

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.77/2022

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Flaviana Boniolo**

### RELAZIONE DI STIMA.

Lotto unico, composto da un appartamento al primo piano con cantina a piano interrato e posto auto a piano terra.



## 0. INDICE SINTETICO

---

### Dati catastali

#### Corpo A

Bene in Cormano (MI) in via Balossa 20, appartamento al primo piano con cantina al piano interrato.  
Categoria A3, abitazione economica.

Dati catastali: **Foglio 7, Particella 24, Subalterno 705**

#### Corpo B

Bene in Cormano (MI) in via Balossa 20, posto auto a piano terra  
Categoria C6

Dati catastali: **Foglio 7, Particella 48, Subalterno 708**

### Stato occupativo

Al sopralluogo libero al fine della procedura; l'unità è arredata e abitata dalla proprietaria con i figli minorenni.

### Contratti di locazione in essere.

Nessuno al 10.10.2022 (data di verifica presso l'Agenzia delle Entrate)

### Comproprietari.

Nessuno.

**Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 330.000,00**

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

## LOTTO 1.

**Appartamento con cantina (Corpo A) e posto auto (Corpo B)**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

#### 1.1 Descrizione dei beni.

In Comune di Cormano (MI) via Balossa 20, unità ad uso abitazione, primo piano con cantina a piano interrato (Corpo A) e posto auto a piano terra (Corpo B)

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

- Il pignoramento grava sull'intero della piena proprietà di tutti i beni, in capo a ... .. C.f. ... .. ..., residente in ... (...) in via ... .., piena proprietà
- Comproprietari, nessuno.

#### Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Cormano.

#### 1.3 Intestazione

... .. C.f. ... .. ..., residente in ... (...) in via ... .., piena proprietà, quota intera.

#### Corpo A.

Bene in Cormano (MI) in via Balossa 20, **appartamento al primo piano con cantina al piano interrato.**

Dati catastali: Foglio 7, Particella 24, Subalterno 705

Dati classamento, categoria A3, abitazione economica, piani S1-1, consistenza 7,5 vani

superficie catastale totale 149 mq, escluse aree scoperte 149 mq, rendita catastale 832,79 Euro.

Dati derivanti da: *Visura storica per immobile (Allegato E1).*

Coerenze:

- Appartamento al primo piano.  
Confina da Nord in senso orario: appartamento al subalterno 709, vano scale, vuoto su giardini privati.
- Cantina al piano interrato  
Confina da Nord in senso orario: cantina al subalterno 707, terrapieno, cantina al subalterno 706 e corridoio comune da cui si accede.

#### Corpo B.

Bene in Cormano (MI) in via Balossa 20, **posto auto a piano terra**

Dati catastali: Foglio 7, Particella 48, Subalterno 708

Dati classamento, categoria C6, consistenza 17 mq

Dati derivanti da: *Visura storica per immobile (Allegato E2).*

Coerenze:

Confina da Nord in senso orario: posto auto al subalterno 709, cortile e posto auto al subalterno 707.

- #### 1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.
- Nessuna.

### 2. DESCRIZIONE DEL BENE.

#### 2.1 Breve descrizione della zona.

In comune di Cormano (MI).

Fascia/zona: periferica

Destinazione prevalente, residenziale, industriale e agricolo.

Tipologia prevalente, fabbricati destinati ad abitazioni, residenze del tipo popolare economico e civile.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni grado, supermercati, piccole attività commerciali, ampie zone verdi destinate a parchi urbani per lo sport e il tempo libero.

Principali collegamenti pubblici: di superficie, tramite treno a 2 km (stazione di Cormano-Cusano Milanino), tramite bus e tram, la fermata più vicina della linea metropolitana è Comasina (dista circa 1,5 km) sulla linea M3 (linea gialla).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 Km l'accesso alla A4 (Autostrada Torino-Trieste), che consente il collegamento con la città di Milano e con la rete autostradale nazionale.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne: il fabbricato (Rilievo fotografico, Allegato A).

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione sorge all'interno del parco Nord / Balossa; si tratta di una casa rurale completamente ristrutturata e frazionata adiacente al parco.

La posizione è interessante per raggiungere il capolinea della metro Comasina M3, le fermate delle linee ATM 705 (con cui in 5 minuti si arriva alla stazione Trenord di Cormano /Cusano Milanino), 729 e del tram MI-Limbiate, strategico per raggiungere ogni zona della città, piccoli e grandi esercizi commerciali, farmacie, panifici, bar, posta, banche, uffici comunali, scuole (materna, elementare e media), e il centro sportivo con piscina e palestra

Il fabbricato, essendo in origine un fabbricato rurale è circondato da lotti coltivati; sorge su un lotto rettangolare poco maggiore del sedime del fabbricato e delle sue pertinenze, rispetto a cui via Balossa si trova lungo il lato corto.

Si sviluppa per tre piani fuori terra di cui l'ultimo è un piano sottotetto recuperato ai fini abitativi con la realizzazione di due ordini di grandi cappuccine centrate rispetto alle bucatore sottostanti.

Le facciate sono ordinate con finestre allineate tra loro sui lati lunghi e sulle due testate. Le finestre spiccano sulle facciate in coto per la presenza di cornici e parapetti "alla francese".

Il fabbricato sembra essere in ottime condizioni sebbene i proprietari dell'appartamento oggetto di valutazione segnalino infiltrazioni dal tetto, assestamenti e interventi strutturali di rinforzo eseguiti recentemente.

Si accede al fabbricato tramite accessi pedonale e carrabile separati che si aprono sulla recinzione in ferro verniciato di colore grigio. L'accesso pedonale è protetto e comprende anche le caselle della posta.

- struttura portante: muratura in mattoni pieni
- facciate: cotto a vista con parti intonacate e decorate (zoccolo e sotto gronda); si segnala che dal tetto al sottotetto (non oggetto di pignoramento), provengono infiltrazioni.
- copertura a falde con manto in cotto e struttura in legno
- accesso al fabbricato dalla strada: cancelli e recinzione in ferro verniciato
- ascensore: assente.
- portineria: assente.

Le condizioni generali delle parti comuni e dello stabile sono molto buone.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

### Corpo A.

L'unità immobiliare oggetto della relazione è un appartamento al primo piano con affacci contrapposti (tre affacci), verso i giardini condominiali. Vi si accede tramite un portoncino blindato che immette, dal giardino / cortile comune, sulle scale condominiali; al pianerottolo è presente un secondo portoncino blindato che, invece, immette in un grande locale soggiorno – pranzo; attraverso un disimpegno si accede alla zona notte che è costituita da tre camere da letto e due bagni; la camera da letto padronale è corredata di una cabina armadio.

Dal lato opposto, dal soggiorno pranzo, si accede ad una lavanderia e ad una cucina abitabile.

In soggiorno è attualmente presente una scala a chiocciola che consente il collegamento con il sottotetto che è una diversa unità immobiliare; tale scala è removibile ma per la separazione delle due unità immobiliari

andrebbe eliminata l'asola della scala mediante completamento del solaio (e poi della pavimentazione al piano sottotetto)

La pavimentazione è in gres porcellanato tipo cotto in tutti i locali della zona giorno

I serramenti sono in legno con doppio e taglio termico e oscuramento ottenuto mediante persiane in legno.

Il riscaldamento è condominiale, diffuso con caloriferi in ghisa con valvole termostatiche.

L'acqua calda è autonomamente prodotta da scaldacqua.

Il contatore del gas è localizzato all'esterno in spazio comune.

Il contatore elettrico è in apposito locale posto al piano interrato.

L'appartamento è in ottime condizioni.

*In sintesi.*

- Doppi esposizione contrapposta;
- due bagni aerati e illuminati naturalmente
- finitura delle pareti: tinteggiatura, rivestimenti in piastrelle ceramiche in cucina e nei bagni e su una delle pareti del soggiorno.
- pavimenti: in gres porcellanato tipo cotto (si segnala che il pavimento è stato rifatto diverse volte, in particolare nelle zone ove attualmente sono presenti decorazioni a mosaico) poiché, per assestamenti della casa, esso si era crepato). Nella zona notte, le camere sono pavimentate in legno incollato.
- porta d'accesso: blindata con semplice blindatura
- infissi esterni: in legno con doppio vetro, e taglio termico. L'oscuramento è realizzato mediante persiane scorrevoli; sono presenti zanzariere.
- impianto citofonico: presente, audio / video
- impianto elettrico: sottotraccia
- impianto idrico: sottotraccia
- impianto termico: autonomo con la caldaia in cucina, il riscaldamento viene garantito attraverso caloriferi.
- l'acqua calda sanitaria è condominiale (teleriscaldamento)
- impianto di condizionamento: presente, realizzato mediante split, ma non funzionante.

#### **Corpo B.**

Si tratta di un posto auto scopetto all'origine e che oggi è stato, come tutti gli altri, provvisoriamente coperto con una struttura removibile. Vi si accede dal giardino. Sul tema si veda anche la servitù citata al paragrafo 5.1

#### **2.4 Certificazione energetica per il Corpo A.**

Non si è reperito l'Attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare al Catasto energetico edifici Regionale.

#### **2.5 Certificazioni di conformità degli impianti per il Corpo A.**

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

#### **2.6 Certificazioni di idoneità statica per il Corpo A.**

La certificazione di idoneità statica è mancante.

### **3. STATO OCCUPATIVO.**

#### **3.1 Detenzione dei beni.**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20.01.2023, è stato possibile accedere al bene grazie all'intercessione del custode nominato; si è constatato che l'immobile risulta abitato dalla proprietaria e dai figli minorenni e arredato. (Rilievo fotografico Allegato A). La cantina è utilizzata e ingombra di cose e il posto auto è utilizzato.

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

Il 10.10.2022 su richiesta effettuata all'Agenzia delle entrate si è appreso che non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente la proprietaria quale *dante causam* (Allegato B).

**4. PROVENIENZA (Allegato D).****4.1 Attuale proprietario.**

Dal 20.12.2004

- ... .. C.f. ... .., residente in ... (...) in via ... .., piena proprietà, quota intera.

In forza di atto di compravendita stipulato il 20.12.2004 dal notaio Lorenzo Trivi di Cusano Milanino, numero di repertorio 40.720/9.404, registrato a Milano e trascritto a Milano 2 il 28.12.2004 ai numeri 99.733/189.249 da Immobiliare ~~Bevelia~~ S.r.l., con sede in Cormano via Bizzozzero 57, C.f. ~~15723040155~~.

**4.2 Precedenti proprietari.**

Dal 26.07.2002 e fino al 20.12.2004

- Immobiliare ~~Bevelia~~ S.r.l., con sede in Cormano via Bizzozzero 57, C.f. ~~15723040155~~

In forza di atto di compravendita stipulato il 26.07.2002 dal notaio Lucio Mottola registrato a Desio il 2.08.2002 al numero 2.405 serie 1V e trascritto a Milano 2 in data 31.07.2002 ai numeri 101.661/59.434.

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegati E).**

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del 01.04.2022 a firma del notaio Ludovico Bettoni di Samarate, implementata dall'acquisizione dell'*Atto di acquisto (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni *(Allegato F)*) si evince che, oltre a quanto, già scritto non vi sono altri elementi da osservare.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.  
Nessuna.
- Misure penali.  
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.  
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.  
Dall'*Atto di provenienza* si apprende dell'esistenza di una servitù di passo pedonale e carraio e pubbliche utenze a carico delle aree comuni scoperte del condominio a favore di altre aree scoperte di proprietà alla data dell'acquisto da parte di ~~Bevelia Immobiliare~~ della Immobiliare ~~Bevelia~~ S.r.l.
- Eventuali note.  
Nessuna.

**5.2 Trascrizioni.**

Atto di compravendita stipulato il 20.12.2004 dal notaio Lorenzo Trivi di Cusano Milanino, numero di repertorio 40.720/9.404, registrato a Milano e trascritto a Milano 2 il 28.12.2004 ai numeri 99.733/189.249 da Immobiliare ~~Bevelia~~ S.r.l., con sede in Cormano via Bizzozzero 57, C.f. ~~15723040155~~.

**5.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Corpo A e Corpo B)**

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 22.02.2022 ai numeri 21.609/14.568, numero di repertorio 25.717 del 03.01.2022 a favore del Credito fondiario S.p.a., gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà per la quota intera e a carico di ... .. C.f. ... .., residente in ... (...) in via ... ..  
Il pignoramento è stato notificato il 03.01.2022.

**5.4 Altre trascrizioni.**

Nessuna.

**5.5 Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

**6. CONDOMINIO.**

Vedi Allegati H.

L'unità immobiliare fa parte di un condominio detto Condominio Antico casale, C.f. 97406520151; l'amministratore in carica *pro tempore* per il condominio è Servizi Immobiliari Le gemelle, C.f. GNDLNE74R68F205R, P. I.v.a. 08152820968.

Millesimi di proprietà per le unità immobiliari: millesimi di proprietà 116,72 (appartamento) 3,71 (posto auto).

Spese ordinarie annue medie di gestione immobili; circa Euro 2.000,00 (appartamento) e Euro 60,00 (posto auto).

Arretrati a carico della proprietà degli ultimi 2 anni (2021/2023):

2021, Euro 2.096,48 (casa e posto auto) ;

2022, Euro 2.063,18 (casa e posto auto).

Spese condominiali complessive scadute ed insolute alla data della perizia (marzo 2023), Euro 5.671,53 (appartamento e posto auto).

Spese straordinarie di gestione immobile, anni 2021/2023:

installazione nuovi citofoni quota Euro 856,45 non pagata su base preventiva.

**7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.****7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).**

La richiesta degli atti di fabbrica al Comune di Cassina de' Pecchi è stata effettuata il 21.03.2023, e non è stata ancora evasa al 29.03.2023.

Dall'esame della documentazione in atti, si apprende, comunque, che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967; successivamente è stato oggetto di un intervento mediante autorizzazione implicita per manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e recupero di sottotetto ai fini abitativi (ristrutturazione edilizia) per il quale è stata presentata al comune di Cormano D.I.A. 79 /2002 del 24.06.2002 protocollo 13.335 con integrazione del 17.07.2002 protocollo 15.633 e varianti del 24.09.2003 protocolli 24.553 e 26.656 e 13.866 e integrazioni protocolli 15.954 3 16.782.

**7.2 Conformità urbanistica.**

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche e a quelle dell'epoca della costruzione.

**7.3 Conformità edilizia.**

Vedi Allegati G.

Al sopralluogo l'unità principale non è conforme a quanto autorizzato per la presenza in soggiorno della scala a chiocciola e per l'asola esistente tra le due unità immobiliari delle quali quella al sottotetto non è oggetto della presente relazione né del pignoramento. Si segnala anche la presenza di un pilastro in uno dei due bagni, recentemente realizzato per un necessario rinforzo strutturale.

Anche l'unità pertinenziale del posto auto non è regolamentare per la presenza di una copertura sulla struttura tipo pergolato esistente che è tuttavia removibile.

**7.4 Conformità catastale.**

Vedi Allegati C.

Al sopralluogo, l'unità immobiliare risultava non conforme alla planimetria catastale per l'assenza del pilastro in bagno realizzato recentemente e per l'assenza dell'asola che permette il collegamento con la soprastante diversa unità immobiliare al sottotetto che non è oggetto di valutazione. La scheda catastale dovrebbe riportare in ogni caso anche l'unione temporanea.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente anche confrontato con gli elaborati grafici degli atti di fabbrica, 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.

#### Lotto 1 - corpo A

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
appartamento	145,98	121,88			145,98
cantina			4,87	25%	1,22
					<b>147,20</b>

#### Lotto 1 - corpo B

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
posto auto			17,00		

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari, nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto delle suddette unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considera il **migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di abitazione.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

– Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2022, residenziale civile in ottimo



stato di conservazione valori da Euro/mq 1.750 a Euro/mq 2.200.

- TeMa Milano, periodo: 1° semestre 2022, zona periferica appartamenti recenti, ristrutturati, di epoca e di pregio, valori da Euro/mq 1.850 a Euro/mq 2.050
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nessun immobile comparabile con l'immobile principale trovato nello specifico segmento immobiliare compravenduto negli ultimi 24 mesi che faccia supporre un mercato dinamico.

#### Valutazione Lotto 1

##### Lotto 1

Superficie omogeneizzata	Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
145,98	appartamento			
1,22	cantina			
4,25	posto auto			
<b>151,45</b>		<b>151,45</b>	<b>2.350,00</b>	<b>355.901,63</b>

#### 9.2 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 in questa relazione.

<b>Valore stimato</b>	<b>355.901,63</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	17.795,08
Regolarizzazione catastale e edilizia (lavori da effettuare o pratica edilizia e scheda catastale da aggiornare); rimozione della copertura del posto auto.	5.000,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio (stima)	4.000,00
<b>Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</b>	<b>329.106,54</b>
<b>Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato arrotondato</b>	<b>330.000,00</b>

N.B. Le spese condominiali dell'ultimo biennio sono state dedotte dal valore stimato.

N.B. si tratta di un 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 DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE.

---

*Si omette.*

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

---

*Si omette.*

## 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

---

*Riepilogo di eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura*

- Dall'Atto di provenienza si apprende dell'esistenza di una servitù di passo pedonale e carraio e pubbliche utenze a carico delle aree comuni scoperte del condominio a favore di altre aree scoperte di proprietà alla data dell'acquisto da parte di ... .. della Immobiliare Serena S.r.l.
- In soggiorno è attualmente presente una scala a chiocciola che consente il collegamento con il sottotetto che è una diversa unità immobiliare; tale scala è removibile e, per la conformità edilizia e catastale andrebbe eliminata l'asola della scala mediante completamento del solaio (e della pavimentazione superiore).
- Pertanto, l'unità non è regolamentare dal punto di vista edilizio e catastale.  
La regolarizzazione passa attraverso la chiusura dell'asola e la rimozione della scala.
- Anche il posto auto scoperto non è del tutto conforme alla sua "definizione": per la regolarizzazione occorre rimuovere la copertura posta al di sopra della struttura tipo pergolato esistente.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo raccomandata.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 4 maggio 2023 (visionati Atti di fabbrica e allegati)

A circular stamp from the "ORDINE DEGLI ARCHITETTI E ECONOMISTI DELLA PROVINCIA DI MILANO" is centered over a handwritten signature. The signature reads "Alessandra Ubertazzi". The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI E ECONOMISTI DELLA PROVINCIA DI MILANO" around the perimeter and "ALESSANDRA UBERTAZZI" in the center. Below the name, the number "10063" is visible.

l'esperto nominato,

## 13. ALLEGATI

---

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Planimetrie catastali.
- D. Atto di provenienza.
- E. Visure storiche per immobile.
- F. Ispezioni ipotecarie.
- G. APE
- H. Atti edilizi e progetti.
- I. Questioni condominiali.