

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 633/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. sa Caterina Trentini**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO: Unità immobiliare con cantina in Milano - Via G.B. Grassi n.5**



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi  
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360  
e-mail:



**INDICE SINTETICO**

---

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Bene in Milano Via Giovan Battisti Grassi n. 5

Categoria: **A4** [Abitazione]

Dati Catastali: Foglio: Foglio: **29** Particella: **82** Sub.: **24**

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo libero

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 93.000,00



**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare residenziale con cantina

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita al piano quarto di un fabbricato condominiale ubicato in Via GIOVANNI BATTISTA GRASSI n. 5 a Milano, composto da due locali e servizio.

L'unità è dotata di cantina pertinenziale.

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

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

██████████ c.f. ██████████ per quota di 1/2  
 ██████████ nata a MILANO (MI) il ██████████ c.f. ██████████ per  
 quota di 1/2

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. N.1 - Catasto):**

██████████ nato in ██████████ c.f. ██████████ per Proprietà  
 per 1/2 in regime di separazione dei beni;

██████████ nata a ██████████, c.f. ██████████ per  
 Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

dati identificativi: Foglio: **29** Particella: **82** Sub.: **24**

dati classamento: cat. A/4; classe 3; zona cens. 4- consistenza 2,5 vani; sup. catastale tot. 43 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 43 mq, rendita € 277,60

indirizzo: Milano, VIA GIOVANNI BATTISTA GRASSI n. 5 Piano 4

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 16/03/1978 in atti dal 21/09/1988 (n. 3139/1978)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Note: in visura non vien riportato il piano S1 della cantina

**1.4. Coerenze come da rogito:**

dell'abitazione: via G.B. Grassi; proprietà di terzi; corridoio comune da cui si accede; proprietà di terzi,

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

della cantina: muro perimetrale; cantina proprietà di terzi; corridoio comune da cui si accede; proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 16/03/1978)

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

nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

**Caratteristiche zona:** Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è ubicato in Via Giovanni Battista Grassi n. 5, zona Suburbana (Quarto Oggiaro/Sacco) ovest della città.

**Area urbanistica:** a traffico scorrevole con limitata possibilità di parcheggio

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, terziario-commerciale e miste artigianali.

**Principali collegamenti pubblici:** sufficienti i collegamenti di mezzi pubblici di superficie (linee tram e linee autobus 162 e 560); presente nelle immediate vicinanze lo svincolo autostradale Viale Certosa.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.

Si segnala nelle immediate vicinanze l'ospedale Luigi Sacco.



### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale in Comune di Milano sito in Via G.B. Grassi n. 5, zona periferica/suburbana ovest della città, con carattere prevalentemente residenziale.

Il fabbricato ha coperture a falde ed è composto da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare costituito da cinque piani fuori terra, compreso il piano terra adibito a negozi, oltre ad un piano interrato.

L'edificio non dispone di ascensore, dispone di citofono ed è allacciato alle reti cittadine di acqua, fogna, luce, gas metano e TV; la copertura è a falde di tetto. La facciata esterna lato strada è rivestita in pietra fino per tutto il primo piano; superiormente si ha



rivestimento plastico; la facciata interna è intonacata al civile e tinteggiata. I contorni delle finestre sono in cemento grigio come i davanzali della facciata interna. L'atrio di ingresso con portone in legno ha il pavimento in marmette di cemento e graniglia; i gradini della scala sono in pietra e le pareti hanno rivestimento plastico tipo bucciato.

- servizio di portineria: assente
- ascensore: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: modeste

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

#### CORPO A- Abitazione

L'unità in oggetto è posta al piano quarto del fabbricato con accesso da vano scala comune sprovvisto di ascensore e con doppio affaccio, su cortile interno e su Via Grassi; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da due locali e piccolo bagno finestrato con disimpegno, ubicato all'interno del primo locale (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e mezza vasca)

L'unità è dotata di cantina

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione modesto/scarso, necessitante di ristrutturazione e revisione impianto elettrico.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

#### Abitazione

- esposizione: doppio affaccio a nord-est su Via G.B. Grassi ed a sud-ovest su cortile interno;
- porta di accesso: di tipo semplice in legno in condizioni modeste;
- infissi esterni: in legno con vetri doppi in condizioni scarse;
- sistema di oscuramento: scuri in legno interno muro in condizioni scarse;
- porte interne: tipo a soffietto in condizioni modeste;
- pareti: normalmente tinteggiate necessitanti di nuova imbiancatura; piastrelle in ceramica in bagno ed in cucina in condizioni scarse;
- plafoni: normalmente tinteggiati necessitanti di nuova imbiancatura;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni modeste/scarse;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia; a semplice vista non a norma; non si sono rivenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo autonomo a caloriferi (non in funzione al sopralluogo); caldaia assente al sopralluogo
- acqua calda sanitaria: caldaia assente al sopralluogo;
- altezza dei locali: H mt 3,00 circa

#### Cantina

- porta: in legno in condizioni modeste;
- pavimenti: in balluto di cemento
- pareti: intonaco rustico



**2.4. Certificazioni energetiche****CORPO A**

L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento autonomo è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite per l'unità.

**3. STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene:**

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 06/11/2024

La scrivente, in data 06/11/2024, si recava sul posto alla presenza del custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il bene è risultato libero al sopralluogo.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

**3.2. Esistenza contratti di locazione:**

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agazia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**)

*(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente con contratti superati, all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)*

**4. PROVENIENZA**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 19/06/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agazia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 25/11/2024, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

**4.1. Attuale proprietà**

■ Ai Sigg. ri ■ e ■ nato in Egitto (EE) il 29 giugno 1983, la piena proprietà del bene in oggetto, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno, è pervenuta con atto di compravendita rogato dal Notaio Zizanovich Alessandra il 30 maggio 2006, Repertorio 8218/3271, **trascritto a Milano 1 in data 16 giugno 2006 ai NN.47678/27052**, dal signor ■ nato in ■ il ■

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

*(copia atto ricevuta dal notaio rogante + nota estratta dalla scrivente; all. N. 4- Provenienze)*

**4.2. Precedenti Proprietà**

- ✓ Al Sig. ■ la piena proprietà del bene in oggetto era pervenuta con atto di compravendita rogato dal Notaio Salvo Filippo il 10 giugno 2005, Repertorio 22961/9308, **trascritto a Milano 1 il 23 giugno 2005 ai NN.45550/25098** dalla signora ■ nata a ■
- ✓ Alla signora ■ quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Averoldi Giovanni il 22 ottobre 1999, Repertorio 78652/14521, **trascritto a Milano 1 il 04 novembre 1999 ai NN.55591/37039** dal ■



[REDACTED]

(note di trascrizione estratte dalla scrivente; all. N. 4- Provenienze)

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 19/06/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 25/11/2024, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

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

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

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Zizanovich Alessandra il 30 maggio 2006, Repertorio 8219/3272, **iscritta a MILANO 1 il 16 giugno 2006 ai NN.47679/10117** in favore [REDACTED] sede in Milano (MI) - [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 252.450,00 (capitale di Euro 168.300,00); durata anni 30.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 18 giugno 2024, Repertorio 13604, **trascritto a Milano 1 il 18 giugno 2024 ai NN.41223/31105** in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] (per i di ritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno) gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; all. 5-Ispezioni ipotecarie)

Si riporta, per completezza d'informazione, la presenza di anteriore pignoramento seppur sia stato emesso provvedimento di estinzione in data 21/5/2019

Pignoramento del 03 ottobre 2009, Repertorio 15415, **trascritto a MILANO 1 il 21 ottobre 2009 ai NN.60213/39178** in favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] - [REDACTED] contro i signori [REDACTED]



██████████ e ██████████ (per i di ritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno) gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente  
 (Nota di trascrizione del pignoramento; all. 5-Ispezione ipotecaria)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 25/11/2024 (all. 5-Ispezione ipotecaria) e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.5-Ispezione ipotecaria)

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), eventuale presenza del CIS, se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato; eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, nonostante solleciti solo in data 22/11/2024, dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (all. 6- **Informazioni condominiali**) unicamente quanto segue:

**Spese scadute:**

"-saldo gestione 2023 € 171,83;

- preventivo 2024 € 783,27

Il canone di locazione della facciata ammonta a € 8.000,00 all'anno.

Non vi sono cause in corso.

Non esiste regolamento condominiale"

**Spese di gestione:**

**Spese medie annue:** /

**Millesimi proprietà:** mill. 39,08

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 delibera



(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta; all. N.6- Informazioni condominiali)

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

Si fa presente che parte delle spese condominiali vengono pagate con il ricavato del cartellone pubblicitario presente sulla facciata laterale cieca del fabbricato come segue: "Il canone di locazione della facciata ammonta a € 8.000,00 all'anno".

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

No

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC- Tessuti di consolidamento urbano ARU- Ambiti di Rinnovo Urbano (Art. 23)

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

- Licenza di Occupazione rilasciata il 2/06/1935 Atti 181366/34707-34 visto il Nulla Osta del 13/03/1934 atti 31796/1934

(Istanza e titoli sopra citati con relativi tipi grafici e verbale di terza visita; all. N.7- Pratiche edilizie)

### 7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (06/11/2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale in atti (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm. P.1	mq.	39,0	100%	39,0
cantina	mq.	4,0	25%	1,0
		<b>43,0</b>		<b>40,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % influente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

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

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili e nel medesimo fabbricato, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it.

- Osservatori del mercato di Milano:
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2024 – zona E8- Suburbana/ QUARTO OGGIARO/SACCO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

### 9.3. Valutazione:



Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A4	43,0	€ 2.300,00	€ 98.900,00
				<b>€ 98.900,00</b>

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

##### LOTTO UNICO

• Valore	€ 98.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 4.945,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 955,00
	<b>€ 93.000,00</b>

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 93.000,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	€ 0,00

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

Non ricorre il caso

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

#### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti.



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

Con osservanza  
Milano, 23/11/2024

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI**

**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU

**Allegati N. 2-Relazione notarile in atti**

Relazione notarile in atti

**Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

**Allegati N. 4- Provenienze**

copio atto ricevuta dal notaio rogante + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

**Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie**

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

**Allegati N. 6- Informazioni condominiali**

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta

**Allegati N. 7- Pratiche edilizie**

Titoli edilizi + stralcio tipi grafici

**Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne

