

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RG. 517/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA  
(Composta da n° 5 Tomi con numerazione da 1 a 5)

**TOMO 03 di 05**

**LOTTO 03:** Appartamento in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, posto al piano terzo, composto da un locale più accessori



**Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277  
C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via Lanzone n°39  
e-mail: [lucabocchini@hotmail.com](mailto:lucabocchini@hotmail.com)

**INDICE SINTETICO COMPLESSIVO DELLA PROCEDURA****LOTTO 01 di 05: appartamento in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano 3-4-5****Dati Catastali**

NCEU foglio **436**, particella **142**, sub. **705**, Z.C. 1  
 Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 698.000,00; da occupato: € 559.000,00

**LOTTO 02 di 05: appartamento in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano 4****Dati Catastali**

NCEU foglio **436**, particella **142**, sub. **706**, Z.C. 1  
 Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 582.000,00; da occupato: € 466.000,00

**LOTTO 03 di 05: appartamento in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano 3****Dati Catastali**

NCEU foglio **436**, particella **142**, sub. **19**, Z.C. 1  
 Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 254.000,00; da occupato: € 203.000,00

**LOTTO 04 di 05: locale deposito in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano S1****Dati Catastali**

NCEU foglio **436**, particella **356**, sub. **704**, Z.C. 1  
 Categoria: C/2 [magazzini e locali di deposito]

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 10.000,00; da occupato: € 8.000,00

**LOTTO 05 di 05: locale deposito in Milano al Corso Sempione n.60, piano S1****Dati Catastali**

NCEU foglio **260**, particella **34**, sub. **743**, Z.C. 2  
 Categoria: C/2 [magazzini e locali di deposito]

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 24.000,00

**INDICE SINTETICO DEL LOTTO n.03**

**Dati Catastali**

Beni in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano 3

Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: NCEU foglio **436**, particella **142**, sub. **19**, Z.C. 1

**Stato occupativo**

Al sopralluogo occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura

**Contratti di locazione in essere**

Vi è un contratto di locazione in essere

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 254.000,00;

da occupato: € 203.000,00

**ALLEGATI**

**L03- 01) Rilievo fotografico, planimetrie, APE**

**L03- 02) Documentazione catastale**

**L03- 03) Elenco complessivo delle formalità**

**L03- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate**

**L03- 05) Atto di provenienza**

**L03- 06) Titoli edilizi**

**L03- 07) Comunicazioni del Condominio**

**L03- 08) Verbali di sopralluogo**

**LOTTO 03**  
(Appartamento)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano, Corso di Porta Ticinese n.24, appartamento posto al piano terzo, composto da un locale più accessori

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

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

- **Omissis**, Proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:**

*Intestazione:*

- **Omissis**, Proprietà per 1/1.

*Dati identificativi:* **foglio 436, particella 142, sub. 19**

*Dati classamento:* Z.C. 1, Cat. A/3; Classe: 3; consistenza: 2,5 vani; superficie catastale totale: 37 mq.; rendita: €. 471,27

*Indirizzo:* CORSO DI PORTA TICINESE n. 24 piano: 3;

Dati derivanti da:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/06/2005 protocollo n. MI0467407 in atti dal 15/06/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.87343.1/2005).

**1.4. Coerenze**

Da Nord in senso orario:

- dell'appartamento al piano terzo: proprietà di terzi, vano scala comune, ballatoio di accesso, proprietà di terzi.

**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**

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona centrale delle Colonne di San Lorenzo, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali e turistiche.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

L'immobile presenta una eccellente dotazione di servizi di ogni genere. Nel raggio di dieci minuti di passeggio sono disponibili varie attrezzature per le necessità quotidiane dei residenti, negozi di vari tipi, uffici pubblici, scuole, verde privato e pubblico.

#### DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento. A pochi passi vi sono le fermate del bus e tram di varie linee urbane.

L'immobile è servito da varie stazioni metro, le più vicine sono quelle di Sant'Ambrogio della linea 2 e quella di Missori della linea 3, entrambe distano circa 900 metri.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso edilizio in cui è il bene staggito è costituito da un fabbricato di case di ringhiera, ad uso prevalentemente residenziale, con attività commerciali al piano terreno su strada, e si compone di un corpo di fabbrica principale, di 5 piani fuori terra, oltre al piano cantinato seminterrato, attestato lungo il Corso di porta Ticinese, di fronte al pregiato colonnato della Basilica di San Lorenzo. Il complesso edilizio prosegue, poi, in profondità, nell'isolato, con un cortile allungato verso Ovest, su cui si sviluppa, verso Nord, un braccio secondario del fabbricato stesso, con piani sfalsati, ma servito dallo stesso sistema di scala e ballatoio. Il corpo secondario, prospiciente sul cortile, presenta solo quattro piani fuori terra ed accoglie l'unità oggetto del presente lotto di vendita, sita al piano terzo, quarto fuori terra.

Si tratta di un caratteristico complesso di case di ringhiera dei primi del '900, con struttura in muratura di mattoni pieni, solai latero cementizi e tetti a falde, con un ascensore inserito nel corpo scala comune. Il complesso è stato completamente ristrutturato e riqualificato, non è dotato del servizio di portineria e del riscaldamento centralizzato.

Il complesso edilizio è in uno stato di conservazione buono e si presenta molto bene.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano terzo composta da un locale, antibagno e bagno, con l'uso esclusivo del ballatoio comune delimitato da cancello di ferro.

Appartamento:

- esposizione: unica verso Sud;
- pareti: normalmente tinteggiate, rifinite in ceramica nel bagno fino ad h porta;
- pavimenti: in parquet prefinito con posa a spina francese; in piastrelle di tipo gres porcellanato di scelta commerciale nel bagno;
- infissi esterni: in legno massello e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia autonoma a gas installata in antibagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidet, doccia;
- altezza dei locali: variabile da circa 3,15 a circa 3,87 in funzione della pendenza della falda del tetto;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato un l'Attestato di Prestazione Energetica scaduto per decorrenza dei 10 anni.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti e nemmeno i documenti della caldaia.

#### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/02/2021, è stato possibile accedere all'immobile con l'intervento del Custode Giudiziario nominato, grazie alla presenza della Socia accomandataria della Società conduttrice dell'immobile in locazione, che esibiva al Custode Giudiziario il contratto di locazione regolarmente registrato in data antecedente al pignoramento.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta registrato contratto di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato con riscontro dell'Agenzia delle Entrate UT GORGONZOLA DP II MILANO, che in data 25/05/2022 inviava nota di interrogazione richiesta di registr.ne del contratto di locazione n. 1178 serie 3t - Contratto RLI ufficio id. Telem: tnr19t001178000bb - Stipulato il 28/12/2018 registrato il 25/01/2019 e presentato il 25/01/2019 - Presso l'ufficio di DPMI2 UT Milano 6.

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/01/2019 AL 31/12/2022

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 15.000

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuale proprietario

- **Omissis**, Proprietà per 1/1;

in forza di acquisto dalla signora , effettuato con atto in data **26 gennaio 2009** n. 5879/2818 di repertorio dottoressa Giovannella Condo', Notaio in Milano, trascritto a Milano 1 con nota in data **4 febbraio 2009** ai n.ri 5163/3253. In atto l'acquirente, **OMISSIS**

#### 4.2. Precedenti proprietari

La signora , sopra generalizzata, divenne proprietaria della suddetta particella in forza di successione in morte di **LIVRAGHI Iolanda**, nata a Milano il 6 maggio 1914, deceduta il **7 maggio 2008**:

- dichiarazione di successione registrata a Milano il 20 ottobre 2008 al n.716/2008/8, trascritta a Milano 1 con nota in data **5 novembre 2008** ai n.ri 80732/56160

- accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 con nota in data **30 giugno 2015** ai n.ri 35502/25065.

La signora , sopra generalizzata, divenne proprietaria della suddetta particella in forza di:

- divisione giudiziale del Tribunale di Milano 10973/68, n. 42175, Cron.7765 di Rep., registrato a Milano il 19 novembre 1971 al n. 18854, Vol. 528, Serie I, trascritto a Milano 1 con nota in data **2 marzo 1972** ai n.ri 17265/13265;
- successione testamentaria in morte di , deceduto il **29 marzo 1978** (testamento pubblicato con verbale in data 25 maggio 1978 n. 5068/636 di repertorio dottor Severini, registrato a Milano il 13 giugno 1978 al n. 5193): denuncia di successione registrata a Milano al n. 4283/78, trascritta a Milano con nota in data **2 aprile 1979** ai n.ri 13073/11546 seguita da atto di divisione in data **11 aprile 2001** n. 129520/19134 di repertorio dottor Alberto Roncoroni, registrato a Milano il 23 aprile 2001 e trascritto a Milano 1 con nota in data **8 maggio 2001** ai n.ri 26075/17841.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano alla data del **14/07/2022** si evince:

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

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

1) **Ipoteca volontaria** iscritta in data **29/04/2009** - Registro Particolare 4111 Registro Generale 21026, per euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) a seguito di atto in data 8 aprile 2009 n.6148/2916 di repertorio dottoressa Giovannella Condo', Notaio in Milano, durata anni 30;

- a favore di: **Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa** sede Arezzo, C.F. 00367210515, domicilio ipotecario eletto in Milano alla Via Mazzini 12, proprietà per 1/1;
- contro: **Omissis**, Proprietà per 1/1.

**Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto**

**2) Ipoteca volontaria** iscritta in data **30/06/2015** - Registro Particolare 5833 Registro Generale 35501, per euro 306.000,00 (trecentoseimila virgola zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 170.000,00 (centosettantamila virgola zero) a seguito di atto in data 25 giugno 2015 n. 16458/6835 di repertorio dottoressa Giovannella Condo', Notaio in Milano;

- a favore di: **Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni** sede Montebelluna (TV), C.F. 00208740266, domicilio ipotecario eletto in Montebelluna Piazza G.B. Dall'Armi 1, proprietà per 1/1;
- contro: **Omissis**, Proprietà per 1/1.

**Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto**

**3) Ipoteca giudiziale** iscritta in data **15/05/2019** - Registro Particolare 6109 Registro Generale 36264, per euro 85.537,37 (ottantacinquemilacinquecentotrentasette virgola trentasette) derivante da decreto ingiuntivo per euro 85.537,37 del 19/04/2019 rep. 9644 Tribunale di Milano,

- a favore di: **UBI BANCA s.p.a.** sede Bergamo, C.F. 03053920165, domicilio ipotecario eletto in Via Alessandro Manzoni 7 Milano, proprietà per 1/1;
- contro: **Omissis**, Proprietà per 1/1.

**Gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto**

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** notificato in data 25/06/2020 Repertorio 7740 - UNEP di Milano, trascritto in data **13/07/2020** - Registro Particolare 28228 Registro Generale 44305, credito di euro 1.464.227,51 come da atto di precetto notificato in data 24.02.2020 (cfr. Sez. D della nota di trascrizione),

- a favore di: omissis , proprietà per 1/1;
- contro: **Omissis**, Proprietà per 1/1.

**Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto**

• **Altre trascrizioni**

NESSUNA

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

NESSUNA

## 6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio "Colonne San Lorenzo" Corso di porta Ticinese 24, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo Studio Parmiggiani S.r.l. Via M. A. Colonna, 46 - 20149 Milano, che ha fornito le informazioni che seguono.

- L'unità è individuata in anagrafica condominiale con il n° 11
- Importo competente alla proprietà del consuntivo gestione ordinaria esercizio 01/01/2019 al 31/12/2019 = € 489,34



- Importo competente alla proprietà del consuntivo gestione ordinaria esercizio 01/01/2020 al 31/12/2020 = € 482,22
- Posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio al 31.12.2021 ammonta ad €4.146,99
- Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente al bene pignorato: nessuna
- Esistenza di eventuali altri supercondomini e relativi contatti degli Amministratori: no
- Informazioni rilevanti come cause pendenti, debiti verso fornitori ecc...: no
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: no

#### **6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

NESSUNA

#### **6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

### **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il fabbricato in cui è il bene oggetto del presente lotto di vendita è stato sottoposto a vincolo Paesistico-Ambientale, Vincolo d'insieme ai sensi del D.Lgs 490/99 Titolo II (ex Legge 1479/39) sull'area fra via Arena, Viale Gabriele D'Annunzio, corso di Porta Ticinese, con Verbale n°3 del 27/11/2002 della Commissione Provinciale per le Bellezze Naturali di Milano.

La costruzione del complesso immobiliare risale certamente a data antecedente al 01/09/1967, vista l'ubicazione e la tipologia edilizia. Successivamente, come si desume dall'Atto di provenienza, l'immobile che compone il presente lotto di vendita fu oggetto di DIA in data 12/09/2002 n°161185 di protocollo e successiva variante in data 4/11/2004 n°1105162/2004, con dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale presentata in data 15/12/2005 PG 12335512/2005.

#### **7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità staggiata:**

A seguito di istanza di accesso agli atti Numero Protocollo 2021/443075 e, nonostante vari solleciti, anche in occasione dell'accesso agli atti svolto sulle altre unità site nello stesso fabbricato e contemplate nei lotti 01 e 02, nessun atto è stato reperito dal Comune di Milano.

#### **7.1. Conformità edilizia:**

In mancanza dei titoli edilizi richiesti, nessuna valutazione può essere fatta in merito alla conformità edilizia. Qualora, nel corso della procedura, il Comune dovesse reperire i titoli edilizi richiesti, o altri pertinenti, lo scrivente provvederà ad integrare la presente relazione.

In conclusione, in mancanza di più precise informazioni sulla conformità edilizia, al fine di tutelare il futuro acquirente, si è tenuto conto, in maniera forfettaria, anche dei costi derivanti dalle eventuali sanatorie e/o dagli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari, applicando il deprezzamento forfettario del 5% nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto, secondo le indicazioni correnti presso la Sezione III del Tribunale di Milano.

#### **7.2. Conformità catastale**

La scheda catastale dell'appartamento non è conforme e dovrà essere aggiornata. Si rileva, infatti, l'errata rappresentazione del ballatoio in uso esclusivo. Per maggiore chiarezza, nella

grafica che segue, si riporta il raffronto tra lo stato di fatto sommariamente rilevato e la scheda catastale vigente, al fine di evidenziare le difformità di maggior rilievo.

<p>Rilievo schematico dello stato di fatto</p>	<p>Scheda catastale</p>

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

**8 CONSISTENZA****8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La valutazione dell'immobile è cautelativa e pertanto si basa sulle consistenze di piena proprietà.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici principali appartamento	mq.	34,2	100%	34,2
Superfici balconi	mq.	0,0	30%	0,0
Superfici cantine	mq.	0,0	25%	0,0
		<b>34,2</b>		<b>34,2</b>
		mq. lord		<b>34 mq. commerciali arrotondati</b>

**9 STIMA****9.0. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso condominiale, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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.

**9.1. Fonti d'informazione**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO -UNIVERSITA STATALE, SAN LORENZO

Abitazioni civili stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 6.800 / prezzo max. 8.400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 20 / prezzo max. 28 (Euro/mq x mese)

### 9.2. Valutazione LOTTO n. 03

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	34,0	€ 8 000,00	€ 272 000,00
				<b>€ 272 000,00</b>

### 9.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• <b>VALORE LOTTO 003</b>	€ 272 000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13 600,00
• Spese tecniche per pratiche catastali a carico dell'acquirente indicative:	-€ 1 500,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	-€ 2 700,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 254 200,00
arrotondato	<b>€ 254 000,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni Occupato :</u></b>	<b>€ 203 000,00</b>

**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 oggetto del presente Lotto di vendita è attualmente locato insieme ad altri beni staggiti nell'ambito della presente procedura, per un canone unico complessivo, non riferito ai singoli immobili. Pertanto, non è possibile valutare la congruità del canone riferito all'immobile costituente il presente lotto di vendita.

In base alle indagini di mercato svolte, per il presente lotto di vendita è possibile valutare congruo il canone di locazione pari a circa €. 900,00/mese, per il canone annuo pari a €. 10.800,00.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

---

NESSUNA

---

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati 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: 14/07/2022

l'Esperto Nominato