Tribunale di Milano

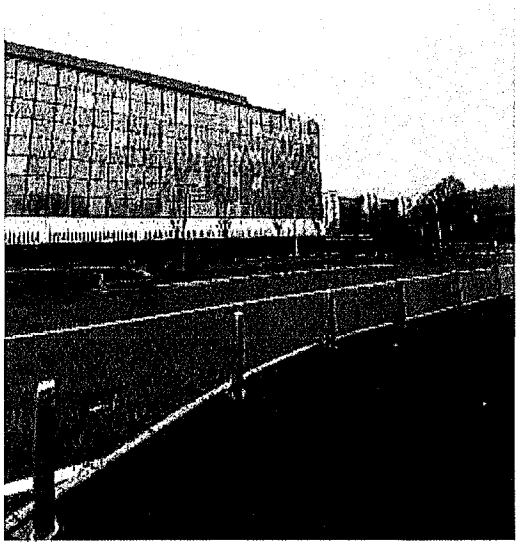
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 931/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Stefano Boerci**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Rozzano, Via Gran San Bernardo, snc



Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803

e-mail: anita@temellinistudio.it

Firmato Da: ANITA TEMELLINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 749862

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Rozzano – Via Gran San Bernardo n. SNC**

Categoria: **A10** [Uffici e studio privati]

DATI CATASTALI									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
7	**59**	**748**	A/10	2	5	17,5 Vani	€ 5.467,99	Via Gran San Bernardo n, SNC	

Stato occupativo: alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dal conduttore.

Contratti di locazione in essere: Il conduttore esibisce il contratto di locazione nr. 5312 registrato presso l'Ufficio di Genova 3 in data 05/08/2009. IN corso la verifica con l'Ufficio Ag. Entrate di Genova.

Comproprietari: nessuno

Conformità edilizia: non conforme ma sanabile con una pratica edilizia in sanatoria per opere interne (CILA).

Conformità catastale: lievemente difforme

Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Ufficio	**351,00**	€ 1.550,00	**€ 544.050,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile uso ufficio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 484.969,62) arrotondato	**Totale € 485.000,00**
Valore della locazione	**Totale 42.000,00 € /anno** Oltre spese e IVA di legge

Firmato Da: ANITA TEMELLINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 749862

LOTTO 001

Appartamento in comune di Rozzano, Via Gran San Bernardo n. SNC

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Rozzano (MI) via Gran San Bernardo n. SNC** appartamento ad uso uffici posto al piano quinto della palazzina identificata con la lettera N. L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ad oggi fa parte, insieme ai subalterni limitrofi al piano di un ufficio strutturato. La porzione qui interessata presenta due accessi dai corpi scala, sette uffici oltre a due ampi disimpegni, ai servizi igienici e la possibilità di accedere all'ampio terrazzo che circonda l'immobile. Ciascun corpo scale è dotato di ascensori e corpo scala. Tutta la palazzina ha destinazione terziaria ed è parte di un più ampio complesso edilizio a vocazione direzionale.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è contigua a un'altra unità immobiliare i cui confini non risultano materialmente definiti, consentendo pertanto la continuità degli spazi tra le diverse proprietà.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di per l'importo di € 307.849,10 oltre accessori

Eventuali comproprietari: nessuno

Comune di Milano, **Fg. 7, mapp. 59, sub. 748**, cat. A/10, cons. 17,5 vani

Cl 2, superficie catastale 387 mq, rendita 5.467,99

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cornaredo come segue: *(Cfr. all. D)*

Intestati: proprietà **1/1**

Dati identificativi: **Fg. 7, mapp. 59, sub. 748**

Dati classamento: Rendita € 5.467,99; Categoria A/10; Classe 2; Consistenza 17,5 vani

Indirizzo: via Gran San Bernardo n. SNC Piano 5

Dati derivanti da:

- Variazione del 16/07/2010 Pratica n. MI0562267 in atti dal 16/07/2010 Fusione – Diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 45819.1/2010)
- Nota: porzione di u.i.u. unita di fatto con quella al fg. 7 part. 59 sub. 729.

1.4. Coerenze

Coerenze da nord in senso orario:
Cortile comune, vano scala comune, cortile comune; proprietà di terzi; cortile comune, altra u.i., vano scala comune.

Firmato Da: ANITA TEMELLINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 743883

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

Da un confronto effettuato tra la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rozzano

Fascia/zona: periferica.

Destinazione: Terziaria.

Tipologia prevalente: Uffici

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (ottimo), farmacia comunale (ottimo), negozi al dettaglio (buono), cinema (ottimo), aree verdi (ottimo), parco giochi (buono), municipio (buono), carabinieri Comando Tenenza Rozzano (buono), Polizia Locale Assago (buono), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (buono).

Principali collegamenti pubblici: La fermata della metro M2 "Assago Milano-fiori forum" dista circa 800 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,8 Km v è l'imbocco per la A50 Tangenziale Ovest di Milano e per il raccordo della A7 (Autostrada dei Giovi) ingresso Barriera A7 Milano Ovest.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne *(Cfr. all. C)*

Edificio di 5 piani fuori terra:

- struttura: non conosciuta;
- facciate: continue vetrate;
- copertura: piana con rivestimento in lamiera;
- scala interna: presente;
- ascensore: presente;
- portineria: l'immobile presenta una reception all'ingresso presso la scala N2;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne *(Cfr. all. C)*

Unità immobiliare ad uso ufficio facente parte del Centro Direzionale Commerciale di Milanofiori, sito nel fabbricato N, non distinto da numero civico, posto al piano quinto, della consistenza catastale di vani diciassette e mezzo, con annesso terrazzo al piano.

Corpo A:

<u>Ufficio:</u>

- Struttura verticale: non conosciuta;

Firmato Da: ANITA TEMELLINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 7d3863

- Struttura orizzonate: non conosciuta;
- esposizione: su tutti i lati;
- pareti: cartongesso e alluminio e vetro;
- pavimenti: rivestimento in pvc grigio; in bagno è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica chiara di forma quadrata.
- infissi esterni: alluminio con vetro singolo con veneziane oscuranti.
- porta d'accesso: porte REI antincendio;
- porte interne: porte in vetro e alluminio.
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: presente
- acqua calda sanitaria: presente
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza diviso per i sessi;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza locali: pari a 2,70 m con il controsoffitto, 2,40 m sotto trave e in alcuni ambienti
- condizioni generali dell'immobile: buone condizioni.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato in zona sud ovest della provincia di Milano nel comprensorio di Milanofiori, avente come destinazione prettamente terziaria, commerciale e industriale.

2.5. Certificazioni energetiche:

Nell'atto di compravendita sono indicati due Attestati di Certificazione Energetica (ACE) rilasciati i n data 01/07/2010, oggi scaduti. Non risulta alcuna certificazione energetica attualmente valida.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non in possesso dell'amministrazione. ***(Cfr. All. A)***

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non in possesso dell'amministrazione. ***(Cfr. All. A)***

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/01/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'assistenza del custode Avv. Luca Perata e della presenza del conduttore l'immobile risulta occupato.

Firmato Da: ANITA TEMELLINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 749863

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate, contattata in tre fasi successive ha comunicato:

Stante il conduttore risulta registrato il seguente contratto di locazione:

1. Contratto di locazione nr. 5312 registrato presso l'Ufficio di Genova 3 in data 05/08/2009. Il contratto riguarda la porzione identificata ex sub 506, oggi fuso con il sub. 503.

In data 04.03.2026: In attesa di risposta

(Cfr. all. A)

4 PROVENIENZA (*Cfr. all. B*)

4.1. Attuali proprietari

1. **proprietà per la quota di 1/1 dal 21/07/2010**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Lizza Paolo (Notaio in Genova) in data 21/07/2010 rep. nn. 90359/27440 trascritto a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data **26/07/2010** ai nn. **95763/55735**

A/c di | (quota di 1/1)

Riferito a:

- fg. 7 part. 59 sub. 748 (catasto di Rozzano)

4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

2. riceve da | la quota di 1/1 del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica notaio Dott. Sacco Giovanni (notaio in Genova) in data 25/03/2005 al rep. nn. 50367/6914 trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **11/04/2005** ai nn. **50925/26220.**

Riferito a:

- fg. 7 part. 59 sub. 503 (catasto di Rozzano)
- fg. 7 part. 59 sub. 506 (catasto di Rozzano)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (*Cfr. all. B*)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Antonio Trotta notaio in Pavia (PV) alla data del 20/10/2025, 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 nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio ***(Cfr. all. B)***) alla data del 21/01/2026 si evince:

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

Firmato Da: ANITA TEMELLINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 7d3863

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: nessuno.

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

4. **Ipoteca volontaria** iscritta il **02/04/2025** ai nn. **44516/8849** derivante da costituzione di ipoteca a rogito atto Notaio Sacco Giovanni in data 25/03/2005 rep. 50368/6915

   a favore di Banco di on sede in) c.f.

   contro Immobiliare

   Importo ipoteca € 1.600.000,00 di cui € 800.000,00 di capitale

   Gravante sui seguenti immobili:

   - fg. 7 part. 59 sub. 748 (catasto di Rozzano)

5. **Ipoteca volontaria** iscritta il **04/04/2022** ai nn. **45847/8684** derivante da ruolo (art. 77 dpr n. 602/1973) in data 01/04/2022 rep. 7307/4822

   a favore di - on sede in c.f.

   contro Immobiliare

   Importo ipoteca € 166.342,22 di cui € 83.171,11 di capitale

   Gravante sui seguenti immobili:

   - fg. 7 part. 59 sub. 748 (catasto di Rozzano)

6. **Ipoteca volontaria** iscritta il **11/07/2013** ai nn. **66266/11803** derivante da costituzione di ipoteca a rogito atto Notaio Lizza Paolo in data 25/06/2013 rep. 95554/31720

   a favore di E

   contro Immobiliare

   Importo ipoteca € 500.000,00 di cui € 250.000,00 di capitale

   Gravante sui seguenti immobili:

   - fg. 7 part. 59 sub. 748 (catasto di Rozzano)

7. **Ipoteca volontaria** iscritta il **11/04/2005** ai nn. **50926/11825** derivante da costituzione di ipoteca a rogito atto Notaio Sacco Giovanni in data 25/03/2005 rep. 50368/6915

   a favore di Banco di E

   contro Immobiliare

   Importo ipoteca € 1.600.000,00 di cui € 800.000,00 di capitale

   Gravante sui seguenti immobili:

   - fg. 7 part. 59 sub. 503 (catasto di Rozzano)

Firmato Da: ANITA TEMELLINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 743863

- fg. 7 part. 59 sub. 506 (catasto di Rozzano)

è presente un'annotazione del 15/07/2013 "MODIFICA CLAUSOLE ACCESSORIE"

Si sottolinea che l'iscrizione qui presentata al numero 4 risulta essere una formalità successiva nella quale la nota è formalità di riferimento.

- **Pignoramenti**

8. **Pignoramento** del 18/09/2025 rep. 9883 trascritto il **03/10/2025** ai nn. **137911/94533** contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà **in favore di**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 7 part. 59 sub. 748 (catasto di Rozzano)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Il complesso condominiale ove è ubicato l'immobile è amministrato dallo studio amministrativo in persona del Geom. Massimo Bollino, amministratore del comprensorio Milanofiori.

Lo studio ha fornito le informazioni che seguono (***Cfr. all. A)***

Ufficio:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: "Le unità immobiliari a livello condominiale sono due distinte; di fatto in loco è una sola pur se con due ingressi e più bagni separati. Cubano rispettivamente 8,86 + 18,15 millesimi di Proprietà".

6.1. Spese di gestione condominiale

Ufficio:

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 16.000,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: totale dovuto è pari a **€ 27.577,88**.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.

Cause in corso: "Ci sono più cause ma in realtà è una sola poiché ripetitiva da 4 esercizi del C s che impugna il consuntivo ed il relativo riparto per il distacco dall'impianto condominiale di riscaldamento/condizionamento ed aria primaria. Il Condominio ha vinto in primo grado ed è tuttora in essere l'appello.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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.

Firmato Da: ANITA TEMELLINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 742862

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non riscontrati

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Al fabbricato: si

All'Unità Immobiliare: no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata successivamente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Rozzano come P4 - Tessuto per attività terziarie e direzionali (Art. 31) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessun vincolo

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

Riferite alla costruzione del complesso immobiliare:

i. Concessione edilizia n. 2215 – prot. 5507 del 24/06/1977 per: "costruzione opificio/uffici";
ii. Concessione edilizia in variante alla precedente prot. n. 27267 del 23/12/1978;
iii. Concessione edilizia in variante alle precedenti prot. n. 17034 del 23/10/1980;
iv. Concessione edilizia in variante alle precedenti prot. n. 6009 del 22/05/1981;
v. Concessione edilizia in variante alle precedenti prot. n. 3392 del 17/06/1981;

Riferite all'immobile oggetto di pignoramento:

vi. Concessione edilizia in sanatoria n. 483 prot. n. 25803 del 30/09/1986 assentita nel 17/05/1994 per cambio di destinazione d'uso da volume tecnico a ufficio;
vii. Concessione edilizia in sanatoria n. 330 prot. n. 18629 del 27/06/1986 assentita nel 17/05/1994; per cambio di destinazione d'uso da volume tecnico a ufficio
viii. Concessione edilizia in sanatoria n. 82 prot. n. 38673 del 22/12/1994 assentita nel 12/05/1997 per frazionamento unità immobiliare terziaria;

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile non risultava conforme, avendo partizioni interne differenti ed essendo connesso con i subalterni accanto, non di proprietà del soggetto pignorato.

Per sanare la difformità occorre predisporre una pratica edilizia in sanatoria (CILA).

Costo tecnico per CILA	€ 2.700,00
Sanzione per CILA in sanatoria	€ 1.000,00
Spese (diritti)	– da verificare presso il comune di Rozzano

Firmato Da: ANITA TEMELLINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 742962

Totale € 3.700,00

Si precisa che il presente prospetto dei costi ha carattere puramente estimativo, sarà pertanto cura e onere del futuro acquirente verificare presso i competenti uffici pubblici la procedura più idonea per la sanatoria delle difformità riscontrate.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo gli immobili risultano lievemente difformi.

Per sanare la difformità occorre predisporre una variazione catastale (Docfa) successiva alla pratica comunale.

Costo tecnico	€ 500,00
Spese (diritti)	€ 100,00
	Totale € 600,00

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 dalla scrivente, 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:

Corpo A:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano 5					
Ufficio	mq 295,56		mq 295,56	N/S/O/E	Buone
Terrazzo	mq 184,30	0,30	mq 55,29	N/S/E	Buone
Totale			mq 350,85		
Sup. Ragguagliata Totale			**Arr. 351,00**		

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni 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 del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Firmato Da: ANITA TEMELLINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 749862

9.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

  Periodo: 1° semestre 2025

  Comune: Rozzano

  Fascia/Zona: Periferica/Valle ambrosia, Quinto de stampi, Ponte sesto – D1

  - Uffici strutturati

  Valore mercato prezzo min. **1.500,00** / prezzo max **2.100,00** (Euro/mq)

  Valore di locazione **7,8 € – 10,8 € euro/mq x mese**

- **Più Prezzi – Camera di commercio di Milano Monza Brianza e Lodi**

  Periodo: 1° semestre 2025

  Comune: Rozzano

  Fascia/Zona: Periferia

  - Ufficio

    Valore mercato prezzo min. **1.400,00** / prezzo max. **1.450,00** (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio	A10	**Mq. 351,00**	€ 1.550,00	€ 544.050,00
				€ 544.050,00

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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 001	**€ 544.050,00**
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 27.202,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	€ 4.300,00
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione)	€ 27.577,88
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 484.969,62

Firmato Da: ANITA TEMELLINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 7d3862

arrotondato **€ 485.000,00**

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

L'immobile è locato con un contratto prorogato fino alla data del 20/10/2027. Il canone di locazione è pari a € 3.460,00 x12 mesi = 41.520,00 € / anno arrotondato ad **42.000,00 € /anno** oltre all'IVA di legge.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ancora in attesa da parte di Agenzia delle Entrate di ricevere conferma circa il contratto di locazione nr. 5312 registrato presso l'Ufficio di Genova 3 in data 05/08/2009, consegnato dal conduttore.

La sottoscritta Arch. Anita Temellini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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.

Zibido San Giacomo li: 09/03/2025

l'Esperto Nominato
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

All. A Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
All. B Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
All. C Fotografie immobile
All. D Visure catastali e comunicazioni comunali

Firmato Da: ANITA TEMELLINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 743883