

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 592/2021

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Trezzo sull'Adda (MI) Via Pietro Nenni n.29
(appartamento con annessa cantina) e n. 29A (box auto)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Trezzo sull'Adda (MI) – Via Pietro Nenni n.29 (erroneamente all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali viene riportato l'indirizzo Via San Martino n.SN)

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 6, particella 280, subalterno 15

Corpo B

Bene in Trezzo sull'Adda (MI) – Via Pietro Nenni n.29A (erroneamente all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali viene riportato l'indirizzo Via San Martino n.SN)

Categoria: C/6 [Box auto]

Dati Catastali: foglio 6, particella 280, subalterno 32

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dai conduttori

Corpo B: al sopralluogo occupato dai conduttori

Contratti di locazione in essere

Corpo A: contratto di locazione di immobile adibito ad uso abitativo temporaneo con decorrenza dal 03/06/2021 al 02/12/2022

Corpo B: contratto di locazione di immobile adibito ad uso abitativo temporaneo con decorrenza dal 03/06/2021 al 02/12/2022

Comproprietari

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto UNICO:

da libero: € 104.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento con annessa cantina e box auto)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI) – Via Pietro Nenni n.29 (erroneamente all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali viene riportato l'indirizzo Via San Martino n.SN) nel complesso condominiale denominato "Le Terrazze", appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo e terzo sottotetto composto da un locale oltre servizi e terrazzo al piano secondo e tre locali non abitabili al piano terzo sottotetto oltre vano cantina posto al piano primo interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda (MI) come segue: **(all.2)**

Intestati: Proprietà 1/1

Dati identificativi: **fg. 6 part. 280 sub. 15**

Dati classamento: categoria A/2, zona censuaria -, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 65 mq escluse aree scoperte 64 mq, rendita Euro 213,04

Indirizzo: Via San Martino SN, piano 2-3-S1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: da nord in senso orario parti comuni e vano scala comune per due lati, altra proprietà al sub.14, giardino di altra proprietà, parti comuni.

Della cantina: da nord in senso orario corridoio comune al sub.3, altra proprietà al sub.16, altra proprietà al sub.5, altra proprietà al sub.8.

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

Nell'atto di pignoramento non vengono riportati i dati relativi a piano, classe, consistenza e

rendita dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Nella nota di trascrizione del pignoramento non viene riportata la consistenza del bene.

CORPO: B

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI) – Via Pietro Nenni n.29A (erroneamente all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali viene riportato l'indirizzo Via San Martino n.SN) nel complesso condominiale denominato "Le Terrazze", box auto posto al piano primo interrato.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda (MI) come segue: (all.2)

Intestati: Proprietà 1/1

Dati identificativi: **fg. 6 part. 280 sub. 15**

Dati classamento: categoria C/6, zona censuaria -, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita Euro 49,17

Indirizzo: Via San Martino SN, piano S1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.9. Coerenze

Del box auto: da nord in senso orario corsello comune al sub.4, altra proprietà al sub.31, terrapieno, altra proprietà al sub.33.

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

Nell'atto di pignoramento non vengono riportati i dati relativi a piano, classe, consistenza e rendita dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Nella nota di trascrizione del pignoramento non viene riportata la consistenza del bene.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI)

Fascia/zona: B1/Centrale/INTERO CENTRO URBANO

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, scuola materna, scuole primaria, secondaria e superiori, supermercato, farmacia, ospedale, ristoranti, stazione dei Carabinieri, comando Polizia Locale nel raggio di 1,5 km.

Principali collegamenti pubblici: autolinee suburbane di diversi operatori a 300 mt circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,5 Km ingresso autostrada A4 – Torino – Milano – Venezia - Trieste con lo svincolo di Trezzo sull'Adda raggiungibile attraverso la SP2.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Edificio di 4 piani fuori terra oltre 1 piano interrato costruito nel 2005.

- struttura: travi e pilastri in c.a., primo solaio in lastre prefabbricate e solai fuori terra in laterocemento a travetti prefabbricati;
- facciate: intonaco di colore giallo ocra con inserti verticali in mattoni faccia a vista come i balconi in aggetto;
- accesso: accesso pedonale al civico 29 a mezzo di un cancello in metallo di colore grigio antracite posto sotto una pensilina in cemento che introduce nel passaggio comune che porta al portone d'ingresso in alluminio marrone e vetro; accesso carraio al civico 29° posto alla destra di quello pedonale e a mezzo di cancello carraio di tipo automatico in metallo di colore grigio antracite;
- ascensore: presente con finiture in acciaio.
- condizioni generali dell'edificio: eccellenti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo civile, composta al piano secondo da soggiorno/notte con angolo cottura, disimpegno, servizi e terrazzo e al piano terzo sottotetto due locali non oltre servizi con annessa cantina al primo piano interrato e box auto al piano primo interrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate di diversi colori, rivestimento in grès porcellanato di colore beige nell'angolo cottura, di colore grigio fino ad h. 2,05 m circa nel bagno al secondo piano e di colore beige e marrone fino ad h.1,50 m circa nel bagno al terzo piano sottotetto;
- pavimenti: al secondo piano tutti i pavimenti sono in grès porcellanato di colore beige ad eccezione del bagno che presenta una finitura in grès porcellanato di colore grigio; al terzo piano tutti i pavimenti sono in legno iroko prefinito ad eccezione del bagno che presenta una finitura in grès porcellanato beige; la scala di collegamento tra secondo e terzo piano presenta gradini rivestiti in serizzo;
- infissi esterni: in legno color marrone con zanzariere completati da tapparelle in PVC grigio chiaro;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato tanganica a battente;
- imp. citofonico: presente di tipo videocitofono;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. gas: presente, certificazione non fornita;
- imp. termico: di tipo autonomo con caldaia di tipo stagna da esterno con radiatori in alluminio, certificazione non fornita;
- acqua calda sanitaria: di tipo autonomo con caldaia di tipo stagna da esterno, certificazione non fornita;
- servizi igienici: entrambi attrezzati con lavabo, vaso, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: presente di tipo a split con unità esterna, certificazione non fornita;
- altezza dei locali: appartamento al secondo piano m.2,70 circa ad eccezione della zona angolo cottura che ha un'altezza di 2,10 m. circa e di 2,40 m. circa, al piano terzo sottotetto altezza minima m. 1,00 circa altezza massima m. 2,39 circa;
- condizioni generali: buone con diversi segni di umidità in bagno e nei locali sottotetto.

Cantina:

- porta d'accesso: in acciaio zincato;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: in blocchetti di gasbeton;
- imp. elettrico: con canaline a vista

- altezza dei locali: m. 3,00 circa;
- condizioni generali: normali.

Corpo B:

Box auto:

- porta d'accesso: in acciaio zincato di tipo basculante;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: in blocchetti di gasbeton e lastre di cemento;
- imp. elettrico: con canaline a vista
- altezza dei locali: m.2,50 circa;
- condizioni generali: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

Gli immobili sono situati nell'area centrale di Trezzo sull'Adda, zona caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali/commerciali.

2.5. Certificazione energetica:

Presente. L'immobile è in classe D. Indice di prestazione energetica: 109,24 kWh/mq*anno.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO (all. 4)

3.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo degli immobili, effettuato il 25/11/2021, è stato possibile verificare che risultano occupati conduttori degli stessi **(all. 3)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 2.

4. PROVENIENZA (all. 5)

4.1. Attuale proprietario

proprietario per la quota di 1/1 dal 04/06/2012.

In forza di atto di sostituzione del trustee in autentica Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli di Milano in data 04/06/2012 n. 180457/40466 rep. trascritto a Milano 2 in data 14/06/2012 ai nn. 60332/40956.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio i beni erano di proprietà di [redacted] - proprietario per la quota di 1/1 dal 28/10/2010 in forza di atto di costituzione del trust di beni immobili, tra cui quelli oggetto di relazione, in autentica Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli di Milano in data 28/10/2010 n. 175939/38209 rep. trascritto a Milano 2 in data 03/11/2010 ai nn. 134178/79593, da potere di [redacted].
- Con atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Luca Zona di Milano in data 01/07/2005 rep. 14284/7600, trascritto a Milano 2 in data 13/07/2005 ai nn. 106343/54404 la società [redacted] ha venduto alla società [redacted] il terreno sul quale è stato edificato l'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento.
- Con atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Luca Zona di Milano in data 01/07/2005 rep. 14283/7599, trascritto a Milano 2 in data 13/07/2005 ai nn. 106342/54403 i [redacted] hanno venduto alla società [redacted] il terreno sul quale è stato edificato l'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento.
- Ante ventennio il terreno sul quale è stato edificato l'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento era di proprietà dei [redacted] a cui pervenne in forza di atto di divisione in autentica Notaio Dott. Giovanni Battista Mattarella di Trezzo sull'Adda (MI) del 23/02/2001 n.44806 rep. trascritto a Milano 2 in data 20/04/2001 ai nn. 38249/25394.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 21/05/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativo sia per immobili (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 05/01/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 19/09/2005 ai nn. 136270/35761 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott. Luca Zona di Milano in data 13/09/2005 rep. 14463/7743

a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI con sede in Brescia C.F. 03480180177

contro

Importo ipoteca € 3.800.000 di cui € 1.900.000 di capitale, durata del vincolo 17 anni

Grava sul terreno foglio 6, mapp.280 (terreno sul quale è stato edificato l'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento).

Annotazione ad iscrizione del 28/05/2012 nn. 53982/8289 derivante da frazionamento in quota a firma Notaio Dott. Jean-Pierre Farhat di Bergamo in data 16/05/2012 n. 179942/58180 rep.

a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI con sede in Brescia C.F. 03480180177

contro

Importo ipoteca € 238.000 di cui € 119.000 di capitale

Grava tra gli altri sui beni oggetto della procedura, unità negoziale n.2.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/04/2021 rep. 6044 trascritto a Milano 2 il 21/05/2021 ai nn. 72219/49284 contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena

_____ in favore di MAIOR SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04951650268.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 05/01/2022 non sono presenti

ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti i beni oggetto di pignoramento.

6. CONDOMINIO (all. 7)

Gli immobili sono amministrati dallo Studio del Geom. Giovanni Bestetti con sede in Cornate d'Adda (MB) Via Silvio Pellico n.9 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: sub. 15: millesimi 61,62, sub.32: millesimi 4,18.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobili: sub. 15: € 1.000,00 circa, sub.32: € 90,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sugli immobili: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di loro 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

Si.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso immobiliare di cui è parte quanto pignorato venne edificato nell'anno 2005.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzo sull'Adda in AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - tessuti a media trasformabilità a bassa densità (all.8).

Gli immobili sono conformi dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili sono assoggettati ai seguenti vincoli: nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 9):

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il complesso condominiale "Le Terrazze":

- Denuncia d'inizio attività n.1143/2005 Prot. n.10438 del 06/05/2005

- Voltura intestatario pratica edilizia Prot. n.18469 del 20/09/2005
- Denuncia d'inizio attività in variante n.1050/2007 Prot. n.4484 del 22/02/2007
- Comunicazione di fine lavori Prot. n.8465 del 16/04/2007

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità:

- domanda rilascio certificato di agibilità Prot.n.9347 del 19/04/2007
- rilascio certificato di agibilità Prot.n.14/23 del 02/07/2008

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo:

- l'appartamento risultava difforme a quanto autorizzato con la D.I.A. in variante n.1050/2007 del 22/02/2007.

L'abuso consiste nella realizzazione al terzo piano sottotetto di un bagno dove era previsto un locale sgombero. Per i regolamenti edilizi e d'igiene vigenti le altezze del piano non ne permettono la sanabilità.

Sono sanabili mediante: non sono sanabili andrà demolito il servizio igienico non autorizzato.

Costi stimati: € 2.000 a discrezione dell'impresa.

- la cantina ed il box auto risultavano conformi alla D.I.A. in variante n.1050/2007 del 22/02/2007

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo tutti gli immobili (appartamento, cantina e box auto) risultavano conformi alle schede catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

Per quanto concerne invece le visure catastali si dovrà provvedere ad aggiornare l'indirizzo sia del sub.15 (appartamento con annessa cantina) che del sub.32 (box auto) in quanto riportano erroneamente ancora il vecchio indirizzo Via San Martino n.SN invece dell'attuale Via Pietro Nenni rispettivamente civico 29 per il primo e civico 29A per il secondo.

Sono regolarizzabili mediante: Docfa per aggiornamento indirizzo

Costi stimati: € 450,00

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, sono state calcolate dall'interpolazione tra le piante catastali ed i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente (**all.10**), comprensivi 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:

Corpo A:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento porzione al piano secondo	mq.	46,5	100%	46,5
Appartamento porzione al piano terzo sottotetto	mq.	61,5	20%	12,3
Terrazzo	mq.	14,5	35%	5,1
Cantina	mq.	4,5	25%	1,1
		127,0		65,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo B:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0		15,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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 dei compendi, 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.

I valori dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021 – zona B1 – Centrale/INTERO CENTRO URBANO che dà quotazioni da 1.100,00 a 1.450,00 €/mq per le abitazioni civili in stato normale e da 850,00 a 1.000,00 €/mq per i box auto.
- F.I.M.A.A. – 2° Semestre 2021 – zona centro che dà quotazioni da 1.150,00 a 1.600,00 €/mq per Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio e da 14.500,00 a 17.000,00 € per i box auto.

- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.500,00 €/mq per appartamenti e di circa 1.000,00 €/mq per i box auto in condizioni di conservazione analoghe ai beni pignorati.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Corpo A:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A/2	65,0	€ 1 500,00	€ 97 500,00
				€ 97 500,00

Corpo B:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto	C/6	15,0	€ 1 000,00	€ 15 000,00
				€ 15 000,00

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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

- **VALORE LOTTO UNICO** € 112 500,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 5 625,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 2 950,00**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO € 103 925,00
arrotondato **€ 104 000,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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

Gli immobili oggetto di pignoramento attualmente risultano locati con un canone di locazione pari a 500,00 € mensili oltre 100,00 € di spese condominiali. Il canone di locazione richiesto risulta congruo rispetto a quanto previsto dall' AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021 – zona B1 – Centrale/INTERO CENTRO URBANO che dà quotazioni da 3,8 a 5 €/mq mese per le abitazioni civili in stato normale e da 3,6 a 4,3 €/mq mese per i box auto.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro 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 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: 05/01/2022

l'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1) Documentazione anagrafica e societaria
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atto di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Planimetrie di rilievo