

**Dott. Arch. Mariangela Sirena**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523  
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1  
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992  
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 195/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

**RELAZIONE DI STIMA CHE ANNULLA E SOSTITUISCE  
QUELLA DEPOSITATA IN DATA 28.03.2025**

**LOTTO UNICO:** unità immobiliare in Milano  
Piazzale Cimitero Maggiore n. 12



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

Beni in: Milano Piazzale Cimitero Maggiore n. 12 piano 1

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 90, particella 1, subalterno 719

**Corpo B:**

Beni in: Milano Piazzale Cimitero Maggiore n. 12 piano S1

Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 90, particella 1, subalterno 753

**Stato occupativo****Corpo A e B:**

al sopralluogo occupati dal comproprietario debitore, sig. XXXXXXXXXXXXXXX

**Contratti di locazione in essere****Corpo A e B:**

nessuno

**Comproprietari****Corpo A e B:**

XXXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 23.04.1963 - CF: XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 02.01.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 23.01.1972 - CF: XXXXXXXXXXXXXXX 3X

**Prezzo al netto delle decurtazioni****Corpo A e B:**

da libero: € 117.000,00

da occupato: € -----

**LOTTO 001**

(Appartamento + vano di cantina)

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

Piena proprietà di **appartamento ad uso abitazione** posto al piano primo e composto da due locali, servizi e due balconi; compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso condominiale, ai sensi dell'articolo 1117 codice civile e del regolamento di condominio.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

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

**XXXXXXXXXXXXXX** nata a Palermo il 23.04.1963 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX - dalla documentazione anagrafica reperita risulta che la debitrice è coniugata con Plano Salvatore a Palermo il 04.06.1987.

**XXXXXXXXXXXXXX** nata a Palermo il 02.01.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX - dalla documentazione anagrafica reperita risulta che la debitrice è coniugata con Iacononi Antonio a Lari (Pi) il 31.12.2009

**XXXXXXXXXXXXXX** nato a Palermo il 23.01.1972 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX - dalla documentazione anagrafica reperita risulta che il debitore è celibe.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)**

Intestati: **XXXXXXXXXXXXXX** Proprietà **1/3**

**XXXXXXXXXXXXXX** Proprietà **1/3**

**XXXXXXXXXXXXXX** Proprietà **1/3**

dati identificativi: **fg. 90, part. 1, sub. 719**

dati classamento: Zona Censuaria 2, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale 44 mq. (totale escluse aree scoperte 42 mq.), Rendita € 480,30

indirizzo: Piazzale Cimitero Maggiore n. 12 piano 1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione nel classamento del 13.07.2006 Pratica n. MI0459600 in atti dal 13.07.2006 variazione di classamento (n. 47812.1/2006);

- Variazione del 13.07.2005 Pratica n. MI0534525 in atti dal 13.07.2005 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 95885.1/2005).

#### 1.4. Coerenze (da nord-ovest in senso orario)

Appartamento: altra unità immobiliare sub. 718, cortile comune su due lati, altra unità immobiliare sub. 720 e passaggio comune di accesso.

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

Nessuna

### **CORPO: B**

#### 1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di **vano ad uso cantina** posto al piano interrato; compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso condominiale, ai sensi dell'articolo 1117 codice civile e del regolamento di condominio.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

**XXXXXXXXXXXXXX** nata a Palermo il 23.04.1963 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX - dalla documentazione anagrafica reperita risulta che la debitrice è coniugata con Plano Salvatore a Palermo il 04.06.1987.

**XXXXXXXXXXXXXX** nata a Palermo il 02.01.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX - dalla documentazione anagrafica reperita risulta che la debitrice è coniugata con Iacononi Antonio a Lari (PI) il 31.12.2009

**XXXXXXXXXXXXXX** nato a Palermo il 23.01.1972 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX - dalla documentazione anagrafica reperita risulta che il debitore è celibe.

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXXXXXXXXXXXX** Proprietà **1/3**

**XXXXXXXXXXXXXX** Proprietà **1/3**

**XXXXXXXXXXXXXX** Proprietà **1/3**

dati identificativi: **fg. 90, part. 1, sub. 753**

dati classamento: Zona Censuaria 2, Categoria C2, Classe 2, Consistenza 4 mq., Superficie catastale totale 5 mq., Rendita € 4,34

indirizzo: Piazzale Cimitero Maggiore n. 12 piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione nel classamento del 13.07.2006 Pratica n. MI0459600 in atti dal 13.07.2006 variazione di classamento (n. 47812.1/2006);

- Variazione del 13.07.2005 Pratica n. MI0534525 in atti dal 13.07.2005 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 95885.1/2005).

#### 1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Vano di cantina: passaggio comune di accesso, altre unità immobiliari su tre lati sub. 752-730-754.

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

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Lo stabile si trova nel Municipio 8 della Città Metropolitana di Milano (Porta Volta, Fiera, Gallaratese, Quarto Oggiaro), che si estende verso Nord-Ovest dal centro Cittadino, con una superficie di circa 24 kmq. ed una popolazione di circa 182.000 abitanti, e comprende i seguenti quartieri: Tre Torri, Trenno, Gallaratese-San Leonardo-Lampugnano, QT8, Lotto-Fiera, Portello, Pagano, Sarpi, Ghisolfi, Villapizzone-Cagnola-Boldinasco, Maggiore-Musocco-Certosa (dove si trova l'immobile oggetto della procedura), Cascina Merlata-MIND (MIND-Cascina Triulza), Roserio, Stephenson, Quarto Oggiaro-Vialba-Musocco e Parco Bosco in città.

Fascia/zona: D30/Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA.

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: nella zona (CAP 20156) sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui asili nido, 5 scuole dell'infanzia (paritarie), 5 scuole primarie (3 statali e 2 paritarie), 1 scuola secondaria di I grado (statale), 1 istituto comprensivo statale (che raggruppa scuole d'infanzia, primarie e secondarie di I grado) e 1 Centro Territoriale Permanente statale; nel Municipio 9 attiguo, si trova il campus universitario di Bovisa - Via Candiani (Design) ed il campus universitario di Bovisa - Via La Masa (Ingegneria), entrambi facenti parte del Politecnico di Milano, serviti dalle stazioni ferroviarie di Milano Villapizzone e Milano Bovisa; sono presenti diverse aree a verde pubblico, tra cui il Parco Monte Stella, il Parco Pallavicino, il Parco ex Campo dei Fiori, il Parco di Villa Scheibler, il Parco del Portello e il Parco Cascina Merlata; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui un Centro di Aggregazione Giovanile (C.A.G.), il Progetto Poliedro, che offre servizi ricreativi e didattici per favorire lo sviluppo e l'aggregazione di adolescenti, preadolescenti e giovani nei quartieri periferici di Milano, sei Centri di Aggregazione Multifunzionale (C.A.M.) - Appennini, Jacopino, Lampugnano, Lessona, Pecetta, Valtrompia - un servizio erogato dal Comune di Milano con l'obiettivo di favorire l'aggregazione, la partecipazione sociale, lo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive accessibili a tutte le fasce di età, il Civico Auditorium, quattro biblioteche comunali rionali (Accursio, Gallaratese, Quarto Oggiaro e Villapizzone) e diversi impianti sportivi; dal punto di vista dei servizi è presente l'Ospedale dei Bambini Vittore Buzzi, l'Ospedale Auxologico, l'Ospedale Sacco e l'Istituto Clinico Sant'Ambrogio; dal punto di vista commerciale sono presenti diverse attività - negozi al dettaglio, farmacie, supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub, oltre ai Centri Commerciali City Life Shopping

District, Il Portello, Bonola e il nuovissimo Merlata Bloom; nel municipio si trovano sia il Cimitero Monumentale, sia il Cimitero Maggiore, nei pressi dell'immobile oggetto della procedura.

Principali collegamenti pubblici: l'immobile dista circa 1,5 km. dalla stazione di Milano Certosa, ubicata sul tronco comune alle linee Domodossola-Milano e Torino-Milano, nonché origine della linea di cintura e del passante ferroviario, servita dalle linee S5 (Varese-Pioltello Limito-Treviglio), S6 (Novara-Pioltello Limito-Treviglio) ed S11 (Chiasso-Milano Porta Garibaldi-Rho) del servizio ferroviario suburbano di Milano; dista circa 2 km. dalla fermata Bonola o Uruguay della linea M1 della Metropolitana Milanese, che collega la zona con il centro cittadino (n. 12 fermate); nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano l'immobile con diversi punti della città, in particolare le linee 12, 14, 40; l'aeroporto di Linate si trova a circa 20 km. di distanza dall'immobile oggetto della procedura, mentre quello di Malpensa a circa 40 km. e di Orio al Serio a circa 55/60 km...

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4/5 Km svincolo autostradale Milano Certosa per A4 Torino Trieste e A8 Autostrada dei Laghi.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Complesso immobiliare costruito negli anni '60 del secolo scorso e oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia nell'anno 2004, al termine del quale risulta costituito da: un fabbricato (corpo esterno) di cinque piani (quattro fuori terra), composto da locali ad uso deposito/cantina nel piano interrato, locali ad uso autorimessa privata, un negozio ed un appartamento al piano terra, otto appartamenti al piano primo, otto appartamenti al piano secondo e sette appartamenti al piano terzo; un fabbricato (corpo interno) di un piano fuori terra comprendente tre vani ad uso autorimessa.

- struttura: struttura in c.a.; copertura a falde inclinate;
- facciate: su strada e su cortile interno intonaco civile di colore giallo/arancio con zoccolatura in serizzo e in corrispondenza dei balconi parti in mattoni a vista e pilastrini verniciati di colore verde;
- accessi: portone pedonale su piazzale Cimitero Maggiore in alluminio di colore verde e vetro; cancello pedonale e carraio su via Sapri in ferro verniciato di colore verde;
- scala interna: a rampe rettilinee con gradini in c.a. rivestiti con lastre di granito rosso (rampa atrio di ingresso), con lastre di marmo di colore beige (rampe dal piano rialzato ai piani superiori) e con lastre di serizzo (rampa piano interrato); pianerottoli in piastrelle di marmo;
- ascensore: presente – non accessibile ai portatori di handicap;
- portineria: non presente – solo servizio pulizia;
- condizioni generali dello stabile: molto buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

### **CORPO: A**

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo e composto da due locali, servizi e due balconi.

- esposizione: doppia;
- pareti: imbiancate o rivestite in ceramica nell'angolo cottura (h. 1.60 m. circa) e nel bagno (h. 2.00 m. circa);

- pavimenti: locali ingresso/soggiorno-pranzo/angolo cottura, disimpegno e camera in piastrelle in ceramica di colore rosato; locale bagno in piastrelle in ceramica di colore verde; balconi in piastrelle antigelive di colore rosato;
- infissi esterni: in alluminio di colore bianco; avvolgibili in pvc di colore verde; inferriate di protezione di colore verde con apertura a scorrimento;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno essenza noce tanganica (porta disimpegno mancante);
- imp. citofonico: videocitofono presente su strada; all'interno dell'appartamento apparecchio videocitofonico funzionante, presente nel locale ingresso/soggiorno-pranzo/angolo cottura;
- imp. elettrico: sotto traccia, con quadro elettrico presente nel locale ingresso/soggiorno-pranzo/angolo cottura;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: con caldaia autonoma a gas marca Beretta, localizzata sul balcone, con termostato e radiatori – caldaia non funzionante e termostato funzionamento non verificato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia autonoma a gas marca Beretta – non funzionante;
- impianto gas: presente, con contatori su strada;
- servizio igienico: bagno attrezzato con lavabo, w.c., bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. m. 3,00 c.ca;
- condizioni generali dell'appartamento: buone – presenza di muffe solo sull'angolo destro della porta finestra, che si apre sul balcone del locale ingresso/soggiorno-pranzo/angolo cottura, per mancanza di riscaldamento.

#### **CORPO: B**

Vano di cantina al piano seminterrato.

- pareti e plafone: tinteggiati;
- pavimento: piastrelle di colore grigio;
- porta d'accesso: porta a battente in ferro zincato;
- imp. elettrico: a vista con un punto luce;
- altezza: interna m. 2,46 circa;
- condizioni: discrete.

*\*\*\*L'esperto evidenzia che non è stato possibile compiere il rilievo all'interno del vano, in quanto lo stesso si presenta occupato completamente da beni mobili del comproprietario debitore, sig. XXXXXXXXXXXXXXX.\*\*\**

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

Periferica a traffico moderato con parcheggi sufficienti.

#### **2.5. Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29.11.2024 alla presenza del Custode Giudiziaro, l'Avv. Lorenzo Rossi, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che l'immobile risulta occupato dal comproprietario debitore, sig. XXXXXXXXXXXXXXX; dalla certificazione anagrafica reperita il sig. XXXXXXXXXXXXXXX risulta residente nell'immobile oggetto di causa, mentre la comproprietaria debitrice sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX risulta residente a Palermo e la comproprietaria debitrice sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX risulta residente a Pontedera (Pi) **(all. 7)**.

## 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano registrati contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano; da interrogazione al sistema dell'Anagrafe Tributaria risulta un contratto di locazione del 16.11.2007, intestato al debitore, sig. XXXXXXXXXXXXXXX, e avente ad oggetto un immobile (privo di riferimenti catastali) sito in Milano – Piazza Cimitero Maggiore n. 12 - 1° piano (composto da 1 vano oltre cucina e servizi + cantina), che il debitore, durante il sopralluogo, dichiarava essere altro immobile di sua proprietà, che ormai è stato venduto **(all. 8)**.

# 4 PROVENIENZA (all. 9)

## 4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 23.04.1963 - CF: XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 02.01.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 23.01.1972 - CF: XXXXXXXXXXXXXXX

ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà

In forza di successione legittima in morte della madre XXXXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 15.09.1948 CF: ZRORSR48P55G273E e deceduta il 17.05.2014 – Denuncia di successione registrata a Milano 6 il 19.02.2015 al n. 436 vol. 9990 e trascritta a Milano 1 il 17.04.2015 al Reg. Gen. n. 20017 e Reg. Part. n. 14351 – Accettazione tacita di eredità Repertorio n. 8080 del 26.10.2025 trascritta in data 10.12.2025 al Reg. Gen. n. 88864 e Reg. Part. n. 63449.

*\*\*\*L'esperto evidenzia che nella certificazione notarile il Notaio Dott. Sergio Ciancimino segnalava che nella trascrizione della successione sono state attribuite la quota di 1/3 ciascuno dell'appartamento, come per legge, ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX*

e XXXXXXXXXXXXX e la quota di 1/2 ciascuno della cantina, diversamente dalla successione ex legge, ai sig.ri XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX.\*\*\*

#### 4.2. Precedenti proprietari

- XXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 15.09.1948 CF: XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà, di stato libero all'atto dell'acquisto

In forza di atto di compravendita Repertorio n. 119 Raccolta n. 85 del 22.12.2005 a rogito Dott. Antonio Privitera, Notaio in Pieve Emanuele, registrato a Milano 5 Atti Pubblici il 12.01.2006 al n. 524 serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 13.01.2006 al Reg. Gen. 2866 e Reg. Part. n. 1757.

- Società XXXXXXXXXXXXX con sede in Cinisello Balsamo (Mi) – Viale Lucania n. 8 CF: XXXXXXXXXXXXX in persona del socio accomandatario e legale rappresentante sig. XXXXXXXXXXXXX nato a San Ferdinando di Puglia (Foggia) il 07.06.1957

In forza di atto di compravendita Repertorio n. 62345/7775 del 08.07.2004 in autentica Dott. Aldo Novara, Notaio in Legnano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Legnano Atti Privati il 13.07.2004 al n. 2341 serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 14.07.2004 al Reg. Gen. 52888 e Reg. Part. n. 29992, con il quale acquistava l'intero complesso immobiliare in Comune di Milano - Piazzale Cimitero Maggiore n. 12, eretto su area identificata nelle mappe censuarie del Catasto Terreni con il mapp. 1 fg. 90.

- XXXXXXXXXXXXX nato a Rescaldina il 08.10.1922, XXXXXXXXXXXXX nato a Rescaldina il 20.08.1926, XXXXXXXXXXXXX nata a Rescaldina il 21.07.1929, XXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 17.06.1961, XXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 14.06.1963, XXXXXXXXXXXXX nata a San Vittore Olona il 14.06.1933, XXXXXXXXXXXXX nato a Legnano il 28.11.1958 e XXXXXXXXXXXXX nato a Legnano il 14.08.1963, così come segue:

in forza di atto di compravendita Repertorio n. 35445 del 03.04.1962 a rogito Dott. Andrea Fugazzola, Notaio in Legnano, trascritto a Milano in data 04.09.1962 al Reg. Gen. 45970 e Reg. Part. n. 37404 a XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX;

in forza di successione legittima in morte del rispettivo marito e padre XXXXXXXXXXXXX nato a Rescaldina il 07.12.1923 e deceduto il 16.12.1991 a XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX - Dichiarazione di successione registrata a Legnano il 25.03.2004 al n. 201 e trascritta a Milano 1 il 09.10.2008 al Reg. Gen. n. 74669 e Reg. Part. n. 52132 – accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 il 14.07.2004 al Reg. Gen. 52886 e Reg. Part. n. 29990.

in forza di successione legittima in morte del rispettivo marito e padre XXXXXXXXXXXXX nato a Rescaldina il 16.08.1929 e deceduto il 11.03.2002 a XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX - Dichiarazione di successione registrata a Legnano il 09.09.2002 al n. 598 e trascritta a Milano 1 il 13.08.2003 al Reg. Gen. n. 68368 e Reg. Part. n. 44624 – accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 il 14.07.2004 al Reg. Gen. 52887 e Reg. Part. n. 29991.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, depositata in data 29/04/2024 dal Dott. Sergio Ciancimino, Notaio in Milano, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dell'ispezione per immobile effettuata dalla scrivente alla data del 04/11/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (**all. 10**) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note:

Nessuna

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

**CORPO: A**

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria**

Nessuna

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 09.08.2019 al Reg. Gen. n. 64796 e Reg. Part. n. 11459, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa Repertorio n. 1636 del 25.10.2018

a favore di XXXXXXXXXXXXX con sede a Venezia - Via Terraglio n. 63 CF: XXXXXXXXXXXXX  
contro XXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 02.01.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 9.046,78 di cui € 8.361,28 di capitale.

*Grava per la quota di 1/3 dell'immobile in oggetto.*

**Ipoteca legale**

Nessuna

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto il 08.03.2024 al Reg. Gen. n. 15940 e Reg. Part. n. 12044 emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano Repertorio n. 2983 del 09.02.2024

contro **XXXXXXXXXXXXXX** nata a Palermo il 23.04.1963 - CF: XXXXXXXXXXXXX,  
**XXXXXXXXXXXXXX** nata a Palermo il 02.01.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Sandra Fabbri e **XXXXXXXXXXXXXX** nato a Palermo il 23.01.1972 - CF: XXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà

in favore di **XXXXXXXXXXXXXX** CF: XXXXXXXXXXXXX, in persona dell'amministratore pro tempore sig. XXXXXXXXXXXXX, rappresentato e difeso dall'Avv. Pietro Nigro e dall'Avv. Ila-

ria Beriotta dello Studio Legale Nigro Associato (CF/P.iva: 08999830964)

Importo atto di precetto: € 9.912,60 oltre interessi

*Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.*

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

**CORPO: B**

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria**

Nessuna

**Ipoteca giudiziale**

Nessuna

**Ipoteca legale**

Nessuna

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto il 08.03.2024 al Reg. Gen. n. 15940 e Reg. Part. n. 12044 emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano Repertorio n. 2983 del 09.02.2024

contro **XXXXXXXXXXXXXX** nata a Palermo il 23.04.1963 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, **XXXXXXXXXXXXXX** nata a Palermo il 02.01.1966 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Sandra Fabbri e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Palermo il 23.01.1972 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà

in favore di **XXXXXXXXXXXXXX** CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, in persona dell'amministratore pro tempore sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentato e difeso dall'Avv. Pietro Nigro e dall'Avv. Ilaria Beriotta dello Studio Legale Nigro Associato (CF/P.iva: 08999830964)

Importo atto di precetto: € 9.912,60 oltre interessi

*Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.*

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio Unicasa Italia Spa – sig. XXXXXXXXXXXXXXXX sito in Via Sercognani n. 2 angolo Via Grosseto – Milano Tel. XXXXXXXXXXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 11**).

**CORPO: A e B**

Millesimi di proprietà: 30,04/1000

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 Gennaio al 31 Dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile – consuntivo 2023: € 1.600,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo 2024: € 1.116,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 04/07/2024 gravanti sull'immobile per €: 376,19 (rata insoluta del 01/09/2024)

Totale spese condominiali non pagate alla data della perizia (ordinarie): € 11.394,98 (come da situazione rateale al 26.03.2025 – **all. 11a**)

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.716,00 (ordinario consuntivo 2023 + preventivo 2024)

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Indicati nel Regolamento di Condominio.

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

no – barriere architettoniche accertate sia nel fabbricato, per la presenza di un gradino in corrispondenza del portone di ingresso, di una rampa di scale nell'atrio di ingresso e di un corpo scale con ascensore non accessibile ai portatori di handicap, sia nell'appartamento oggetto della procedura, per la presenza di un locale bagno non accessibile ai disabili.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 1 rampa in corrispondenza del portone di ingresso, di n. 2 servoscale (rampa dal piano terra al piano rialzato e rampe dal piano rialzato al piano primo), oltre che per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a € 10.000,00 circa.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di compravendita reperito, agli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e delle leggi 23 dicembre 1994 n. 724 e 23 dicembre 1996 n. 662 e successive modifiche, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche, risulta:

- che il complesso immobiliare del quale fanno parte le porzioni immobiliari in contratto è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967;

- che successivamente all'ultimazione di detto complesso, per opere consistenti nella trasformazione del magazzino al piano terreno in laboratorio, ampliamento della superficie residenziale al piano primo per complessivi mq. 29,61 ed ampliamento dei balconi dello stesso piano per una superficie non residenziale di mq. 23,54, è stata presentata il 10.02.2004 al Comune di Milano istanza di permesso di costruire in sanatoria prot. gen. n. 152018/2004, integrata con comunicazione del 02.04.2004 prot. gen. n. 362948/2004, è stata versata la relativa oblazione di € 11.259,16 (ricevute n. 313 per € 4.373 e n. 316 per € 6.886,16 su cc postale n. 255000), rilasciate in data 28.01.2004 dalla Succursale Postale n. 38/613, nonché la somma dovuta per gli oneri, calcolata nella misura di € 6.337,43 (ricevute n. 314 per € 2.635,29 e n. 315 per

€ 3.702,14 di versamento sul cc postale n. 29354206), rilasciate in data 28.01.2004 dalla Succursale Postale n. 38/613, senza accertamento da parte della pubblica amministrazione competente di somme dovute a conguaglio;

- che successivamente alla presentazione della predetta domanda di sanatoria non sono intervenuti fatti interruttivi del termine perentorio per il definitivo accoglimento di tale domanda e la formazione del relativo silenzio-assenso alla stessa; che in particolare il Comune di Milano non ha dato alcun riscontro alla domanda, nemmeno per la richiesta di documentazione integrativa, non ha notificato alla parte richiedente alcun provvedimento di diniego di sanatoria, né ha emesso provvedimento di sanatoria; inoltre, che le opere oggetto di questo condono riguardano immobile costruito su area sottoposta a vincolo di rispetto cimiteriale, ma che detto vincolo non è preclusivo della possibilità stessa di ottenere la sanatoria ai sensi dell'articolo 32 comma 27 del D.L. 269/2003 e 33 della legge 47/1985, trattandosi di intervento urbanistico conforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, che nulla osta, in base alla normativa vigente, al rilascio del titolo abilitativo di sanatoria, e che si è provveduto alle necessarie variazioni e denunce catastali e, inoltre, si è provveduto, nei termini e con le modalità di legge, alla presentazione della denuncia ICI e della denuncia ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;

- che per opere consistenti in "ristrutturazione edilizia per trasferimento di s.l.p. e contestuale mutamento d'uso da laboratorio e commercio a residenza", la società XXXXXXXXXXXXX ha presentato al Comune di Milano in data 08.04.2004 prot. gen. n. 387749/2004 apposita denuncia di inizio attività;

- che per ulteriori opere finalizzate al recupero abitativo del piano sottotetto la società XXXXXXXXXXXXX ha presentato al suddetto Comune in data 14.03.2005 prot. gen. n. 250791/2005 apposita denuncia di inizio attività, cui ha fatto seguito ordinanza del Comune di Milano del 20.04.2005 prot. n. 387517/2005, recante diffida a dare esecuzione ai lavori oggetto della citata DIA; avverso detta ordinanza la società XXXXXXXXXXXXX ha proposto ricorso avanti al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, che, con ordinanza emessa il 13.07.2005 (registro ordinanze n. 1856/05 - registro generale n. 1852/2005), ha - nelle more del giudizio - accolto la domanda incidentale di sospensione dell'impugnato provvedimento;

- che, con riguardo alla domanda di sanatoria, la società XXXXXXXXXXXXX si obbliga, nei confronti degli acquirenti delle singole porzioni cui detta domanda si riferisce, a provvedere, a proprie cura e spese, al compimento di qualsiasi atto necessario per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria e a tenere comunque indenne la parte acquirente da ogni onere o pregiudizio che possano alla stessa derivare per il mancato rilascio della sanatoria medesima;

- che, con riferimento alla D.I.A. del 14.03.2005 prot. gen. n. 250791/2005, la società XXXXXXXXXXXXX si obbliga, nei confronti degli acquirenti delle singole porzioni cui detta denuncia si riferisce, al compimento, a proprie cura e spese, di quanto necessario per la prosecuzione del procedimento amministrativo pendente in ogni suo grado e fase, a mezzo di difensore di propria fiducia, fermo l'obbligo dell'acquirente (ma senza oneri di spesa a carico della medesima) di rendersi disponibile ad ogni eventuale atto necessario od opportuno al fine della prosecuzione di tale giudizio e con l'espressa pattuizione che la vendita conservi piena efficacia anche nella denegata ipotesi di mancato accoglimento da parte dell'autorità giudiziaria adita delle domande svolte dalla società venditrice nel citato procedimento amministrativo, confermando al riguardo che le pattuizioni del presente contratto sono state concordate tenendo conto anche della riferita problematica inerente la situazione urbanistica dei beni in contratto (ed in specie la destinazione d'uso del descritto appartamento al piano sottotetto);

- che la società venditrice si impegna, inoltre, a svolgere tutte le pratiche necessarie per ottenere la licenza di abitabilità/agibilità dei beni in contratto - e ciò all'esito del giudizio pendente per le porzioni al piano sottotetto - con esonero della società stessa da ogni responsabilità in merito ai tempi di rilascio e per l'ipotesi di diniego determinato da eventuali opere

eseguite dalla parte acquirente successivamente alla data di consegna dei beni stessi, ovvero da usi e destinazioni dei medesimi difforni da quelli previsti nei progetti approvati e fermo quanto convenuto per le porzioni immobiliari situate nel piano sottotetto.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano così come segue.

TUC – Tessuto Urbano Consolidato

TRF - Tessuto Urbano di recente formazione – ambiti dei piani regolatori recenti

ARU – Ambiti di Rinnovamento Urbano

SCHEMA DI RETE ECOLOGICA COMUNALE: Ambiti di rigenerazione ambientale

Aree cimiteriali e fasce di rispetto: fascia di rispetto a 200 m. non derogabile

Aree a rischio archeologico soggette a controllo archeologico preventivo – contesti archeologici: rinvenimenti archeologici e zone sensibili

Fattibilità geologica e idraulica: Classe II fattibilità con modeste limitazioni

CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA DEI LUOGHI: 2 Sensibilità paesaggistica bassa

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli di tutela e salvaguardia: nessuno

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: il Comune di Milano rilasciava Licenza per opere edilizie n. 1963 del 29.07.1964 e successiva Licenza per opere edilizie in variante n. 2634 del 24.11.1965 (fabbricato originario di due piani fuori terra), ma l'esperto non è in grado di esprimersi in merito alle conformità del fabbricato alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto non è presente la licenza di occupazione.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'esperto fa presente che il fabbricato originario di due piani fuori terra è stato ristrutturato e ampliato (fabbricato di cinque piani fuori terra) con DIA del 08.04.2004 e successive varianti; il Comune di Milano avviava un procedimento in data 19.12.2006 (tra cui richiedeva in particolare la dimostrazione dei conteggi relativi a SLP traslata), che si concludeva in data 11.05.2007 con esito positivo; l'esperto non è in grado di esprimersi in merito alla conformità del fabbricato alle prescrizioni urbanistiche attuali, in quanto non è presente l'agibilità/abitabilità dell'immobile e in particolare all'interno dell'appartamento oggetto di pignoramento riscontrava un aumento di SLP.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):**

- Licenza per opere edilizie n. 1963 Atti n. 125211/2804 del 29.07.1964 – costruzione di fabbricato di due piani fuori terra ad uso abitazione-box-commerciale;
- Licenza per opere edilizie in variante n. 2634 Atti n. 215195/30919 del 24.11.1965 con planimetria di progetto – modifiche interne e di facciata fabbricato di due piani fuori terra; non è presente nel fascicolo la licenza di occupazione;
- DIA PG 387749/2004 dell'08.04.2004 e successive varianti PG 250791/05 del 14.03.2025 e PG 1162121/05 del 23.11.2006 con planimetria di progetto (mancante di modulo di presentazione e di asseverazione da parte del tecnico) – ristrutturazione di fabbricato con ampliamento dello stesso a cinque piani fuori terra;
- Richiesta di agibilità PG 594324/2007 del 29.06.2007 – non è presente la Licenza di Abitabilità/Agibilità.

**7.2. Conformità edilizia:****CORPO: A**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria della Variante PG 1162121/05 del 23.11.2006 alla DIA PG 387749/2004.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- soggiorno/pranzo/angolo cottura: la lunghezza del locale è superiore e conseguentemente la profondità del relativo balcone è leggermente inferiore; pertanto l'appartamento presenta un aumento di SLP.

- bagno: presenza di due pareti perimetrali oblique (attigue alla finestra), anziché una parete, con dimensione totale delle due pareti superiore;

- camera da letto: le dimensioni del locale sono leggermente inferiori.

L'esperto evidenzia che, nonostante i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili siano verificati, l'immobile non è conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano per le seguenti motivazioni:

- secondo l'art. 97 del R.E. tutti i locali bagno devono avere lato minimo non inferiore a m. 1,20: nel bagno sono presenti due pareti oblique inferiori a m. 1,20, pertanto, per garantire i requisiti richiesti (lato minimo 1,20 m.), si dovrà procedere alla realizzazione di una controparete (a copertura delle due pareti oblique), con eventuale spostamento del sanitario – importo opere da realizzare € 1.200,00.

**CORPO: B**

Al sopralluogo la cantina risultava non conforme alla planimetria della Variante PG 1162121/05 del 23.11.2006 alla DIA PG 387749/2004.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- altezza di m. 2,45 anziché di m. 2,65 - profondità del vano non rilevabile a causa della presenza di mobili del debitore.

**CORPO: A e B**

Sono/non sono sanabili mediante:

- le modifiche sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria.

Costi stimati: € 3.000,00.

*\*\*\*L'esperto non si pronuncia però né in merito all'altezza rilevata nella cantina, né in merito all'aumento di SLP dell'appartamento, in quanto tiene a precisare che il professionista incaricato di presentare la richiesta di Sanatoria dovrà effettuare le opportune analisi, anche alla luce dell'entrata in vigore del Decreto SalvaCasa del 28.07.2024; lo scrivente pertanto si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia né in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia (che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso, sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni), né in merito ai costi dei professionisti e ai costi per le eventuali opere da realizzare in caso di mancato ottenimento della stessa.\*\*\**

**7.3. Conformità catastale****CORPO: A**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 13.07.2005.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) sono i medesimi di quelli rilevati al punto 7.2. oltre che:

- presenza di parte di parete sul balcone, per l'alloggiamento della caldaia.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00

**CORPO: B**

Al sopralluogo la cantina risultava non conforme alla planimetria catastale del 13.07.2005.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) sono i medesimi di quelli rilevati al punto 7.2.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati: € 300,00

**8 CONSISTENZA**

**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:

**CORPO: A**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>PIANO PRIMO</b>				
appartamento	mq.	43,15	100%	43,15
balcone	mq.	5,77	30%	1,73
balcone	mq.	1,81	30%	0,54
		<b>50,7</b>		<b>45,4</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**CORPO: B**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>PIANO INTERRATO</b>				
cantina	mq.	4,34	30%	1,3
		<b>4,3</b>		<b>1,3</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione (all. 13)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 2.300,00 / prezzo max. 2.700,00 (Euro/mq)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Zona: Musocco - Villapizzone

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio:

valore di compravendita prezzo min. 2.725,00 / prezzo max. 3.500,00 (Euro/mq)

- AGENZIE IMMOBILIARI

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

#### **CORPO: A**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con due balconi (piano primo)	A3	45,4	€ 2.800,00	€ 127.120,00
				<b>€ 127.120,00</b>

**CORPO: B**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Cantina (piano interrato)	C2	1,3	€ 2.800,00	€ 3.640,00
				<b>€ 3.640,00</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 (Corpo A e B)</b>	€ 130.760,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.538,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.600,00
Spese condominiali scadute e insolite nei due anni anteriori alla data della perizia	-€ 2.716,00
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	
- Locale bagno - rif. punto 7.2	-€ 1.200,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 116.706,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 117.000,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO</b> non ricorre il caso	€ 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 forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

-----

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

-----

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia a mezzo PEC al Creditore Procedente e a mezzo posta elettronica ordinaria al debitore esecutato **(all. 14)**.

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: 12.01.2026

I'Esperto Nominato

**ALLEGATI (già depositati)**

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2) Contatti con il custode giudiziario
- 3) Visure storiche
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Documentazione anagrafica
- 8) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9) Atto di provenienza
- 10) Ispezioni ipotecarie
- 11a) Informazioni condominiali
- 11b) Regolamento di condominio
- 12a) Richiesta pratiche edilizie Comune di Milano
- 12b) Pratiche edilizie reperite
- 13a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 13b) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 14) Attestazione di invio alle parti della perizia

**ALLEGATI (aggiornati alla data del 12.01.2026)**

- 13a)** Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 13b)** Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 14)** Attestazione di invio alle parti della perizia
- 15)** Comunicazione del Custode Giudiziario con trascrizione accettazione tacita eredità