

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

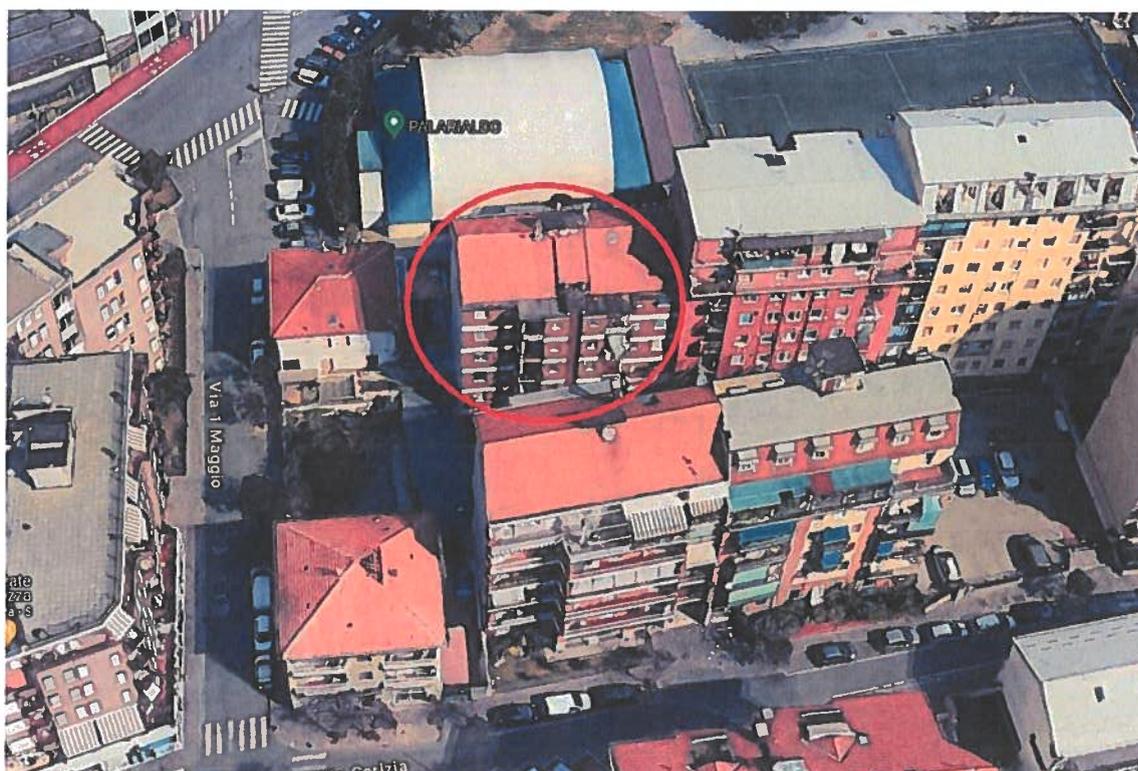
Esecuzione Forzata

Condominio Comparto Gorizia 27/29
contro

T. N.

N. Gen. Rep. **1081/2023**

Giudice: Dott.ssa Laura Cesira Stella
Custode Giudiziario: Avv. V. Mancianti



ELABORATO PERITALE – Baranzate – Via Gorizia n° 27

Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8080

C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154

con studio in Milano – Via Francesco Koristka n. 11

Telefono 02-3491210 - Fax 02-45500620 - Cellulare: 368-3658220

e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it

Giudice: Dott. ssa Laura Cesira Stella
Custode: Avv. V. Mancianti
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in : Baranzate – Via Gorizia n° 27

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 70, particella 114, subalterno 22

Corpo B

Beni in: =====

Categoria: =====

Dati Catastali: =====

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla debitrice esecutata

Corpo B: ===

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 35.000,00

da occupato: €==.....



LOTTO 001

(Appartamento + Solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Baranzate (MI) Via Gorizia n° 27, appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto composto da un locale, cucina, servizio igienico, disimpegno oltre ad un balcone ed accessorio (solaio) posto al piano sesto (sottotetto).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di TA/
N nata a Tu CF: 1

coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

- Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue: (all. 1)

Intestati: TA: \N N nato a Tur)f /1

dati identificativi: fg. 70 – part. 114 - sub. 22

dati classamento: Cat A/3; classe 1^, consistenza v. 3,0 ; sup. catastale Tot. 37 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 37 mq. - posto al piano 5-6; rendita € 185,92.

Indirizzo: Via Gorizia n° 27

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25.05.1964, prot. n. 7570

1.4. Coerenze

dell'appartamento: Nord – cortile comune; Est – appartamento di terzi sub 23; Sud – vano scala e ascensore comuni ; Ovest – appartamento di terzi sub 21;

della solaio: Nord – corridoio comune; Est – solaio di terzi; Sud – cortile comune; Ovest – solaio di terzi al sub 21;

Salvo errori ed omissioni

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

In Comune di	Baranzate
Fascia/zona:	Periferica /PERIFERIA
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:	asilo nido (presente), supermercati (presente), cinema (assente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (presente), parco giochi (assente), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (assente), Ospedale (assente), spazi verdi (assenti)
Principali collegamenti pubblici:	di superficie linee, a circa 300 mt, Autobus Z187, 560 (Qt8 M1) e 566 (Roserio - Ospedale Sacco), a 800 mt linee ATM 1 - 12
Collegamento alla rete autostradale:	Tangenziale Nord A52 (8 Km); Autostrada A4 (6 km); Autostrada A8 (4 km); Aeroporto Malpensa (km 40); Aeroporto Linate (Km. 32); Stazione Ferroviaria (4 Km).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio residenza è di sei fuori terra oltre ad un piano sottotetto costruito alla fine degli anni '50

- struttura:	c.a. e mattoni;
- facciate:	in mattoni paramano e intonaco civile ;
- accesso:	portone metallico in alluminio e vetri;
- ascensore:	presente;
- portineria:	assente;
- condizioni generali dello stabile:	Discrete

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5)

Abitazione di tipo civile, posta al quinto piano, composta da un locale, cucina, servizio igienico, disimpegno oltre ad un balcone e vano pertinenziale di solaio posto al piano sottotetto.

Corpo A:

Appartamento:

- Esposizione:	mono esposizione
- Infissi interni:	tipologia: ante in legno con specchiatura a vetro
- Infissi esterni:	tipologia: in alluminio e vetri termici (assenza anta in cucina) Avvolgibili in pvc
- Porta d'accesso:	blindata;
- Portone ingresso:	tipologia: portone in alluminio e vetro



- Plafoni:	intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- Pareti :	intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- Rivestimenti:	Cucina e Bagno: ceramica
- Pavimenti :	Cucina e bagno ed altri locali in ceramica; balconi grès ceramico;
Imp. Elettrico:	tipologia: sottotraccia
Imp. citofonico:	presente
Imp. idrico :	sottotraccia. Bagno completo di tre apparecchi (vasca / doccia)
- Imp. Termico:	essendo stato disattivato l'impianto centralizzato vi sono solo i radiatori per il funzionamento dei quali deve essere realizzato impianto autonomo
- Imp. condizionamento	assente
- Acqua calda sanitaria :	prodotta da boiler elettrico installato in bagno
- Ascensore	Presente: Si
- Altezza dei locali:	H 2.90
- Condizioni generali appartamento	Mediocri : presenza macchie di umidità sui soffitti. Inoltre il serramento della cucina è privo dell'anta.
<u>Solaio:</u>	
- Porta d'accesso:	Legno
- Pavimento:	Battuto cemento
- Pareti e plafone:	in laterizio non intonacati
- Infissi esterni	====

2.4. Breve descrizione della zona

Trattasi di zona è caratterizzata da immobili prettamente residenziali.

La zona è servita da limitate attività commerciali e da una linea di mezzi pubblici di superficie.

L'ubicazione consente agevoli collegamenti con tutte le principali direttrici della viabilità stradale, extra urbana ed autostradale.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 4):

L'appartamento non dispone di certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all. //):

L'immobile non dispone di certificati di conformità degli impianti:

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'immobile non dispone del certificato di idoneità statica

3 STATO OCCUPATIVO



3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28.02.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a Custode Giudiziale, si è riscontrata la presenza di persone che hanno dichiarato di occuparlo senza un contratto di locazione. Dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia, il debitore esecutato risulta residente in altro Comune con i familiari indicati predetto certificato (**all. 2**).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il beni in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come risulta dalla comunicazione del 05.02.2024, dell' Agenzia delle Entrate D.P. 1. (**all. 2**):

4 PROVENIENZA (**all.2**)

4.1. Attuali proprietari

TA IN N^o nato a Tu il 0' '0 proprietà 1/1

In forza di compravendita, a firma del Dott. S. C ino (Notaio in Cassano d'Adda) in data 20.12.2001 - Rep. n. 8547/1014, trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1[^] in data 28.12.2001 ai nn 14745/91452.

4.2. Precedenti proprietari

a) Al ventennio i beni erano di proprietà di

- R^c Sar è Pier , con Atto di Compravendita, a firma del Dott. Todisco (Notaio in Milano) in data 31.01.1997 - Rep. n. 130949, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano 2[^], in data 12.02.1997 al n. 2897 e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 2[^] in data 18.02.1997 ai nn 12318/9502.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**all. 2**)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Lc G Notaio in Corbetta (MI), alla data del 25.01.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 2**) alla data del 08.02.2024 si evince:

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

a) **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....Nessuna.....

b) **Misure Penali**



.....Nessuna.....

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

.....Nessuna.....

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

.....Nessuna.....

Eventuali note: Nella certificazione Notarile viene indicato che il bene è catastalmente intestato ai precedenti proprietari, in quanto la voltura catastale dell'atto di acquisto del 2000 è stata inserita in banca dati solo il 28.02.2022.

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

a) **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale : =====

Ipoteca volontaria iscritta il 28.12.2001 al Rep. n. 34886, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a roatto atto Notaio Sergio Ciancimino in data 20.12.2001 rep. 8548, a favore di C s.p.A.

Rinnovata con iscrizione del 16.11.2021 al RP. 30189 – RG. 162266, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, contro Ta per l'intera quota del diritto di piena proprietà.
Importo capitale: € 80.050,81

Importo ipoteca : € 160.101,63

Grava sul bene Fg 70 - Mapp. 114 - sub. 22

b) **Pignoramenti**

Pignoramento del 03.01.2006 rep. 18191, Tribunale, trascritto il 07.04.2006 ai nn. 53721/27100, contro T/ AN N per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Grava sul bene Fg 70 - Mapp. 277 - sub. 22 (allora in Comune di Bollate)

Pignoramento del 20.12.2023 rep. 7233, Ufficiale Giudiziario, trascritto il 18.01.2024 ai nn. 6179/4417, contro TA N per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, maturato all'atto di pignoramento € 7.623,68 oltre spese legali ed occorrente tutte.

Grava sul bene Fg 70 - Mapp. 277 - sub. 22

c) **Altre trascrizioni**

..... Nessuna.....

5.3. Eventuali note/osservazioni



6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da It An ni s.r.l.s. con sede in Via M i 39 (Mi) - che ha fornito le informazione che seguono (all. 4)

Condominio - Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: generali mill.mi 23,00

Super Condominio - Millesimi in corso di redazione: coeff. Unitario Utilizzato 6

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Gennaio al 31 Dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Condominio Via Gorizia 29 (Fabbricato)

Spese ordinarie medie annue di gestione immobile : 700,00 €

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021: 750,00 €

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022: 650,00 €

Spese ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: (\$)

Spese straordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: =====

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: (\$)

N.B. - (\$) - Amministrazione non ha fornito alcuna informazione e non ha inviato il regolamento condominiale

Super Condominio Via Gorizia 27/29

Spese ordinarie medie annue di gestione immobile : 700,00 €

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021: 600,00 €

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022: 600,00 €

Spese ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: (\$)

Spese straordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: =====

Cause in corso: *interventi in diverse procedure esecutive vedi documento Amministrazione*

Eventuali problematiche strutturali: (\$)

N.B. - (\$) - Amministrazione non ha fornito alcuna informazione e non ha inviato il regolamento condominiale

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

no



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata agli inizi degli anni '50

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Baranzate (Delibera n° 7 – 08.04.2021) in "Aree B 1 –tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale"

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

(in caso di stima di terreni) si allega certificato di destinazione urbanistica (all...)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

..... nessuna

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):

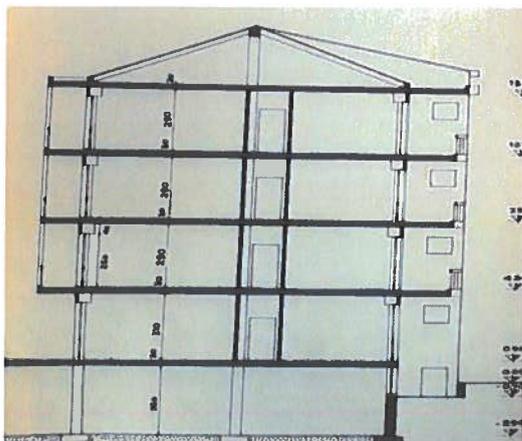
L'immobile in cui si trova l'unità immobiliare è stato realizzato anteriormente al 1.09.1967

- a) Autorizzazione Edilizia Prat. n° 36/59 del 14.12.1959
- b) Variante Nulla Osta n° 83 del 28.03.1961 (maggior altezza due piani)
- c) Certificato Abitabilità del 03.04.1964

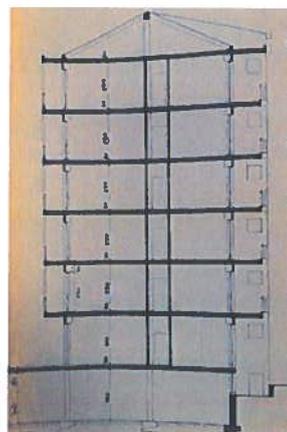
7.2. Conformità edilizia:

Si ritiene che sia l'immobile che la stessa unità immobiliare, non siano conformi alle pratica edilizie di cui al punto 7.1, in quanto dal confronto tra la planimetria catastale che rappresenta lo stato dei luoghi, con le planimetrie dell'autorizzazione edilizia n. 83/61 sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

Stabile : Il progetto di variante n° 83/1961, prevede solo l'ampliamento del fabbricato, per la realizzazione di 2 piani in più, così come si evince dai prospetti allegati alla Pratica Edilizia. Le piante dei piani (PIANO TIPO) sono rimaste immutate rispetto la precedente autorizzazione edilizia (non corrispondono allo stato di fatto), sono state rilasciate per entrambe le pratiche i relativi titoli autorizzativi nonché il certificato di agibilità con sopralluogo dell' ufficio sanitario (all'esito del progetto di variante).

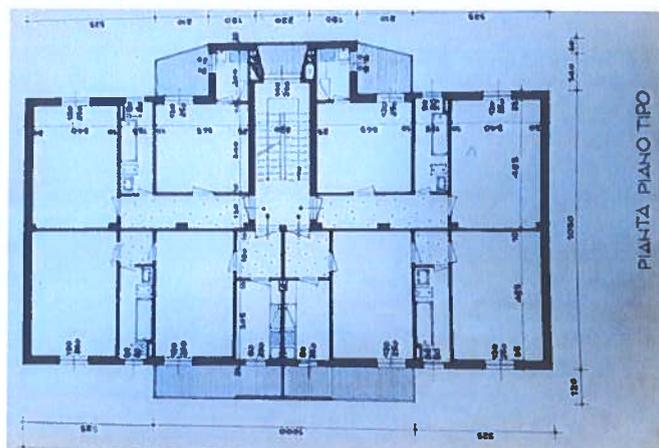


Pratica edilizia 1959



Pratica edilizia 1961



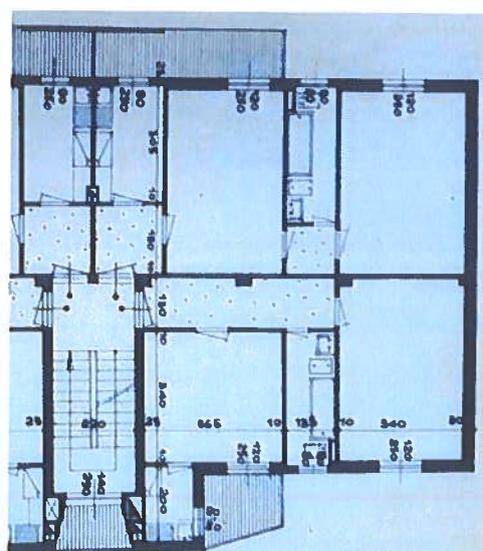
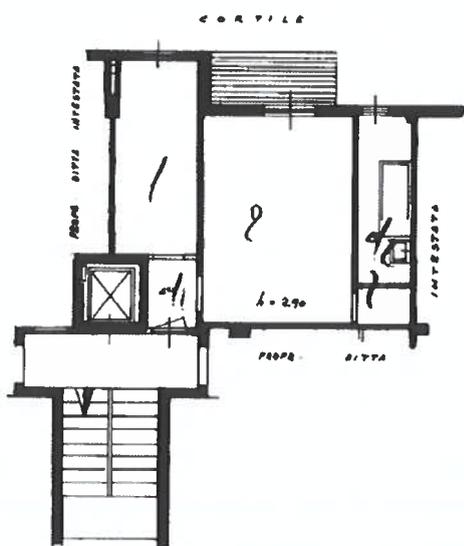


Pratiche edilizie 1959/1961

Si riscontrano difformità anche nelle parti comuni condominiali (ascensore, disimpegni ai piani etcc).

Appartamento: Il sopralluogo eseguito ha evidenziato le seguenti difformità tra la planimetria catastale e quella autorizzata (benché questa non risulti completamente quotata):

- diversa consistenza del locale di ingresso;
- maggior consistenza del vano cucina con oggetto dello stesso verso il cortile (difformità rilevata in tutte le unità a composizione del prospetto principale); rapporti aero-illuminanti (RA) insufficienti; sostituzione della portafinestra con finestra;
- minore consistenza dell'unità immobiliare, rispetto a quanto autorizzato, in quanto il locale adiacente al bagno è stato unito ad altra unità immobiliare ;
- diversa collocazione della porta di ingresso al locale soggiorno; diversa collocazione dell'apertura finestrata;
- minore consistenza del balcone, a favore di una maggiore consistenza del locale cucina.
- diversa consistenza del locale bagno, l'attuale larghezza del locale in cm 125 circa (in difformità allo stato concessionato cm 135) non è conforme al Vigente Regolamento Edilizio. Diversa disposizione degli apparecchi sanitari



Solaio : Premesso che sia nella P.E del 1959 sia nella successiva del 1961 non è presente la pianta del piano sottotetto di conseguenza non risultano rappresentati i vani solai. In luogo



il vano è stato identificato e ispezionato dallo scrivente, dato che gli occupanti dell'alloggio erano in possesso della chiave, ed stato possibile scattare qualche immagine fotografica a solo scopo di fornire indicazione sul contenuto del vano e delle rifiniture presenti.

Note :

- Per le difformità sopra esposte, inerenti sia lo stabile che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, viste le normative comunali e/o leggi vigenti,, allo stato attuale non sono sanabili, così come non è possibile indicarne i costi. Qualora si rendesse disponibile un nuovo condono edilizio, si potrà valutare la regolarizzazione dell'immobile e di conseguenza dell'unità immobiliare.
- Lo scrivente perito ritiene che le opere edilizie difformi rispetto ai precedenti punti relativi sia all'immobile che all'appartamento, siano state eseguite originariamente al momento dell'edificazione del condominio, ciò risulta dalla planimetria catastale che è datata 25.02.1964, nella quale si riscontrano le suddette opere.

in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino;

Costi stimati: professionista € =====
- Oblazione : € =====
- Costo lavori ripristino : =====

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 25.05.1964.

Le difformità consistono =====

sono regolarizzabili mediante: =====

N.B. con nota dell'Agenzia delle Entrate del 26.06.2020 per tutti gli atti di aggiornamento catastale DOCFA protocollati a partire dal 1° luglio 2020 si è reso noto che si dovrà procedere all'autonomo censimento di cantine e autorimesse, locali accessori già rappresentati graficamente nelle planimetrie agli atti.

Costi stimati: professionista =====

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed integrato da verifiche effettuate sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI EN 15733) come segue:

Destinazione	u.m.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogenizzata Mq commerciali
Appartamento	mq.	35,00	100%	35,00
Balcone	mq.	3,00	25%	1,00
Solaio	mq.	6,00	20%	1,00
Totale				37,00

N.B. superfici arrotondate



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 igienicosanitarie, 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.

9.2. Fonti d'informazione

- Operatori commerciali di settore presenti in zona
18Immobiare – Due Locali e solaio Via Gorizia 27 – mq. 56 - € 97.000,00
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Valori relativi al Periodo: 2° semestre 2023
Comune: Baranzate
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA
Abitazioni tipo Economico : Normale stato conservativo
Valore mercato prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.400,00 (Euro/mq)
Valore di locazione prezzo min. 4,5/ prezzo max. 5,4 (Euro/mq x mese)
- Borsinoimmobiliare.it
Tipologia : Abitazioni in stabili di seconda fascia
Valore mercato prezzo : min. 1.066,00 / med. 1.202,00 / max. 1.335,00 (Euro/mq)
Valore di locazione prezzo min. 3,50 / med. 4,12 / max. 4,73 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento e Solaio	A/3 *	37,00	1.000,00	37.000,00

* *Abitazioni di tipo economico*

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

VALORE LOTTO 1	€	37.000,00
Riduzione del valore del 5% per di garanzia per vizi: (arrotondato)	- €	- 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa:	- €	===



Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita. - € ===

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente . indicative: - € ===

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) € 35.000,00

Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) – 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 forfetario dovuto all'assenza do 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 tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato : =====

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato : =====

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: *si rimanda a quanto già esposto al paragrafo 7.2 "Conformità Edilizia"*

Il sottoscritto Per. Ind. Mauro Angelo Tenti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'avvocato dell'esecutata a mezzo PEC.

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: 17.05.2024

L'Esperto Nominato
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti

