

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 575/2025**

Giudice delle Esecuzioni: **Maurizio Giuseppe CIOCCA**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in San Donato Milanese (MI)-

Via Giuseppe di Vittorio 68-70



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Beni in: San Donato Milanese (MI) via Giuseppe Di Vittorio 68-70

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 27, particella 225, subalterno 82,

**Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 14/11/2025, alla presenza dell'Avv. [REDACTED], in qualità di Custode Giudiziario, e dell'esecutata [REDACTED] che ha permesso di accedere all'interno dell'appartamento e della cantina, si è riscontrato che l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla madre [REDACTED] (quali esecutate) e dalle due figlie maggiorenni e perciò libero al decreto di trasferimento.

**Contratti di locazione in essere**

L'Agenzia delle Entrate, in risposta all'istanza inviata dalla scrivente in data 14/10/2025, tesa alla ricerca di eventuali contratti di locazione in essere, ha comunicato in data 23/10/2025 che non sono stati identificati contratti di locazione e/o comodato in capo alle esecutate e per l'immobile. (vedi ALL. 7)

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 210.000,00 (duecentodiecimila,00)

da occupato: **Non occupato**

**LOTTO 001**

(Appartamento con cantina)

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

In Comune di San Donato Milanese in Via Giuseppe di Vittorio 68-70, appartamento posto al piano terzo composto da ingresso, cucina, locale soggiorno, bagno, 2 camere, ripostiglio e due balconi. Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale cantina posta a piano interrato.

L'unità immobiliare ha doppio affaccio sul cortile comune.



L'edificio è dotato di ascensore ma non di servizio di portineria.

## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di [REDACTED] nata in Mauritius il 05/04/1980, C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata in Mauritius il 03/11/1964. C.F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: NESSUNO

## 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di San Donato Milanese (MI) come segue: (All. 2)

Intestati:

[REDACTED] nata in Mauritius il 05/04/1980, C.F. [REDACTED]

[REDACTED] nata in Mauritius il 03/11/1964. C.F. [REDACTED]

dati identificativi: **foglio 27, particella 225, sub. 82**

dati classamento: **Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale mq. 89 – Rendita Euro 482,89**

Indirizzo: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n. 68-70, scala 4, piano: S -1- 3

Dati derivanti da:

Atto del 29/02/2008 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] sede SAN DONATO MILANESE (MI) - Repertorio n. 36564 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15771.1/2008, Reparto PI di Milano 2 in atti dal 05/03/2008

Atto del 06/10/2020 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] sede SAN DONATO MILANESE (MI) - Repertorio n. 56077 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 70844.1/2020, Reparto PI di Milano 2 in atti dal 13/10/2020

## 1.4. Coerenze in contorno da nord e proseguendo in senso orario

Appartamento: cortile, vano scale e pianerottolo comuni, appartamento di proprietà di altre ragioni, ancora cortile comune ed altro appartamento di proprietà di altre ragioni

Cantina: vano di cantina di proprietà di altre ragioni, corridoio comune di accesso ed altri vani di cantina di proprietà di altre ragioni per due lati

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

NESSUNA

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il fabbricato ad uso residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, si affaccia su una strada a fondo chiuso che si apre dalla Via Di Vittorio e si eleva per nove piani fuori terra. L'edificio ha affaccio solo sul cortile condominiale da tutti i lati.

La zona, lambita da strade di discreta percorribilità, con un parcheggio pubblico nelle



immediate vicinanze, è costituita da condomini pluripiano di civile abitazione edificati a partire dagli anni Cinquanta/Sessanta.

Il Municipio e l'Ospedale Policlinico San Donato distano dal fabbricato circa 2,5 chilometri.

A circa 2 chilometri è ubicato l'innesto con la tangenziale Est di Milano, raggiungibile percorrendo la strada Statale "Paullese" e nelle immediate vicinanze è ubicata la fermata degli autobus di superficie che si collegano con la Linea 3 della Metropolitana milanese, la cui fermata di San Donato" (capolinea) dista circa 4 chilometri.

Fascia/zona: centrale/TRIVULZIANA, BORDOLANO, METANOPOLI

Codice zona: B1

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: la zona è servita dai servizi di prima necessità.

La zona è ben servita dal punto di vista dei trasporti per la presenza sia di mezzi pubblici di superficie che la collegano alla fermata della Linea 3 della metropolitana di San Donato Milanese.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato, costruito alla fine degli anni Sessanta è un condominio di nove piani fuori terra.

Le facciate del complesso immobiliare sono rivestite con piastrelle di klinker e sono presenti i balconi con ringhiere in ferro.

L'accesso al complesso immobiliare avviene dalla strada a fondo cieco che si apre dalla via Di Vittorio dove c'è sia l'accesso pedonale che l'accesso carrai che immettono al cortile comune mediante cancelli automatizzati. All'esterno è presente anche il citofono.

Dal cortile si accede all'androne del civico 68, posto a piano rialzato e da qui mediante la scala A si accede all'unità immobiliare, servita dalla scala e dall'ascensore.

Il fabbricato sia nelle parti esterne che in quelle interne condominiali si presenta in buono stato di conservazione.

- struttura: pilastri in CLS e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in klinker;
- copertura: a doppia falda;
- accesso allo stabile: portone a due battenti in alluminio con specchiature in vetro;
- scala interna: in CLS con alzate e pedate rivestite in travertino e parapetto in ferro verniciato di colore nero e corrimano in legno;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

Appartamento posto al piano terzo composto da ingresso, cucina, locale soggiorno, bagno, 2 camere, ripostiglio e due balconi.



Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale cantina posta a piano interrato.

L'unità immobiliare ha doppio affaccio sul cortile condominiale.

L'edificio è dotato di ascensore ma non di servizio di portineria.

L'unità immobiliare si presenta in scarso stato di manutenzione.

### **Corpo A:**

#### Appartamento:

- **esposizione:** doppia sui cortili;
- **pareti:** normalmente tinteggiate, in piastrelle di ceramica nel bagno e nella cucina fino a circa H. 1,60;
- **pavimenti:** nel bagno e nella cucina con piastrelle in ceramica in discreto stato di conservazione;  
nel soggiorno, camere, corridoio e ingresso in seminato di diversi colori, ancora risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio in discreto stato di conservazione;
- **infissi esterni:** in legno con vetro singolo in pessimo stato e protezioni esterne con tapparelle in plastica in pessimo stato di conservazione;
- **porta d'accesso:** non blindata a battente in legno;
- **Porte interne:** in legno tinteggiate di colore bianco e specchiatura in vetro con apertura a battente;
- **impianto citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** centralizzato con termosifoni in ghisa forniti di valvole termostatiche;
- **acqua calda sanitaria:** fornita da caldaia a gas;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, bidet, WC e vasca;
- **impianto di condizionamento:** non presente;
- **altezza dei locali:** circa H. m. 3,00;

In quasi tutti i locali si registra il distacco dell'intonaco dal soffitto.

Nel bagno sul soffitto e sulle pareti, soprattutto in prossimità della finestra, si segnala la presenza di evidente presenza di muffa e distacco dell'intonaco.

Tali problematiche, anche se in misura meno evidente, sono presenti in tutti i locali, da attribuirsi con molta probabilità ad una scarsa areazione.

#### Cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: a rustico;

### **2.4 Breve descrizione della zona**

Il fabbricato ad uso residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto



dell'esecuzione, si affaccia su una strada a fondo chiuso che si apre dalla Via Di Vittorio e si eleva per nove piani fuori terra. L'edificio ha affaccio solo sul cortile condominiale da tutti i lati.

La zona, lambita da strade di discreta percorribilità, con un parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze, è costituita da condomini pluripiano di civile abitazione edificati a partire dagli anni Cinquanta/Sessanta.

Il Municipio e l'Ospedale Policlinico San Donato distano dal fabbricato circa 2,5 chilometri.

A circa 2 chilometri è ubicato l'innesto con la tangenziale Est di Milano, raggiungibile percorrendo la strada Statale "Paulese" e nelle immediate vicinanze è ubicata la fermata degli autobus di superficie che si collegano con la Linea 3 della Metropolitana milanese, la cui fermata di San Donato" (capolinea) dista circa 4 chilometri.

## 2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico non è stato rinvenuto nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE) soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

L'Amministratore alla domanda se esistono certificazioni degli impianti, ha risposto che non sono presenti certificazioni relative agli impianti condominiali.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta dal Comune di San Donato Milanese

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo effettuato in data 14/11/2025, alla presenza dell'Avv. [REDACTED], in qualità di Custode Giudiziario, e dell'esecutata [REDACTED], che ha permesso di accedere all'interno dell'appartamento e della cantina, si è riscontrato che l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla madre [REDACTED] (quali esegutate) e dalle due figlie maggiorenni e perciò libero al decreto di trasferimento.

## Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate, in risposta all'istanza inviata dalla scrivente in data 14/10/2025, tesa alla ricerca di eventuali contratti di locazione in essere, ha comunicato in data 23/10/2025 che non sono stati identificati contratti di locazione e/o comodato in capo alle esegutate e per l'immobile. (vedi all. 7)

# 3 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

## 4.1 Attuali proprietari

[REDACTED] nata in Mauritius il 05/04/1980, C.F. [REDACTED]

Piena Proprietà per la quota di 2/3



██████████ nata in Mauritius il 03/11/1964, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di **1/3**

In forza di atto di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in autentica Notaio ██████████ di San Donato Milanese del 06/10/2020 repertorio n. 56077/25186, trascritto a Milano 2 il 13/10/2020 ai nn. ██████████ da parte di ██████████ nato in Mauritius il 08/12/1969 per la quota di 1/3 relativamente all'appartamento sito a San Donato Milanese (MI) in Via Giuseppe Di Vittorio 68-70 censito al foglio 27, particella 225, sub 82.

dal **13/10/2020** ad **oggi**

#### 4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

- ██████████ nata in Mauritius il 05/04/1980, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di **1/3**

██████████ nata in Mauritius il 03/11/1964, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di **1/3**

██████████ nato in Mauritius il 08/12/1969, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di **1/3**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio ██████████ di San Donato Milanese del 29/02/2008 rep. 36564/8381 e trascritto a Milano 2 il 04/03/2008 ai nn. 29182/15771 contro INVERSO Giorgio.

dal **04/03/2008** al **06/10/2020**

██████████ nato a Oria (SA) il 07/03/1933, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di **1/1**

Per atto di assegnazione dalla ██████████ con sede in Milano in forza di atto del Notaio ██████████ di Milano in data 21/12/1972 rep. 131765/131831, trascritto a Milano 2 il 02/05/1973 ai nn. 27015/23362.

dal **02/05/1973** al **29/02/2008**

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dalla certificazione ipotecaria del 09/09/2025 del Notaio ██████████ di Milano, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 14/10/2025 si evince:

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
- **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

**4.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**• **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il **04/03/2008** ai nn. [REDACTED] derivante da concessione di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] di San Donato Milanese (MI) del 29/02/2008 repertorio n. 36565/8382, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526 contro [REDACTED] nato in Mauritius il 08/12/1969 per la quota di 1/3, [REDACTED] nata in Mauritius il 05/04/1980 per la quota di 1/3 e [REDACTED] nata in Mauritius il 03/11/1964 per la quota di 1/3.

Importo capitale €. 195.000,00 – Importo ipoteca €. 390.000,00

Durata 30 anni

Grava sull'unità immobiliare sita a San Donato Milanese (MI) in Via Giuseppe Di Vittorio 68-70 censito al foglio 27, particella 225, sub 82.

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto a Milano 2 il **27/05/2025** ai nn. [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili del 24/05/2025 rep. n. 10251, emesso dal Tribunale di Milano contro [REDACTED] nata in Mauritius il 05/04/1980 per la quota di 2/3 di piena proprietà e [REDACTED] nata in Mauritius il 03/11/1964 per la quota di 1/3 di piena proprietà in favore di Condominio di Via Di Vittorio 68/70, C.F. 80200340158.

Grava sull'unità immobiliare sita a San Donato Milanese (MI) in Via Giuseppe Di Vittorio 68-70 censito al foglio 27, particella 225, sub 82.

**6 CONDOMINIO (All. 6)**

L'immobile è amministrato da AMMINISTRAZIONE EDIFICIO ALMA S.n.c. di Mapelli Rag. Sergio con sede in San Donato Milanese (MI) in Via Giuseppe Di Vittorio 65 – mail: sergio.mapelli@fastwebnet.it

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 01/12/2025 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore.

Millesimi di proprietà generali appartamento: **8,660/1.000,00**

**6.1 Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile e si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione appartamento: circa **€. 2.400,00**

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

**€. 4.800,00.**

Il saldo totale delle spese insolite riportate nell'atto di pignoramento ammontano ad un totale di circa **€. 47.210,00**

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 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

NESSUNO

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

SI

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità immobiliare è avvenuta nell'anno 1968.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di San Donato Milanese in "**ambiti del Tessuto Urbano Consolidato residenziale (TUC)**" ed è stato realizzato secondo le prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'unità immobiliare è **conforme** dal punto di vista urbanistico.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di San Donato Milanese:

La sottoscritta ha fatto richiesta all'Ufficio Visure del Comune di San Donato Milanese della pratica edilizia **NULLA OSTA n. 210 rilasciato in data 28/08/1968**, ma alla data odierna non è pervenuta alcuna risposta (vedi ALL. 8).

La sottoscritta si impegna, non appena potrà visionare la pratica edilizia, a presentare un'integrazione della relazione di stima.

### 7.2 Certificato di agibilità:

Allo stato attuale non rinvenuto

### 7.3 Conformità edilizia:

Dal confronto con la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo è stata rilevata la corrispondenza e quindi l'appartamento **risulta conforme**.

### 7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento **risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 26/02/1971.

## 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, 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	86,0	100%	86,0
balconi	mq.	8,3	30%	2,5
cantina	mq.	4,2	25%	1,1
		<b>98,5</b>		<b>89,6</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

Arrotondati a mq. 90,00

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione di 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.

### 9.2 Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025

Fascia/zona: centrale/TRIVULZIANO, BORDOLANO, METANOPOLI

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

che dà quotazioni:

per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da **1.950** euro/mq. a **2.950** euro/mq.

- **CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA**

Periodo: 1° semestre 2025

Zona: Settore SUD - EST: SAN DONATO MILANESE

valore di compravendita per appartamenti vecchi o da ristrutturare - prezzo min. **1.900** / prezzo max. **2.150** (Euro/mq.)

- **BORSINO IMMOBILIARE DI MILANO**

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da circa



2.070 euro/mq. a circa 2.900 euro/mq.

### ANNUNCI IMMOBILIARI

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili agli immobili, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

Le offerte propongono importi unitari variabili tra 2.390 e 2.680 €/mq.

Nella valutazione dell'unità immobiliare considerando la destinazione d'uso assentita, la tipologia del fabbricato con caratteristiche buone sia nella parte esterna che negli spazi condominiali, e caratteristiche interne pessime e che richiedono una ristrutturazione totale, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 2.500,00 /mq.**

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	90,0	€ 2.500,00	€ 225.000,00
				<b>€ 225.000,00</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.

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 225.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 11.250,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-€ 4.800,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 208.950
<b>arrotondato</b>	<b>€ 210.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 0,00

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

**NON LOCATO**

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

**PIGNORATO PER INTERO****CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco 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.

Milano li: 29/01/2026

l'Esperto Nominato

**Arch. Emanuela di Tocco**

**ALLEGATI**

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa
- 3) Rilievo metrico appartamento
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria e note
- 6) Risposta Amministratore e Regolamento Condominiale
- 7) Richiesta all'Agenzia delle Entrate
- 8) Richiesta Pratica edilizia

