

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

BATTISTELLA DORIS

contro

OMISSIS + OMISSIS

RG 751/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Francesca Mammone**

BRESSO: LOTTO UNICO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in BRESSO (MI):

VIA E. VILLORESI, 48/50 – appartamento + solaio - piano 2/7 – fg. 13, part 54, sub
28 - LOTTO UNICO



VIA E. VILLORESI, 48/50 – PALAZZINA B



INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/7

Bene in BRESCO (Mi) - VIA E. VILLORESI, 48/50 Piano 2/7

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **13**, particella **54**, **subalterno 28**

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/7 – SUB 28 al sopralluogo occupato dagli esecutati

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/7 – SUB 28: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON RISULTA un contratto di locazione in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

COMPROPRIETARI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/7 – SUB 28: nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

LOTTO UNICO: Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/7 – SUB 28

da libero: € 164.000,00

da occupato: non ricorre il caso



Beni in BRESSO (MI) – VIA E. VILLORESI, 48/50**LOTTO UNICO:** A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 2/7 – FG. 13, PART. 54, **SUB 28****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****LOTTO UNICO:****Corpo A:** APPARTAMENTO PIANO 2/7 – FG. 13, PART. 54, **SUB 28****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Bresso (Mi) – VIA E. VILLORESI n. 48/50 - Piano 2-7, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da tre locali + servizi (ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, camera 1, camera 2, disimpegno), 2 balconi e un solaio di proprietà al piano settimo.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 03/07/2025 gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di OMISSIS.

Residente in BRESSO (MI) – Via E. VILLORESI, 50 – coniugata – regime: comunione dei beni e **sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di OMISSIS.**

Residente in BRESSO (MI) – Via E. VILLORESI, 50 – coniugata – regime: comunione dei beni **(all. 1,2,3,4)**

GRAVA SUL SUB 28

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Bresso (Mi) come segue (all. 6,7,8)

Intestato: **OMISSIS, piena proprietà per 1/2, OMISSISL, piena proprietà per 1/2.**

dati identificativi: foglio 13, particella 54, **subalterno 28**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. catastale 88 mq; rendita € 369,27

indirizzo: Comune di BRESSO (MI), VIA EUGENIO VILLORESI n. 48-50 Scala 2 Piano 2-7;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD cortile comune, SUD cortile comune, EST altra unità/scale, OVEST altra unità;

Del solaio: NORD altra unità, SUD altra unità, EST cortile comune, OVEST locale corridoio comune;

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

Nessuna

1 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di BRESSO (Mi)



Fascia/zona: SUBURBANA: BRESSO – PERIFERIA: AEREOPORTO/BOLOGNA/BRODOLINI

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: autobus 83 fermata Via Vittorio Veneto/Via Dante a circa 350 m.

Collegamento alla rete autostradale: a 8,6 km dall'autostrada A52.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato in cui sono situate le unità oggetto di pignoramento è stato costruito con è stato costruito con CONCESSIONE EDILIZIA N. 51/63, PRATICA EDILIZIA N. 140a/1963 in data 17.12.1963 E SUCCESSIVA VARIANTE N. 105/66 in data 09.01.1967a nome MAPELLI, ABITABILITA' in data 07.03.1967, ABITABILITA' in data 15.06.1967

La facciata della palazzina è in intonaco tinteggiato, i serramenti sono in legno/alluminio con tapparelle in pvc.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da Via E. Villorosi, 50 attraverso un cancello in ferro che conduce al cortile interno e da qui alla **palazzina B** dove attraverso scale e ascensore si arriva al piano 2 è situata l'unità oggetto di pignoramento: **SUB 28**.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: portone in legno e vetro;
- servizio di portineria: NON presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 12 fotografie)

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/7 – FG. 13, PART. 54, SUB 28

Le unità oggetto di pignoramento **APPARTAMENTO + SOLAIO** sono situate al piano secondo/ settimo della **PALAZZINA B al civico 50** con ingresso da Via E. Villorosi, 50, a BRESSO, nella periferia NORD di Milano.

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 2/7 – FG. 13, PART. 54, SUB 28

Abitazione di tipo economico posta al piano secondo composta da tre locali + servizi (ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, camera 1, camera 2, disimpegno), 2 balconi e un solaio di proprietà al piano settimo.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano secondo/settimo Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO PIANO 2/7 – FG. 13, PART. 54, SUB 28

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a Nord, Sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in parte in legno, in parte in alluminio e vetro doppio;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno;



- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: con caldaia a gas in cucina;
- servizio igienico 1: attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca, doccia;
- impianto di condizionamento: presente a split;
- altezza dei locali: mt 2,90 circa;

Solaio

- pareti in cemento;
- pavimenti: in battuta di cemento;
- porta di accesso: in ferro;
- impianto elettrico: presente;

2.4 Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate a BERSSO, un comune nella periferia NORD di Milano, in Via E. Villorosi, 48/50, in zona periferica.

Il quartiere è costituito da palazzine residenziali di 4/9 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: SUBURBANA PERIFERICA

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: autobus 83 fermata Via Vittorio Veneto/Via Dante a circa 350 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

APPARTAMENTO PIANO 2/T – FG. 13, PART. 54, SUB 28

L'unità NON risulta censita al catasto energetico – APE scaduto il 26.02.2025

Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/T – FG. 13, PART. 54, SUB 28

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/10/2025, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. **OMISSIS**, che ha dichiarato che l'immobile è occupato dallo stesso e dalla moglie Sig.ra **OMISSIS**, entrambi esecutati.

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all.9)



Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/T – FG. 13, PART. 54, SUB 28

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta un contratto di locazione registrato per l'immobile di cui all'oggetto avente quale dante causa gli esecutati.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 3,4,5)

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/T – FG. 13, PART. 54, SUB 28

OMISSIS, piena proprietà per 1/2, OMISSIS, piena proprietà per 1/2, dal 28.01.2016 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 28/01/2016 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 05/02/2016 ai nn. OMISSIS

4.2. Precedenti proprietari

OMISSIS, piena proprietà per 1/2, OMISSIS, piena proprietà per 1/2, dal 22.07.1996 al 28.01.2016

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 22/07/1996 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 01/08/1996 ai nn. OMISSIS

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile ventennale in atti alla data del 29.07.2025 – Notaio Stefano Carlo Rodolfo Manzi di Brugherio, implementato 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 **(all. 3,4)** alla data del 22.09.2025, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **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**

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/T – FG. 13, PART. 54, SUB 28

Ipoteca volontaria iscritta il 05/02/2016 ai nn OMISSIS
derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 28/01/2016 – rep. OMISSIS



a favore **CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.** con sede in PARMA
contro **OMISSIS**, per la quota di 1/2 piena proprietà, **OMISSIS**, per la quota di 1/2 piena
proprietà.

Importo ipoteca € 253.050,00 di cui € 168.700,00 di capitale
durata del vincolo 25 anni

Grava sul sub 28 per la quota di 1/1 di piena proprietà

- **PIGNORAMENTI**

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/T – FG. 13, PART. 54, **SUB 28**

Pignoramento del 03/07/2025 rep. 14253/2025 trascritto il 18/07/2025 ai nn 105574/
72756 contro **OMISSIS**, per la quota di 1/2 piena proprietà, **OMISSIS**, per la quota di 1/2
piena proprietà.

A favore di BATTISTELLA DORIS, c.f. BTTDRS59R461635U

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano
altri procedimenti immobiliari pendenti su **OMISSIS** e **OMISSIS**, sugli stessi immobili.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio LOMBARDI S.A.S. - Via A. GRAMSCI, 14 – 20091 BRESSO
(MI) – tel. 02. 66502378 che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 13**).

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/T – FG. 13, PART. 54, **SUB 28**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 21,98

Millesimi riscaldamento: 23,18

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme
sono state arrotondate.

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/T – FG. 13, PART. 54, **SUB 28**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2025/2026: € 2.306,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.612,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile:
sostituzione C.T. con impianto ibrido e pannelli € 7.444,69 in 10 anni

REGOLAMENTO CONDOMINIALE: allegato

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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.



7.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

7.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/T – FG. 13, PART. 54, SUB 28**

No: l'unità NON è accessibile ai disabili poiché per accedere al piano 2 dove si trova l'unità si ha ascensore, ma per accedere all'ascensore si hanno dei gradini privi di servoscala.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui sono situate le unità oggetto di pignoramento è stato costruito con è stato costruito con CONCESSIONE EDILIZIA N. 51/63, PRATICA EDILIZIA N. 140a/1963 in data 17.12.1963 E SUCCESSIVA VARIANTE N. 105/66 in data 09.01.1967 a nome MAPELLI, ABITABILITA' in data 07.03.1967, ABITABILITA' in data 15.06.1967

Le unità oggetto di pignoramento sono situate al piano secondo/ sottotetto della **PALAZZINA B** con ingresso da Via Villorosi, 50, a Bresso, nella periferia NORD di Milano.

Da interrogazione del PGT online <https://www.pgtonline.it/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Bresso in ZONA esistente prevalentemente residenziale.

La destinazione d'uso è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è vincolato

8.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di BRESSO (all. 11):

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 51/63 in data 1.03.1966 a nome MAPELLI per NUOVA COSTRUZIONE AD USO CIVILE ABITAZIONE
- PRATICA EDILIZIA N. 140a/1963 in data 17.12.1963 a nome MAPELLI
- VARIANTE N. 105/66 in data 09.01.1967 a nome MAPELLI
- ABITABILITA' in data 07.03.1967
- ABITABILITA' in data 15.06.1967

8.2. Conformità edilizia:**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/T – FG. 13, PART. 54, SUB 28**

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, **poiché sono stati abbattuti abusivamente i tavolati che dividevano l'ingresso dalla cucina e l'ingresso dal soggiorno.**

Gli abusi potrebbero essere **sanabili** mediante:

Pratica edilizia **CILA IN SANATORIA** per manutenzione straordinaria – diversa distribuzione di spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tavolati interni.

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00



ONORARIO PROFESSIONISTA: €. 1.800,00

Costi stimati: €. 2.800,00**8.3. Conformità catastale****Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/T – FG. 13, PART. 54, SUB 28**

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla scheda catastale depositata, **poiché sono stati abbattuti abusivamente i tavolati che dividevano l'ingresso dalla cucina e l'ingresso dal soggiorno.**

Le difformità consistono in: demolizione/costruzione abusiva di tavolati interni.

Sono regolarizzabili mediante:

Docfa per diversa distribuzione di spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione di spazi interni

Costi stimati: € 1.500,00**8. CONSISTENZA****9.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, 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 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/T – FG. 13, PART. 54, SUB 28

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.2	mq	75,0	100%	75,0
balconi p.2	mq	8,8	30%	2,6
solaio p.7	mq	5,0	25%	1,3
TOTALE		88,8		78,9
		mq. Lordi		mq commerciali

9. STIMA**10.1. 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 (**criterio**



sintetico-comparativo a valore 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.

10.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

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

1° semestre 2025– zona D1 –: BRESSO – PERIFERIA: AEREOPORTO/BOLOGNA/BRODOLINI
 quotazioni di **abitazione economica normale** da € 1.250,00/mq. a € 1.650,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: BRESSO:

Fascia/Zona: PERIFERIA: AEREOPORTO/BOLOGNA/BRODOLINI

Valore mercato prezzo **abitazione economica normale** min. 1.250,00 / prezzo max. 1.650,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.....

- **TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2025

Zona: BRESSO: PERIFERIA

valore di compravendita **abitazione ristrutturata** prezzo min. 2.375,00 / prezzo max. 2.675,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max..... (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari appartamento** €. 1.900,00 – 2.500,00,
- Borsino immobiliare nazionale:
appartamenti fascia media €. 1.602,00-1.950,00 (media €. 1.776,00),

10.3. Valutazione:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 2/T – FG. 13, PART. 54, SUB 28

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
appartamento p.2/7	A/3	79,0	€ 2.300,00	€ 181.700,00
TOTALE				€ 181.700,00

10.4. 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 UNICO		
CORPO A : Appartamento p.2 + solaio p.7		€ 181.700,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 9.085,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ 4.300,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 4.600,00
TOTALE		€ 163.715,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO		€ 164.000,00
		arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : OCCUPATO (NON sussiste il caso)		

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.



In particolare di precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 07/01/2026

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn.14253/2025 del 03/07/2025
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 10574/72756 del 18/07/2025
- all. 3.** certificato notarile ventennale – 29.07.2025
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 22/09/2025
- all. 5.** atti di provenienza – 2016, 1996
- all. 6.** estratto di mappa part. 54
- all. 7.** visura catastale sub 28
- all. 8.** scheda catastale sub 28
- all. 9.** verifica contratti affitto
- all. 10.** certificato residenza/stato civile/matrimonio
- all. 11.** pratiche edilizie
- all. 12.** fotografie
- all. 13.** spese condominiali
- all. 14.** mail invio documenti creditori

