

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 980/2022 - 462/2015**

promossa da: **SPV Project 1804 Srl**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30/01/2024 h: 12.20**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

### RELAZIONE DI STIMA:

LOTTO UNICO: appartamento e box in Cassano d'Adda MI, Via Vittorio Veneto 68



Arch. Antonio Papaccio  
Milano, Via Cottolengo 5

email: [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in: Xxx(MI), Via Vittorio Veneto n. 68

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: fg. 16, part. 56, sub. 102

#### Corpo B

Beni in: Xxx(MI), Via Vittorio Veneto n. 68

Categoria: C/6 [Box]

Dati Catastali: fg. 16, part. 56, sub. 109

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Corpo B: al sopralluogo occupato dagli esecutati

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 105.000,00

da occupato: € 85.000,00

## LOTTO

(Appartamento in contesto cortilizio posto al piano primo con un box al piano terra)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'adda Xxx(MI) Via Vittorio Veneto n. 68, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da due camere, disimpegno, bagno, soggiorno con cucina a vista.

**N.B.** nell'atto di provenienza viene riportato che all'immobile oggetto di procedura è annesso un vano di cantina al piano cantinato, ed anche la planimetria catastale rappresenta una cantina al piano cantinato. Nello stato di fatto la cantina rappresentata non è mai stata in possesso degli esecutati, e si è accertato che essi condividono con altri condomini dello stabile uno spazio comune aperto posto nel vano scala al piano cantinato. Non essendo riuscito ad identificare il vano di cantina che da oltre vent'anni è in uso a terzi estranei alla procedura, lo scrivente chiede di poter stralciare la cantina dalla valutazione e dalla vendita del bene.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Xxxnato a Xxx (KR) il xxx, codice fiscale XXX, proprietà per 1/1 e di Xxxnata a Xxx(MI) il xxx, codice fiscale XXX, proprietà per 1/1, coniugati in regime di comunione legale dei beni all'atto dell'acquisto.

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Intestati:

**Xxxnato** a Xxx (KR) il xxx, codice fiscale XXX, proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni.

**Xxxnata** a Xxx(MI) il xxx, codice fiscale XXX, proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni.

dati identificativi: **fg. 16, part. 56, sub. 102**

dati classamento: categoria A/3, classe 6, vani 5,5, superficie catastale 100 mq, rendita catastale € 340,86

Indirizzo: Via Vittorio Veneto 80, piano S1-1.

Dati derivanti da:

- variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario
- sostituzione riferimenti di mappa del 08/03/1983 in atti dal 31/08/1998 FIN 9899 (n.

68891.1/1983)

- costituzione del 08/03/1983 in atti dal 30/06/1987(n. 68.891/1983)

#### 1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord: proprietà di terzi mapp. 55, cortile mapp. 57, proprietà di terzi, vano scala e ballatoio comuni, cortile mappale 54.

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

Nessuna.

### **CORPO: B**

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di cassano d adda Xxx(MI) Via Vittorio Veneto n. 68, box al piano terra.

#### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Xxxnato a Xxx (KR) il xxx, codice fiscale XXX, proprietà per 1/1 e di Xxxnata a Xxx(MI) il xxx, codice fiscale XXX, proprietà per 1/1, coniugati in regime di comunione legale dei beni all'atto dell'acquisto.

#### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Xxx(MI)come segue:

Intestati:

**Xxx**nato a Xxx (KR) il xxx, codice fiscale XXX, proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni.

**Xxx**nata a Xxx(MI) il xxx, codice fiscale XXX, proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni.

dati identificativi: **fg. 16, part. 56, sub. 109**

dati classamento: categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie catastale 19 mq, rendita catastale € 58,88

Indirizzo: Via Vittorio Veneto 68, piano T.

Dati derivanti da:

- variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

- variazione del 03/12/2014, pratica MI0649905 in atti dal 03/12/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 208190.1/2014)

- variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario

- sostituzione riferimenti di mappa del 25/03/1983 in atti dal 31/08/1998 FIN 9899 (n. 68891.1/1983)

## 1.4 Coerenze

del box da nord: proprietà di terzi, cortile mapp. 567, proprietà di terzi mapp. 56, proprietà di terzi.

## 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

Fascia/zona: Centrale/centro

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: negozi, uffici pubblici e supermercato, parco pubblico

Principali collegamenti pubblici: a breve distanza da fermata bus di collegamento alla Fermata M2 di Gessate e alla stazione Fs di Cassano d'Adda

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza dalla strada provinciale Padana Superiore

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio cortilizio posto nel centro di Cassano d'Adda, composto di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito presumibilmente nei primi anni del 1900.

- struttura: di pietra e mattoni, solai presumibilmente in legno rinforzato con rete, tetto con orditura in legno
- facciate: con intonaco a civile tinteggiato
- accesso: portoncino di ingresso allo stabile in alluminio
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo e composta da disimpegno d'ingresso, due camere, bagno, soggiorno con cucina a vista ed un balcone.

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: doppia su cortile interno
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in piastrelle di gres o similare, in ceramica nel bagno
- infissi esterni: in alluminio convetri doppi e tapparelle in pvc

- porta d'accesso: legno
- porte interne: in legno pieno tipo tanganyika
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: autonomo con caldaia murale e termosifoni in alluminio o similare
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

## **Corpo B**

### Box:

- pareti: intonaco rustico
- pavimenti: cls grezzo e parte in resina
- porta d'accesso: basculante in lamiera preverniciata
- utenze: luce interna, prese e acqua fredda con lavabo
- condizioni: sufficienti.

## **2.4. Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

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

Non rinvenute in sede di sopralluogo.

## **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuta.

## **3 STATO OCCUPATIVO**

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

Al momento del sopralluogo effettuato il 28/11/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni oggetto di procedura, erano presenti gli esecutari che occupano i beni stabilmente con la famiglia.

### **3.2 Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente gli esecutari quali dante causa come verificato presso l'agenzia delle entrate.

## **4 PROVENIENZA**

### **4.1. Attuali proprietari**

Xxxe Xxxconiugi in regime di comunione legale dei beni, proprietà per la quota di 1/1 dal 18/02/2000. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giovan Giuseppe Cortese in data 18/02/2000 rep nn. 75308 trascritto a Milano 2 in data 24/02/2000 ai nn. 11274 R.P. e 16695 R.G.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Oltre il ventennio il bene era di proprietà di 27/08/1972 e di (NA) il 07/10/1972 per acquisto con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giovan Giuseppe Cortese in data 08/07/1999 rep. 74717, trascritto il 19/07/1999 ai nn. 49768/72624
- Con atto a rogito Notaio Dott. Giovan Giuseppe Cortese in data 18/02/2000 rep. nn. 75308, trascritto a Milano 2 in data 24/02/2000 ai nn. 11274 R.P. e 16695 R.G. i Sigg hanno venduto Xxxe Xxil bene oggetto di procedura.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 30/11/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 07/12/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nulla da evidenziare.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nulla da evidenziare.

Eventuali note: nulla da evidenziare.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 20/06/2019 ai nn. 79123/14530, in rinnovazione dell'ipoteca n. 72625, RG 21276, RP del 19/07/1999 a favore di San Paolo Imi Spa, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019, domicilio ipotecario eletto presso Caf Spa, Piazza SS. Apostoli n. 73, Roma, contro Xxnato a Xxx (KR) il Oxxx, codice fiscale XXX, Xxxnata a Xxx(MI) il xxx, codice fiscale XXX. Importo ipoteca € 216.911,90 di cui € 108.455,95 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di procedura sub. 102 e sub. 109.

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 07/10/2009 ai nn. 131983/26507 derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Cassano d'Adda, rep. 124/2009 del 12/03/2009, a favore, domicilio ipotecario eletto presso Avv. Zigni, Via Monte Rosa n. 15, Melzo (MI), contro Xxxnato a Xxx (KR) il 0xxx, codice fiscale XXX per la quota di ½ di proprietà dell'immobile. Importo ipoteca € 15.000,00 di cui € 7.296,73 di capitale.

Grava sulla quota di ½ di proprietà dell'immobile oggetto di procedura sub. 102 e sub. 109.

**Ipoteca legale** iscritta il 12/06/2006 ai nn. 90550/21084 derivante da Art. 77 DPR 29/09/1973, Num. 602, rep. 2188/68 del 05/06/2006, a favore di Esatri Esazione Tributi Spa con sede in Milano, codice fiscale 09816500152, contro Xxxnato a Xxx (KR) il 0xxx, codice fiscale XXX per la quota di ½ di proprietà dell'immobile. Importo ipoteca € 17.026,80 di cui € 8.513,40 di capitale. Ipoteca legale annotata di cancellazione totale in data 31/10/2023.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 12/04/2007 rep. 5464 Ufficiale Giudiziario, trascritto il 21/06/2007 ai nn. 96472/50467 contro Xxxnato a Xxx (KR) il 0xxx, codice fiscale XXX, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in favore di Guave Color Sas di Vezzani E. & C con sede in Langhirano, codice fiscale 01933350348.

Grava sulla quota di ½ di proprietà dell'immobile oggetto di procedura sub. 102 e sub. 109.

**Pignoramento** del 22/01/2009 rep. 877 Tribunale di Milano, trascritto il 04/03/2009 ai nn. 23950/14037 contro Xxxnato a Xxx (KR) il 0xxx, codice fiscale XXX, per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in favore di Lainate Colori Srl con sede in Milano, codice fiscale 03694560966.

Grava sulla quota di ½ di proprietà dell'immobile oggetto di procedura sub. 102 e sub. 109.

**Pignoramento** del 13/12/2013 rep. 7268 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi, trascritto il 24/02/2014 ai nn. 14750/10349 contro Xxxnata a Xxx(MI) il xxx, codice fiscale XXX per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in favore di Oasis Securitisation Srl con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04514070269.

Grava sulla quota di ½ di proprietà dell'immobile oggetto di procedura sub. 102.

**Pignoramento** del 20/08/2014 rep. 16372 Ufficiale Giudiziario Corte di Appello Tribunale di Milano, trascritto il 25/09/2014 ai nn. 84153/57946 contro Xxxnata a Xxx(MI) il xxx, codice fiscale XXX per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in favore di Oasis Securitisation Srl con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04514070269.

Grava sulla quota di ½ di proprietà dell'immobile oggetto di procedura sub. 109.

**Pignoramento** del 17/09/2022 rep. 23118 Ufficiale Giudiziario Corte di Appello, codice fiscale 80188650156 sede Milano, trascritto il 25/11/2022 ai nn. 167307/113214 contro Xxxnato a Xxx (KR) il 0xxx, codice fiscale XXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e contro Xxxnata a Xxx(MI) il xxx, codice fiscale XXX per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in favore di Spv Project 1804 Srl, con sede in Milano, codice fiscale 10459790969.

Grava sulla proprietà dell'immobile oggetto di procedura sub. 102 e sub. 109.

- **Altre trascrizioni**

Domanda giudiziale trascritta il 16/09/2010 ai nn. 114925/68745 derivante da divisione giudiziale, Tribunale di Milano, rep. n. 48188 del 15/06/2010, a favore di Lainate Colori Srl, con sede in Milano, codice fiscale 03694560966, contro Xxxnato a Xxx (KR) il Oxxx, codice fiscale XXX in regime di comunione legale e contro Xxxnata a Xxx(MI) il xxx, codice fiscale XXX, per la quota di ½ in regime di comunione legale. La domanda giudiziale riguarda l'immobile oggetto di procedura sub. 102 e sub. 109.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nulla da evidenziare.

## 6 CONDOMINIO

In sede di sopralluogo gli esecutati hanno riferito che la corte dove è ubicato l'immobile non è gestita da un amministratore e le poche spese delle corte vengono ripartite tra i residenti.

**5.4. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

nessuno

**5.5. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

L'immobile è assoggettato al seguente vincolo:

Vincolo architettonico a tutela del patrimonio delle belle arti che impone limiti all'edificabilità e alle modifiche per gli immobili ed aree contigue alla villa e al parco Borromeo di Cassano d'Adda.

**6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

- Permesso di costruire n. 2005/038 del 9.07.2005 rilasciato dagli uffici comunali per collegamento dell'appartamento al sottotetto non abitabile, apertura di lucernai nel tetto. Modifiche interne all'alloggio esistente.

(Il permesso di costruire è poi decaduto per mancato inizio delle opere nei 12 mesi successivi alla data di rilascio)

**6.2. Conformità edilizia**

Al sopralluogo l'appartamento è risultato non conforme all'ultimo stato dei luoghi rappresentato nelle tavole allegata alla richiesta di rilascio del permesso di costruire a firma dell'Arch. Abbiati depositate in data 16.05.2005 presso gli uffici comunali ed a cui ha fatto seguito il rilascio del permesso di costruire da parte degli uffici comunali in data 9.07.2005.

Le modifiche consistono nell'avvenuta demolizione della muratura portante di separazione del locale cucina dal locale soggiorno per rendere un unico ambiente comunicante e

nell'allargamento dell'accesso al soggiorno dal corridoio.

Nelle tavole del permesso di costruire depositate presso gli uffici comunali il balcone viene rappresentato come già esistente mentre, nella planimetria catastale del 1983, il balcone non è rappresentato. Essendo la planimetria catastale un documento non probante rispetto al permesso di costruire rilasciato che, seppur decaduto rappresenta l'unica pratica edilizia dell'immobile rinvenuta presso gli uffici comunali, è parere dello scrivente che non essendo stato contestato lo stato dei luoghi da parte dagli uffici comunali nelle tavole del permesso di costruire rilasciato nel 2005, la tavola allegata al permesso di costruire possa essere considerato come l'ultimo stato dei luoghi. Si segnala inoltre che essendo stata demolita una porzione rilevante di un muro portante nel locale cucina e sostituito da una trave portante realizzata con una putrella in ferro, si debba procedere ad una verifica statica di quella trave per mezzo di un tecnico abilitato.

Le modifiche interne sono sanabili previa presentazione agli uffici comunali per mezzo di un tecnico abilitato di una pratica di sanatoria.

Costi stimati complessivi per la pratica di sanatoria e per verifica statica pari ad euro 3.500,00.

### 6.3. Conformità catastale

La planimetria catastale dell'alloggio andrà aggiornata allo stato dei luoghi e allo stralcio della cantina dalla vendita del bene.

La planimetria catastale del box andrà aggiornata allo stato dei luoghi in quanto la basculante risulta più larga rispetto a quanto rappresentato.

Costi stimati: euro 1.500,00

## 8 CONSISTENZA

### 7.1. 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 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	82,4	100%	82,4
balconi	mq.	6,5	35%	2,3
<hr/>				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	20,0	100%	20,0
		<b>20,0</b>		<b>20,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 8.1. 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, 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 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.

### 8.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: Centro

Valore mercato per abitazioni di tipo economico prezzo min. 1000,00 / prezzo max. 1500,00 (Euro/mq)

### 8.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	85,0	€ 1.150,00	€ 97.750,00
				<b>€ 97.750,00</b>

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	20,0	€ 900,00	€ 18.000,00
				<b>€ 18.000,00</b>

### 8.4. 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

• <b>VALORE LOTTO</b>	€ 115.750,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.787,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 104.962,50
<b>arrotondato</b>	<b>€ 105.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 85.000,00

<b>Cassano d'Adda (MI), via Veneto n. 68 piano: 1°-T foglio 16 particella 56 subalterni 102-109</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 105.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 85.000,00
<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**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

Non ricorre il caso

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile pignorato interamente.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 8.12.2023

I'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio

#### Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 9 fotografie su n. 9 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 1 fogli)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 8 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 10 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 7/12/2023 (n. 7 fogli)
7. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
8. Richiesta di accesso agli atti edilizi (n. 50 fogli)
9. Avvisi di ricevimento dell' email (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 3 fogli)
10. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato