

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE n° 1028/2025
Giudice delle Esecuzioni: **dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

SENAGO Piazza Papa Giovanni XXIII n. 81/83
già via del Lazzaletto n. 81/83

LOTTO 1 appartamento al piano 5° con solaio



LOTTO 1 >>>appartamento con solaio

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO 1

Corpo A

Bene in Senago Piazza Papa Giovanni XXIII n.81/83

Categoria: **A/3** [abitazione economica]

Dati Catastali: foglio **28**, particella **75**, subalterno **40**

LOTTO 1

Corpo A: al sopralluogo, eseguito il 26/02/2026, ho riscontrato che il bene è occupato e arredato.

Contratti di locazione in essere

LOTTO 1

Corpo A: l'alloggio è abitato dal signor [REDACTED] (proprietario del la quota di ½). Agenzia delle Entrate, in data 31/3/2026, ha comunicato che non vi sono contratti di locazione (richiesta d'informazioni inviata il 04/02/2026 e sollecitata il 26/03/2026).

Comproprietari – due -

LOTTO 1

Corpo A: proprietà 1/2 signor [REDACTED]
proprietà 1/2 signora [REDACTED]

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 1

Corpo A

libero: **€ 86.000,00** (euro ottantaseimila/00)

occupato: da quanto riscontrato in occasione del sopralluogo, non ricorre il caso.

LOTTO 1

CORPO A - abitazione - piano 5° e solaio al 8° -

1. LOTTO 1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Senago Piazza Papa Giovanni XXIII n. 81/83
(già via Martiri di Marzabotto n. 83 e già via del Lazzaretto n. 81/83)

consistente in:

- **appartamento al piano quinto composto da due locali più servizi e balcone con vano solaio al piano sottotetto (ottavo).**

Altezza locali abitabili al piano quinto cm 290 circa,
al piano ottavo max cm 260 min cm 90.

L'abitazione si trova in un l'edificio isolato dai confinanti, avente due scale e due civici.
L'unità immobiliare ha accesso dallo spazio comune di distribuzione accessibile dalla zona cortilizia mediante una porta metallica sul lato Sud.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

delle unità immobiliare **CORPO A** di:

signor [REDACTED] per la quota di 1/2

nato [REDACTED]

signora [REDACTED] per la quota di 1/2

nata a [REDACTED]

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue (ALL. da 1 a 3)

Intestato: signor [REDACTED] e signora [REDACTED]

proprietà per 1/2 **ciascuno**

dati identificativi:

CORPO A Piazza Papa Giovanni XXIII n. 81/83 scala 2

(già via Martiri di Marzabotto n. 83 e già via del Lazzaretto n. 81/83)

foglio **28**, particella **75**, subalterno **40**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 3,5 vani; superficie catastale 58 mq;
Escluse aree scoperte 56 mq; rendita € 234,99 (superficie di Impianto pubblicata il
09/11/2015). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/05/1964, prof. n.
000007135.

indirizzo catastale: Comune di **Senago Piazza Papa Giovanni XXIII n. 81/83** scala 2
piano 5° e 8°;

Dati di classamento

* dal 07/05/1975 al 01/01/1992 Immobile attuale Comune di SENAGO (I602) (MI)

Foglio 28 Particella 75 Subalterno 40

Rendita: Lire 980 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani Partita: 830

Impianto meccanografico del 30/06/1987

* dal 01/01/1992 Immobile attuale Comune di SENAGO (I602) (MI)
 Foglio 28 Particella 75 Subalterno 40
 Rendita: Euro 234,99 Rendita: Lire 455.000
 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani Partita: 1002360
 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati di superficie

* dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di SENAGO (I602) (MI)
 Foglio 28 Particella 75 Subalterno 40
 totale mq 58, totale escluse aree scoperte mq 56
 dati relativi alla planimetria presentata il 16/05/1964 n. 000007135

1.4. Coerenze CORPO A in senso orario da Nord

CORPO A

Coerenze abitazione da Nord: - spazi comuni, altra u.i.u.
 - vuoto su cortile comune
 - vuoto su cortile comune
 - altra u.i.u. e ascensore comune

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

Il bene del LOTTO 1 **CORPO A** è identificato correttamente sia sul pignoramento che sulla Nota di Trascrizione dello stesso (Tr. XXXXXXXXXX);

2. LOTTO 1 - DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di SENAGO - periferica -
 Tipologia prevalente: edifici multipiano
 Destinazione: residenziale
 Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
 Principali collegamenti pubblici: - mezzi pubblici di superficie in prossimità (autobus Z111, Z114, Z130, Z180, Z190 su via Martiri di Marzabotto)
 Principali collegamenti viabilistici: - nei pressi della autostrada A52, della SP44 e SP 175.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne LOTTO 1 Corpo A

CORPO A Il fabbricato è costituito da due scale ed ogni scala ha tre unità immobiliari per piano tipo. L'unità immobiliare che è oggetto del pignoramento è un appartamento al piano 5° della scala 2. L'accesso al fabbricato sia pedonale che carraio avviene dal cortile interno privato su via Martiri di Marzabotto/piazza Giovanni XXIII.
 Il fabbricato è costituito da otto piani fuori terra ed una porzione semi interrata.
 L'unità abitativa, oggetto della presente procedura esecutiva, ha accesso da una porta d'ingresso blindata.

Caratteristiche:

- struttura: in muratura in laterizio e c.a.;
- facciate: rivestimento intonaco e materiale lapideo in condizioni di manutenzione buone
- copertura: a doppia falda con manto in tegole;
- accesso: CORPO A n° 1 porta principale blindata
- corpi scala: due interne in buono stato di manutenzione
- ascensore: presente in ogni scala;
- servizio di portineria: non presente;

- recinzione: muratura e acciaio verniciato
- condizioni generali dello stabile/fabbricato: normali (compatibili con l'età del fabbricato).

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7 FOTO)

CORPO A

Unità immobiliare sita nel Comune di Senago in piazza Giovanni XXIII,

CORPO A

- abitazione al piano 5°
- esposizione doppia.
- porta di accesso blindata
- infissi esterni: a battente - in legno con doppio vetro
colore legno esterno ed interno, in condizioni di manutenzione sufficienti;
- infissi interni: in legno – in normali condizioni di manutenzione;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in pvc
- sicurezza: --
- pareti: tinteggiate in condizioni normali
- pavimenti: in ceramica con piastrelle in bagno e parquet flottante nella camera e nel soggiorno in condizioni buone;
- impianto citofonico: si
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- servizi igienici: - uno dotato di 4 sanitari, in discrete condizioni.
- impianto di condizionamento: si, ci sono due split in soggiorno ed in camera;
- altezza: piano 5° cm 288 circa,
- condizioni generali: buone/discrete
- solaio al piano 8°
- porta di accesso metallica
- impianto elettrico

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A sub. 40

l'unità immobiliare- abitazione – non risulta censita al catasto energetico

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

3. LOTTO 1 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 26/02/2026.

Ho riscontrato che il bene CORPO A (abitazione e vano solaio) è occupato, risulta arredato e vissuto da uno dei proprietari (██████████ ██████████) - proprietario del la quota di 1/2).

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 4)

Agenzia delle Entrate, in data 31/3/2026, ha comunicato che non vi sono contratti di locazione/comodati in essere per il bene oggetto della procedura e avente quale dante causa i debitori eseguiti (richiesta d'informazioni inviata il 04/02/2026 e sollecitata il 26/03/2026).

4. LOTTO 1 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella

- certificazione notarile del dott. Vincenzo Calderini datata 26/11/2025 agli atti **(all. 6)**,
- implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 5)**

risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà dal 18/04/2008 **(all. 5)**

Lotto 1 Corpo A (abitazione con solaio)

Proprietà:

signor [REDACTED] pe [REDACTED]

C. [REDACTED]

signora [REDACTED] per la quota di ½ [REDACTED]

[REDACTED]

in atto il signori [REDACTED]

[REDACTED]

Bene: LOTTO 1 corpo A identificazione catastale foglio **28**, particella **75**, subalterno **40**

atto di **compravendita** del **notaio Stefano Venezia rep. [REDACTED] racc. [REDACTED]** del

1 [REDACTED]. [REDACTED].

Trascritto a MILANO 2 il [REDACTED] - compravendita -.

4.2. Precedenti proprietari

Lotto 1 corpo A (abitazione con solaio)

Dal 12/12/2000 al 18/04/2008

Proprietà:

signor [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED],

signor [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Bene: LOTTO 1 corpo A identificazione catastale foglio **28**, particella **75**, subalterno **40**

atto di **compravendita** del **notaio Stefano Venezia [REDACTED] [REDACTED].**

Trascritto a MILANO 2 il [REDACTED] - compravendita -.

Sino al 12/12/2000

Proprietà:

signor [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED],

signora [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Bene: LOTTO 1 corpo A identificazione catastale foglio **28**, particella **75**, subalterno **40**.

5. LOTTO 1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato nel certificato notarile agli atti, che fa stato fino al 18/11/2025 **(all. 6)**,

implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 5)**

e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate il 10/02/2026 **(all. 8)**

risulta quanto segue:

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: /**

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

▪ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria IScritta a Milano 2 il [REDACTED]
mutuo del **notaio Stefano Venezia** [REDACTED].
a favore di: BARCLAYS BANK PLC con sede a Milano (MI) C.F. 80123490155
contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca € [REDACTED] di capitale

Durata: [REDACTED]

Bene: LOTTO 1 corpo A

Ipoteca giudiziale IScritta a Milano 2 il [REDACTED]
DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED],
a favore di: Condominio VIVE con sede a Senago (Mi), C.F. 95536870157
contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Importo € [REDACTED] di capitale + interessi e spese

Bene: LOTTO 1 corpo A

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 10/10/2025 Atto giudiziario [REDACTED]
TRascritto a Milano 2 il [REDACTED]
Contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

a favore: Miltonia Mortgage Finance s.r.l. sede a Milano, C.F. 12936690960

Grava sul bene del Lotto 1 corpo A

Identificazione catastale:

LOTTO 1 corpo A abitazione con vano solaio foglio **28**, particella **75**, subalterno **40**

• **Altre trascrizioni**

• **Eventuali note/osservazioni: /**

▪ **Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per identificazione catastale (**all. 8**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. LOTTO 1 - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un Condominio.

Il riscaldamento dell'unità abitativa è centralizzato.

L'ingresso all'unità abitativa ed al solaio avviene dallo spazio comune (vano scala).

6.1. Spese di gestione condominiale (**all. 10**)

Lo studio amministrativo BIANCHI GESTIONI IMMOBILIARI s.r.l. in data 2/3/2026 ha comunicato:

Spesa media annua € 1.750,00 circa

Spese ordinarie esercizio 2024-2025 € 1.769,88 oltre spese personali di € 2.747,98 e 2025-2026 € 1.696,21

Spese straordinarie esercizio 2025-2026 € 1.412,82

Debito ad oggi € 13.920,13 (di cui ordinaria € 12.733,31 e straordinaria € 1.186,82)

Nota: sono in corso spese straordinarie della centrale termica

Millesimi di proprietà 19,21.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali /

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Attualmente l'immobile NON è accessibile dai diversamente abili su sedia a rotelle a causa delle caratteristiche costruttive. Vi sono n° 2 gradini esterni per l'accesso e successiva scala di circa 8 gradini (alzate) per accedere al pianerottolo del piano rialzato dove vi sono l'ascensore e la scala.

Gli ambienti dell'alloggio sono accessibili ad eccezione del servizio igienico che ha un gradino subito dopo il box doccia.

7. LOTTO 1 - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie (**all. 9**)

Edificazione edificio ante 01/09/1967

- Pratica edilizia **NULLA OSTA n. 313/62**

Progetto iniziale presentato da Immobiliare Piera s.r.l. e poi volturato a Immobiliare VIVE s.r.l.

Progetto per l'edificazione di un fabbricato di civile abitazione, indirizzo via del Lazzaretto.

- Certificato di collaudo statico c.a. n° A736 div 4° del 14/2/1964

- **Agibilità/abitabilità n. 313/62 rilasciata il 4/9/1964**

Gli elaborati grafici del progetto si riferiscono al solo piano tipo ed ai prospetti.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio edilizia privata (database dell'ufficio), non risultano esserci ulteriori pratiche di varianti, Condoni edilizi e/o Sanatorie edilizie (sia per il fabbricato che per l'unità immobiliare in oggetto).

NOTA: detta ricerca è stata eseguita dal personale dell'ufficio comunale durante l'accesso della scrivente per la visura del progetto. L'ufficio non ha rilasciato alcuna attestazione scritta a tale proposito.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo effettuato il 26/02/2026 ho riscontrato che è stata demolita l'intera parete che separava l'ingresso dal soggiorno. E' stata poi realizzata una nuova parete divisoria (parallela alla finestra dell'ex soggiorno) al fine di creare una piccola camera. La camera risulta quindi finestrata (finestra ex soggiorno) ma risulta priva del serramento interno sulla nuova parete (porta).

La rimanente superficie del "soggiorno" è quindi priva di finestra e cioè non è dotata di aereazione ed illuminazione diretta.

CORPO A – risulta NON conforme alla pratica edilizia messa a disposizione dall'ufficio tecnico comunale

- ✓ sia per la distribuzione interna,
- ✓ sia per la diversa consistenza del locale denominato cucina sul progetto edilizio (minore superficie)
- ✓ sia per la mancanza di tre aperture in facciata (finestra cucina + porta finestra soggiorno + finestra in camera da letto) e diversa posizione della portafinestra esistente
- ✓ sia per la minor consistenza della superficie del balcone con accesso dalla camera
- ✓ sia per la mancanza della loggia con accesso dal soggiorno.

A questo proposito si precisa che, relativamente a tutto l'edificio, le facciate esistenti non corrispondono a quelle rappresentate a progetto (rif. Pratica Edilizia – Nulla Osta n° 313/62-).

CORPO A NON VI E' LA CONFORMITA' EDILIZIA

L'eventuale futuro acquirente dovrà ripristinare la parete divisoria tra soggiorno e ingresso ed abbattere la parete realizzata a delimitazione della piccola camera (locale con finestra ex soggiorno) ed installare il serramento a delimitazione del "cucinetto". Tali opere sono finalizzate alla messa in pristino dello stato interno autorizzato.

In aggiunta a ciò esistono delle differenze in facciata per cui l'eventuale futuro acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con gli uffici tecnici preposti) presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria, in base all'art. 34 ter del D.P.R. n. 380/2001, per la regolarizzazione di tali differenze.

Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo in base all'art. 36Bis comma 5 lettera B pari a € 1.032,00 di sanzione.

Per la regolarizzazione "tecnica" si stima la spesa di € 3.000,00 circa (sanzione di cui sopra e prestazione professionale) oltre al costo delle opere da realizzare (parete e porte) e per demolire la parete realizzata per la formazione della "seconda camera".

Per le opere edili necessarie si stima la spesa di € 2.800,00 circa.

Si stima per la regolarizzazione una spesa complessiva di circa € 5.800,00.

7.3. Conformità catastale

In occasione del sopralluogo, confrontando la scheda catastale dell'unità immobiliare – Foglio 28 mapp 75 subalterno 40 – allo stato di fatto, ho riscontrato che:

CORPO A nella rappresentazione grafica

- le partizioni interne dell'alloggio NON sono conformi
- il vano solaio è rappresentato correttamente

Le visure catastali:

CORPO A: i passaggi di proprietà sono corretti

CORPO A allo stato attuale NON VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE

Come specificato nel capitolo 7.2 "conformità edilizia", lo stato di fatto attuale non ha le caratteristiche per essere regolarizzato. Sarà quindi indispensabile mettere in pristino lo stato iniziale a progetto dell'unità abitativa (partizioni interne) e, fatto ciò, non sarà necessario presentare una nuova scheda catastale in quanto la scheda attuale corrisponderà allo stato

autorizzato interno (conformità catastale). Per questo motivo non si indica alcuna spesa per l'aggiornamento catastale.

Nota: il balcone e le finestre rappresentate sulla scheda catastale corrispondono allo stato di fatto.

8. LOTTO 1 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| LOTTO 1 Corpo A | | | | | |
|---|-------|-----------|-------------------------|--------------|-------------------------------|
| (abitazione - piano 5° – Solaio – piano 8°) | | | | | |
| CORPO A - ABITAZIONE | | | | | |
| destinazione | piano | u.m. | Sup. lorda | coefficiente | Superficie omogenizzata |
| Abitazione | 5 | mq | 53,5 | 1,00 | mq 53,5 |
| Balcone | 5 | mq | 5,4 | 0,50 | mq 2,7 |
| solaio | 8 | mq | 4,4 | 0,25 | mq 1,1 |
| totale | | mq | 63,3 | | mq 57,3 |
| | | | Superficie lorda | | Superficie commerciale |

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 dei prezzi 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.

9.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2025 – Senago zona D1 – Periferica
quotazioni delle abitazioni civili stato conservativo normale
da € 1.150,00/mq a € 1.650,00/mq

- AGENZIE IMMOBILIARI IN ZONA
1° trimestre 2026 – Senago –
quotazioni delle abitazioni in appartamento in condominio in condizioni di
manutenzioni normali e di superficie analoga
in vendita da € 1.700,00/mq a € 2.000,00/mq.

Il prezzo di vendita indicato sull'annuncio immobiliare presumibilmente viene ridotto in fase di trattativa (quindi tali valori divengono presumibilmente ridotti a € 1.550,00/mq e € 1.800,00).

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, dello stato di manutenzione, dell'appetibilità dell'immobile/unità immobiliare, valuto il
Corpo A - abitazione - € 1.750,00/mq

9.3 Valutazione:

| |
|--|
| LOTTO 1 (abitazione - piano 5° e 8° - CORPO A) |
|--|

CORPO A

| descrizione | Categoria catastale | Superficie commerciale | | Valore al mq | Valore complessivo |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------|--------------|---------------------|
| CORPO A abitazione + solaio | A/3 | mq | 57,3 | € 1.750,00 | € 100.275,00 |
| Totale | | | | | € 100.275,00 |

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

| | |
|--|---|
| LOTTO 1 | |
| Valore (CORPO A) | € 100.275,00 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: | -€ 5.013,75 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 5.800,00 |
| Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni – importo stimato – Debito effettivo complessivo € 13.920,13 (di cui ordinaria € 12.733,31 e straordinaria € 1.186,82) | -€ 3.500,00 |
| | € 85.961,25 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni | LIBERO € 86.000,00 arrotondato |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso) | € 0,00 |

LOTTO 1 - Lo stato di manutenzione è normale/buono.

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 . LOTTO 1 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO 1- CORPO A -: l'unità immobiliare è da considerarsi libera.

Non ricorre il caso di verifica della congruità del canone di locazione.

11 . LOTTO 1 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

LOTTO 1- CORPO A -: il subalterno, di proprietà degli esecutati, è oggetto del presente Pignoramento per l'intera quota.

Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

12 . LOTTO 1 - CRITICITA' DA SEGNALARE

Come sopra specificato:

- vi sono difformità di facciata che interessano l'intero edificio
- vi sono difformità interne ed esterne che interessano l'unità immobiliare in oggetto (vedere capitolo 7.2).

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia

- al legale del creditore procedente a mezzo e-mail
- al legale del creditore intervenuto a mezzo e-mail
- al creditore intervenuto a mezzo o-mail
- alla proprietà a mezzo e-mail
- al custode giudiziario a mezzo e-mail

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

Milano, 31/03/2026

arch. Cristina Berno
firmato digitalmente

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale
- all. 3.** visura storica catastale
- all. 4.** riscontro di Agenzia delle Entrate
- all. 5.** titolo di provenienza
- all. 6.** relazione notarile
- all. 7.** rilievo fotografico
- all. 8.** ispezione ipotecaria per immobile e per identificativi catastali
- all. 9.** progetto edilizio
- all. 10.** spese condominiali