

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. 349/2021**

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Rosaria Bernasconi**

### **RELAZIONE DI STIMA.**

Lotto unico, composto da un appartamento (quinto piano) con cantina.



## 0. INDICE SINTETICO

---

### **Dati catastali.**

#### **Corpo A**

Bene in Pioltello (MI) in via Monteverdi 2, quinto piano, con cantina (piano interrato).

Categoria A3, Abitazione di tipo civile.

Dati catastali: Foglio 2, Particella 472, Subalterno 17.

### **Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo libero al fine della procedura (ma occupato senza titolo), arredato e ingombro di oggetti.

### **Contratti di locazione in essere.**

Nessuno.

### **Comproprietari.**

Nessuno.

**Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 65.000**

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

Il rilievo è stato effettuato in loco sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.



# LOTTO 1.

**Appartamento con cantina (corpo A).**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

---

### Corpo A

#### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Pioltello (MI) via Monteverdi 2, unità ad uso abitazione, piano quinto con cantina.

#### Note.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 13.10.2021.

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

... .., nato a ... .. il ... .., c.f. ... .. residente all'estero, per il diritto della piena proprietà, per la quota intera.

Comproprietari, nessuno.

#### 1.3 Identificazione al Catasto fabbricati del Comune di Cormano (MI).

Intestazione ... .., proprietà **1/1**.

Dati identificativi, **Foglio 2, Particella 472, Subalterno 17**.

Dati classamento: zona censuaria assente, categoria A3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 47 mq, escluse aree scoperte 44 mq, rendita catastale 263,39 Euro.

Indirizzo: via Monteverdi 2, a Pioltello (MI).

*(Dati derivanti da: **Atto di Provenienza (Allegato B)**, **Visura storica per immobile (Allegato E)**).*

#### 1.4 Coerenze (da Atto di provenienza, verificate con le planimetrie catastali.)

- Appartamento, quinto piano, confina da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, enti comuni da cui si accede e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e cortile comune.
- Cantina, piano interrato, confina da Nord in senso orario: enti comuni da cui si accede (in prossimità della bocca di lupo), terrapieno/intercapedine e poi cortile comune, altra unità immobiliare tipo cantina, altra unità immobiliare tipo cantina.
- **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.** Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE.

---

### Corpo A.

#### 1.5 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

In comune di Pioltello (MI).

Fascia/zona: periferica

Destinazione prevalente, residenziale.

Tipologia prevalente, fabbricati destinati ad abitazioni, residenze del tipo popolare economico e civile.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni grado, supermercati, piccole attività commerciali, ampie zone verdi destinate a parchi urbani per lo sport e il tempo libero.

Pioltello è un comune collocato a Est della città di Milano, dalla quale dista circa 13 km, con più di 35.000 abitanti.

Il comune, oggi, è compreso tra due strade: la Statale 11 e la Provinciale 14, con una conformazione a striscia lunga e stretta che deriva dalla fusione tra Pioltello e Limoto che risale al 1870.

Pioltello Limoto è dotato di una stazione ferroviaria con nome omonimo.

Nel 1999 Pioltello ha acquisito il titolo di Città.

Il comune è ricco ancora oggi di ampi spazi agricoli a verde e presenta tre ampi parchi: Il parco delle Cascine, il parco di Trezanesio ed il Bosco della Besozza.

Dal punto di vista della rappresentanza sociale, la zona è piuttosto popolosa, sono presenti numerosi immigrati,



che costituiscono il 20% circa della popolazione.

La vita sociale e cittadina è molto sviluppata, grazie alla presenza di numerose associazioni sociali, culturali e sportive; per la grande presenza di immigrati il comune si avvantaggia di un contesto multietnico che tuttavia, per alcuni aspetti, determina criticità dal punto di vista sociale e conflittualità.

**Tipologia zona:** centrale

**Caratteristiche zona:** normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria

**Importanti centri limitrofi:** Centro di Milano /16 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi WWF "Bosco Villoresi" a Carugate

**Attrazioni storiche:** Chiesa di S. Andrea /XVI secolo), villa Alani Visconti a Cenusco sul Naviglio

**Principali collegamenti pubblici:** Linea z401 Autoguidovie S.p.a. (150 m), Linea z402 Autoguidovie S.p.a. (200 m), Fermata metropolitana di Milano "Villa Fiorii/a MM2" (2,5 Km), Fermata metropolitana di Milano "Cernusco sul Naviglio MM2" (2,5 Km), Stazione ferroviaria di Pioltello-Limito /3 Km)

**Servizi offerti dalla zona e note:** Nel 1999 Pioltello ha acquisito il titolo di Città.

Il comune è ricco ancora oggi di ampi spazi agricoli a verde e presenta tre ampi parchi: Il parco delle Cascine, il parco di Trezanesio ed il Bosco della Besozza.

Dal punto di vista della rappresentanza sociale, la zona è piuttosto popolosa, sono presenti numerosi immigrati, che costituiscono il 20% circa della popolazione.

La vita sociale e cittadina è molto sviluppata, grazie alla presenza di numerose associazioni sociali, culturali e

**Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico Allegato A).**

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione fa parte di un intervento più ampio che ha riguardato l'edificazione di tre fabbricati in una composizione coerente e semplice; l'intervento si contraddistingue per la notevole altezza dei corpi di fabbrica, dieci livelli fuori terra, per la conformazione in pianta dei fabbricati molto semplice e per le finiture esterne degli stessi, omogenee, con rivestimento in piastrelle tipo Klinker, nei toni del beige con basamento (piano terra) a contrasto di colore verde / grigio; le finestre e i balconi sono allineati su ogni livello e le solette sono sottolineate in facciata da fascia marcapiano con finitura a intonaco tintegee nei toni del bianco.

Si accede al fabbricato da via Monteverdi; all'ingresso del lotto vi è il fabbricato contenente la portineria e attraverso un percorso pavimentato in pietra si raggiunge il centro dello spazio condominiale a giardino su cui si aprono gli accessi ai tre corpi di fabbrica e alle relative scale, tramite portoncino in alluminio e vetro.

Molto interessante la contiguità fisica (fatta salva la recinzione che separa la proprietà privata da quella pubblica) e visiva tra gli spazi a giardino condominiale e il parco Ferravilla che tra l'altro permette (e permetterà in futuro) di godere della visione lontana da tutti i locali...

In sintesi,

- struttura: in calcestruzzo armato e mattoni;
- facciate: finitura con rivestimento in piastrelle tipo klinker nei toni del beige e del grigio / verde;
- copertura con struttura in laterocemento e manto semplicemente impermeabilizzato;
- accesso al cortile dalla strada: cancelli pedonali ferro e alle diverse scale in alluminio e vetro.
- portineria: presente;
- androne e scale pavimentate in pietra naturale (androne con disegno particolare realizzato a mosaico).
- ascensore: presente; l'immobile è accessibile e l'unità immobiliare raggiungibile. Essa è adattabile.
- condizioni generali dello stabile: buone.

#### 1.6 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

##### Corpo A (appartamento).

L'unità immobiliare oggetto della relazione si trova al quinto piano; vi si accede attraverso portoncino con semplice blindatura che si apre su un corridoio che consente l'accesso a tutti gli ambienti: cucina che è anche soggiorno, bagno e camera da letto. L'immobile presenta un lungo balcone con accesso dalla cucina.



L'ingresso - corridoio presenta una pavimentazione in pietra naturale realizzata con diversi tipi di pietra tagliata di varie pezzature con angoli retti e accostate a formare una superficie particolare nei toni del beige che si ritrova anche ai pianerottoli; la cucina soggiorno e la camera presentano una pavimentazione tipo palladiana di colore di base scuro e il bagno presenta in marmette con colore di fondo nero, grana fine e formato quadrato di dimensione circa 20 x 20 cm. Il bagno presenta rivestimento ceramico mentre la cucina è in parte smaltata. Il balcone è pavimentato in gres.

Tra ingresso - corridoio e cucina soggiorno non vi sono porte ma un varco ad arco; questa situazione fa perdere al corridoio la funzione di antibagno ma la difformità è facilmente sanabile (ripristinare la porta). Le porte presenti sono in legno tamburato con specchiature in vetro colorato e decorate.

Il bagno è provvisto di attacco per quattro apparecchi sanitari (attualmente è presente la vasca) e attacco lavatrice. I serramenti sono in pvc di colore bianco con vetro doppio e non sono gli originali. L'oscuramento è realizzato con chiusure del tipo tapparelle in plastica dura nei toni del grigio.

Il riscaldamento è centralizzato, distribuito mediante radiatori in acciaio in tutti gli ambienti; l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua collocato all'interno della cucina. Il contatore del gas si trova al piede dell'edificio.

In sintesi,

- mono esposizione;
  - bagno aerato;
  - finitura delle pareti: tinteggiatura o smalto, rivestimenti in piastrelle ceramiche.
  - pavimenti: in pietra naturale o alla palladiana.
  - porta d'accesso: con semplice blindatura;
  - infissi esterni: in pvc con vetro doppio e tapparelle per l'oscuramento
  - porte interne: in legno tamburato laccate.
  - impianto citofonico: presente, audio/video;
  - impianto elettrico: sotto traccia;
  - impianto idrico: sotto traccia;
  - impianto termico: centralizzato distribuito mediante radiatori in acciaio sprovvisti di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore;
  - acqua calda sanitaria: prodotta da scaldacqua a gas all'interno della cucina;
  - contatore del gas al piede dell'edificio.
  - servizi igienici: bagno aerato con attacco per quattro apparecchi sanitari (vasca) e lavatrice ;
  - impianto di condizionamento: presente con motocondensante posta sul balcone e con split per la camera; ma non funzionante;
- Condizioni generali dell'appartamento: in condizioni di conduzione e manutenzione sufficienti.

#### **Corpo A (cantina).**

La cantina si trova al piano interrato; vi si accede dal retro del fabbricato attraverso una rampa. Essa si trova in prossimità della bocca di lupo; le cantine, in generale sono salubri. Quella oggetto di valutazione è pavimentata in ceramica.

#### **1.7 Certificazioni energetiche.**

Come verificato presso gli archivi del Cened, la certificazione energetica è assente.

#### **1.8 Certificazioni di conformità degli impianti.**

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

#### **1.9 Certificazioni di idoneità statica.**

La certificazione di idoneità statica è mancante.



### 3. STATO OCCUPATIVO.

---

#### 1.10 Detenzione del bene.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10.09.2021, è stato possibile accedere ai beni, grazie anche alla presenza del custode l'avvocato Margherita De Grassi che ha organizzato il sopralluogo; si è constatato che l'immobile risulta abitato senza titolo da un parente del proprietario. (Rilievo fotografico Allegato A).

#### 1.11 Esistenza di contratti di locazione.

È stata fatta richiesta all'Agenzia delle entrate di verifica della sussistenza di eventuali contratti di locazione con oggetto l'immobile della presente relazione e con il proprietario in qualità di *dante causam*. L'Agenzia delle Entrate non ha dato ancora risposta.

### 4. PROVENIENZA (Allegato B).

---

#### 1.12 Attuale proprietario.

- ... .., nato a ... .. il ... .., c.f. ... .. residente all'estero, per il diritto della piena proprietà, per la quota intera.
- Comproprietari, nessuno.

In forza di Atto tra vivi – compravendita, in autentica del notaio Cesare Chiodi Daelli con sede in Milano (MI), numero di repertorio 96.184 /21.240 del 02.02.2006, trascritto a Milano in data 7.02.2006, ai numeri 17.037 /8.593 contro ... .., nato a ... .. (...) il ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ indiviso e ... ..nata a Milano il ... .. C.f. ... .. per la quota di ½ indiviso.

#### 1.13 Precedenti proprietari.

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- ... .., nato a ... .. (...) il ... .., C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2. Indiviso.
- ... .. nata a ... il ... .. C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2. Indiviso.

In forza di Atto tra vivi – compravendita, in autentica del notaio Michele Capasso, con sede in Milano (MI), numero di repertorio 43.322 del 22.12.1986, trascritto a Milano in data 21.01.1987, ai numeri 9.074/7.468 contro ... .. nata a ... il ... .. C.f. ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

---

Dalla documentazione in atti implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato B)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), si evince che, oltre a quanto, già scritto non vi sono altri elementi da osservare.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.  
Nessuna.
- Misure penali.  
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.  
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.  
Nessuna.
- Eventuali note.  
Grazie all'amministratore di condominio si è appresa l'esistenza di una servitù a favore del condominio contro complesso dei boxes adiacente, in caso necessità.

#### 1.15 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Corpi A e B).

- Iscrizioni



**Ipoteca volontaria** iscritta il 07.02.2006 ai numeri 3.865/17.038, derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito con atto del notaio Cesare Chiodi Daelli in Milano (MI), numero di repertorio 96.185/21.241 del 02.02.2006.

– **Pignoramenti.**

**Pignoramento** del 03.03.2021 numero di repertorio 3.998, trascritto il 06.05.2021 all'Ufficio di pubblicità di Milano 2, ai numeri 43.138/63.485 a carico ... .., nato a ... .. il ... .., c.f. ... .. residente all'estero, per il diritto della piena proprietà, per la quota intera.

– **Altre iscrizioni.**

Nessuna.

**1.16 Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

**6. CONDOMINIO.**

L'unità immobiliare fa parte di un condominio, il Condominio Parco Bramante, C.f. 91538530154

I millesimi di proprietà per l'unità immobiliare sono 7,25/1.000.

Le spese ordinarie annue medie di gestione immobile sono di circa 1.100,00 Euro /anno.

Relativamente all'esercizio in corso e all'esercizio precedente (escludendo debiti pregressi che potranno essere esplicitati a parte), le spese del 2020 sono di 1.003,00 Euro, mentre quelle del 2021 ammontano a Euro 1.018,53.

Non ci sono spese straordinarie non pagate; è stato deliberato lo studio di fattibilità di E.On per usufruire del Superbonus 110% - importo € 32.900,00 + I.v.a. che tuttavia non si dovrebbero pagare qualora si facessero i lavori (delibera assemblea 22.02.2021).

Spese condominiali complessive scadute ed insolute alla data della perizia (novembre 2021) come da prospetto allegato (Allegato H).

Certificazione energetica condominiale /agibilità condominiale, non presente.

Oltre al procedimento relativo all'esecuzione immobiliare, non sono in corso cause tra la proprietà e il condominio.

Non è presente servizio di portineria.

Esiste una servitù passaggio a favore del condominio, contro complesso dei boxes adiacenti, in caso necessità.

- Alla relazione è allegato anche il Regolamento condominiale (Allegato I).

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

**7.1 Pratiche edilizie relativi al fabbricato e all'unità immobiliare (Allegati F).**

**Corpo A.**

L'unità immobiliare oggetto della relazione fa parte di un complesso immobiliare e, in particolare, fa parte del fabbricato denominato "A". Sentito l'ufficio tecnico, non si tratta di un immobile costruito con fondi pubblici.

**Pratica edilizia tipo Concessione edilizia 64/63 rilasciata il 16.03.1963** a nome della Immobiliare Milano S.a.s per la costruzione di tre edifici residenziali con 28 boxes per auto, nel Comune di Pioltello in via Monteverdi.

Il 10.11.1969 il Sindaco del Comune di Pioltello a seguito dell'istanza dell'immobiliare Milano S.a.s. del 15.10.1969 perché vengano dichiarate abitabili le costruzioni delle case urbane site in Pioltello in via Monteverdi come da progetto approvato in data 16.03.1963, visto il verbale d'ispezione dell'Ufficiale sanitario in data 28.10.1969, visto il referto del Tecnico comunale in data 28.10.1969 ha autorizzato l'abitabilità degli edifici sopra descritti con decorrenza dal 10.11.1969 (Certificato d'abitabilità Pratica 64/63 - Fabbricati 32-33-34 Lotto 12).

**7.2 Conformità urbanistica.**

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.3 Conformità edilizia.**

L'immobile è conforme al progetto autorizzato dal punto di vista edilizio.



**7.4 Conformità catastale.**

Al sopralluogo, l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale e analogamente la cantina.

**8. CONSISTENZA****2.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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.

**Lotto 1.**

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
appartamento	42,23	37,55		100%	42,23
balcone			10,82	30%	3,25
cantina			6,38	25%	1,60
	<b>42,23</b>				<b>47,07</b>





## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre si considera il **migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di abitazione.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si rilevato al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo (qui libero ai fini della procedura).

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2021 – zona B1 – che dà quotazioni per Abitazioni di tipo economico, in stato di conservazione normale (qui lo stato di manutenzione e conduzione è sufficiente), **da Euro/mq 1.100 a Euro/mq 1.600**
- TeMa Milano, periodo: 1° semestre 2010, zona provincia, Settore Est – Pioltello centro, appartamenti da ristrutturare, valori **da Euro/mq 700 a Euro/mq 1.100**
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nessun immobile comparabile trovato, nello specifico segmento immobiliare.
- Si segnala la presenza di altri due immobili nello stesso condominio che attualmente sono in vendita a 110.000 (120.000 compreso box).
- Borsino immobiliare che riporta un prezzo di valutazione di circa 1.350 Euro/mq.

### 9.2 Valutazione Lotto 1

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
appartamento	A3			
balcone				
cantina				
		47,071	1.450,00	<b>68.252,95</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 in questa relazione.

<b>Valore stimato</b>	<b>68.252,95</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	3.412,65
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	64.840,30
arrotondato	<b>65.000,00</b>

Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato  
arrotondato

N.B. si tratta di un 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.**

*Da omettere qualora l'immobile non sia locato*

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

*Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato*

**12. CRITICITÀ DA SEG...LARE.**

- Si è appresa l'esistenza di una servitù a favore del condominio contro complesso dei boxes adiacente, in caso necessità.
- Tra ingresso - corridoio e cucina soggiorno non vi sono porte ma un varco ad arco; questa situazione fa perdere al corridoio la funzione di antibagno ma la difformità è facilmente sanabile (ripristinare la porta).

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

  
*Alessandra Ubertazzi*

Milano 18.11.2021



### 13. ALLEGATI

---

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Atto di provenienza.
- C. Riscontro dell'Agenzia delle entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- D. Ispezioni ipotecarie.
- E. Visure storiche per immobile.
- F. Atti di fabbrica Corpo A e corpo B.
- G. Planimetrie catastali.
- H. Situazione economica condominiale.
- I. Regolamento condominiale.

