

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

**RG 342/2022**

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

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO: unità immobiliare in Comune di Milano via Varanini 10**



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali**

Bene in Milano via Varanini n. 10

Categoria: **A3** - Abitazione di tipo economico

Dati Catastali foglio **231**, particella **214**, subalterno **701** e particella **224**, subalterno **702** graffiati tra loro

Dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 5,5 vani; sup. catastale 86 mq. (escluse aree scoperte) rendita € 752,74

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo nell'unità immobiliare era presente la parte eseguita [redacted] proprietaria dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione [redacted] e al contempo occupante inquilino in forza di contratto di sublocazione non registrato.

**Contratti di locazione in essere**

Contratto di locazione ultra ventennale trascritto il 6.04.2009 ai n. [redacted] (scrittura privata in autentica del Notaio [redacted] Cusano Milanino del 02.04.2009 rep. [redacted] reg.to a Desio il 3.04.2009 n. 2766 della durata di anni 12 con scadenza 1.04.2021 rinnovato tacitamente per altri anni 12 fino alla data del 31.03.2033 a favore della signora [redacted] canone annuo €. 6.480,00 oltre aggiornamenti ISTAT nella misura del 75%.

Contratto di sub locazione d'immobile dell'01.04.2021 a favore [redacted] canone annuo €. 6.480,00

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: €. 393.200,00

da occupato: €. 295.650,00



**LOTTO UNICO****Appartamento con cantina e soppalco****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano via Varanini 10, nel Supercondominio Condominio le Tre Ville appartamento ad uso abitazione composto da ingresso, ampio locale ed accessori (ripostiglio e bagno), sovrastante soppalco e da piano interrato adibito a cantina, il tutto collegato da scala interna con annesso antistante giardino pertinenziale.

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

Pignoramento gravante sulla quota di **piena proprietà** dell'immobile appartenente alla [redacted] all'atto di acquisto compravendita a rogito [redacted] il 6.11.2003 [redacted] il 24.11.2003 al [redacted] trascritto a Milano il 25.11.2003 ai [redacted]

Dall'interrogazione all'ufficio Anagrafe del Comune di Brescia, come si evince dall'allegato certificato contestuale di residenza, di stato civile risulta non classificabile/ignoto e iscritta all'indirizzo di Via Varanini Luigi 10 in Comune di Milano (**all. da 17**). All'anagrafe del Comune di Milano non risulta iscritta.

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. da 1 a 3)**

Intestato [redacted] diritto di proprietà 1/1  
 Dati identificativi: foglio **231**, particella **214**, subalterno **701** e particella **224**, subalterno **702**  
 Dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; Z.c. 2; consistenza 5,5 vani; sup. catastale 86 mq. (escluse aree scoperte) rendita € 752,74  
 Indirizzo: Comune di Milano, via Varanini n. 10 piano T/1/S1,  
 Dati derivanti da: variazione per fusione deposito abitazione del giorno 20.12.1996 protocollo n. 251964 in atti in pari data.

**1.4. Identificazione giardino di proprietà catasto Terreni Comune di Milano come segue (all. 4)**

Intestato: Ente Urbano  
 Dati identificativi: foglio **231**, particella **214** (parte)  
 Dati classamento: ha 00.01.80 parte (sup. mq. 180,00)

**1.5. Coerenze**

Dell'appartamento con annesso giardino: giardino di proprietà mapp. 203; passaggio comune mapp. 215; altra proprietà mapp. 224; altre proprietà mapp. 222, 203 e 213

Della cantina: terrapieno per due tratte; cantine altra proprietà mapp. 224; altra proprietà mapp. 222 e 223



**1.6. 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**

Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile con la presenza di negozi al piano terreno e attività terziarie

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a circa 200 mt linea 1 della metropolitana che permette un facile collegamento con il centro città

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)**

L'appartamento costituisce un'unica porzione di fabbricato sviluppato su un piano fuori terra con annesso giardino di proprietà delimitato sul passaggio condominiale da recinzione metallica su basamento in c.a. rivestito in pietra naturale; mentre il cancello pedonale e carraio presenta struttura metallica verniciata.

Il passaggio condominiale presenta pavimentazione in porfido con passo carrabile in pietra ed in parte è coperto dall'androne del fabbricato insistente sul mapp. 224, il cui ingresso avviene dal civico 10 di Via Varanini.

Le caratteristiche estrinseche sono definite come segue:

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- copertura: ad una falda con manto in tegole marsigliesi;
- androne mapp. 224: presenta pareti e plafone intonacati e tinteggiati; pavimentazione in porfido con passo carrabile in pietra.
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone

**2.3. Caratteristiche descrittive interne**Appartamento

- esposizione: doppio affaccio nord/est;
- porta di accesso: con serratura di sicurezza;
- infissi esterni: in alluminio/legno con doppio vetro dotati d'inferiate di protezione in ferro verniciato al piano terreno
- sistema di oscuramento: a doppie ante sulla porta d'ingresso, nel locale bagno e nella zona dirimpetto alla scala interna.
- porte interne: a scrigno in legno;
- pavimenti piano terreno marmo in bagno; parquet nella restante porzione di piano; piano soppalco in parquet; piano cantinato in monocottura
- pareti:  
Piano terreno: tinteggiate e in quadrotti di marmo in bagno; plafoni tinteggiati.



- Piano soppalco: tinteggiate con plafone ad una falda del tetto tinteggiato con interposte travi in legno e un velux;
- Piano cantinato: tinteggiate ad eccezione di una parete rivestita in monocottura; plafoni tinteggiati
- Corpo scale di accesso al piano soppalco: tappezzeria
- impianto citofonico: presente
  - impianto elettrico: sotto traccia;
  - impianto idrico: sotto traccia;
  - impianto termico: autonomo con termosifoni in ghisa e caldaia murale a gas installata esternamente;
  - acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia;
  - servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca idromassaggio;
  - impianto di condizionamento: presente;
  - altezza dei locali: piano terreno mt. 3.00; piano soppalco altezza media mt.1,80; piano cantina mt. 2,50
  - condizioni generali: buone.

#### 2.4. Certificazione energetica

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 26.10.2022 alle ore 9:30 **(all. 6)**

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuto [redacted] né sub locatore che si sono dimostrati collaborativi.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Per il bene in oggetto di procedura [redacted] e quale dante causa la Parte Esecutata risulta il contratto di locazione ultra ventennale [redacted] (scrittura privata in autentica del Notaio [redacted] nino del 02.04.2009 [redacted] della durata di anni 12 con scadenza 1.04.2021 rinnovato tacitamente per altri anni 12 fino alla data del 31.03.2033 **(all. 7)** a favore della signora [redacted] canone annuo €. 6.480,00 oltre aggiornamenti ISTAT nella misura del 75%.

Contratto di sub locazione d'immobile dell'01.04.2021 a favore [redacted] canone annuo €. 6.480,00 **(all. 8)**

### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del [redacted] Notaio in Milano, che fa stato fino al 16.06.2022 **(all. 9)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 10)** e dalle ulteriori



verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. da 11 a 12**) risulta quanto segue:

#### 4.1. Attuale proprietà

[redacted] per la piena proprietà pervenutole in forza all'atto di acquisto compravendita a rogito Notaio [redacted] del 6.11.2003 [redacted] n.817 trascritto a Milano 1 il 25.11.2003 ai r [redacted]

#### 4.2. Precedenti proprietà

Al ventennio l'unità immobiliare era di proprietà di [redacted] [redacted] pervenutole in forza all'atto di acquisto compravendita a rogito [redacted] di Buccinasco del [redacted] [redacted] (ati assenti) trascritto a Milano 1 [redacted]

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma di [redacted] Notaio in Milano, che fa stato fino al 16.06.2022 (**all. 9**), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**all. 10**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11 e 12**) risulta quanto segue:

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

##### TRASCRIZIONE del 6.04.2009 ai n.17059/10644 [redacted]

Locazione ultraventennale come da scrittura privata in autentica del Notaio [redacted] [redacted] del [redacted] reg.to a Desio il 3.04.2009 [redacted]

##### ▪ Domande giudiziali o altre trascrizioni

TRASCRIZIONE del [redacted] riduzione donazione (annotata di cancellazione all'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 [redacted]

▪ Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ///

▪ atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso ///

Eventuali note/osservazioni: ///

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

##### ▪ Iscrizioni

Ipoteca legale iscritta il [redacted] derivante da atto emesso da [redacted]



Importo ipoteca € 164.361,66 di cui € 82.180,83 di capitale  
Grava sui beni in oggetto

**Ipoteca legale** iscritta il [redacted] derivante da atto emesso da

Importo ipoteca € 220.958,00 di cui € 110.479,00 di capitale  
Grava sui beni in oggetto

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto il [redacted] derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 31.03.2022 rep. 6123

- **Altre trascrizioni ///**

Eventuali note/osservazioni: //

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

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

L'immobile è amministrato dallo Studio della Dott.ssa Alessandra Bruno con sede in Milano Via Francesco Ingegnoli,19 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 13)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 73,120

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo

### 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.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: €. 550,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.750,00 oltre conguaglio di €. 4.450,00 riferito alla gestione 2019

Eventuali spese straordinarie già deliberate nel 2022 gravanti sull'intero complesso condominiale Supercondominio Condominio le Tre Ville Via Varanini 10 per €. 4.100,00 iva inclusa

Cause in corso: l'amministratrice dichiara che ci sono n. 8 procedimenti giudiziari in corso tra i condomini e il Supercondominio Condominio le Tre Ville Via Varanini 10.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicare



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

Non rilevati

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

No

#### 6.4 Eventuali problematiche:

- Adeguamento scarico fumi relativo alla caldaia ubicata esternamente al fabbricato => Costo stimato €. 800,00
- Infiltrazione d'acqua sulla parete in corrispondenza del vano scala di accesso al piano soppalco come da documentazione fotografica allegata. Tale infiltrazione deriva dall'ostruzione del canale di gronda a seguito della caduta di fogliame nel periodo autunnale di una betulla ubicata nel contiguo condominio del civ. 12 di Via Varanini. Si consiglia la pulizia, almeno due volte l'anno, del canale di gronda e una verifica delle tegole sul manto di copertura, la cui spesa dovrebbe essere a carico del confinante Condominio
- Macchie di umidità al piano cantinato generate da "umidità di risalita" trattandosi di un piano interrato privo di vespaio

### 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1.09.1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in e risulta conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

#### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 14):

- Licenza per opere edilizie del 08.01.1948 n. 61 atti 130468/18234 costruzione interna di un locale al piano terreno ad uso magazzino.
- Licenza per opere edilizie del 18.10.1948 n. 2584 atti 119708/17733 costruzione interna di un locale ad uso deposito
- Licenza di occupazione del 31.01.1951 n. 77 atti 119708/17733
- Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 6177 del 23.07.2001 atti 684.171/95 per cambio d'uso da laboratorio ad abitazione con relative opere interne e realizzazione di soppalco
- Certificato di abitabilità per Concessioni in sanatoria rilasciato in pari data

#### 7.2 Conformità edilizia/catastale



Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava **non conforme** rispetto alla planimetria allegata (**all. 15**) alla richiamata concessione in sanatoria n. 6177 del 23.07.2001 atti 684.171/95 per opere edilizie ed alla planimetria catastale.

Per una più facile lettura si allega planimetria dello stato attuale dei luoghi nella quale sono individuate le modifiche rispetto a quanto autorizzato. (**all. 16**)

Gli abusi consistono in:

#### PIANO CANTINATO

- **Trasformazione di un locale cantina in locale cucina abitabile**

Opera edilizia sanabile attraverso l'eliminazione dell'arredo cucina, delimitazione di accesso al piano cantinato mediante messa in opera di porta.

#### PIANO TERRENO

- **Modifiche interne e modifica scala di accesso al piano soppalco e piano cantina realizzata ad una rampa anziché a chiocciola**

Modifiche interne opere sanabili attraverso la richiesta di permesso di costruire in sanatoria. Scala di accesso al soppalco opera non sanabile pertanto necessita la rimozione e la messa in opera di scala a chiocciola come da concessione edilizia in sanatoria

#### PIANO SOPPALCO

- **Ampliamento soppalco di mq. 15,07 rispetto alla superficie condonata di mq. 11,82**  
superficie soppalco condonata mq. 11,82 mt. (2,75 x 4,30) come da planimetria  
superficie soppalco rilevata mq. 26,89 mt. (2,75 x 9,78)

Opera edilizia non sanabile in contrasto con l'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, ne consegue la rimozione della parte eccedente attraverso demolizione.

- **Formazione di servizio igienico nella zona soppalcata autorizzata**

Opera non sanabile in contrasto con l'art. 97) dell' regolamento edilizio del Comune di Milano; ne consegue che ai fini della regolarità edilizia in tale locale dovranno essere rimossi i sanitari presenti (lavandino e water) e i relativi impianti.

- **Formazione di scala ad una rampa per accesso soppalco**

Opera non sanabile a causa dell'incremento di slp, pertanto necessita la demolizione e messa in opera di scala a chiocciola come da concessione edilizia in sanatoria.

#### COPERTURA

- **Formazione di lucernario**

Opera sanabile attraverso il permesso di costruire in sanatoria

Per tutte le opere sanabili è necessario predisporre un permesso di costruire in sanatoria subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa di €. 1000,00 oltre oneri professionali e comunali.

#### **Costi stimati per opere edili ai fini dell'adeguamento della conformità urbanistica e catastale:**

#### PIANO CANTINATO

- Eliminazione dell'arredo cucina e messa in opera di porta a delimitazione del piano cantinato => Costo stimato €. 2.000,00 oltre IVA



PIANO TERRENO

- Rimozione dell'attuale scala ad una rampa di accesso al piano soppalco e messa in opera di scala a chiocciola come da concessione edilizia in sanatoria => Costo stimato €. 4.000,00 oltre IVA
- Formazione di angolo cottura => Costo stimato €. 3.000,00 oltre IVA

PIANO SOPPALCO

- Demolizione ampliamento soppalco di mq. 15,07 opera edilizia non sanabile => Costo stimato per opere di demolizione e ripristino €. 20.000,00 oltre IVA
- Rimozione sanitari presenti (lavandino e water) e i relativi impianti => Costo stimato €. 1.000,00 oltre IVA

- **Costo stimato opere edili totale €. 30.000,00 oltre IVA**
- **Costo stimato prestazioni professionali (progettazione, variazione catastale, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in cantiere €. 6.000,00 oltre oneri di legge**
- **Costo stimato per sanzione amministrativa €. 1.000,00**

**8. CONSISTENZA****8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale delle 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:

<b>destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>sup. lorda</b>	<b>coeff.</b>	<b>superficie omogeneizzata</b>
appartamento	mq.	55,0	100%	55,0
soppalco	mq.	11,8	100%	11,8
cantina	mq.	38,4	50%	19,2
giardino di proprietà	mq.	123,0	10%	12,3
		<b>228,2</b>		<b>98,3</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

**9. STIMA****9.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del 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 dei beni 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 e parametri estimativi

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti e/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

1° semestre 2022 – zona D36 – Periferica

### Quotazioni di abitazioni di tipo economico

- Valore di mercato da € 2.300,00/mq. a € 3.100/mq
- Valore di locazione da €/mq. x mese 7,8 a €/mq. x mese 9,8

## 9.3 Valutazione

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
appartamento, soppalco, cantina e giardino di proprietà	A/3	98,3	€ 4.000,00	€ 393.200,00
				<b>€ 393.200,00</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 appartamento	€ 393.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 19.660,00
• Spese condominiali insolute:	-€ 7.200,00
• Adeguamento canna fumaria	-€ 800,00
• Opere di adeguamento alla regolarità edilizia	-€ 30.000,00
• Sanzione amministrativa	-€ 1.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	-€ 6.000,00
	€ 328.540,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	€ 328.500,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni (-10%) OCCUPATO</b>	€ 295.650,00

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Calcolo del canone annuo di locazione

Mq. 98,30 x €/mq. x mese 12,00 x 12 = **€. 14.155,20**

L'attuale canone di locazione non è congruo

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

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

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

- a) Ampliamento del soppalco e formazione di servizio igienico, opere per le quali non è ammessa la sanatoria
- b) La parte abitativa del piano terreno è sprovvista di un angolo cottura/cucina la quale è ubicata in un locale del piano cantinato.
- c) Infiltrazioni d'acqua presenti sulla parete di confine dello stabile di Via Varanini civ.12 in corrispondenza del vano scala, cagionate dalla presenza di una betulla nel condominio attiguo che sovrasta la copertura dell'abitazione, che nei mesi autunnali con la caduta delle foglie ostruisce il canale di gronda generando un ristagno d'acqua sulla copertura.
- d) Umidità di risalita al piano cantinato lungo la parete confinante con il Condominio di Via Varanini 12



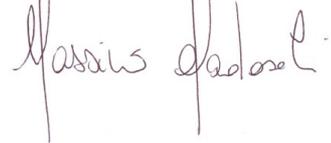
Il sottoscritto Dott. Massimo Madaschi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'Esecutato a mezzo e mail.

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 15 gennaio '24

***l'Esperto Nominato***  
Dott. Massimo Madaschi



## **ALLEGATI**

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** visura catasto terreni
- all. 5.** rilievo fotografico
- all. 6.** verbale di sopralluogo
- all. 7.** contratto di locazione registrato presso Agenzia delle Entrate
- all. 8.** contratto di sublocazione non registrato
- all. 9.** certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 10.** titolo di provenienza proprietà
- all. 11.** ispezione ipotecaria per immobile
- all. 12.** ispezione ipotecaria per nominativo
- all. 13.** esito istanza stato debitorio condominiale
- all. 14.** titoli edilizi
- all. 15.** planimetria allagata alla concessione in sanatoria
- all. 16.** Planimetria stato rilevato
- all. 17.** certificato contestuale di residenza, stato civile
- all. 18.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 19.** giuramento dell'esperto

