

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

**RGE 231/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Milano, via Andrea Costa n. 31

**LOTTO 2**



## INDICE SINTETICO

### Dati catastali (catasto fabbricati)

Bene in Milano via Costa n. 31 piano 1-S2

categoria: **A/3** [abitazione di tipo economico]

dati identificativi: foglio **234**, particella **171**, subalterno **7**

### Stato occupativo

Occupato (si veda successivo punto 3)

### Contratti di locazione in essere

Contratto n. 3317 serie 3T stipulato in data 22/04/2016.

### Conformità urbanistica edilizia

Stato dei luoghi non conforme

### Conformità catastale

Stato dei luoghi non conforme

### Comproprietari

Nessuno oltre alla debitrice

### Stima del bene al netto delle decurtazioni – LOTTO 2

da libero: € 410.000,00 proprietà quota di 1/1

da occupato: € **350.000,00** proprietà quota di 1/1

## LOTTO 2

(appartamento con cantina)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano, via Andrea Costa n. 31, unità immobiliare in fabbricato di nove piani fuori terra ad uso abitazione e piano seminterrato ad uso magazzini ed autorimesse. Precisamente: appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) composto da quattro locali oltre servizi e vano di cantina al piano secondo seminterrato.

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

Pignoramento del 16/02/2022 trascritto il 22/03/2022 ai nn. 21714/15055 gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **proprietà** degli immobili di \_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_  
(*all. 1*).

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

Dati identificativi: foglio **234**, particella **171**, subalterno **7**;  
dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 6 vani; sup. catastale totale 92 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 91 mq; rendita € 821,17  
indirizzo: Comune di Milano, via Andrea Costa n. 31, piano 1-S2.  
Intestato 1: \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_

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

dell'appartamento con terrazza: cortile comune, cortile comune e vano scala, ancora cortile comune, unità immobiliare di proprietà di terzi;  
della cantina: cantina di proprietà di terzi, enti comuni (cabina A.E.M.), cantina di proprietà di terzi, corridoio di accesso comune.

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione

Nessuna discrepanza nell'identificazione dei beni nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione del 22/03/2022 ai nn. 21714/15055, gravante sul diritto di **proprietà** dei beni per la **quota di 1/1** a carico di \_\_\_\_\_.

### 2. DESCRIZIONE DEL BENE

#### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Principali collegamenti pubblici: nelle vicinanze della fermata della linea bus 55 (Cimitero Lambrate – Loreto M1-M2, a 500m dalle linee metropolitane fermata Loreto (M1-M2)).  
Principali collegamenti viabilistici: nelle vicinanze della A51 Tangenziale est di Milano.

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

Stabile di nove piani fuori terra ad uso abitazione e piano seminterrato ad uso magazzini ed autorimesse, edificato nei primi anni '60.

- Struttura: cemento armato misto laterizi;
- facciate: ceramica Klinker;
- accesso su strada: da parcheggio su via Andrea Costa;
- accesso allo stabile: portoncino in metallo e vetro;
- androne comune vano scale: lastre in graniglia di marmo, palladiana in marmo;
- scale: rivestite in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente (la mattina);
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

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

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) composto da quattro locali oltre servizi e vano di cantina al piano secondo seminterrato.

### Appartamento

- esposizione: doppio affaccio nord-est e sud-ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: scorrevoli e a battente in legno tamburato finitura colore bianco;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: fogli di mosaico a tessere in pasta di vetro (bagni);
- pavimenti: parquet in doghe di legno massello;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto-traccia;
- impianto idrico: sotto-traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato a pavimento;
- termosifoni: ///;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia installata in cucina;
- bagno 1: dotato di vasca, vaso igienico, bidet, lavabo, infisso che affaccia su secondo bagno;
- bagno 2: con luce naturale, dotato di doccia, vaso igienico, bidet, lavabo;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,89m circa;
- condizioni generali: stato manutentivo molto buono.

### Cantina (n. 17)

- porta di accesso: in legno;
- pareti: forati tinteggiati;
- pavimento: lisciata di cemento;
- altezza: non rilevata;

## 2.4. Certificazioni energetiche

Il bene in Comune di Milano identificato al foglio 234, mappale 171, sub. 7, risulta censito al catasto energetico con attestato di prestazione energetica con codice identificativo 1514602265115 valido fino al 10/09/2025 (all. 04 fac-simile).

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo al bene ([all. 5](#)), unitamente al custode giudiziario, è avvenuto in data **1/12/2022** alle ore 16:00 circa. All'accesso i presenti dichiaravano che il bene è in uso al figlio del conduttore in forza di contratto di locazione.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione 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 di Milano in data 29 dicembre 2022 e successivo sollecito in data 16 gennaio 2023 ([all. 6](#)) non ricevendo esito al momento della stesura della presente relazione di stima.

La parte debitrice ha fornito il contratto registrato e il report di registrazione ([all. 7](#)): da tali documenti risulta che il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 3317 serie 3T avente la parte debitrice in qualità di dante causa ed inerente l'immobile oggetto di stima; il contratto risulterebbe in essere (salvo disdetta di cui la scrivente non ha avuto riscontro da Agenzia Entrate) con decorrenza dal giorno 26 marzo 2016 al 25 marzo 2020.

**NOTA:** fonte copia contratto di locazione e relativa registrazione: parte debitrice. Sul contratto, al punto 2, si legge che *"la locazione ha la durata di 4 (quattro) anni e mesi ====="* e non parrebbe indicato il tacito rinnovo.

Se il contratto fosse in essere sarebbe opponibile alla procedura in quanto stipulato in data antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. Si rimanda alla decisione del Giudice per ogni determinazione in merito, in attesa di riscontro da parte di Agenzia Entrate.

### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 22/03/2021 ([all. 8](#)), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza ([all. 9](#)) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ([all. 10](#), [all. 11](#), [all. 12](#)) eseguite in data 11/02/2023, risulta quanto segue:

#### 4.1. Proprietà attuale

Quota di **1/1** del diritto di **proprietà** dell'immobile di \_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ pervenuta per atto di compravendita del 27/02/1998, nn. 4498/2041 di rep. del Notaio Caputo Raffaella di Milano, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 6/03/1998 ai nn. 8553/6002 da potere di \_\_\_\_\_

#### 4.2. Precedenti proprietà

Alla sig.ra \_\_\_\_\_ sopra generalizzata, il bene oggetto della presente relazione risulta pervenuto in forza di compravendita del 5/12/1966 stipulata dal Notaio Giuseppe Gallizia, n. 74.691 di rep.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 22/03/2021 ([all. 8](#)), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza ([all. 9](#)) e dalle ulteriori verifiche ed

ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10, all. 11, all. 12**) eseguite in data 11/02/2023, 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:

- **Ipoteca giudiziale**

nessuna.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 4/12/2006 ai nn. 100094/21475 del 29/11/2006 atto del notaio Bufano Maria n. 327862/13974 di rep.

a favore:

BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Palermo, c.f. 05102070827, domicilio ipotecario eletto in Milano, via Fara n. 39

contro:

**[REDACTED]** e  
nata \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_

e contro:

**[REDACTED]** quale debitrice non datrice di ipoteca, capitale € 750.000,00 totale 1.125.000,00 durata 5 anni

gravante:

sul bene in Comune di Milano, identificato al foglio 234, particella 171, sub. 7, oggetto di stima (oltre che su altri beni).

**NOTA:** a margine risulta annotazione ad iscrizione nn. 23899/2749 del 10/05/2013 derivante da annotazione ad iscrizione rinegoziazione del 27/03/2013, notaio Guerra Simona di Cinisello Balsamo (MI) nn 18580/10796 di rep. Quadro "D": modifica dell'ipoteca iscritta nei RR.II. di Milano 1 in data 4/12/2006 ai nn. 100094/21475, a favore del BANCO DI SICILIA.

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 13/01/2020 ai nn. 1552/920, del giorno 11/12/2019 in forza di atto giudiziario del Tribunale di Milano n. 38673/2019 di rep.

a favore:

ANGERA SECURITISATION S.R.L., con sede in Roma, c.f. 14521971003

contro:

, nata , c.f. e  
, nata a , c.f. [REDACTED]  
gravante:  
sul bene in Comune di Milano, identificato al foglio 234, particella 171, sub. 7, oggetto di stima (oltre che su altri beni).

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 22/03/2022 ai nn. 21714/15055, del 16/02/2022 in forza di atto esecutivo cautelare n. 3239/2022 di rep.

a favore:

ANGERA SECURITISATION S.R.L., con sede in Roma, c.f. 14521971003

contro:

, nata , c.f. e  
, nata a , c.f.  
gravante:  
sul bene in Comune di Milano, identificato al foglio 234, particella 171, sub. 7, oggetto di stima (oltre che su altri beni).

#### Altre trascrizioni

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**  
La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobili 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. 13, all. 14)

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo STUDIO EMMECI CONDOMINI S.R.L.S., con sede in Milano, via Fra Pampuri n. 10. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore del condominio che ha fornito la situazione contabile della parte debitrice rispetto al bene pignorato, resoconto cui si rimanda e che si riassume brevemente come segue:

- spese medie annue gestione ordinaria	€ 2.600,00;
- consuntivo esercizio 2021/22 € 2.466,93	
- consuntivo esercizio 2022/23 € 2.767,08	€ 0,00;
- spese insolte esercizio 2021/22	€ 612,72;
- spese insolte esercizio 2022/23 (al 18/01/2023)	€ 1.066,84;
- spese straordinarie deliberate: sì intervento superbonus, importo residuo	€ 3.550,00;
- millesimi di proprietà 18.30.	

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolte 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, dotazioni condominiali, informazioni utili

Nessuno.

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

No.

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1. Documentazione visionata presso gli Uffici preposti

- **Licenza Edilizia n. 2124** del giorno **8/08/1962** (**all. 15**), rilasciata alla Soc. Imm.re "SEMPENA", opere e lavori autorizzati "*costruzione fabbricato di nove piani fuori terra ad uso di abitazione con magazzini e autorimesse nel seminterrato*";
- **Licenza Edilizia n. 371** del **6/02/1964** (**all. 16**), rilasciata alla Soc. Imm.re "SEMPENA", opere e lavori autorizzati "*modifica della facciata e degli arretramenti del corpo interno e nuova sistemazione dei locali a variante delle opere autorizzate il giorno 8/08/1962 con Licenza n. 2124*";
- **Licenza Edilizia n. 310** del **6/02/1974** (**all. 17**), rilasciata alla Soc. Imm.re "SEMPENA", opere e lavori autorizzati "*modifiche interne e di facciata a variante delle opere autorizzate con licenza n. 2124 del giorno 8/08/1962 e con licenza n. 371 del 6/02/1964, richiamate tutte le condizioni contenute nei predetti nulla osta*";
- **Certificato di Abitabilità** (**all. 18**), comunicazione del Comune datata agosto 2003;

### 7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alle Licenze Edilizie di cui al punto 7.1. Difformità riscontrata: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto graficizzato nei titoli edilizi. La difformità è sanabile, previa puntuale verifica del soddisfacimento dei rapporti aero-illuminanti (R.A.I.).

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alla planimetria catastale presentata il 21/01/1965. Difformità riscontrata: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto graficizzato in planimetria.

### 7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Per la regolarità edilizia sarà necessario:

- presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia a sanatoria (previa puntuale verifica del soddisfacimento dei rapporti aero-illuminanti (R.A.I.);
- corrispondere al Comune l'importo per la sanzione a seguito di opere realizzate in difformità dai titoli edilizi;

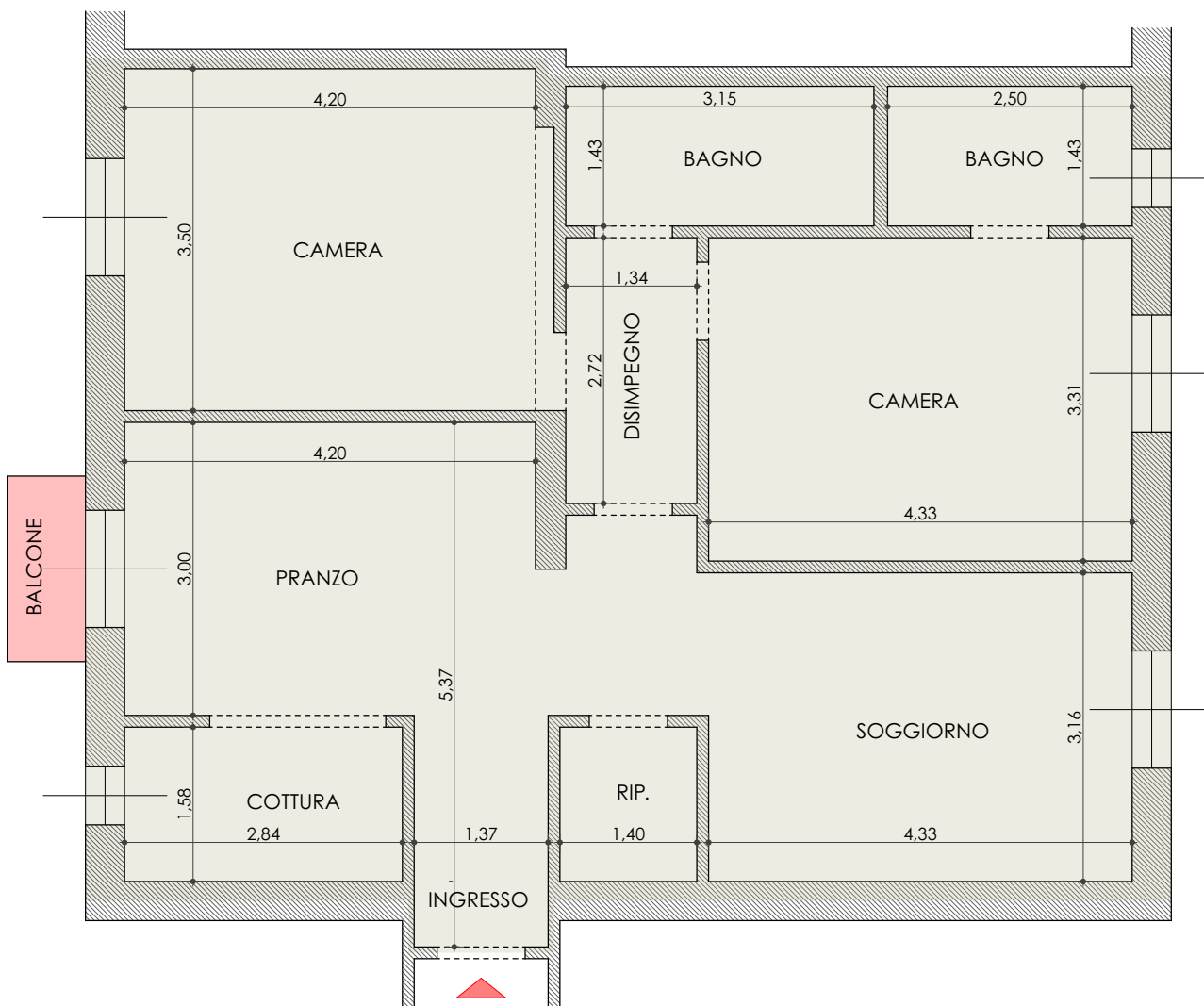
Costo presumibile per quanto esposto **€ 2.500,00**.

### 7.5. Regolarizzazioni catastali

Per la regolarità catastale sarà necessario provvedere all'aggiornamento della scheda planimetrica tramite professionista abilitato, presentando il modello DOCFA all'Ufficio Territorio di Agenzia delle Entrate. Costo presumibile **€ 500,00** comprendente l'onorario del professionista e i diritti di segreteria da corrispondere al N.C.E.U.



PIANTA APPARTAMENTO DA RILIEVO DEL 1/12/2022



**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:

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	95,0	100%	95,0
balcone	mq.	1,5	30%	0,5
cantina	mq.	6,0	25%	1,5
		<b>102,5</b>		<b>97,0</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 dei beni.

Il valore dei beni come sopra definiti, 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

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all' Agenzia del Territorio)

periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Zona: periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

valori di mercato (€/mq): da 1.650,00 a 2.250,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo

valori di mercato (€/mq): da 2.300,00 a 3.100,00

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi

periodo: 1° semestre 2022 Città – Settore EST

appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio

valori di mercato (€/mq): da 2.900,00 a 3.350,00

appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valori di mercato (€/mq): da 2.200,00 a 2.700,00

### 9.3. Valutazione:

CORPO A	cat. catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento con soffitta	A/3	97	4.500	<b>€ 436.500,00</b>

**NOTA:** la stima attuale tiene conto dell'aumento della domanda di beni immobili per la città di Milano e conseguentemente dell'aumento dei valori sul venduto, aumento il cui inizio si può individuare temporalmente con la primavera del 2022, non ancora del tutto recepito dalle fonti ufficiali (es. O.M.I. e Camera Commercio) che registrano e divulgano dati indicativamente a 6-12 mesi a ritroso ed inoltre si riferiscono a dati di ampio raggio. Analizzando il venduto della microzona, attualmente, si rilevano valori più alti.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono i fattori determinanti e il prezzo è il risultato della loro interazione; esso mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero, la stima segue le stesse logiche.

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

• Valore LOTTO (appartamento con soffitta)	€ 436.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 21.825,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	-€ 3.000,00
• Debiti condominiali	-€ 1.130,00
valore del bene al netto delle decurtazioni <b>quota 1/1</b>	<b>€ 410.545,00</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 sui beni 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:

#### Comune di MILANO via Andrea Costa n. 31

foglio **234**, particella **171**, subalterno **7** (appartamento al piano 1° con cantina al piano -2)

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1: € 410.000,00

**Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1: € 350.000,00**

(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

Contratto di locazione stipulato il e registrato il 22/04/2016 al n. 3317 serie 3T, durata dal giorno 26/03/2016 al giorno 25/03/2020, corrispettivo annuo pattuito **€ 8.040,00** oltre IVA, corrispondenti a rate mensili da € 670,00 oltre IVA (**all. 7**).

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agencia del Territorio)

periodo: 1° semestre 2022

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

valori di locazione da 6,1 a 7,7 (€/mq x mese)

Valore minimo 6,1 x sup. commerc. 97mq = 591,70 €/mese x 12 mesi = 7.100,00€/anno arr

Valore massimo 7,7 x sup. commerc. 97mq = 746,90 €/mese x 12 mesi = 8.960,00€/anno arr

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi

periodo: 1° semestre 2022 Città – Settore EST

Trilocali valori di locazione da 65 a 100 (€/mq x anno)

Valore minimo 65 x sup. commerc. 97mq = 6.300,00€/anno arr

Valore massimo. 100 x sup. commerc. 97mq = 9.700,00 €/anno

Il canone di locazione è **congruo** ai valori locativi di mercato per beni simili in zona.

## 12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, 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 18/02/2023



### ELENCO ALLEGATI

- all. 1. nota di trascrizione del pignoramento
- all. 2. documentazione catastale
- all. 3. documentazione fotografica
- all. 4. APE (Attestato di Prestazione Energetica)
- all. 5. verbale di sopralluogo
- all. 6. istanza e sollecito Agenzia Entrate
- all. 7. Registrazione e contratto (fonte: la parte debitrice)
- all. 8. certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
- all. 9. titolo di provenienza
- all. 10. ispezione ipotecaria elenco sintetico per immobile
- all. 11. elenco sintetico formalità per nominativo
- all. 12. elenco sintetico formalità per nominativo
- all. 13. documentazione amministrazione condominiale
- all. 14. regolamento condominiale
- all. 15. documentazione comunale Licenza Edilizia n. 3394 del 10.10.1961
- all. 16. documentazione comunale Licenza Edilizia n. 3127 del 15.11.1962
- all. 17. documentazione comunale Condono 212771\_1896 rilasciato il 10.05.1996 al n. 2989
- all. 18. documentazione comunale Abitabilità n. 537 del 7.06.2002
- all. 19. pianta appartamento da rilievo del 1.12.2022
- all. 20. nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 21. giuramento del perito estimatore

Attestazione invio della relazione di stima alle parti