

**TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G.E. 299/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Marianna Galioto

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Bene in Comune di Trezzano sul Naviglio, Via Tazzoli snc
Area a parcheggio pubblico (fg.10, mapp.382)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Trezzano sul Naviglio, Via Tazzoli snc

Categoria: **D/8** [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

Dati Catastali: **foglio 10, particella 382**

Stato occupativo:

Al sopralluogo il bene risultava liberamente accessibile.

Contratti di locazione in essere:

Nessuno.

Comproprietari:

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: Euro **327.769,00**

LOTTO UNICO
BENI IN TREZZANO SUL NAVIGLIO - VIA TAZZOLI SNC
 Area a parcheggio pubblico (fg.10, mapp.382)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Bene sito in Comune di Trezzano sul Naviglio, Via Tazzoli snc, consistente in area a parcheggio pubblico catastalmente identificato al fg.10, mapp.382.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà della Soc. [REDACTED] con sede in Brescia (BS), Cod. Fisc. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3.1 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio come segue

Intestato: [REDACTED], proprietà di **1/1**.

Dati identificativi: **foglio 10, particella 382**

Dati classamento: **cat. D/8**, rendita Euro 4.245,60

Indirizzo: Comune di Trezzano sul Naviglio, VIA TAZZOLI E. n. SN Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2020 Pratica n. MI0104101 in atti dal 21/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34400.1/2020);

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/07/2019 derivante da: COSTITUZIONE del 03/07/2019 Pratica n. MI0226429 in atti dal 03/07/2019 COSTITUZIONE (n. 2199.1/2019);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/07/2019 derivante da: COSTITUZIONE del 01/07/2019 Pratica n. MI0223200 in atti dal 01/07/2019, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO MI0223198 DEL 01/07/2019 (n. 223198.1/2019).

1.3.2 Identificato al catasto Terreni del Comune di Trezzano sul Naviglio come segue

Intestato: [REDACTED] proprietà di **1/1**.

Dati identificativi: Comune di Trezzano sul Naviglio - **foglio 10, particella 382**

Dati classamento: **ENTE URBANO**, superficie 5.308 mq – Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 10 N. 334

Dati identificativi dal 01/07/2019 derivanti da: Tipo Mappale del 01/07/2019 Pratica n. MI0223198 in atti dal 01/07/2019 presentato il 01/07/2019 (n. 223198.1/2019) - Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili: Foglio 10 Particella 332;

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/03/1999 al 01/07/2019 derivante da: FRAZIONAMENTO del 24/03/1999 in atti dal 26/03/1999 (n. 309202.1/1999) -

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 10 Particella 327, Foglio 10 Particella 331, Foglio 10 Particella 330;

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/02/1999 al 24/03/1999 derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/02/1999 in atti dal 03/02/1999 FRZ (n. 302389.1/1999);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 01/02/1964.

1.4 Coerenze

Mapp. 368, mapp. 329, Via Tazzoli e mapp. 354.

(all. 01 - Visura storica per subalterno; all. 02 - Visura analitica catasto terreni; all. 03 - Planimetria catastale; all. 04 - Estratto di mappa)

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 Trezzano sul Naviglio

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 300 mt. circa dal bus - linea 327; a 650 mt. circa dal bus - linea Z560; a 1,3 km circa dal passante ferroviario – fermata Trezzano sul Naviglio.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 900 mt. dallo svincolo della Tangenziale Ovest di Milano (A50).

2.2 Caratteristiche descrittive

Bene sito in Comune di Trezzano sul Naviglio, Via Tazzoli snc, consistente in area a parcheggio pubblico catastalmente identificato al fg.10, mapp.382. Il lotto in oggetto si colloca su area adiacente il confine con il Comune di

Corsico e confina a Est con fascia di rispetto autostradale (Tangenziale Ovest di Milano) e a Nord con la Strada Statale Vigevanese 494. L'area circostante il lotto mappale 382 è destinata prevalentemente ad attività produttive e terziario/commerciali di medie e grandi dimensioni, pur avendo nelle vicinanze aree destinate a residenza; in particolare il mappale 382, destinato a parcheggio, risulta essere parte di un lotto più vasto destinato a posti auto a servizio di "Conforama" e "Mondo convenienza". L'area si presenta liberamente accessibile nelle ore diurne, delimitata all'ingresso della via Tazzoli unicamente da sbarra chiusa nelle ore notturne; la pavimentazione in asfalto si presenta in parte dissestata, dotata di pali stradali per illuminazione; solo in parte i singoli parcheggi risultano delimitati da linee di colore bianco.

Lateralmente all'area in oggetto è presente un capannone di dimensioni medio/grandi (bene non di proprietà della società debitrice), attualmente abbandonato in quanto oggetto di incendio nel 2017.

2.3 Certificazioni energetiche: immobile non censito al catasto energetico.

2.4 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevati.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

In data 12.12.2022 il custode giudiziario Avv. Antonio Capuano inviava pec a [REDACTED] con la quale comunicava la data prevista per il sopralluogo e invitava la società predetta a prendere contatti con la scrivente esperto nominato. La società [REDACTED] non dava tuttavia alcun riscontro. Il sopralluogo presso il bene è avvenuto in data 22.12.2022 e l'area si presentava liberamente accessibile.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente quale dante causa l'esecutato, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta e MI6)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Marco Lovisetti Notaio in Milano, che fa stato fino al 3.05.2022 (all. 06), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 07) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente

mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 08), valide fino al 9.01.2023 per ispezioni sulla società debitrice e fino all'1.02.2023 per ispezioni sull'immobile, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

Atto a rogito Notaio Gian Battista Calini in data 28.06.2006 n. 79583/21502 di repertorio, registrato a Brescia il 30.06.2006 al n. 6604 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 14.07.2006 ai nn. 112255/58883 a carico della Soc. "Semeraro Immobiliare S.P.A."

N.B.: con l'atto sopra indicato la [REDACTED] acquistava dalla Soc. S. [REDACTED] S.P.A., oltre a beni in maggior consistenza, le aree distinte al fg. 10 mappali 332 e 334, derivanti dai precedenti mappali 328 e 327, in forza di variazione catastale in atti dal 26.03.1999. A seguito di fusione catastale, in atti dall'1.07.2019, i mappali 332 e 334 hanno generato il mappale 382 del foglio 10 che costituisce l'attuale bene oggetto di procedura esecutiva.

(all. 07 - Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] dal 18.12.1998 al 14.07.2006

Atto a rogito Notaio Gian Battista Calini in data 18.12.1998 n. 41097/9122 di repertorio, registrato a Brescia il 29.12.1998 al n. 6914 Serie 2V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 9.01.1999 ai nn. 1738/1379 a carico del Comune di Trezzano sul Naviglio.

N.B.: come precisato nella certificazione notarile in atti, con l'atto sopra indicato la S. [REDACTED] A. acquistava dal Comune di Trezzano sul Naviglio "area a parcheggio pubblico identificata al Catasto Terreni del Comune di Trezzano sul Naviglio come segue:

- foglio 10 (dieci), mappale 16 (sedici) SEMIN IRRIG, ha. 1.26.70
comprensiva del sedime stradale della vecchia Via Tazzoli non catastalmente individuata e da accorparsi alla suddetta area ".

Con atto di identificazione catastale in data 25/02/1999 del Notaio Giovanni Battista Calini rep. n. 41642/9309, registrato a Brescia il 12.03.1999 al n. 801 e trascritto a Milano 2 il 24.03.1999, il Comune di Trezzano sul Naviglio e la Soc. [REDACTED] davano atto che a seguito di frazionamento catastale prot. n. 302389.1/1999 del 2.2.1999, le porzioni di aree cedute con

l'atto sopra indicato erano solo quelle individuate al catasto terreni al fg. 10, mappali 328 e 327.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Marco Lovisetti Notaio in Milano, che fa stato fino al 3.05.2022 (*all. 06*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 07*) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 08*), valide fino al 9.01.2023 per ispezioni sulla società debitrice e fino all'1.02.2023 per ispezioni sull'Immobile, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

Nell'atto di provenienza del bene (*all. 07*) si precisa che:

“Le parti dichiarano e prendono reciprocamente atto che relativamente ai beni in oggetto sono state stipulate con atti in data 23 dicembre 2022 n. 59979/14921 rep. G.B. Calini retro citato 11 gennaio 2001 n. 3936 rep. G. Cambria Segretario del Comune di Trezzano sul Naviglio registrato a Milano il 29 gennaio 2001 al n. 4010 S.1A rettificato in data 2 aprile 2001 n. 3966 rep. G. Cambria Segretario del Comune di Trezzano sul Naviglio registrato a Milano il 12 aprile 2001 n. 014930 S.1A, delle convenzioni urbanistiche con il Comune di Trezzano sul Naviglio”.

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

- **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 28.07.2014 ai nn. 70469/11872 derivante da atto a rogito Notaio Giovanni Battista Calini in data 27.07.2014 rep. nn. 98525/33218

a favore di [REDACTED], con sede in Atri (TE)
contro V [REDACTED] con sede in Erbusco (BS)

Importo ipoteca € 1.239.318,07 di cui € 170.000,00 di capitale.

N.B.: come precisato nella certificazione notarile in atti, l'ipoteca sopra citata grava, tra gli altri, sui mappali 332 e 334 del foglio 10, dalla cui

fusione è derivato l'attuale mappale 382 che costituisce il bene oggetto di procedura esecutiva.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 18.02.2022 rep. 93955/2022 trascritto a Milano 2 il 25.03.2022 ai nn. 40295/27185 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di "[REDACTED]" con sede in Sestu (CA), c. [REDACTED].

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie (all. 08) valide fino al 9.01.2023 per ispezioni sulla società debitrice e fino all'1.02.2023 per ispezioni sull'immobile; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 06) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non è presente amministratore per il bene in oggetto.

6.1 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** sì.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Certificato di destinazione urbanistica

In data 6.12.2022 - prot. n. 2022/0032852 - la sottoscritta ha richiesto, tramite procedura telematica, Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al mappale 382 del foglio 10 - Pratica numero URB/2022/00038/CDU - ricevuto dal Comune di Trezzano Sul Naviglio il 9.01.2023 (datato 30.12.2022).

Come indicato sul CDU, in base alle prescrizioni urbanistiche di cui alla Variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 10/10/2017, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 03/01/2018, il mappale 382 è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

(all. 09 – Certificato di Destinazione Urbanistica)

PIANO DELLE REGOLE

- Reti tecnologiche (Piano Urbano Generale dei servizi del sottosuolo - PUGSS)
 - "Distanze di prima approssimazione" (DpA) e "Aree di prima approssimazione" relative agli assi degli elettrodotti (PS_NTA – art.16)
- Vincoli amministrativi (limiti all'edificazione)
 - Fascia di rispetto stradale (Parte) (PS_NTA – art.14)

DOCUMENTO DI PIANO

- Ambiti di trasformazione
 - Ambito di programmazione negoziata – Carattere Sovracomunale

PIANO DEI SERVIZI

- Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale
 - Parcheeggi pubblici o di uso pubblico extra-residenziali (PS NTA – art.10)

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio tramite procedura telematica in data 01.12.2022 ed in data 22.12.2022 ha effettuato visura atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Trezzano sul Naviglio.

Si indica di seguito quanto ricevuto:

- **Domanda di Concessione Edilizia n. 6/03 – Prot. n. 9495 del 28.04.2003**

Intestazione: 

La domanda di concessione edilizia veniva presentata in data 8.04.2003 per la "realizzazione di un edificio commerciale" per "vendita al dettaglio no food".

In data 30.09.2003 il Comune di Trezzano sul Naviglio, relativamente alla P.E. in oggetto, richiedeva per il completamento della procedura di rilascio, integrazione della documentazione già prodotta, cui la Soc. Semeraro Immobiliare S.p.A. provvedeva in data 10.12.2003.

In data 30.12.2005 il Comune di Trezzano sul Naviglio comunicava che: "Da una verifica effettuata sulle pratiche giacenti presso il nostro ufficio è stata accertata la mancata definizione della domanda di concessione edilizia da Voi presentata in data 28.04.2003" Nella comunicazione si precisava che, in attesa di ulteriori comunicazioni circa la prosecuzione dell'iter della P.E., "resta inteso che non ricevendo esaurienti notizie in merito si provvederà ad annullare la pratica relativa".

Da informazioni assunte dai tecnici del Comune di Trezzano sul Naviglio nel corso della visura atti, **la Concessione Edilizia n.6/03 risulta definitivamente decaduta.**

(all. 10 - Concessione Edilizia n. 6/03 del 28.04.2003 (P.E. Decaduta)

7.2 Conformità edilizia

La scrivente precisa che nel corso della visura non sono state reperite pratiche edilizie oltre alla Concessione Edilizia n.6/03 che, come meglio precisato al precedente paragrafo 7.1, è da considerarsi decaduta. Alla pratica edilizia non risultavano allegati elaborati grafici.

7.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo il lotto destinato a parcheggio risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 3.07.2019.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata desunta da visura storica analitica per immobile al Catasto terreni (*all. 2* - foglio 10 Particella 382 qualità ENTE URBANO) per superficie pari a mq 5.308

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Parcheggio scoperto	mq.	5308,00	100%	5.308,00
		5308,00		5.308,00
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

Premesso che dal PGT (Piano del Governo del Territorio) di Trezzano sul Naviglio, supportato da CDU rilasciato dal Comune, l'area rientra in ambito di programmazione negoziata a carattere sovracomunale, la scrivente ha svolto ricerche per aree analoghe al fine di verificare le eventuali possibili destinazioni effettive dell'area in questione.

Al fine di attribuire un valore all'area per mezzo di aree simili cedute in base al metodo della perequazione, la sottoscritta ha cercato il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" eventualmente pubblicato dal Comune di Trezzano sul Naviglio. La ricerca svolta dalla scrivente non ha dato alcun risultato, infatti (a fronte di richiesta di chiarimenti con l'area urbanistica del Comune) a seguito di riunione in collegamento da remoto in data 19.01.2023 con gli operatori dell'ufficio tecnico urbanistico, ha appurato che tale registro non è disponibile.

Nota bene: da ulteriori informazioni rilasciate dai tecnici comunali è emerso che l'area potrebbe avere alcune potenzialità mediante proposte di operatori esterni privati; in particolare risulterebbe essere stata avanzata al Comune di Trezzano sul Naviglio una proposta di piano integrato d'intervento a variante del PGT, attualmente in stato embrionale e in fase d'istruttoria da parte del Comune. Tale proposta di intervento presumibilmente dovrebbe vedere coinvolte alcune aree e fabbricati

limitrofi all'area in oggetto (oltre all'area interessata dalla presente), in particolare un fabbricato attualmente in stato di abbandono da alcuni anni in quanto oggetto di incendio. Tale proposta, della quale la scrivente non ha alcuna reale contezza, si inserirebbe all'interno di un progetto di riqualificazione del comparto urbanistico/edilizio.

Non si può pertanto escludere che, a seguito di una convenzione con il Comune da parte di operatori privati, nel terreno interessato di cui alla particella 382, si possano realizzare posti auto riservati in parte ai fruitori delle future attività previste nel piano di riqualificazione della più vasta area interessata dall'intervento e in parte pubbliche.

Tali ipotesi sono da verificare mediante opportuni ricerche e confronti con i preposti uffici tecnici comunali.

Da un calcolo approssimativo effettuato dalla scrivente, sul mappale 382, di superficie pari a mq 5.308,00, si potrebbero ricavare all'incirca 180 posti auto.

La valutazione dell'area sottoposta a pignoramento viene eseguita a "corpo", sulla scorta di una valutazione media a posto auto in parcheggio pubblico a supporto della valutazione medesima.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Si è tenuto conto infine delle condizioni, delle analisi e delle previsioni del mercato immobiliare, pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

Il valore del bene come sopra definito, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle entrate).

9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022 – Comune di Trezzano sul Naviglio – Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA - Codice zona: D1 – Microzona 0
Quotazioni di box auto di stato normale:
valore di compravendita da € 800,00/mq. a € 1.200,00/mq;
- TeMA 1° semestre 2022 – Comune di Trezzano sul Naviglio/Provincia
Settore Sud-Ovest – Zona periferica
Quotazioni di box auto:
valore di compravendita da € 15.000,00 a € 17.000,00 a corpo.

9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Parcheggio scoperto	D/8	5.308,00	€ 65,00	€ 345.020,00
				€ 345.020,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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

• VALORE LOTTO	€ 345.020,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 17.251,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 327.769,00

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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Null'altro oltre a quanto già segnalato.

La sottoscritta arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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.

Milano, 8 febbraio 2023

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

all. 01 - Visura storica per subalterno;

all. 02 - Visura analitica catasto terreni;

all. 03 - Planimetria catastale;

all. 04 - Estratto di mappa;

all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta);

all. 06 - Certificazione notarile in atti

all. 07 - Atto di provenienza;

all. 08 - Ispezioni ipotecarie;

all. 09 - Certificato di Destinazione Urbanistica;

all. 10 - C.E. n. 6-03 del 28.04.2003 (P.E. decaduta).