

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. 594/2023**

Giudice delle esecuzioni: **dottor Giuseppe Ciocca**

### **RELAZIONE DI STIMA.**

Lotto unico, composto da un appartamento al piano terra con cantina a Limbiate (MB).



Immagine 1. Vista dalla pubblica via del fabbricato in cui si trova l'unità oggetto di valutazione; sono in corso lavori di efficientamento energetico.



## 0. RIEPILOGO SINTETICO

---

### Dati catastali

#### **Corpo A**

Bene in via Ciro Menotti 10 a Limbiate (MB), piani 3 S1, appartamento con cantina.

Categoria A3, abitazione economica.

Dati catastali: **Foglio 39, Mappale 306, subalterno 8**

### Stato occupativo

Al sopralluogo, l'unità è arredata e abitata con contratto di locazione registrato ante pignoramento e in corso di validità.

### Contratti di locazione in essere.

Allegato, con scadenza (dopo 4 anni) 09.02.2027 + 4 anni.

### Comproprietari.

Nessuno.

**Prezzo, al netto delle decurtazioni da occupato, Euro 67.000 (valore arrotondato)**



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 (ed 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.

---

##### 1.1 Descrizione dei beni.

Bene in Limbiate (MB) in via Ciro Menotti 12, appartamento con cantina (corpo A).

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

Il pignoramento grava sull'intero della piena proprietà del bene, in capo a

– ... .., C.f. ... .., nat... ad ... (...) il ... .., residente all'atto di acquisto a ... in via ... e successivamente in via ... a ... (...), cittadino della ... soggiornante in Italia in base a ..., piena proprietà per la quota intera 100/100.

Comproprietari, nessuno.

**Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MB).**

##### 1.3 Intestazione

– ... .., C.f. ... .., nat... ad ... (...) il ... .., piena proprietà per la quota intera 100/100.

##### Corpo A.

Bene in Limbiate (MB) in via Ciro Menotti 10, appartamento con cantina.

Dati catastali: **Foglio 39, Mappale 306, subalterno 8**

Dati classamento, categoria A3, abitazione economica, piani 3 - S1, consistenza 4,5 vani superficie catastale totale 68 mq, escluse aree scoperte 67 mq, rendita catastale 278,89 Euro.

Dati derivanti da: *Visura storica per immobile (Allegato E).*

##### 1.4 Coerenze

- Appartamento al terzo piano.

Confina da Nord, in senso orario: cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune, vano scala comune, altra proprietà;

- Cantina al piano interrato.

Confina da Nord, in senso orario: corridoio comune, proprietà di terzi, cortile

##### 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

#### 2. DESCRIZIONE DEL BENE.

---

##### 2.1 Breve descrizione della zona.

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione si trova all'interno del comune di Limbiate (MB), comune collocato a Nord della città Metropolitana di Milano, e ben connesso alla città tramite treno, autobus e rete stradale. Limbiate è un comune a destinazione prevalentemente residenziale, dotato di tutti i servizi e presenta numerose attività commerciali di vicinato non, in particolare, laddove si trova l'unità oggetto di valutazione che è una zona prevalentemente residenziale.

*In sintesi.*

In Comune di Limbiate (MB).

Fascia/zona: semi periferica.

Destinazione prevalente, residenziale.



Tipologia prevalente, residenze semi intensiva

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni genere e grado, supermercati, piccole attività commerciali, ampie zone verdi destinate a verde agricolo.

Principali collegamenti pubblici: di superficie, tramite treno (stazione di Bovisio Masciago - Mombello), tramite bus, la fermata più vicina della linea metropolitana è Sesto San Giovanni (dista circa 18 km) sulla linea M1 (linea rossa).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 11 Km l'accesso alla A4 (Torino-Trieste) e, che consente il collegamento con la città di Milano e con la rete autostradale nazionale.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne: il fabbricato (Rilievo fotografico, Allegato A).

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione è un fabbricato posto all'interno di un lotto di forma quasi quadrata recintato rispetto alla pubblica via. Occupa una posizione decentrata verso Nord. Dista circa 5 metri dal confine Nord, lasciando, invece, ampio spazio libero verso Sud.

Alla corte si accede direttamente dalla pubblica via; sul lato opposto della carreggiata è presente un parcheggio libero così come oltre la recinzione sul lato Sud; il fabbricato è quasi al limite del perimetro urbano verso Est e per la presenza della Strada statale è in presa diretta con la viabilità sovralocale in posizione interessante.

Il fabbricato ha uno sviluppo planimetrico lineare con due scale ed una composizione simmetrica.

Vi si accede attraversando il cortile; il fabbricato presenta due scale; all'unità oggetto di valutazione si accede attraverso la scala A. il fabbricato presenta 4 piani fuori terra ed uno seminterrato.

Si tratta di una costruzione molto semplice che prevede facciate intonacate e tinteggiate nel colore giallo e copertura con tetto piano a terrazzo. Si fa presente che, al momento del sopralluogo, il fabbricato era protetto alla vista per la presenza di un ponteggio con teli perimetrali. Dal cartello di cantiere si è appreso che erano in corso interventi di efficientamento energetico.

- struttura portante: fondazioni e piano seminterrato in calcestruzzo armato gettato in opera; murature in elevazione in mattoni pieni
- solai misti in latero cemento
- facciate: muratura in mattoni pieni intonacata (intonaco terranova) e tinteggiata nei toni del giallo.
- accesso al fabbricato dalla strada, attraverso un cancello posto su una recinzione cieca.

Le condizioni generali delle parti comuni e dello stabile sono discrete ma in divenire, data la presenza del cantiere.

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

### Corpo A.

L'unità immobiliare oggetto della relazione è un appartamento al piano terzo senza ascensore, con doppio affaccio contrapposto verso il cortile comune verso la proprietà confinante lato Nord. Si accede tramite un portoncino con semplice blindatura ad un ingresso centrale che distribuisce ai due locali abitabili (un soggiorno e una camera utilizzati entrambi come camere), una cucina rivolta a Nord e un bagno esposto verso Sud; i locali abitabili hanno dimensioni generose e una altezza superiore al minimo. In alcuni punti sulle pareti perimetrali e in corrispondenza dello spigolo rientrante tra queste e il soffitto si notano segni di infiltrazione che, verosimilmente, verranno risolte mediante gli interventi di restauro e efficientamento in corso di realizzazione.

Complessivamente l'appartamento è salubre.

La pavimentazione è in ceramica di vario tipo di media qualità.

I serramenti sono in pvc con doppio vetro e taglio termico; l'oscuramento è ottenuto mediante tapparelle in pvc rigido.

Il riscaldamento è condominiale, diffuso con caloriferi in ghisa senza valvole termostatiche.

L'acqua calda è autonomamente prodotta da scaldacqua.

L'appartamento è in discrete condizioni con parte impiantistica non a norma.

*In sintesi.*

- Doppia esposizione contrapposta;



- bagno aerato e illuminato naturalmente con vasca; in bagno è presente un dislivello e un gradino che rende l'unità non accessibile e non visitabile; con lavori comunque onerosi si suppone di poter abbattere le barriere architettoniche. Il gradino verosimilmente è frutto di un intervento di ridisegno del bagno poiché non è presente negli elaborati facenti parte del progetto originario.
- finitura delle pareti: tinteggiatura, rivestimenti in piastrelle ceramiche in cucina e in bagno;
- pavimenti: in ceramica di vario tipo di media qualità in tutti gli ambienti.
- porta d'accesso: blindata con semplice blindatura
- infissi esterni: in pvc con doppio vetro. L'oscuramento è realizzato mediante tapparelle
- impianto citofonico: presente, solo audio
- impianto elettrico: sottotraccia (con alcune integrazioni artigianali e volanti, certamente non a norma).
- impianto idrico: sottotraccia (con l'integrazione artigianale dell'allaccio della lavatrice nel ripostiglio).
- impianto termico: condominiale, il riscaldamento viene garantito attraverso caloriferi in ghisa
- l'acqua calda sanitaria è autonoma e prodotta da uno scaldacqua posto in cucina sul lato della parete di facciata.
- impianto di condizionamento: presente a split, funzionante nelle camere e in cucina (cioè, in tutti i locali abitabili).
- La lavatrice è posta nel ripostiglio, di fianco all'ingresso e allacciata in maniera "artigianale".

#### 2.4 Certificazione energetica per il Corpo A.

Non si è reperito l'*Attestato di prestazione energetica* dell'unità immobiliare al Catasto energetico edifici regionale; tuttavia, si segnala che esso viene citato nell'*Atto di provenienza* allegato.

#### 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti per il Corpo A.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante. Gli impianti, certamente, non sono a norma.

#### 2.6 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

### 3. STATO OCCUPATIVO.

---

#### 3.1 Detenzione dei beni.

##### Corpo A.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24.10.2023, è stato possibile accedere al bene grazie alla compiacenza degli occupanti; si è constatato che l'immobile, occupato con contratto di locazione in corso di validità, risulta abitato e arredato (Rilievo fotografico Allegato A);

La cantina è stata identificata durante il primo sopralluogo; successivamente, a seguito di un apposito secondo sopralluogo è stata visionata la cantina che contiene effetti sia dei conduttori che e del proprietario.

#### 3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Gli attuali occupanti abitano l'appartamento in forza di un contratto di affitto registrato datato 13.02.2023 (ante pignoramento) e in corso di validità che è allegato come **Allegato B.**

### 4. PROVENIENZA (Allegato D).

---

#### 4.1 Attuale proprietario.

Dal 29.01.2021

– ... ..., C.f. ... .., nat... ad ... (...) il ... .., piena proprietà per la quota intera 100/100.

In forza di atto di compravendita stipulato il 17.12.2021 dal notaio Sergio Ciancimino di Milano, numero di repertorio 27.470, numero di raccolta 11.725, Serie 1T 113.709, registrato a Milano 1 il 29.01.2021 e trascritto a Milano 2 il 30.12.2021, Registro generale 188.877 e registro particolare 128.870 da ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ... .., residente a ... .. in via ..., coniugata in regime di comunione legale dei beni.



**4.2 Precedenti proprietari.**

Dal 19.01.2005 e fino al 29.01.2021

– ... ..., nata a ... il ... .. ..., C.f. ... .. ..., residente a ... in via ..., coniugata in regime di comunione legale dei beni.

Per la quota di ½, in forza di Atto di compravendita del 19.01.2005, Pubblico ufficiale Alberto Villa, sede di Milano (MI) numero di repertorio 66.069 (Nota presentata con Modello Unico numero 5.968.1/2005 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 23.02.2005.

Per la quota di ½, in forza di Atto di compravendita del 27.10.2000, Pubblico ufficiale Giovanni Roncoroni, sede di Cesano Maderno (MI) numero di repertorio 34.695, trascrizione numero 68.960.1/2000 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 27.12.2000.

– ... ..., nata a ... il ... .. ..., C.f. ... .. ..., residente a ... in via ..., coniugata... in regime di comunione legale dei beni, per la piena proprietà per la quota di ½;

– ... ..., nato a ... (...) il ... .. ..., C.f. ... .. ..., coniugata... in regime di comunione legale dei beni, per la piena proprietà per la quota di ½ fino al 19.01.2005

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegati D e F).**

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del 03.07.2023 a firma del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, implementata dall'acquisizione dell'*Atto di acquisto (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle entrate Milano, per soggetto (elenco sintetico senza restrizioni **(Allegati F)** si evince che, oltre a quanto, già scritto non vi sono altri elementi da osservare.

**5.1 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.**

Nessuno.

– **Eventuali note.**

Nessuna.

**5.2 Trascrizioni.**

**5.3** Atto di compravendita stipulato il 17.12.2021 dal notaio Sergio Ciancimino di Milano, numero di repertorio 27.470, numero di raccolta 11.725, Serie 1T 113.709, registrato a Milano 1 il 29.01.2021 e trascritto a Milano 2 il 30.12.2021, Registro generale 188.877 e Registro particolare 128.870 da ... .., nat... a ... il ... .., C.f. ... .., residente a ... in via ..., coniugata... in regime di comunione legale dei beni.

**5.4 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Corpo A)**

Iscrizione contro del 30.12.2021, Registro particolare 35.340 Registro generale 188.884, Pubblico ufficiale notaio Sergio Ciancimino di Milano, numero di repertorio 27.471/11.726 del 17.12.2021 tipo ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a carico di ... .., C.f. ... .., nat... ad ... (...) il ... .., piena proprietà per la quota intera 100/100.

**5.5 Pignoramenti.**

Trascrizione contro del 20.06.2023, Registro particolare 59.262, Registro generale 84.512, Pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario della Corte d'appello di Milano, numero di repertorio 14.526 del 16.06.2023, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore del Credito cooperativo di Carate Brianza, sede a



Carate Brianza gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà per la quota intera e a carico di ... .., C.f. ... .., nat... ad ... (...) il ... .., piena proprietà per la quota intera 100/100.

#### **5.6 Altre trascrizioni.**

Nessuna.

#### **5.7 Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

### **6. CONDOMINIO.**

L'unità immobiliare fa parte di un condominio. Il condominio è amministrato dallo studio Mariotti Guerrini con studio in Limbiate, via Padova 6, telefono 02.9966703, e-mail amm.mariottiguerrini@gmail.com.

Si apprende dall'amministrazione, pertanto, che

- le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile variano in funzione del consumo di riscaldamento del singolo appartamento, dato che l'impianto è centralizzato.

Si può ipotizzare una spesa media di circa 2.600,00 Euro circa

- gli arretrati a carico della proprietà degli ultimi 2 anni (2021/2023):
  - 2021/2022 = Euro 2.171,65
  - 2022/2023 = Euro 3.222,84
- eventuali spese straordinarie annue deliberate di gestione dell'immobile, anni 2021/2023:
  - 3.582,25 Euro per il Superbonus 110 in fase di ultimazione.
- gli arretrati complessivi ad oggi:
  - 11.723,12 Euro.

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

#### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).**

La richiesta degli atti di fabbrica al Comune di Limbiate è stata effettuata il 25.01.2024, è stata chiesta l'identificazione delle pratiche da parte degli uffici in base all'elenco per indirizzo il 31.01.2024 e è stata evasa il 31.01.2024

Dall'esame della documentazione in atti, si apprende, comunque, che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967 (La Licenza edilizia allegata sotto la lettera G è del 17.05.1963); l'Abitabilità a seguito del nulla osta all'occupazione è del 31.05.1964.

#### **7.2 Conformità urbanistica.**

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche e a quelle dell'epoca della costruzione.

#### **7.3 Conformità edilizia.**

Vedi **Allegati G.**

- Al sopralluogo l'unità è risultata conforme a quanto autorizzato; si segnala, tuttavia, che in bagno è presente un dislivello e un gradino verosimilmente frutto di un intervento di ridisegno del bagno poiché non è presente negli elaborati facenti parte del progetto originario.

#### **7.4 Conformità catastale.**

Vedi **Allegato C.**

Al sopralluogo, l'unità immobiliare è risultata conforme alla planimetria catastale. Solo il balcone prospiciente il cortile appare in planimetria come indiviso mentre è diviso poiché di pertinenza di due unità diverse e confinanti. (La divisione è stata temporaneamente rimossa a causa della presenza del ponteggio per lavori di efficientamento energetico).



## 8. CONSISTENZA

### 8.1 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 anche confrontato con gli elaborati grafici degli atti di fabbrica, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR 138 del 23.03.1998) come segue.

#### Lotto unico

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
appartamento	66,00	56,00	5,45	30%	67,64
cantina			3,25	30%	0,98
	<b>66,00</b>				<b>68,61</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 delle suddette 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 il prodotto edilizio potrà essere compravenduto, 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 è 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 dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo (contratto di locazione in corso di validità).

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2023, zona periferica, residenziale civile, in normale stato di conservazione valori da Euro/mq 1.200 a Euro/mq 1.550.
- Borsino immobiliare, zone periferiche, destinazione residenziale, stabili di fascia media rispetto alla zona, prezzo medio arrotondato Euro /mq 1.150,00.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nessun immobile comparabile con l'immobile principale trovato nello specifico segmento immobiliare compravenduto negli ultimi 24 mesi; il mercato non sembra





particolarmente dinamico.



**9.2 Valutazione Lotto 1****Lotto unico**

<b>Destinazione</b>	<b>Categoria catastale</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>	<b>Valore per mq (Euro)</b>	<b>Valore complessivo (Euro)</b>
appartamento	A3	<b>67,64</b>		
cantina		<b>0,98</b>		
		<b>68,61</b>	1.400,00	<b>96.054,00</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 in questa relazione.

<b>Valore stimato se libero</b>	<b>96.054,00</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.802,70
Spese per dare la conformità edilizia catastale (o mediante intervento sull'esistente o mediante pratica edilizia a sanatoria)	0,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio scadute	5.394,49
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	85.856,81
<u>arrotondato</u>	<b>86.000,00</b>
Immobile non libero (contratto di locazione valido sottoscritto da meno di un anno e con durata di 4 (+4))	19.210,80
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato</u>	<b>66.789,20</b>
<u>arrotondato</u>	<b>67.000,00</b>

N.B. si tratta di un prezzo base d'asta consigliato, 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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10. GIUDIZIO DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE.**

Attualmente in forza del contratto di locazione registrato e in corso di validità, gli occupanti corrispondono un canone di 6.000 Euro l'anno, non è chiaro se spese comprese o spese escluse. Sulla base dei listini consultati si ritiene che il contratto preveda un canone congruo alla situazione specifica come descritta in relazione.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

*Si omette.*



## 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

---

*Riepilogo di eventuali criticità ostative alla vendita o, comunque, di rilevante impatto per la procedura*

- Su alcuni documenti si fa riferimento a via Ciro Menotti 10; su altri a via Ciro Menotti 12; dando rilievo allo stato dei luoghi in relazione di considera più corretto utilizzare il riferimento al civico 10.
- Sussiste un contratto di affitto registrato datato 13.02.2023 (ante pignoramento) e in corso di validità che è allegato come Allegato B.
- Si segnala la presenza di un gradino all'interno del bagno e di una infiltrazione nella camera adiacente il bagno.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al proprietario a mezzo raccomandata all'indirizzo indicato nel Certificato di residenza in atti.

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

Milano 19 marzo 2024



l'esperto nominato,

## 13. ALLEGATI

---

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Planimetria catastale.
- D. Atto di provenienza.
- E. Visura storiche per immobile.
- F. Ispezioni ipotecarie.
- G. Atti edilizi e progetti.
- H. Regolamento condominiale.

