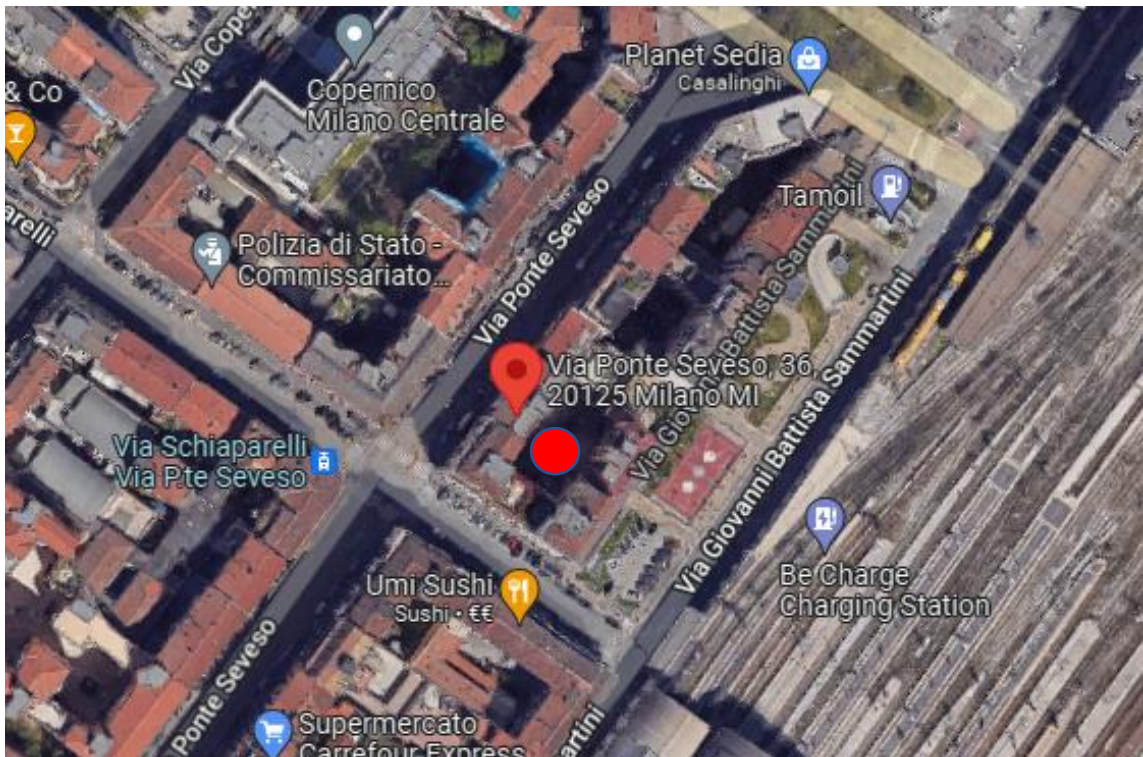
**Area urbanistica:** residenziale e commerciale a traffico locale con difficoltà di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Principali collegamenti pubblici:** discreti i collegamenti di mezzi pubblici di superficie (linee autobus n. 42 e tram n. 5 e n.10) e sotterranei (MM3 Sondrio).

**Servizi offerti dalla zona:** sufficiente è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza

Si segnala nelle immediate vicinanze la Stazione centrale



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un complesso immobiliare formato da due fabbricati situati in Milano, via Ponte Seveso n. 36 e Via Sammartini n. 29, zona semicentrale nord di Milano, Stazione Centrale/ Viale Stelvio (zona 2).

Il complesso condominiale, risalente alla metà degli anni '30, è costituito da due fabbricati residenziali di sei piani fuori terra, privo di portineria, e da due fabbricati di un solo piano fuori terra con copertura piana, ubicati nel cortile interno in corpi staccati adibiti a boxes, per un totale di n. 8 unità. L'unità in oggetto ha accesso da Via Ponte Seveso n. 36 tramite portone pedonale e carraio.

La facciata del fabbricato condominiale su Via Ponte Seveso è intonacata e verniciata di colore verde chiaro con porzioni rivestite in listelli di pietra, zoccolatura in pietra per tutto il piano terra e parapetti in ferro e bacchette a disegno lavorato; i corpi bassi, adibiti a box, sono intonacati e verniciati di colore giallo/beige, come le facciate interne.

- Portone pedonale/carraio di ingresso al fabbricato: anta doppia a battente in ferro lavorato e vetro, non automatizzata; presente nell'androne di passaggio ulteriore cancelletto in ferro a doppia anta ad apertura manuale;
- androne: pareti intonacate ed in parte rivestite in marmo, pavimentazione in marmo "alla palladiana";

- portone pedonale/carraio di accesso al cortile interno: anta doppia a battente in ferro e vetro colorato ad apertura manuale;
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

#### CORPO A- Box sub 3

Locale ad uso autorimessa privata sito in Comune di Milano nel fabbricato condominiale di Via Ponte Seveso n. 36 (catastalmente Via Giovanni Battista Sammartini n. 29), con ingresso dalla Via Ponte Seveso n. 36, posto al piano terreno nel corpo di fabbrica interno e staccato con accesso dal cortile comune tramite l'androne.

Il box ha pavimento in battuto di cemento e serranda di tipo a rullo in alluminio ad apertura automatizzata (tramite chiave); le pareti ed il plafone sono intonacati e verniciati a civile. Dimensioni utili interne 3.05 mt circa x 4.69 mt circa; larghezza apertura serranda 2,48 mt circa; altezza apertura serranda 2,61 mt circa; altezza interna netta mt. 3,16 circa.

È presente in fondo al box una piccola porzione "soppalcata" (ripostiglio aperto in quota tipo mensola), realizzata con travi in ferro ed assi di legno; H sotto mensola 1.98 mt circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficiente seppur necessitante di nuova imbiancatura.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

#### Box

- porta di accesso: serranda di tipo a rullo ad apertura automatizzata (tramite chiave) in alluminio in condizioni sufficienti;
- pareti: normalmente tinteggiate necessitanti nuova imbiancatura;
- pavimenti: in lisciata di cemento in condizioni sufficienti;
- impianto elettrico: presente luce e interruttore; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica
- altezza del locale: H mt 3,16 circa

### 2.4. Certificazioni energetiche

#### CORPO A

Esente

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 21/11/2022 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 21/11/2022, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Il bene è risultato occupato dal [REDACTED] in forza di contratto di locazione del 2008 della durata di un anno (scrittura privata) non registrato (vedi punto 3.2 seguente). Il [REDACTED] ha dichiarato di aver versato all'esecutato l'importo di Euro 1.500,00 annuali, come concordato con il [REDACTED] nel 2018, anziché Euro 1.800,00 pattuiti nella scrittura del 2008.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 05/10/2022, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa **(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate)**.

La sottoscritta ritiene congruo il canone di locazione/indennità da richiedere eventualmente all'occupante (Punto 3.1).

Si demanda all'Ill.mo GE per le determinazioni del caso

Fonti di informazioni: Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; borsinoimmobiliare.it Osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio di Milano 1° semestre 2022 – zona C15 – Semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO

*(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente, copia contratto del 2008 fornito dall'occupante; all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)*

## 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 11/02/2022, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 4- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 22/11/2022, **(all. 5-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

- ✓ La piena proprietà del bene è pervenuta al [REDACTED] esecutato, per compravendita dai [REDACTED] con atto a rogito Notaio Pietro Ravasio di Milano in data 22/12/1966 rep. 44417, **trascritto a Milano 1 in data 18/01/1967 ai nn. 4659/3793.**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.  
*(copia conforme atto reperita in Conservatoria, all. N. 4- Provenienze)*

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 11/02/2022, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 4- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobile, alla data del 22/11/2022, **(all. 5-Ispezione ipotecaria)** risulta 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 e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Nessuna

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 07/01/2022 rep. 23791, **trascritto a Milano 1 in data 20/01/2022 ai nn. 2891/1986** promosso da [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED] contro l'esecutato, [REDACTED] gravante sulla piena proprietà per quota di 1/1 dell'immobile oggetto della presente.  
(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- Si riporta, per completezza d'informazione, che non risultano ancora cancellati i seguenti pignoramenti (antecedenti a quello oggetto della presente) nonostante due siano già passati in Archivio ed il terzo sia stato estinto ma ancora non passato in archivio, come appreso dalla Cancelleria:
  - Pignoramento trascritto a Milano 1 in data 13/02/ 2014 ai numeri 6802/5159 (RG.3990/13 passato in Archivio);
  - Pignoramento trascritto a Milano 1 in data 19/06/2008 ai numeri 36701/21990 (RG.1015/08 passato in Archivio);
  - Pignoramento trascritto a Milano 1 in data 28/07/2015 ai numeri 42886/30221 (RG.1694/15 estinto).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 22/11/2022 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

*(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)*

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

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio [REDACTED] la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in

data 23/11/2022 dall'amministratore alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

**Spese scadute:**

Ad oggi risultano scadute rate pari a 4.120,67 Euro (come da situazione debitoria ricevuta)

Le spese medie annue ammontano ad € 70,00 circa (come riferite dall'amministratore)

Tot. Biennio: € 140,00

**Spese di gestione:**

Spese medie annue: € 70,00 circa (come riferite dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 6.10 (come riferiti dall'amministratore)

L'amministratore, a seguito delle richieste della scrivente, riporta inoltre quanto segue:

" Non vi sono cause in essere

L'unità pignorata non è oggetto di alcuna problematica

Non vi è eternit o amianto

Non abbiamo cis o cpi in quanto non soggetti

Non sono in programma interventi straordinari"

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati e Regolamento di Condominio; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

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

Si rimanda al Regolamento di Condominio

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

Accessibile tramite portoni ad apertura manuale

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è azzonato, secondo il PGT di Milano, in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II- Capo V)- Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2).

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il fabbricato ed il bene in oggetto.

- ❖ Licenza di Occupazione N. 559, Atti 133265/25696/1937 rilasciata dal Comune di Milano in data 23/10/1937 visto il Nulla Osta del 20/4/1934; 7/3/1935 atti N. 47545/1934; 24346/1935



per lo stabile di Via Ponte Seveso n. 36 e visto il Nulla Osta per N. 4 locali uso autorimessa automobili in data 10/12/1936 rilasciato dal Comando Pompieri nel riguardo della Prevenzione incendi (ove è ubicato il box in oggetto);

- ❖ Licenza di Occupazione N. 558, Atti 133265/25696/1937 rilasciata dal Comune di Milano in data 23/10/1937 visto il Nulla Osta del 20/4/1934; 23/10/1934 atti N. 47545/1934;177083/1934 per lo stabile di Via Sammartini n. 29 e visto il Nulla Osta per N. 4 locali uso autorimessa automobili in data 10/12/1936 rilasciato dal Comando Pompieri nel riguardo della Prevenzione incendi.

*(Istanza Accesso atti, Licenze Occupazione con Nulla Osta sopra citati + tipi grafici e Relazione di terza visita per Occupazione; all. N.7- Pratiche edilizie)*

## 7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (21/11/2022) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 23/11/1939, a meno della seguente modesta difformità:

- formazione di piccola porzione "soppalcata" (ripostiglio aperto in quota tipo mensola), realizzata con travi in ferro ed assi di legno.

Costi stimati indicativi per la rimozione della suddetta opera: Euro 500,00.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva 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:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
box	mq.	15,0	100%	15,0
		<b>15,0</b>		<b>15,0</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della

domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it

- Osservatori del mercato:
  - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1 semestre 2022 – zona C15 – Semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

**9.3. Valutazione:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	15,0	a corpo	€ 32.000,00
				<b>€ 32.000,00</b>

**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.

**LOTTO UNICO**

• Valore	€ 32.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 1.600,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 140,00
<b>€ 29.760,00</b>	

<b>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 30.000,00</b> <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Vedasi punto 3.2

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza  
Milano, 01/12/2022

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI**

**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU

**Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo**

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode nominato

**Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente+ scrittura privata ricevuta dall'occupante

**Allegati N. 4- Provenienze**

copia conforme atto reperita in Conservatoria

**Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie**

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

**Allegati N. 6- Informazioni condominiali**

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + allegati e Regolamento di Condominio

**Allegati N. 7- Pratiche edilizie**

Istanza Accesso atti, Licenze Occupazione con Nulla Osta sopra citati + stralcio tipi grafici e Relazione di terza visita per Occupazione

**Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne

\*\*\*\*\*