

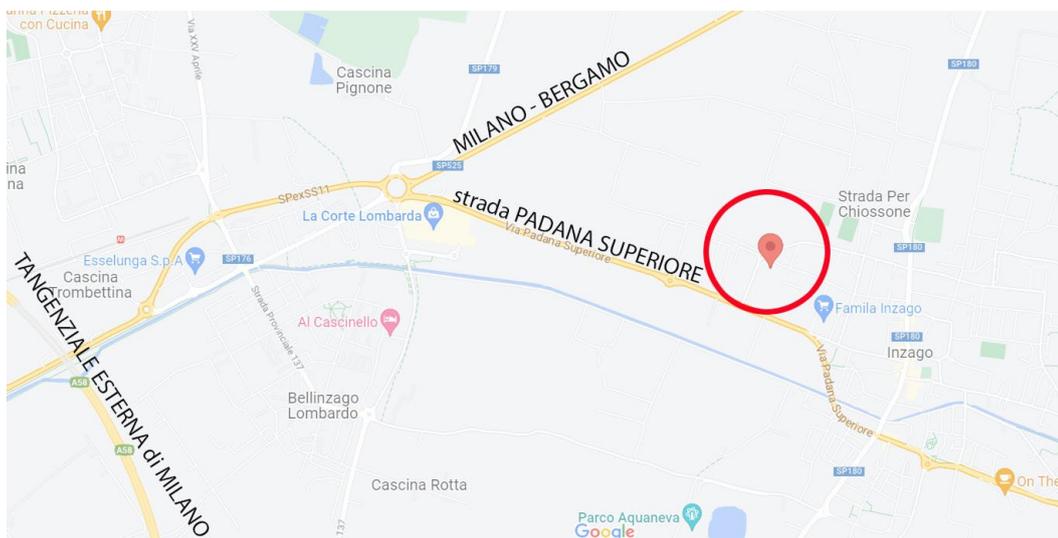
**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RG. 1043 /2022**

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Stella Laura Cesira**

RELAZIONE DI STIMA all. 6 copia per pubblicazione

LOTTO UNICO: **piena proprietà di ufficio**

**in Inzago (MI) – via Leopardi**



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco  
**Studio in:** Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano  
**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Inzago (MI) – via Giacomo Leopardi 12/C

Categoria: A/10 [uffici]

Dati Catastali: foglio 8, particella 265, subalterno 6,

### Stato occupativo

occupato

### Contratti di locazione in essere

sì

### Comproprietari

nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 215.000,00

da occupato: € 200.000,00

# LOTTO UNICO

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO A

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Inzago (MI) via Giacomo Leopardi n 12/C, al piano primo nonché ultimo, con ascensore, ufficio composto da quattro ambienti oltre a servizi, vani accessori, corridoio e terrazzo.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

1. **XXXXXXXXXX**. con sede in SEVESO (MI)

cf XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1,

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Inzago come segue: (all. 7)

Intestati:

2. **XXXXXXXXXX** con sede in SEVESO (MI)

cf XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1,

dati identificativi: **Foglio: 8      Particella: 265      Sub.: 6**

dati classamento:

cat. A/10 classe 3 consistenza 7,5 vani Sup. cat.:152 mq R.C. Euro 1.723,67

Indirizzo: VIA G. LEOPARDI n. 12/C Piano 1;

Dati derivanti da:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/07/2019 Pratica n. MI0245854
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/01/2014 Pratica n. MI0034261
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/03/2006 Pratica n. MI0128756
- COSTITUZIONE del 12/05/2005 Pratica n. MI0387491

Mappali Terreni Correlati: Foglio 8 - Particella 265 derivante da:

- Tipo Mappale del 04/05/2005 Pratica n. MI0363095
- Tipo Mappale del 14/02/2005 Pratica n. MI0135109,
- nella variazione è stata soppressa la particella al Foglio 8 particella 252 derivante da:
- Variazione del 14/02/2005 Pratica n. MI0135109
- FRAZIONAMENTO del 09/12/2002 Pratica n. 874229

Scheda catastale: del 18/07/2019, prot. n. MI0245854

#### 1.4. Coerenze

Enti comuni, altra proprietà, pianerottolo con vano scala, altra proprietà, altra proprietà;

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

- nessuna rilevata

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Inzago

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: terziaria / produttiva

Tipologia prevalente: servizi e ampi parcheggi con traffico sovra locale

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato della grande distribuzione, scuole, esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici: linee autobus Z404 Z405 per Gessate MM2 a circa 350 m; accesso Strada Provinciale a circa 300 m.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di edificio condominiale a destinazione commerciale edificato nel 2003-05, composto da un supermercato e caffetteria al piano terra e uffici al piano superiore. L'edificio è stato edificato entro un'area urbana con destinazione a servizi posta a nord della Strada Padana superiore.

- struttura: c.a.;
- solai: in lastre di cemento prefabbricato;
- copertura: piana;
- facciate: rivestite con lastre di calcestruzzo colorate in pasta;
- accesso: dall'area parcheggio si accede al corpo scala e ascensore che serve gli uffici al primo piano;
- ascensore: presente;
- portineria: assente;
- riscaldamento-raffrescamento: autonomo;
- impianto citofonico: presente e funzionante;
- condizioni generali dello stabile: buone

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Ufficio al piano primo, a parte di palazzina commerciale. Unità composta da sala accoglienza e attesa, sala formazione, infermeria e ufficio medico, oltre a due servizi, ripostigli, vano tecnico e ampio terrazzo.

L'unità oggetto di stima è collegata all'unità adiacente tramite una porta.

- esposizione: a est sul terrazzo e zenitale (lucernari);
- pareti: rifinite al civile e tinteggiate di colore azzurro chiaro con effetto spatolato ad eccezione dei bagni dove sono presenti rivestimenti in ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica, nel terrazzo pavimento flottante con piastrelle di cemento;
- infissi esterni: in alluminio con vetro doppio;
- porte interne: anta in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo, con fancoil caldo/freddo;
- servizio igienico: n. 2 servizi di cui uno per disabili, attrezzati con tazza e lavabo;
- impianto di condizionamento: fancoil caldo/freddo;
- altezza dei locali: m. 2,83 circa (3,90 sotto ai lucernari);
- condizioni generali dell'ufficio: ottime.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

Il bene è ubicato in zona periferica a connotazione terziaria e produttiva posta a ovest del centro abitato, lungo la strada Padana Superiore, in un'area efficacemente servita dalla viabilità sovralocale (tangenziale Est Esterna di Milano, strada Milano-Bergamo).

Inzago è un Comune della Città Metropolitana di Milano. con una superficie di circa 12 kmq. per una popolazione di circa 11.000 abitanti. Situato a 25 km nord- est di Milano, il territorio è attraversato o sud dal Naviglio della Martesana che divide pressoché in due parti il paese, ed è lambito e attraversato a nord dal Canale Villoresi.

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

L'unità risulta censita al catasto energetico al n. 1511400017012 del 03/05/2012

L'attestato è scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

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

Presenti e allegate alla domanda di agibilità dello stabile. Si allega certificato dell'impianto elettrico rinnovato dall'affittuario in data 20/06/2014

#### **2.7. Certificazione di idoneità statica**

Assente (non obbligatoria in Comune di Inzago)

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Sopralluogo effettuato in data 20/01/2023 unitamente al custode nominato e consentito dall'affittuario.

**3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)**

Risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come comunicato dall'Agenzia delle Entrate in data 11/02/2023.

Contratto n. 2304 serie 3t del 2013, stipulato il 27/09/2013, durata dal 01/10/2013 al 30/09/2019, oggetto di proroga fino al 30/09/2025. Contratto di locazione di immobile strumentale a favore della società XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX con sede in Cassano d'Adda (MI).

Canone euro 15.000,00 annuo, oltre aggiornamenti ISTAT a partire dal secondo anno di locazione.

Note

- Da contratto la parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78.
- Il giorno dell'accesso l'affittuario esibiva un documento di integrazione al contratto firmato dalla proprietà e con validità dal 01/04/2018, per la riduzione del canone a euro 12.000 annuo. Tale integrazione non risulta all'Agenzia delle Entrate.

**4 PROVENIENZA (all. 2)****4.1. Attuali proprietari**

1. XXXXXXXXXX con sede in SEVESO (MI) cf XXXXXXXXXX

Proprietà per 1/1,

In forza di **compravendita**

atto in autentica BRIENZA ARTURO Repertorio 34521/13479 del 20/11/2007 trascritto a Milano 2 in data 23/11/2007 - Registro Particolare 93043 Registro Generale 176730  
Contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX con sede a Monza

**4.2. Precedenti proprietari**

- Al ventennio il bene era di proprietà di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a Milano il 25/06/1964 che deteneva la proprietà dei beni da cui origina il presente in forza di accettazione donazione, Notaio BINACCHI MARIA Clementina di Milano, rep. 28157 del 18/01/2001, contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX; trascritto a Milano 2 il 26/01/2001- Registro Particolare 5432 Registro Generale 7708 Beni: Catasto Terreni Foglio 8 part. 1, Foglio 8 part. 2, Foglio 8 part. 193
- Con atto a rogito Notaio BRIENZA ARTURO di Milano rep. 29685 del 13/12/2002 trascritto il 08/01/2003 - Registro Particolare 1702 Registro Generale 2157 il Sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a Milano il 25/06/1964 ha venduto la proprietà dei beni da cui origina il presente (Catasto Terreni Foglio 8 part. 2, Foglio 8 part. 252) a XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX con sede a Monza

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)**

Dal certificato notarile in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Milano (elenco sintetico per immobile) in data 14/03/2023 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
  
- Misure Penali**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
  
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
  
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
  - Convenzione edilizia trascritta il 08/01/2003 - Reg. Particolare 1700 Reg. Generale 2155 notaio BRIENZA Arturo di Milano rep. 29683 del 13/12/2002 sui beni da cui origina il presente, a favore del Comune di Inzago, contro sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a Milano il 25/06/1964. La convenzione si applica alle aree oggetto del Piano di Lottizzazione approvato con delibere consiliari n. 40/2002 e 60/2002

Eventuali note: nessuna

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

- Iscrizioni**  
  
Ipoteca giudiziale iscritta il 08/02/2022 - Reg. Particolare 2633 Reg. Generale 13921 derivante da sentenza di condanna Corte d'Appello di Milano atto del 23/06/ Rep. 3529 a favore di SB HOLDING S.R.L. con sede in Cermenate (CO) c.f. 01953330139 contro XXXXXXXXX sopra generalizzata  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 250.000,00 di capitale  
Grava sull'intero
  
- Pignoramenti**  
  
Pignoramento del 20/09/2022 rep. 24411 trascritto il 17/10/2022 - Registro Particolare 97919 Registro Generale 145159 contro XXXXXXXXX sopra generalizzata, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di SB HOLDING S.R.L. con sede in Cermenate (CO) c.f. 01953330139
  
- Altre trascrizioni**  
  
Ipoteca volontaria iscritta il 02/04/2003 - Reg. Particolare 9232 Reg. Generale 54207 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito notaio BRIENZA ARTURO di Milano rep. 30080 del 31/03/2003  
a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE S.C.R.L.  
contro XXXXXXXXX XXXXXXXXX sede in Monza c.f. XXXXXXXXX  
  
Grava sui beni da cui origina il presente
  - ANNOTAZIONE del 26/10/2005 - Reg. Particolare 35468 Reg. Generale 158982, derivan-

te da atto di FRAZIONAMENTO IN QUOTA, notaio BRIENZA ARTURO di Milano rep. 32386 del 22/07/2005.

Relativa fra gli altri al foglio 8 part. 265 sub. 6

Importo ipoteca € 280.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale

- Comunicazione n. 13623 del 06/08/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23/07/2015. Cancellazione parziale eseguita in data 01/09/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) e relativa al foglio 8 part. 265 sub. 6

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amm.ni Parolini, Via Magellano, 6 Concorezzo (MB) che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 58,49/1000

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2021 euro 1.838,00;

Spese condominiali non pagate da consuntivo 2021 circa euro 890,00;

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: nulla

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna

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

accessibile

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Inzago e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 08/02/2023, i documenti sono stati visionati in data 02/03/2023.

### 7.1. Pratiche edilizie :

- Piano di Lottizzazione Commerciale del comune di Inzago denominato "P.L. D/4 di via Leopardi" adottato ed approvato definitivamente con delibere del Consiglio Comunale di Inzago in data 10/06/2002 n. 40 ed in data 20/09/2002 n. 60 e disciplinati dalla convenzione urbanistica a rogito notaio Brienza in data 13/12/2002 rep. n. 29683/9723, Registrato a Milano 3 il 24/12/2002 al n. 12561 serie 1, trascritto a Milano 2 il giorno 8/01/2003 ai nn. 2155/1700 (convenzione) e 2156/1701 (cessione gratuita di aree destinate a standard).
- Permesso di Costruire n. 207/2003 prot. n. 16365 del 01/12/2003  
Variante rilasciata il 11/05/2005 PE 70/2005 prot. 7910 del 12/05/2005  
Domanda di certificato di agibilità in data 12/07/2005 perfezionatasi per silenzio-assenso
- D.I.A. n. 70/2005 del 14/03/2005;
- D.I.A. n. 6/2006 del 17/01/2006, comunicazione fine lavori del 08/03/2006;
- C.I.L.A. n. 3/2014;
- C.I.L.A. n. 120/2018;
- C.I.L.A. n. 132/2018;
- C.I.L.A. n. 143/2022

### 7.2. Conformità edilizia:

Dal confronto tra la variante agli atti di fabbrica e quanto in fatto, si rileva la diversa disposizione dei lucernari in copertura.

Si ritiene che tale incongruenza sia da intendersi quale 'discrepanza ammissibile' ai sensi dell'art. 34 bis DPR 380/2001 (Tolleranze costruttive), come di seguito meglio specificato:

Discrepanze ammissibili rispetto al titolo abilitativo ai sensi dell'art. 34 bis DPR 380/2001 (Tolleranze costruttive)

*"Sono annoverate tra le discrepanze ammissibili –che quindi non costituiscono violazione edilizia– ogni parametro delle singole unità immobiliari o dell'intervento nel suo complesso, che differisca ma sia contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo e le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e che non pregiudichino l'agibilità dell'immobile."*

Tra questi si ritiene che rientrino anche quelli afferenti ai prospetti (cfr. dossier ANCE 14 maggio 2021).

Inoltre la "minima entità" come specificato nella Circolare dell'Emilia Romagna del 5 giugno 2018 non è da intendersi riferita al numero o alla (non) sistematicità di tali difformità, ma all'assenza di un interesse pubblico al loro ripristino. Anche numerose difformità che non incidono sull'agibilità sono da ricomprendere.

A fronte di quanto sopra la discrepanza rilevata non costituisce violazione edilizia,

### 7.3. Conformità catastale

Si rileva una leggera discrepanza nella distribuzione interna che non costituisce però difformità

## 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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
ufficio	mq.	147,0	100%	147,0
terrazzo	mq.	46,0	10%	4,6
<b>193,0</b>				<b>152</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento di capitalizzazione diretta del reddito e sintetico comparativo, che risultano i più idonei per individuare il più probabile valore dei beni a fronte dei dati rilevati.

### 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE
  - o OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
  - o pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Inzago

Fascia/Zona: unica

Uffici – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 850 / prezzo max. 1.200 (Euro/mq)

Valori locazioni

Valore di mercato prezzo min. 4,8 / prezzo max. 6,8 (Euro/mq x mese)

Rilevato che l'immobile nel 2007 è stato compravenduto per euro 259.300,00 e acquisiti i valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio (sopra esposti), si osserva che quest'ultimi risultano significativamente bassi. Si ritiene quindi necessario effettuare ulteriori indagini.

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e novembre 2022. Il database è stato interrogato per tutto il territorio comunale ma sono state rilevate solo 3 compravendite, per immobili diversi per zona urbana e dimensione, i dati raccolti non sono quindi utilizzabili.

Si è quindi proceduto ad effettuare visure specifiche relative a immobili con destinazione ad ufficio siti nel medesimo intorno urbano, per ricercare vendite antecedenti al 2019. Sono state riscontrate varie vendite nel 2006-2009, troppo vecchie per essere utilizzate, o vendite giudiziarie che non riportano i prezzi di aggiudicazione.

Un'ultima indagine è stata effettuata sulle pubblicità immobiliari online, dalle quali si è avuto un riscontro, anche se con un numero di casi limitato.

PUBBLICITA'		online			
data	mq	prezzo	€/mq	zona	note
marzo '23	87	130.000 €	1.494 €	a 100 mt	fabbricato di tipologia analoga, open space da attrezzare, no riscaldamento
marzo '23	140	250.000 €	1.786 €	centro paese	edificio storico, buone condizioni

Si prende a riferimento l'offerta relativa al primo immobile e, tenuto conto per un verso della maggiore vetustà dello stabile in cui ricade il bene e di un margine di ribasso nella contrattazione, per altro verso di finiture migliori e della presenza di riscaldamento, si stima un valore di 1.580 €/mq, da cui un valore a corpo di € 240.000,00

E' stata effettuata una seconda stima utilizzando il metodo della capitalizzazione diretta del reddito. E' stato preso a riferimento il prezzo di locazione dichiarato all'Agenzia delle Entrate e utilizzato un saggio di capitalizzazione dedotto dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

Saggio rilevato 6,8%

Reddito lordo 15.000 €/anno

Valore stimato R/S 221.000,00 €

Si acquisisce quindi il valore medio tra quelli calcolati di € 230.000,00.

Il valore del bene 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.

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore Complessivo
Ufficio	A10	152,0	€ 230.000,00

**€ 230.000**

#### 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

- **VALORE LOTTO 001** € 230.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 11.500,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 2.500,00**
- Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait **-€ 3.600,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 212.400,00

**arrotondato € 215.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : **€ 200.000,00**

**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

Canone congruo

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

### CRITICITA' DA SEGNALARE

- L'unità oggetto di stima è unita all'unità adiacente tramite una porta (così come riportato anche nell'ultima pratica edilizia depositata e dalla scheda catastale). Per dividere gli immobili andrà chiuso il varco aperto nel muro.  
Costi. Per opere murarie circa euro 1.000; per presentazione di pratica edilizia e adeguamento catastale circa euro 1.500 comprensivo di oneri professionali e catastali, esclusi oneri accessori

### **ALLEGATI**

- 1) Planimetria (scheda catastale)
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Certificazione impianti
- 10) Valutazioni OMI

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo email/posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 11 pagine oltre copertina e allegati

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.

Con ossequio.

Milano li: 14/03/2023

l'Esperto Nominato  
arch. Sabrina Greco