

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n° 1079/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott. sa FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Milano via Carlo Imbonati n. 9

LOTTO 1 abitazione piano 4° con cantina e solaio



LOTTO 1 >>>>abitazione + cantina + solaio

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO 1

Corpo A

Bene in Milano via Carlo Imbonati n. 9

Categoria: **A/4** [abitazione]

Dati Catastali: foglio **136**, particella **165**, subalterno **102**

LOTTO 1

Corpo A: al sopralluogo, eseguito il 14/07/2025,
ho riscontrato che il bene è occupato dai proprietari ed è arredato.

Contratti di locazione in essere

LOTTO 1

Corpo A: non vi sono contratti registrati, come confermato da Agenzia delle Entrate

Comproprietari

LOTTO 1

Corpo A: proprietà 1/2 signor [redacted]
proprietà 1/2 signora [redacted]

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 1

Corpo A: libero: € **160.000,00** (euro centosessantamila/00)
occupato: non ricorre il caso



LOTTO 1**CORPO A - abitazione - piano 4° con vano cantina e vano solaio -****1. LOTTO 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI****1.1. A Descrizione del bene****CORPO A**

Unità immobiliare sita in Comune di MILANO via IMBONATI n. 9 "Scala B", consistente in:
 - **appartamento al piano 4° composto da tre locali più bagno con vano cantina al piano interrato e vano solaio al piano 5°/sottotetto**
 altezza locali abitabili al piano 4° cm 295 circa,
 altezza vano cantina al piano interrato cm 315 circa
 altezza vano solaio minima cm 50 circa e massima cm 280 circa.

L'alloggio ha doppio affaccio (uno sul primo cortile interno e l'altro sul secondo cortile interno).

L'unità immobiliare (sub. 102) ha accesso dalla distribuzione condominiale come segue:
 alloggio - dal ballatoio mediante due porte d'ingresso.
 vano solaio - dalla scala condominiale di collegamento dal piano terra al piano solaio
 vano cantina - da scala dedicata ad alcune cantine e con accesso dal primo cortile.

Il collegamento verticale è garantito solo da un'ampia scala aperta (non c'è ascensore).

1.2. A Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera quota di **proprietà**:

proprietà 1/2 signor ... nato in ... C.F.
 proprietà 1/2 signora ... nata in ... C.F.

1.3. A Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (ALL. da 1 a 3)

Intestato:

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
 signor ... nato in ... C.F.
 proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
 signora ... nata in ... C.F.

dati identificativi:

CORPO A via Carlo Imbonati n. 9

foglio **136**, particella **165**, subalterno **102**

dati classamento: cat. **A/4**; classe 4; consistenza 4 vani; superficie catastale 80 mq;
 Escluse aree scoperte 80 mq; rendita € 402,84 (inserimento in visura della superficie dal 9/11/2015)

indirizzo catastale: Comune di **Milano via Carlo Imbonati n. 9** piano 4-5-S1;

INTESTATARI:

* **COMPRAVENDITA** del giorno 09/04/2008 notaio Grimaldi Nicola di Milano rep. 18016
 proprietà 1/2 signor ...
 proprietà 1/2 signora I

• **COMPRAVENDITA** del giorno 01/03/2001 notaio Grimaldi Nicola di Milano rep. 9314
 proprietà 1/2 signor ...
 proprietà 1/2 signora .



- VERBALE del giorno 31/01/1995 notaio Capuano (Napoli) rep. 76417 proprietà 1/1
- proprietà 1/1

DATI CLASSAMENTO e VARIAZIONI

- * inserimento dati di SUPERFICIE del giorno 09/11/2015 foglio **136**, particella **165** subalterno **102**
dati classamento: Zona Censuaria **2**; cat. **A/4**; classe 4; mq 80; escluso aree scoperte mq 80; consistenza 4 vani; rendita € 402,84
- * variazione del CLASSAMENTO del giorno 05/02/2002 (n° 4192.1/2002) in atti dal 05/02/2002 pratica n. 103701 foglio **136**, particella **165** subalterno **102**
dati classamento: Zona Censuaria **2**; cat. **A/4**; classe 4; consistenza 4 vani; rendita € 402,84- Lire 780.000
- * variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del giorno 19/10/1979 (n. 17323.1/1979) in atti dal 30/01/2001 pratica n. 94931 foglio **136**, particella **165**, subalterno **102**
- * schede d'impianto foglio **136**, particella **165** subalterni **34, 35, 36** (tali schede non sono attualmente disponibili per la consultazione sul sito di Agenzia delle Entrate (SISTER).

1.4. A Coerenze CORPO A

CORPO A

Coerenze appartamento da Sud -Est in senso in senso antiorario:

- edificio di via Imbonati 7 (identificato con il mapp. 185)
- al piano terra mapp. 167 e cortile comune (mapp. 166), altra unità immobiliare (proprietà di terzi)
- altra unità immobiliare (proprietà di terzi) e parti comuni
- ballatoio dal quale si accede, cortile (mapp. 163) e, al piano terra, mapp. 164

Coerenze vano solaio

- edificio di via Imbonati 7 (identificato con il mapp. 185)
- cortile comune (mapp. 166)
- altra unità immobiliare (proprietà di terzi)
- corridoio comune ed altra unità immobiliare (proprietà di terzi)

Coerenze vano cantina (indicate sull'atto d'acquisto)

- cantina di terzi
- corridoio comune e parti comuni

Coerenze vano cantina dedotte dalla scheda catastale

- *altra unità immobiliare (proprietà di terzi) su tre lati*
- corridoio comune altra unità immobiliare (proprietà di terzi).

1.5. A Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Il bene del LOTTO I **CORPO A** è identificato correttamente sia sul pignoramento che sulla Nota di trascrizione dello stesso (Tr. gen. n. 80181 part. n. 59510 del 29/11/2024);



Le coerenze dell'unità immobiliare non sono state indicate nè sull'atto di Pignoramento né sulla relativa nota di trascrizione (quadro D).

2. LOTTO 1 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Tipologia prevalente: edifici multipiano

Destinazione: residenziale con attività commerciali al dettaglio al piano strada

Urbanizzazioni: la zona ben servita. E' provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, scuole di vari ordini e grado, ospedale, supermercati ecc.

Principali collegamenti pubblici: - mezzi pubblici di superficie in prossimità e stazione della metropolitana -linea Gialla fermata Maciachini - a poche centinaia di metri,

Principali collegamenti viabilistici: - nei pressi della autostrada A4 e della SP35 (Milano Meda).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne LOTTO 1 Corpo A

CORPO A

Il fabbricato (mapp. 165) è costituito da diverse unità immobiliari. L'unità immobiliare che è oggetto del pignoramento è un appartamento con cantina e solaio. L'accesso al fabbricato, sia pedonale che carraio, avviene dal 1° cortile interno (mapp. 166) al quale si accede attraverso l'androne dell'edificio fronte strada (mapp. 168)

Il fabbricato (mapp. 165) è costituito da quattro piani fuori terra.

Il Condominio è costituito da 3 fabbricati principali paralleli e separati tra loro da dei cortili interni (mapp. 166, 163 e 318)

L'unità abitativa oggetto della presente procedura esecutiva (sita nell'edificio centrale) ha accesso dalla distribuzione orizzontale della scala B (l'unità ha due porte d'ingresso).

Caratteristiche:

- edificio in linea di tipologia a ballatoio con ampia scala di collegamento posizionata in centro al fabbricato (con accesso dall'androne)
- facciate mapp. 165: rivestimento in intonaco in condizioni di manutenzione sufficienti (compatibili con l'età del fabbricato)
- copertura: a doppia falda
- accesso: CORPO A n° 2 porte d'ingresso;
androne: condominiale in scarso stato di manutenzione;
- scale: condominiali in sufficiente stato di manutenzione
- ascensore: non esistente;
- servizio di portineria: no;
- condizioni generali dello stabile/fabbricato
mapp. 165: - sufficienti (compatibili con l'età del fabbricato) -
mapp. 168: - la facciata verso strada è in condizioni ottime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7 FOTO corpo A)

CORPO A

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano in via Carlo Imbonati 9,

CORPO A abitazione, distribuita al piano quarto, di tre locali oltre servizi

- esposizione doppia (Nord/Sud).
- due porte di accesso a battente di cui una blindata (dal ballatoio comune)
- infissi esterni: a battente - in legno
colore bianco esterno ed interno, in condizioni di manutenzione scarse;



- infissi interni: in legno – non tutti della medesima tipologia alcuni in pessime condizioni di manutenzione;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in pvc
- sicurezza: cancelletto metallico a delimitazione della porzione di ballatoio
- pareti: tinteggiate in condizioni scarse e in alcune aree con tracce di infiltrazioni
- pavimenti: piastrelle di diversi formati e colori in condizioni normali (compatibili con la vetustà);
- impianto citofonico: sì
- impianto elettrico: in parte sotto traccia ed in parte a vista
- impianto idrico: sotto traccia ma con gli scarichi della condensa a vista;
- impianto termico: caldaia autonoma e termosifoni;
- acqua calda sanitaria: produzione autonoma;
- servizi igienici: - n°1 dotato di 3 sanitari (lavabo, vaso e doccia), in scarse condizioni di manutenzione.
- impianto di condizionamento: 1 unità esterna che serve 1 split in camera;
- altezza piano 4°: cm 295 circa
- condizioni generali alloggio al piano 4°: scarse

i vani solaio e cantina sono accessibili dagli spazi comuni

- altezza vano solaio da cm 50 a cm 280 circa
- condizioni generali solaio al piano 5°: buone
- altezza massima vano cantina cm 310 circa
- condizioni generali cantina al piano s1: normali

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

l'unità immobiliare sub. 102 non risulta censita al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

3. LOTTO 1 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 17/07/2025.

Ho riscontrato che il CORPO A, costituito da alloggio e due vani accessori, è occupato dai proprietari come meglio sotto specificato:

Appartamento: è occupato in parte della superficie (ingresso/angolo cottura, vano con finestra verso il ballatoio, bagno senza finestra, camera e parte di altro vano) dai due proprietari con i figli e nella stanza con solo accesso dal ballatoio e con finestra verso il secondo cortile (in occasione del sopralluogo) da un'altra persona.

Vano solaio: è libero da oggetti

Vano cantina: è occupato da oggetti.

Il vano è chiuso ed occupato da oggetti di un soggetto non noto (non dai proprietari).

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della procedura e avente quale dante causa i debitori eseguiti come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate in data 04/07/2025 (all. 4).



4. LOTTO 1 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella

- certificazione ipotecaria speciale n° MI814876/2024 agli atti **(all. 6)**,
 - implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza richiesto all'archivio notarile **(all. 5)**
- risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà dal 09/04/2008 **(all. 5)**

Lotto 1 Corpo A

abitazione foglio **136**, particella **165**, subalterno **102**

✓ proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni
signor I

✓ proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni
signora

atto di **compravendita** del notaio **Nicola Grimaldi rep. 18016 racc. 13895 del 09/04/2008**.

Trascritto a MILANO I il **23/04/2008 n. 24319/14302** - compravendita -

L'unità immobiliare è stata acquistata a € 173.000,00.

4.2. Precedenti proprietari

Dal 01/03/2001 al 23/04/2008

Lotto 1 Corpo A

abitazione foglio **136**, particella **165**, subalterno **102**

✓ proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni
signor I

✓ proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni
signora

atto di **compravendita** del notaio **Nicola Grimaldi rep. 9314 racc. 6290 del 01/03/2001**.

Trascritto a MILANO I il **16/03/2001 n. 14579/10442** - compravendita -

Proprietari precedenti - ultra ante ventennio -

- proprietà 1/1 , .. con sede a
- proprietà 1/1

5. LOTTO 1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato nel certificato ipotecario agli atti, che fa stato fino al 29/11/2024 **(all. 6)**,

implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 5)**

e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate **(all. 8)** risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni /**
- **Misure Penali /**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite /**
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso /**

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



- **Iscrizioni**

Bene: LOTTO 1 corpo A

Ipoteca volontaria IScritta il **23/04/2008** ai nn. **24320/5272**

MUTUO FONDIARIO atto del notaio **Nicola Grimaldi rep. 18017 racc. 13896 del 09/04/2008**

a favore di: _____, con sede a (

contro: signor _____

signora _____

Importo ipoteca € 255.000,00 di cui € 170.000,00 di capitale

Durata: 20 anni

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/10/2024 Atto giudiziario rep. 23422

TRascritto il **29/11/2024** ai nn. **80181/59510**

Contro: signor _____

signora _____

a favore: (

c.f.: _____

Grava sul bene del Lotto 1 corpo A

Identificazione catastale: **abitazione** foglio **136**, particella **165**, subalterno **102**

Importo pignoramento € 9.625,28 di capitale + interessi e spese

- **Altre trascrizioni**

- **Eventuali note/osservazioni: /**

- **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per identificazione catastale e per nominativi (**all. 8**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. LOTTO 1 - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale: (**all. 9**)

Lo studio amministrativo BL servizi (in data 17/9/2025) ha comunicato quanto segue:

le spese non pagate sono pari a € 9.566,54 oltre ad interessi e spese

l'importo medio annuo è pari a € 2.000,00 circa

L'importo indicativo delle spese non pagate negli ultimi due anni è di circa € 3.930,00.

Millesimi 12,26/1000 (non indicati sull'atto d'acquisto).

Nota: nel Condominio vi sono altri condomini morosi.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali /

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Attualmente l'unità immobiliare non è accessibile dai diversamente abili su sedia a rotelle.



7. LOTTO 1 - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**7.1. Pratiche edilizie (all. 10)**

La costruzione dell'immobile è avvenuta ante 01/09/1967.

- Edificazione ante 1927 come indicato dal Comune di Milano.

L'ufficio comunale non ha messo a disposizione alcun progetto perché irreperibile.

7.2. Conformità edilizia: al sopralluogo effettuato il 14/07/2025**CORPO A - NON RISULTA CONFORME**

la distribuzione interna rilevata non è conforme alle normative vigenti e nemmeno, all'unico documento grafico disponibile, e cioè alla scheda catastale (del 05/02/2001).

Vi sono le seguenti principali irregolarità:

- frazionamento dell'unità sub. 102 in due unità distinte. La prima con due stanze principali ed un servizio igienico e la seconda (verso il secondo cortile mapp. 163) costituita da un solo vano privo di servizio igienico.

Nell'unità di maggiore superficie (con doppio affaccio) le principali irregolarità sono:

- servizio igienico senza finestra, con larghezza 88 cm e con accesso diretto dall'ingresso/cucina
- distribuzione interna diversa dalla rappresentazione catastale. Sono stati realizzati dei tavolati al fine di creare due vani utilizzati come camere (vani di dimensioni inferiori a quanto prescritto dai regolamenti comunali per le camere. Uno dei due vani creati è senza finestra) ed un ripostiglio
- nel locale che ora è usato come ingresso con angolo cottura è stato ricavato un piccolo vano utilizzato come camera e dotato di finestra che non è rappresentata sulla scheda catastale
- la quota del pavimento è inferiore di cm 10 rispetto alla quota del ballatoio d'accesso

Nella stanza "scorporata", che sulla scheda catastale risulta essere cucina (K):

- è stato creato un tramezzo, parallelo alla parete finestrata, per ridurre la consistenza iniziale del locale
 - la stanza è priva di servizio igienico
 - la stanza ha una sola finestra e non due, come rappresentato sulla scheda.
- A tale stanza si accede esclusivamente dal ballatoio (non vi sono altre porte).

Il bagno comune - con accesso dal ballatoio - viene usato come ripostiglio.

CORPO A NON VI È LA CONFORMITÀ EDILIZIA

È necessario provvedere alla regolarizzazione

Per la regolarizzazione è necessario:

- presentazione pratica edilizia in sanatoria
prestazione professionale ed oblazione stimabile in € 3.500,00
- realizzare delle opere edili per rendere l'unità immobiliare conforme alla normativa vigente.

A tal fine è necessario:

- demolire le partizioni interne non autorizzate e non sanabili



- creare l'antibagno ed un servizio igienico nel rispetto della normativa vigente.

Opere edili stimabili in € 13.000,00.

7.3. Conformità catastale

In occasione del sopralluogo, confrontando la scheda catastale dell'unità immobiliare allo stato di fatto, ho riscontrato che:

CORPO A: l'alloggio rappresentato sulla scheda catastale è costituito da 3 locali, collegati tra loro da porte interne, e da un bagno.

- la distribuzione interna rappresentata non corrisponde allo stato di fatto costituito da plurimi vani
- manca la rappresentazione della finestra attuale che dà sul ballatoio
- è rappresentata una finestra che dà sul ballatoio che, in realtà, è una porta.
- è rappresentata una seconda finestra, nell'originale locale cucina (K) che, invece, non è presente.

Le visure catastali:

CORPO A: i passaggi di proprietà sono corretti

CORPO A NON VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE.

TOTALE spesa per aggiornamento catastale € 1.800,00 circa (è necessario presentare tre distinte schede catastali e aggiornare l'elaborato planimetrico).

8. LOTTO 1 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva 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:

LOTTO 1 Corpo A

(abitazione - piano quarto – con cantina al piano interrato e solaio al piano sottotetto)

LOTTO 1 CORPO A - ABITAZIONE					
destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
Abitazione (h cm 295)	4	m ^q	72,4	1,00	m ^q 72,4
cantina	S1	m ^q	5,2	0,25	m ^q 1,3
solaio	5	m ^q	12,4	0,25	m ^q 3,1
totale		m ^q	90,0		m ^q 76,8
			Superficie lorda		Superficie commerciale



9. STIMA**9.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, del piano, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto dei prezzi di mercato che risulta dall'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2024 - MILANO zona D31 -
quotazioni delle abitazioni economiche stato conservativo normale
da € 1.900,00/mq a € 2.800,00/mq
- AGENZIE IMMOBILIARI IN ZONA
2° trimestre 2025 - Milano -
quotazioni delle abitazioni in condizioni di manutenzioni normali e di superficie analoga
in vendita da € 3.500,00/mq a € 3.900,00/mq
Il prezzo di vendita indicato sull'annuncio immobiliare presumibilmente viene ridotto in
fase di trattativa (quindi tali valori divengono presumibilmente ridotti a € 3.200,00/mq e
€ 3.500,00).

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, dello scarso stato di manutenzione, dell'appetibilità dell'unità immobiliare, valuto il
Corpo A - abitazione con cantina e solaio - € 2.500,00/mq

9.3 Valutazione:

LOTTO 1					
(abitazione - piano quarto - CORPO A)					

CORPO A

descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale		Valore al mq	Valore complessivo
CORPO A abitazione + solaio + cantina	A/4	mq	76,8	€ 2.500,00	€ 192.000,00
Totale					€ 192.000,00



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

LOTTO 1	
Valore (CORPO A)	€ 192.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 9.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 18.300,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni - importo stimato -	-€ 3.930,00
	€ 160.170,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	LIBERO € 160.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

LOTTO 1 - Lo stato di manutenzione dell'alloggio è scarso.

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 . LOTTO 1 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO 1- CORPO A -: l'unità immobiliare è da considerarsi libera.

Non ricorre il caso di verifica della congruità del canone di locazione.

11 . LOTTO 1 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

LOTTO 1- CORPO A -: il Pignoramento colpisce per l'intera quota.

Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

12 . LOTTO 1 - CRITICITA' DA SEGNALARE

La scheda catastale non rappresenta lo stato di fatto

- del piano 4° (sia per le difformità interne che per le difformità esterne)

Si precisa che parte dell'alloggio (una porzione di una stanza) a seguito della formazione di una tramezzatura è "fisicamente scorporata" dall'unità immobiliare (l'unità è stata frazionata in due parti).

- La rappresentazione grafica sulla scheda catastale, del vano cantina al piano s1, non coincide con le coerenze indicate sull'atto d'acquisto. Le planimetrie catastali d'impianto non sono attualmente disponibili (al fine di avere una eventuale identificazione grafica storica).

Si segnala altresì che la cantina è utilizzata da soggetto terzo (nominativo non noto).



La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia

- al legale del Creditore Procedente a mezzo e-mail
- al credito procedente a mezzo e-mail
- ai proprietari a mezzo posta

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità

Milano, 08/09/2025

arch. Cristina Berno
firmato digitalmente

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale LOTTO 1 CORPO A abitazione
- all. 3.** visura storica catastale LOTTO 1 CORPO A abitazione
- all. 4.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5.** titolo di provenienza
- all. 6.** certificazione ipotecaria
- all. 7.** rilievo fotografico LOTTO 1 CORPO A
- all. 8.** ispezione ipotecaria per immobili
- all. 9.** spese condominiali
- all. 10.** irreperibilità progetti edilizi

