

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 988/2025

Giudice delle Esecuzioni: **SILVIA VAGHI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: Piazza Papa Giovanni XXIII n. 81-83

(Senago)

Appartamento



INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Dati Catastali

Appartamento sito in Senago, Piazza Giovanni XXIII n. 81-83

Categoria A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Comune di Senago - Fg. n. 28; Mapp. n. 75, Sub. 14 - Cat A/3, classe 3, consistenza 3 vani; posto al piano 4-8 - rendita € 201,42

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà di**

Risulta aperta l'eredità giacente.

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo immobile arredato ma non occupato.

Contratti di locazione in essere

No.

Comproprietari

NO

Prezzo di mercato del Lotto 1 al netto delle decurtazioni

Appartamento: € **70.000,00**

LOTTO 1

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Immobile uso appartamento sito in Senago (MI) Piazza Papa Giovanni XXIII n. 81-83 al piano quarto di un complesso condominiale "in linea" di dimensioni significative. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da: un disimpegno di ingresso, una camera con piccolo balconcino, un cucinino, un soggiorno con balcone (oggi trasformato in veranda chiusa) e un bagno. Al piano ottavo dello stabile risulta di pertinenza un locale solaio. Il bene sviluppa complessivamente una superficie di mq 50,00 commerciali opportunamente ponderata.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

1/1 Piena proprietà di

Descrizione:

Comune di Senago - Fg. n. 28; Mapp. n. 75, Sub. 14 - Cat A/3, classe 3, consistenza 3 vani; posto al piano 4-8 - rendita € 201,42

Dati derivanti da:

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/05/1964, prot. n. 000007109

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Variazione toponomastica del 12/07/2016 pratica n. MI 0362608 in atti dal 12/07/2016 (n. 128606.1/2016)

Coerenze:

Dell'appartamento: a nord cortile comune; a est corpo scala e ballatoio comuni; a sud ballatoio e altro immobile proprietà di terzi; a ovest via privata.

Del solaio: a nord cortile comune; a est altro solaio proprietà di terzi; a sud corridoio comune ai solai; a ovest altro solaio proprietà di terzi.

1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni:

Nessuna discrepanza.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

- Caratteristiche zona: Posizione periferica nel Comune di Senago.
 Gli immobili pignorati (appartamento e solaio) si trovano rispettivamente al piano quarto e al piano ottavo di un edificio condominiale di dimensioni piuttosto significative. Nella zona circostante si trovano fabbricati residenziali di tipologia tradizionale, verde agricolo e una RSA. Il fabbricato fa parte di una lottizzazione costituita da edifici in linea simili tra loro, nell'ambito di un tessuto urbano sfrangiato (al limite del territorio comunale) e poco distante da aree a carattere industriale.
- Caratteristiche zone limitrofe: A carattere residenziale, con qualche negozio di piccolo dettaglio al piano terra di alcuni condomini. Il centro urbano di Senago (Municipio) si trova a circa 1,6 km
- Collegamenti (Km): Collegamento piuttosto complicato con il centro della città di Milano (p.zza Duomo): fermata della linea di autobus di superficie n. Z130 di fronte allo stabile condominiale in via Martiri di Marzabotto n. 9 fermate fino alla stazione ferroviaria di Bollate; treno regionale linea S3 fino a Milano Cadorna (fermata metropolitana) e collegamento con tutto il sistema di trasporto pubblico di Milano. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 1 h. Decisamente preferibile l'utilizzo dell'auto privata: tempo medio di percorrenza 45 min.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato.
- Strutture verticali:* materiale: molto probabile in doppia camera di laterizio. Non possibile la verifica.
- Travi (struttura):* materiale: cemento armato
- Solai (struttura):* tipologia: latero cemento armato
 Condizione: buona. Non verificata strumentalmente

- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con rivestimento di facciata in intonaco tradizionale e tinteggiatura per esterni colore chiaro (sfondati dei balconi), piano terra e porzioni aggettanti di facciata anteriore con rivestimento in tozzetti di pietra. Condizioni: superfici esterne in stato sufficiente su tutti i prospetti.
Non si segnalano degradi degni di particolare nota.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a padiglione. Struttura tradizionale in latero cemento. Manto di copertura in tegole tradizionali, non verificato.
- Infissi esterni (riferito all'immobile pignorato):* tipologia: ante a battente in legno verniciato grigio chiaro/bianco con vetro semplice nella camera e nel bagno. Serramenti in alluminio e vetro camera nel cucinino e nel soggiorno. Avvolgibili da oscuro.
Condizioni: serramenti nuovi da ripulire ma in buone condizioni, regolarmente funzionanti. Serramenti originali da rivedere o sostituire, in condizioni non buone.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: n. 1 accesso principale al condominio dalla strada sia pedonale che carroia. Ingresso al condominio civico 81, ad un solo battente, in metallo verniciato chiaro e sopra luce.
- Fognatura (impianto):* Fognatura: allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: portoncino di ingresso in legno, con pannello liscio colore noce nazionale sia all'interno che all'esterno, con serratura semplice e pomello chiusura interna di sicurezza.
- Infissi interni (componente edilizia):* Porte interne per cucinino, bagno, soggiorno e camera a battente in legno colore noce nazionale con riquadri in vetro smerigliato e maniglia in ottone lucido. Condizioni buone: non si segnalano malfunzionamenti.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: struttura latero cemento. Superfici intonacate al civile e tinteggiate di bianco. Nel locale principale uso soggiorno è montato un rivestimento a motivi geometrici lineari in pannelli di polistirolo.
Condizioni generali: buone. Non si segnalano infiltrazioni, crepe e buchi, distacchi di intonaco, macchie di umidità o altro.
- Pareti (interne):* materiale: mattoni forati + intonaco al civile. Mano di tinteggiatura per interni a finire. Pareti in discrete condizioni.

<i>Rivestimenti:</i>	<p>Cucininino: piastrelle di ceramica chiara formato rettangolare fino a m 2,00 circa di altezza su tutte le pareti.</p> <p>Bagno: rivestimento su tutte le pareti e fino a m 2,20 circa di altezza in piastrelle di ceramica di media qualità colore beige chiaro, di formato rettangolare posate diritte in verticale, con inserti decorativi in motivi floreali.</p> <p>Condizioni: buone.</p>
<i>Pavimenti:</i>	<p>Disimpegno di ingresso, camera e soggiorno in piastrelle di ceramica di bassa qualità, formato quadrato con angolo curvato, di tipologia piuttosto datata, di colore chiaro.</p> <p>Nel cucininino piastrelle di ceramica formato rettangolare.</p> <p>Nel bagno piastrelle beige di ceramica formato rettangolare.</p> <p>Veranda (ex balcone) in piastrelle di klinker antigelivo colore marrone, tradizionali cm 20 x 10, posate sfalsate a correre.</p> <p>Condizioni dei pavimenti: buone. Non si segnalano difetti.</p>
<i>Scala:</i>	<p>Internamente non è presente alcuna scala.</p>
<i>Antenna:</i>	<p>Condizione: presente, di tipo comune condominiale</p>
<i>Gas (impianto):</i>	<p>Presente per cucina e acqua calda sanitaria.</p> <p>Non testato al momento del sopralluogo.</p> <p>Certificazioni: non recuperate</p>
<i>Elettrico (impianto):</i>	<p>tipologia: tradizionale, sottotraccia, tensione: 220V.</p> <p>Condizioni: Presenti prese elettriche, frutti e componenti in genere. Apparecchi di illuminazione presenti.</p> <p>Salvavita non individuato.</p> <p>Impianto non funzionante perché manca energia elettrica.</p>
<i>Telefonico (impianto):</i>	<p>tipologia: non individuato ma presumibilmente nel primo locale uso camera (originariamente soggiorno)</p>
<i>Altri impianti:</i>	<p>No</p>
<i>Citofonico (impianto):</i>	<p>Presente.</p>
<i>Idrico (impianto):</i>	<p>alimentazione: cucina e bagno. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non recuperate.</p>
<i>Termico (impianto):</i>	<p>tipologia: presente. Impianto a gas metano centralizzato.</p> <p>Elementi di riscaldamento: termosifoni tradizionali in ghisa, senza contabilizzatori di calore ma con valvola di termoregolazione.</p>
<i>Certific. energetica:</i>	<p>Nessuna</p>

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: Supermercato "il Gigante" a circa 3 km e Carrefour a 2 km (appena sufficiente); nessun negozio al dettaglio di vari settori merceologici nelle immediate vicinanze (insufficiente); farmacia Gaggiolo in via Rosselli a 1 km (appena sufficiente); Asilo nido e scuole materne private distanti (insufficiente); scuola primaria Madre Teresa a 500 mt (buono) o in alternativa scuola elementare Manzoni a 2 km; scuola media presso "Istituto comprensivo L. Da Vinci" a 500 mt (buono); scuola media superiore e licei nessuno nelle vicinanze (insufficiente); Poliambulatori, aziende ospedaliere e centri medici sparsi nel territorio; ospedale con centro di pronto soccorso a Garbagnate Milanese e Bollate (appena sufficiente); attrezzature sportive presso il Centro Sportivo Comune di Senago a circa 1 km (ottimo); parchi e zone verdi presso il "Parco Marianna" a 400 mt (buono). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma risulta piuttosto periferica.

L'impiego dell'auto per gli spostamenti e l'utilizzo dei diversi servizi di prima necessità è quasi indispensabile.

2.5. Certificazioni energetiche:

In base alla ricerca effettuato presso l'archivio del catasto energetico della Regione Lombardia (Cened) l'appartamento NON risulta certificato energeticamente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperate le certificazioni che riguardano l'appartamento.
Il solaio non necessita.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Disponibile e recuperata tra gli atti di fabbrica. Denuncia con Certificato di **Collaudo Statico** dei cementi armati n. A/736 Div. IV del 1965 a firma del _____, comprensivo delle prove sui materiali, visto e siglato dal Prefetto dell'epoca De Marchi.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo con il custode giudiziario in data 27/01/2026. L'appartamento risulta arredato ma non occupato da tempo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

- **Proprietà 1/1 dell'immobile di** _____ **dal 17/02/2021 fino almeno al 2/2026** (momento della stesura della presente perizia e comunque dopo gli atti della procedura esecutiva del 11/2025).

Il Giudice del Tribunale di Milano dott.ssa Antonella Cozzi, con decreto del 19/03/2024 ha dichiarato giacente l'eredità di

Risulta aperta eredità giacente

4.2. Precedenti proprietari:

Proprietà 1/1 dell'immobile di _____ **dal 11/12/2018 fino al 17/02/2021** in forza di atto di acquisto a firma del Notaio _____, Notaio in Milano, del 11/12/2018 rep.183356/15450, Trascritto a Milano 2 il 28/12/2018 al n. 109600 di formalità;

4.3. Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

- **1983-2018:** Proprietà dell'immobile di _____ per **1/2 di piena** proprietà in regime di comunione dei beni con _____ e proprietà per 1/2 di piena proprietà di _____ in regime di comunione con _____ **dal 28/12/1983 fino al 11/12/2018** in forza di atto notarile pubblico di Compravendita _____ al n. 88416/12653, Trascritto a Milano 2 il 17/01/1984 al n. 5398 di formalità.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. _____ alla data del 18/11/2025 implementata dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 05/02/2026 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Non conosciute.
- **Misure Penali**
Non conosciute.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Non conosciute
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Non conosciuti.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca: derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario **contro** per la quota di 1/1 di piena proprietà **a favore di** atto a firma del Notaio dott. , del 11/12/2018 rep.183357/15451, iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 in data 28/12/2018 al n. 30844 Particolare e n. 166751 Generale.
 Importo capitale: € 60.000,00
 Importo totale: € 90.000,00

- **Pignoramenti**

Pignoramento: al n. Rep. 19716 del 15/10/2025. Atto **contro** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **a favore di** trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 in data 10/11/2025 al n. 109575 Particolare e n. 159914 Generale.

Si precisa che al momento della stesura della perizia non si rilevano trascritte denunce di successione e/o atti di accettazione di eredità a carico del sig. Natale Vincenzo.

- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni e/o annotazioni**

Non conosciute.

- **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute.

6 CONDOMINIO

L'immobile oggetto del pignoramento è amministrato dallo Studio , il quale ha fornito le seguenti informazioni:

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobili 2023/24	€ 3.024,83
Spese straordinarie 2024	€ 161,40
Spese ordinarie annue di gestione immobili 2024/25	€ 6.112,02
Spese straordinarie 2025	€ 1.412,82
Ammontare del debito rate condominiali e spese personali al 02/2026	€ 17.754,85
Millesimi di proprietà appartamento	19,210
Altre cause in corso	Non indicate
Riscaldamento	Centralizzato

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque 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, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuti

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile al sub 14 (appartamento) allo stato NON è accessibile. È possibile l'installazione di un servo scala per consentire di raggiungere del pianerottolo di partenza delle scale ma l'ascensore non consente l'ingresso di una carrozzina.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Conformità edilizia:

Dal punto di vista urbanistico rispetto al PGT vigente gli immobili si trovano in zona: TUC– Tessuto urbano consolidato – ambito residenziale. Ulteriori aree normate dal Pds.
Vincoli: nessun vincolo particolare sull'area
Sensibilità paesaggistica: classe II - Bassa
Dal punto di vista **urbanistico l'immobile è conforme.**

Il perito ha fatto accesso agli atti di fabbrica presso il Comune di Senago in data 27/01/2026 (si veda allegato n. 7). Il fabbricato condominiale è stato realizzato prima del 1967. Queste le risultanze:

Pratica di costruzione edile: n. 313 del 1962

Autorizzazione a costruire: rilasciata il 15/12/1962 a Immobiliare VIVE (già imm.re Piera)

Certificato di collaudo dei C.A.: certificato di collaudo statico dei cementi armati n. A/736 Div. IV del 10/11/1963

Domanda abitabilità: presentata in data 1/09/1964

Autorizzazione di abitabilità: rilasciata in data 4/09/1964

A seguito di sopralluogo e verifiche dimensionali e planimetriche, **l'immobile NON è conforme dal punto di vista edilizio** per le seguenti ragioni:

- 1) È stato creato un piccolo cucinino con accesso dall'attuale soggiorno. L'intervento ha implicato la realizzazione di una "bussola" di ingresso a scapito dell'odierna camera e la formazione di una nuova porta di accesso dal soggiorno. La superficie utile della camera da letto da regolamento è compatibile con la presenza di un letto singolo.
- 2) Il balcone a servizio dell'originale camera da letto è stato chiuso con vetrata a formare una veranda parzialmente apribile. La veranda non risulta licenziata e il soggiorno non ha aerazione diretta.
- 3) Benchè non determinante ai fini della regolarità edilizia si annota che l'originale disposizione dei locali dell'appartamento soggiorno e camera è stata invertita.
- 4) Il prospetto di facciata risulta modificato rispetto al progetto originario licenziato (a valere per tutto il fabbricato e per tutti i piani). Non risulta agli atti una variante in corso d'opera.

Per regolarizzare l'immobile a parere del perito occorre un'attività che preveda la rimozione della veranda realizzata senza titolo ovvero il ripristino dell'originale balcone aperto e una sanatoria che denunci l'attuale distribuzione interna dei tavolati (consentita) realizzata in difformità. Si ritiene impercorribile la regolarizzazione del prospetto posteriore dell'appartamento (e quindi dell'intero stabile): la difformità rispetto agli atti di fabbrica

deriva con ogni probabilità dal mancato deposito – o dalla indisponibilità in archivio – di una variante in corso d'opera, poiché la scheda catastale prodotta in data 02/05/1964 a fine lavori riproduce lo stato di fatto accertato dal perito, sia dal punto di vista volumetrico che planimetrico, fatte salve le modifiche intervenute successivamente all'interno dell'appartamento di cui è causa.

I costi per le attività necessarie possono essere stimati in € 1.500 per la rimozione della veranda e € 2.500 per le attività professionali necessarie comprese le sanzioni previste, per un totale indicativo di **€ 4.000,00**.

7.2. Conformità catastale

La scheda catastale relativa all'appartamento risale al 2/05/1964 e **NON è conforme** allo stato dei luoghi. Occorre rifare la scheda ed il costo necessario per le attività di un professionista, compresi diritti e costi diretti, può essere stimato **€ 500,00**.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle 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.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Appartamento P4°				
Appartamento	mq	46,47	100%	46,47
Balcone camera	mq	1,47	30%	0,44
Balcone (veranda)	mq	4,21	40%	1,68
Solaio P8°	mq	5,14	25%	1,28
Totale arrotondato				50,00

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, 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

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025 (ultimo disponibile) considerata la zona:
D1 – Periferia Microzona 0
Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale (min – max)
- Borsino immobiliare di Senago, Piazza Papa Giovanni XXIII per immobili di civile abitazione in stabili di fascia media
- Agenzie immobiliari di zona

I valori ufficiali rilevati per immobili della zona aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.150 €/mq a 1.650 €/mq per immobili civili in stato di conservazione normale (Agenzia delle Entrate), da € 1.100 a € 1.400 per immobili in stabili di fascia media (Borsino immobiliare Senago). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari di zona ed altre fonti per immobili aventi le medesime caratteristiche varia da 1.500 – 1.800 €/mq circa.

Il perito ritiene che il valore più probabile dell'immobile nello stato in cui si trova tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della posizione, del sistema costruttivo, della tipologia, delle finiture e dello stato manutentivo per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale **sia pari a 1.650 €/mq per l'appartamento.**

9.3. Valutazione LOTTO 1

Immobile	Cat.	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero
Appartamento con solaio pertin.	A/3	mq 50,00	€ 1.650,00	€ 82.500,00

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.

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	- €	4.125,00
a) Appartamento	- €	4.125,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	4.500,00
• Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni). Arrotondate	- €	3.000,00
	- €	11.625,00

Divisibilità del lotto 1

Il lotto 1 non può essere diviso.

9.4. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile **appartamento + solaio** al netto delle decurtazioni **€ 70.000,00**
nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Da ripulire e sanificare il balconcino attualmente a servizio della camera.

Con ossequio.

Milano li: 12/02/2026

l'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
 - 2) Identificazione catastale
 - 3) Rilievo metrico
 - 4) Rilievo fotografico
 - 5) Atti di provenienza
 - 6) Regolamento condominiale
 - 7) Atti di fabbrica
 - 8) Attestazione di invio alle parti
- Copia Privacy della relazione peritale