

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RG. 1151/2015**

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

Custode: avv. Luca Salati

**RELAZIONE DI STIMA**



**LOTTO UNICO:** Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, con annesso vano di cantina al piano sotterraneo, in Milano alla Via Eugenio Camerini n.8

**Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277*

*C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623*

*con studio in Milano – Via De Amicis n°47 e-mail:*

*[lucabocchini@hotmail.com](mailto:lucabocchini@hotmail.com)*

**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

Beni in Milano alla Via Eugenio Camerini n.8 Dati

Catastali:

Catasto Fabbricati:

foglio 276, p.lla 6, sub. 8 - Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico)

**Stato occupativo**

Al sopralluogo occupato dai debitori esegutati

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno terzo rispetto alla procedura

**Prezzo al netto delle decurtazioni da**

libero: € 305.000,00

da occupato: non ricorre il caso

**ALLEGATI**

- 01) Rilievo fotografico, planimetrie, APE
- 02) Documentazione catastale
- 03) Elenco delle formalità
- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- 05) Atto di provenienza
- 06) Titoli edilizi
- 07) Comunicazioni del Condominio
- 08) Regolamento di Condominio
- 09) Convenzione Cavo Taverna - Condominio
- 10) Verbale di sopralluogo

# LOTTO UNICO

(Appartamento)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali e servizi, con annesso vano di cantina al piano sotterraneo, in Milano alla Via Eugenio Camerini n.8.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:

### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:

*Intestazione:*

-

Catasto Fabbricati:

**Fg. 276, p.lla 6, sub. 8:** Z.C. 2; Cat. A/3; Classe: 4; consistenza: 4,5 vani; superficie catastale totale: 66 mq.; rendita: €. 615,87 - *Indirizzo:* VIA EUGENIO CAMERINI n. 8 Piano 1-S1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/04/2008 Pratica n. MI0344482 in atti dal 14/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25743.1/2008) - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/04/2007 Pratica n. MI0339649 in atti dal 13/04/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.30576.1/2007) - VARIAZIONE del 18/04/1995 in atti dal 15/05/1996 IDENTIFICAZIONE CANTINA (n. 16201/1996)

### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento: da Nord in senso orario: Via Camerini, altra proprietà, appartamento al sub.9, parti comuni da cui si accede ed appartamento al sub.7;

Della cantina: da Nord in senso orario: corridoio comune, immobili identificati con i subalterni 33, 25 e 7;

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

NESSUNA

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

## 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali, con alta densità abitativa.

### SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è ben dotata di servizi.

### DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento di superficie. Nel raggio di circa 300 metri vi sono varie fermate di linee bus.

La fermata della metropolitana più vicina è quella di "Udine" della Linea 2 VERDE e dista circa 700 metri

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare oggetto di vendita fa parte di un più ampio edificio di carattere residenziale incastonato nella cortina edilizia Sud di via Eugenio Camerini. L'edificio, stilisticamente afferente agli anni '60 del '900, presenta struttura in telai di calcestruzzo armato con solai latero cementizi. Si compone di cinque piani fuori terra, visibili dalla strada, oltre attico ed un piano seminterrato in cui vi sono le cantine; presenta due corpi scala con ascensore, è dotato di riscaldamento centralizzato ed è privo del servizio di portineria. Il fabbricato presenta linee compositive gradevoli e finiture di tipo civile. Lo stato di conservazione generale è mediocre.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da un appartamento ad uso abitazione, sito al piano primo della scala a sinistra dall'ingresso, oltre a una cantina al piano interrato. L'appartamento presenta due locali e servizi, è dotato di un balcone prospiciente sulla via Camerini e di un vano di cantina al piano sotterraneo. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre.

### Appartamento:

- esposizione: doppia verso Nord e verso Ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, rifinite in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura fino circa ad altezza della porta;
- pavimenti: in piastrelle di tipo gres porcellanato di scelta commerciale;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo in cattive condizioni;
- porta d'accesso: portoncino di legno tamburato;
- porte interne: battenti in legno tamburato in tutti gli ambienti. Tutte le porte sono in cattivo stato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con termosifoni e contatori di calorie;
- acqua calda sanitaria: con boiler elettrico installato sulla parete dell'angolo cottura;
- imp. condizionamento: presente con split a parete, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento;

- servizio igienico: dotato di lavabo, vaso igienico, doccia, bidet e lavatrice;
- altezza dei locali: circa 2,92 in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, in cui vi è altezza circa metri 2,60 per effetto di un ribassamento.

Condizioni generali del lotto di vendita: cattive.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato un Attestato di Prestazione Energetica di natura condominiale da cui si evince che l'immobile è in classe G per la climatizzazione invernale ed in classe C per la climatizzazione estiva.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti.

#### 2.6. Certificazioni di idoneità statica Non

è stato predisposto il CIS.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo peritale l'immobile risultava occupato dalla debitrice che vi abita con il figlio maggiorenne.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Come comunicato dell'UT Magenta con nota del 12-10-2023, dalle verifiche svolte presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, risulta individuato in anagrafe tributaria il seguente contratto di locazione: UFFICIO 14/2/2018 DPMI1 UT MILANO 1 (TNL) 3T 003263 1/2/2018 locatore LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO (L1) 6.000,00 €. Dalla scheda di interrogazione in Anagrafe tributaria pervenuta dall'UT Magenta risulta che il contratto aveva durata dal 01/02/2018 al 31/01/2022

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuale proprietario

, coniugato in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita ricevuto dalla dott.ssa Federica Croce coadiutore del Dottor Guido Malusa, Notaio in Carate Brianza, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, nominato dal Presidente del Consiglio Notarile di Milano il 13 giugno 2006, in data **12/10/2006** repertorio n. 72065/5668 registrato a Desio in data 17/10/2006 al n.4761 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data **19/10/2006** ai n.ri 87077/52127.

In detta sede gli acquirenti, sig.ri si dichiaravano coniugati tra loro in regime di separazione legale dei beni.

**4.2. Precedenti atto di compravendita in autentica Dottor Luciano Quaggia Notaio in Milano in data 26/07/2006 rep. n. 211051/31048, registrato a Milano 4 il 2 agosto 2006 al n. 13574 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 03/08/2006 ai nn. 65449 RG e 37610 RP.**

Alle predette signore l'immobile in oggetto è pervenuto nelle seguenti quote:

- a per Notar Carlo CORSO di Milano rep. 71616 del **30/06/1995** trascritto a Milano 1 il **15/03/2006** ai nn.20277/11157, in rettifica di precedente trascrizione n.28092/19262 in data **26/07/1995** del medesimo atto, per errata indicazione delle quote.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione **ipotecaria** in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **28/01/2024** si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
NESSUNA
- **Misure Penali**  
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso** NESSUNA

Eventuali note: NESSUNA

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

#### • Iscrizioni

- 1) **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 il **19/10/2006** - Registro Particolare 18213 Registro Generale 87078 - derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Notaio MALUSA Guido Repertorio 72066/5669 del 12/10/2006 Sede Milano, capitale €.175.000,00 - totale €.262.500,00 Durata **25 anni a favore di:** BANCA INTESA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 00799960158; contro:

-

**Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto**

- 2) **Ipoteca legale ex art. 77 D.P.R. n.602/73** iscritta a Milano 1 il **27/05/2009** - Registro Particolare 5454 Registro Generale 26942 - derivante da ATTO repertorio 7242/68 del 20/05/2009 emesso da EQUITALIA ESATRI S.P.A., Sede MILANO - capitale €.74.360,60 - totale

€.148.721,20 a favore di: EQUITALIA ESATRI S.P.A., Sede MILANO, C.F. 09816500152 (Domicilio ipotecario eletto in Viale dell'Innovazione 1/B, Milano); contro:

- 3) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 il **10/05/2010** - Registro Particolare 5832 Registro Generale 26894 - derivante da DECRETO INGIUNTIVO repertorio 52090/2009 del 19/11/2009 emesso da TRIBUNALE DI MILANO - capitale €. 9.595,38 - totale €.12.133,22 a favore di: CONDOMINIO VIA CAMERINI 6/8, Sede Milano, C.F. 95672970159 (Domicilio ipotecario eletto Via Camerini 6/8, Milano); contro:

-

**Gravante sull'immobile in oggetto**

- 4) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 il **08/06/2011** - Registro Particolare 6551 Registro Generale 35467 - derivante da DECRETO INGIUNTIVO repertorio 121422/2011 del 16/02/2011 emesso da GIUDICE DI PACE DI MILANO - capitale €. 3.161,33 - totale €. 5.063,15 a favore di: CONDOMINIO VIA CAMERINI 6/8, Sede Milano, C.F. 95672970159 (Domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Massimo Vezzoli, Via G. Cadolini 4, Milano); contro:

-

**Gravante sull'immobile in oggetto**

- 5) **Ipoteca legale ex art. 77 D.P.R. n.602/73** iscritta a Milano 1 il **25/11/2014** - Registro Particolare 9102 Registro Generale 59567 - derivante da RUOLO rep. 5859/6814 del 21/11/2014 emesso da EQUITALIA NORD S.P.A., Sede MILANO - capitale €.188.250,14 - totale €.376.500,28 a favore di: EQUITALIA NORD S.P.A., Sede MILANO, C.F. 07244730961 (Domicilio ipotecario eletto in Viale dell'Innovazione 1/B, Milano); contro:

• **Pignoramenti**

- a) **Pignoramento** Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il **03/06/2015** - Registro Particolare 20747 Registro Generale 29257, Uff. Giudiziario di Milano Repertorio 19131 del **15/05/2015**; a favore di:

**CONDOMINIO DI VIA CAMERINI 6/8** con sede in Milano, Codice fiscale 95672970159; contro:

-

**Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto**

• **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni NESSUNA

## 6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio Camerini 6/8 - Via Camerini 6/8 Milano, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo Studio Gentile s.a.s. con sede in VIA VALLAZZE 105, MILANO, che ha fornito le informazioni che seguono.

- *La gestione condominiale inizia il 1° luglio e termina il 30 giugno. Per la gestione 2020/2021 le spese annue sono state di € 2.272,69, per la gestione 2021/2022 di €*

arch. Luca Bocchini Via De Amicis, 47 - 20123 Milano  
progettazione e consulenza tecnica forense

2.923,73. Non è al momento disponibile il consuntivo della gestione 2022/2023, in fase di redazione. A preventivo, l'importo dovuto era di € 2.317,55.

- Esistenza di una eventuale posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio ed estratto conto: *Posizione debitoria per l'importo di € 2.375,51*
- Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente alla proprietà pignorata: *Non ve ne sono attualmente;*
- Eventuali debiti del Condominio verso fornitori, cause pendenti, altre informazioni rilevanti per il futuro acquirente: *Non vi sono debiti particolari scaduti. E' stata richiesta una procedura di ATP da parte di un condòmino per un problema di allagamento locali determinata dall'attraversamento del Cavo Taverna. Le risultanze del CTU hanno escluso la responsabilità del Condominio in detto allagamento, accertando che l'infiltrazione aveva avuto origine in un tratto esterno al sedime condominiale. La scadenza per il deposito della perizia del CTU è fissata per il 15 novembre.*

Sull'argomento si ritiene utile informare il futuro acquirente che, trattandosi di un Giudizio che era ancora in corso di svolgimento durante le operazioni peritali, il risultato delle verifiche che saranno completate dal CTU non è riportato nell'economia della presente relazione di stima. Pertanto, non è possibile trarre alcuna conclusione positiva o negativa sulle effettive responsabilità del Condominio nella vicenda per cui è causa.

- *Il riscaldamento è centralizzato con caldaia a gasolio. Il Condominio ha ricevuta l'ingiunzione da parte del Comune di Milano per la sostituzione, per la quale è in fase di progettazione la trasformazione a metano. La sostituzione della caldaia dovrà essere deliberata dall'Assemblea.*
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: *Non è stato predisposto il CIS.*

## **6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Al riguardo l'Amministratore comunicava quanto segue: *C'è una convenzione per la manutenzione del tratto del Cavo Taverna che attraversa il Condominio, in base alla quale al Condominio compete la manutenzione della porzione di Cavo. Allego per opportuna conoscenza copia della convenzione (risale all'epoca dell'edificazione ed è stata sottoscritta dal vecchio proprietario del terreno);*

### **6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

NO – Sebbene l'immobile sia dotato di ascensore, tuttavia, per poter raggiungere la prima fermata dall'ascensore dal piano stradale è necessario percorrere una rampa di gradini.

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

### **7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità staggita:**

In base alle indicazioni riportate nell'atto di provenienza risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto fu edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e che successivamente all'edificazione, l'unità immobiliare fu oggetto del titolo edilizio DIA 28/07/2006 PG 749077/2006.

A seguito della ricerca svolta dall'Ufficio Visure del Comune di Milano sono state reperite le Licenze di occupazione n°150 del 18/02/1956 e n°964 del 04/09/1952, entrambe risultate non riguardanti l'immobile in oggetto.

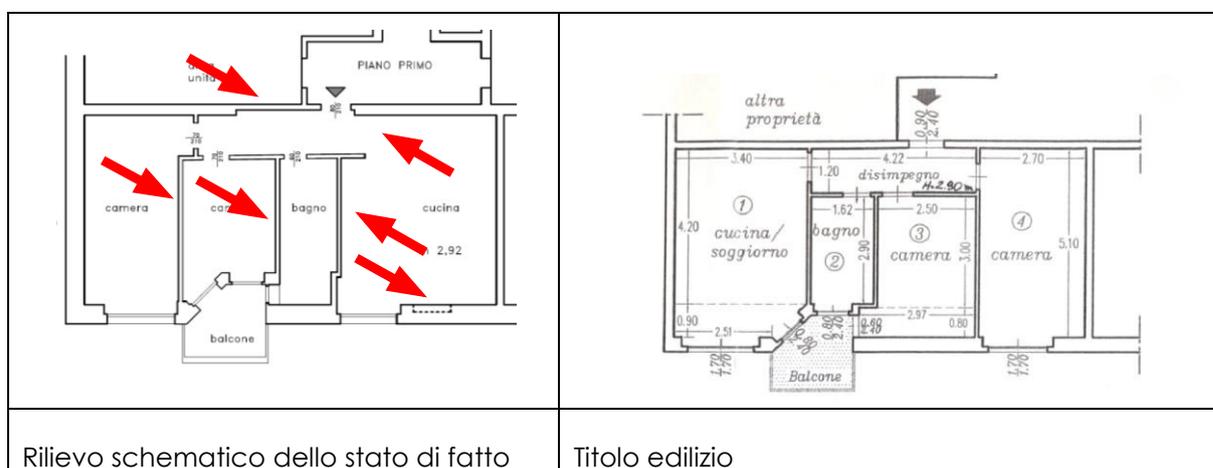
A seguito di apposita istanza, presso il Consiglio di Zona n°3 è stato reperito il titolo edilizio DIA 28/07/2006 PG 749077/2006.

### 7.1. Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato di fatto con il grafico di progetto e con le vigenti norme di settore, si rilevano le seguenti criticità:

- a) Mancanza del disimpegno dotato di porte per la separazione del bagno dai locali in cui si preparano i cibi, determinazione di Rapporti Aeranti ed Illuminanti insufficienti nel locale cucina, formazione di una nicchia nella muratura di tamponamento perimetrale;
- b) Formazione di porte interne con vani di passaggio di ampiezza inferiore allo standard normativo vigente;
- c) Diforme disposizione di tutti i tavolati interni;
- d) Diforme realizzazione di alcune riseghe nella parete del portoncino d'ingresso;

Nella grafica che segue vengono evidenziate sommariamente le difformità salienti dello stato di fatto rispetto al titolo edilizio.



Per quanto rilevato, si evidenzia che l'immobile non è dotato della conformità edilizia.

A parere dello scrivente, e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le difformità elencate come segue.

Le criticità di cui ai punti a), b) riguardano le norme del Regolamento Locale di Igiene della Lombardia e del Regolamento Edilizio Comunale, le norme ergonomiche in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e le norme sul risparmio energetico. Pertanto, non sono sanabili e dovranno essere eliminate mediante opportuni lavori di ristrutturazione finalizzati agli adeguamenti necessari.

Le difformità di cui ai punti c), d), per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente si specifica che, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

## **7.2. Conformità catastale**

Per quanto evidenziato, la scheda catastale dovrà essere aggiornata, alla luce dei lavori di adeguamento necessari.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

## 8 CONSISTENZA

### 8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:

UNITA' AD USO ABITATIVO Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup.omogeneizzata
<b>Superfici principali</b>			
Sup. Locali principali	66,22	100%	66,22
<b>Superfici di ornamento</b>			
Sup. balcone	4,08	25%	1,02
<b>Vani accessori</b>			
Cantina	2,47	20%	0,49
<b>Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda</b> <i>(effettivi 72,77 mq)</i>			<b>68 mq</b>

## 9 STIMA

### 9.0. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso edilizio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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.

### 9.1. Fonti d'informazione

*Valori relativi all'Agenzia del Territorio*

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Milano

Zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Abitazioni di tipo civile stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 4000 / prezzo max. 5700 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 11,4 / prezzo max. 17 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Operatori commerciali di zona

## 9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso ABITAZIONE	A/3	68	€. 5.000	€. 340.000
<b>Somma valore complessivo del Lotto</b>				<b>€. 340.000</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 dallo scrivente perito.

- **VALORE LOTTO 01** € 340 000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: -€ 17 000,00
- Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio -€ 10 000,00
- dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili. Tutto compreso:
  - Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente -€ 3 000,00
  - indicative:
    - Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno -€ 5 200,00
    - gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio

**Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 304 800,00  
 arrotondato **€ 305 000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso

**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

L'immobile NON è locato

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

## 12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Dalla documentazione che è stato possibile reperire, con particolare riferimento al Regolamento di Condominio ed alla Convenzione per il Cavo Taverna, è possibile supporre che l'immobile sia stato edificato dai germani Bestetti Luigi, Giuseppe, Liberata e Rosa e che, pertanto, l'immobile stesso sia stato edificato senza il contributo dello Stato.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo email ordinaria.

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: 02/02/2024

*l'Esperto Nominato arch.  
Luca Bocchini*