

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Condominio Azzurro

contro

Xxxxxx Xxxxxxxxxx

N. Gen. Rep. **100/2026**

Giudice: Dott.ssa Francesca Maria Mammone

Custode Giudiziario: Avv. Daniela Sartore



ELABORATO PERITALE – Peschiera Borromeo – Via Giuseppe Giusti n° 2

Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

Iscritto all'Ordine dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936

Iscritto all'Albo del Tribunale Civile al n. 169

Iscritto all'Albo del Tribunale Penale al n. 28

C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154

Milano – Via Francesco Koristka .n. 11 - Cellulare: 368-3658220

e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it

Giudice: Dott. ssa Francesca Maria Mammone

Custode: Avv. Daniela Sartore

Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto A

Beni in : Peschiera Borromeo – Via Giuseppe Giusti n° 2

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 73, particella 83, subalterno 17

Stato occupativo

Lotto A al sopralluogo occupato dal debitore esecutato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

XXXXX XXXXXXXXXX nato a Lula (NU) il XX.XX.XXXX – deceduta il
Diritto di: Proprieta' per 3/4

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto A: Appartamento e cantina

da libero: € 138.500,00

quota di 1/4 se libero : € 35.000,00

quota di 1/4 se occupato : € 25.000,00

LOTTO

(Appartamento e cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Lotto A : Appartamento e cantina

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Peschiera Borromeo (MI) Via Giuseppe Giusti n. 2, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da tre locali, cucinotto, servizio igienico, ripostiglio, disimpegni oltre ad un balcone ed un vano accessorio (cantina).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante su 1/4 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXX XXXXXXXX nato a Milano (MI) il XX.XX.XXXX CF: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Coniugato in regime di separazione legale dei beni all'atto successorio del 2013.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo come segue: (all. 1)

Intestati:	XXXXX XXXXXXXX nato a Lula (NU) il XX.XX.XXXX proprietà 3/4 XXXXXX XXXXXXXX - nato a Milano (MI) il XX.XX.XXXX - proprietà 1/4
dati identificativi:	fg. 73 – part. 83 - sub. 17
dati classamento:	Cat A/3; classe 4 [^] , consistenza v. 4,5 ; sup. catastale Tot. 86 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 84 mq. - posto al piano 3 ; rendita € 395,09
Indirizzo:	Via Giuseppe Giusti n° 2
Dati derivanti da:	Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18.07.1968 prot. n. 000007704

1.4. Coerenze

dell'appartamento:	Nord - appartamento di terzi sub. 18; Est - corridoio e scala comuni; Sud - appartamento di terzi sub. 16; Ovest - area comune;
della cantina:	Nord – cantina proprietà di terzi; Est – corridoio di accesso; Sud – cantina proprietà di terzi; Ovest – cantina proprietà di terzi;

Salvo errori ed omissioni

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

In Comune di	Peschiera Borromeo
Fascia/zona:	Periferica / PESCHIERA BORROMEO
Destinazione:	Residenziale
Tipologia prevalente:	Terziario /Industriale /Abitazioni civili
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona:	asilo nido (presente), supermercati (presente), cinema (presente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (assenti), parco giochi (presente), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), Ospedale (presente), spazi verdi (presente)
Principali collegamenti pubblici:	di superficie Autobus a breve distanza (E012 - K523 –Z411 – Z412 – Z415); MM san Donato (15/20 minuti)
Collegamento alla rete autostradale:	Tangenziale Est (5 Km); Autostrada A1 (7 km); Autostrada A4 (20 km); Aeroporto Malpensa (km 80); Aeroporto Linate (Km. 10); Stazione Ferroviaria (9 Km).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio ad uso residenziale è di sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato (cantine), costruito anteriormente al 1°.09.1967.

- struttura:	c.a. e mattoni;
- facciate:	in intonaco plastico;
- accesso:	portone metallico in alluminio e vetri;
- ascensore:	presente;
- portineria:	assente
- condizioni generali dello stabile:	Buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5)

Abitazione di tipo civile, posto al piano terzo composto da due locali, cucina, servizio igienico, ripostiglio, disimpegni oltre ad un balcone. A completare la proprietà una pertinenza accessoria (cantina posto) al piano interrato.

Lotto A : Appartamento e Cantina

Appartamento:

- Esposizione:	mono esposizione
- Infissi interni:	tipologia: ante in legno con specchiature a vetro
- Infissi esterni:	tipologia: in alluminio con vetri termici Avvolgibili in pvc
- Porta d'accesso:	blindata;
- Portone ingresso:	tipologia: portone in alluminio e vetro
- Plafoni:	intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- Pareti :	intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- Rivestimenti:	Cucina e Bagno: ceramica
- Pavimenti :	Bagno, in ceramica; cucina, camere, disimpegni in marmette di graniglia e cemento; balcone grès ceramico;
Imp. Elettrico:	tipologia: sottotraccia
Imp. citofonico:	presente
Imp. idrico :	sottotraccia. Bagno completi di quattro apparecchi (vasca / doccia)
- Imp. Termico:	tipologia: centralizzato a radiatori
- Imp. condizionamento	Unità esterna sul balcone e split nei locali principali
- Acqua calda sanitaria :	prodotta da caldaia murale a gas

- Ascensore	Presente: Si
- Altezza dei locali:	H 3.00
- Condizioni generali appartamento	Discretamente mantenuto
<u>Cantina:</u>	
- Porta d'accesso:	in lamiera pressopiegata
- Pavimento:	battuto di cemento
- Pareti e plafone:	in laterizio (privo d'intonaco)
- Imp. Elettrico:	punto luce interno
- Infissi esterni	=====

2.4. Breve descrizione della zona

Trattasi di zona è caratterizzata da immobili pretta menti di tipo industriale / terziario.

La zona è servita da limitate attività commerciali al dettaglio così come da mezzi pubblici di superficie. Presenza di centro commerciale ad 1km..

L'ubicazione consente agevoli collegamenti con tutte le principali direttrici della viabilità stradale, extra urbana ed autostradale.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 4):

L'appartamento non dispone di certificazione energetica

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all. 4):

L'immobile dispone del certificato di conformità dell'impianto elettrico parti comuni .

L'immobile dispone del certificato di conformità della Centrale Termica.

2.7. Certificazioni di idoneità statica (all. 4):

L'immobile non dispone del certificato di idoneità statica

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo del 13.05.2026, l'accesso ai beni è stato reso possibile tramite accesso forzoso, eseguito con l'assistenza del Custode Giudiziale.

Dal certificato di residenza il debitore esecutato risulta residente nell'immobile oggetto di esecuzione. La comproprietari risulta deceduta in data 27.05.2025. (all. 2).

3.2. Esistenza contratti di locazione(all. 2):

Non risultano contratto di locazione in essere, come risulta dalla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate D.P. Milano 4.

N.B. =====

4 PROVENIENZA (all.2.)

4.1. Attuali proprietari

XXXXX XXXXXXXXXX nato a Lula (NU) il XX.XX.XXXX proprietà 3/4

XXXXXX XXXXXXXXXX - nato a Milano (MI) il XX.XX.XXXX - proprietà 1/4

- Per la quota di un mezzo (1/2), in forza di compravendita, a firma della Dott.ssa Monica Scaravelli (Notaio in Milano) in data 06.11.2006 - Rep. n. 32910/8686, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano 6^ in data 08.11.2006 al n. 18616 Serie 1T e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circonscrizione di Milano 2^ in data 09.11.2006 ai nn 89495/171375.

- Per la quota di un mezzo (1/2), per successione da XXXXXXXX XXXXXX deceduto il 23.01.2013, registrata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano 2^a in data 06.12.2013 al n. 4606/9990 e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 2^a in data 20.12.2013 ai nn 79727/115451.
- Accettazione Tacita di Eredità per la quota di un quarto (1/4) ciascuno a favore di XXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXXX, per sentenza n° 2141 del 11.03.2025 del Tribunale Milano, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 2^a in data 12.09.2025 ai nn 127022/87213.

N.B. Si evidenzia che, alla data della presente relazione, non risulta ancora presentata la dichiarazione di successione relativa al decesso di XXXXX XXXXXXXXXX, avvenuto il 27.05.2025.

4.2. Precedenti proprietari

a) Al ventennio i beni erano di proprietà di:

- **Gerardi Donato**, pervenuto da **Foti Francesco e Bertoni Graziella**, in quota di ½ bene personale, in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Milano in data 17.01.2005 n. 67 di rep., registrato a Milano - Atti Giudiziari - il 17.01.2005 al n. 915 serie 4, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 2^a in data 16.02.2005 ai nn 20481/10240.
- **Foti Francesco e Bertoni Graziella**, pervenuto da **Alzari Dario e Cilla Emanuel**, in quota di ½ in regime di comunione legale, con Atto di Compravendita, a firma del Dott. Aurelio Gavazzi (Notaio) in data 19.06.1985 - Rep. n. 83160, trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 2^a in data 19.07.1985 ai nn 39479/29942.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 2)

Dal certificato ipotecario con riferimento alla data del 16.02.2026 redatto dalla Società Italservice Sipca s.r.l. – Via Solferino 57 – Lodi si evince:

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

a) Domande giudiziali o altre trascrizioni

.....Nessuna.....

b) Misure Penali

.....Nessuna.....

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

.....Nessuna.....

d) 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

a) Iscrizioni

Ipoteca volontaria – Nessuna

Ipoteca giudiziale – Nessuna

b) Pignoramenti

Pignoramento del 24.05.2024 rep. 13305, UNEP Tribunale Milano, trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ il 16.06.2024 ai nn. 56985/79433, a favore di Condominio Azzurro, contro XXXXX XXXXXXXX, per la quota di 3/4 del diritto di piena proprietà, maturato all'atto di pignoramento € 7.458,77 oltre spese legali ed occorrendo tutte. Grava sul bene Fg 73 - Mapp. 83 - sub. 17

Pignoramento del 26.01.2026 rep. 362, UNEP Tribunale Milano, trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ il 04.02.2026 ai nn. 12970/8866, a favore di Condominio Azzurro, contro XXXXX XXXXXXXX, per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà, maturato all'atto di pignoramento € 5.617,78 oltre spese legali ed occorrendo tutte. Grava sul bene Fg 73 - Mapp. 83 - sub. 17

c) Altre trascrizioni

..... Nessuna.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si evidenzia che, alla data della presente relazione, non risulta ancora presentata la dichiarazione di successione relativa al decesso di XXXXX XXXXXXXX, avvenuto il 27/05/2025.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo *Studio Casa In Tasca s.r.l.*, con sede in Via v. Monti 18 – Peschiera Borromeo – Milano, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 4)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Appartamento e cantina : *proprietà generali, Gestione e prop. appartamenti – 28,50; consumo calore 3802; riscaldamento invol. 276,60; acqua potabile, acqua fredda e ascensore pers. 2 - Ascensori 20,77.*

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° Maggio al 30 Aprile e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue medie : 2.000,00 € ca;

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025 : 2.000,00 €;

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2025/2026: 2.150,00 €;

Spese straordinarie gestione immobile =====

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

- *Appartamento Ordinarie - 2024/2025: 2.000,00 €*

- *Appartamento Ordinarie - 2025/2026: 2.150,00 €*

Eventuali spese straordinarie : nessuna

Regolamento di condominio : fornito dall'Amministrazione Condominiale

Cause in corso: con il debitore esecutato

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

..... nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 1°.09.1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT (*Consiglio Comunale n. 6 del 27/02/2012*) del Comune di Peschiera Borromeo in "TUC - Tessuto urbano consolidato residenziale art. 17 NTA del PGT" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

(in caso di stima di terreni) si allega certificato di destinazione urbanistica (all...)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: aeroportuale relativo a tutta la zona, stante la prossimità con l'aeroporto di Linate.

7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):

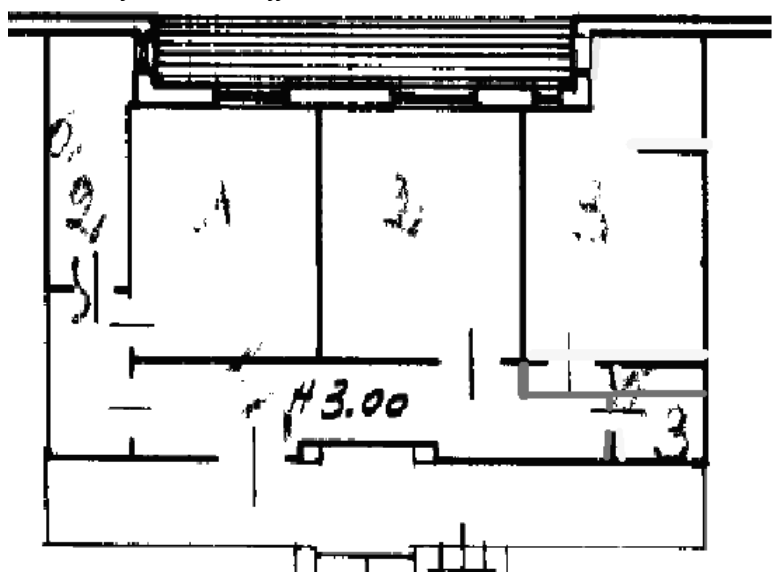
- a) Nulla Osta n° 62/65 – prot. 2509 del 13.07.1965
- b) Nulla Osta n° 62/65 – Rinnovo del 20.12.1967
- c) Domanda per ottenere il Permesso Abitabilità n° 3243 del 10.05.1968
- d) Parere favorevole Ufficiale Sanitario 15.05.1968
- e) Domanda per ottenere il Permesso Abitabilità n° 9513 del 07.04.1976

N.B. Concessione in sanatoria n° 9166, rilasciata il 27.04.1989, relativa alle pratiche edilizie nn. 405, 406 e 407 concernenti solo parti comuni del fabbricato

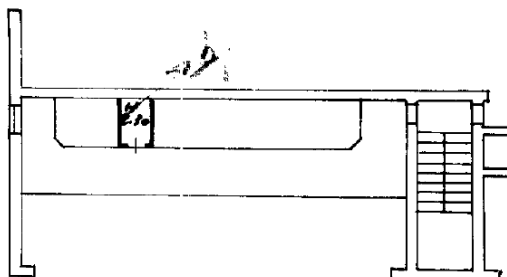
7.2. Conformità edilizia:

Appartamento : In seguito al sopralluogo, è emersa una non conformità rispetto alla pratica edilizia di cui al punto 7.1.b, in particolare:

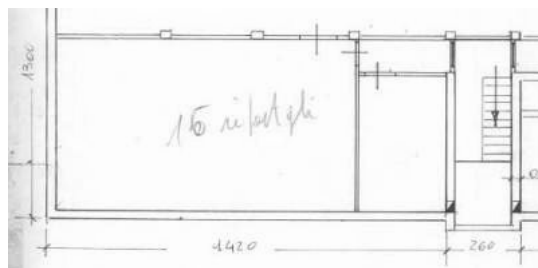
- Cucina : ampliamento del locale cucina a discapito del ripostiglio/corridoio;
- Cucina : realizzazione di una finestra con affaccio sul balcone.



- *Cantina :* Nella tavola grafica allegata alle pratiche edilizie (Nulla Osta 62/65 e successivo rinnovo) sono riportati due vani (di cui uno di dimensioni ampie), ma non è indicata la suddivisione in singole cantine come risulta attualmente in loco.



Stralcio Planimetria Catastale



Stralcio Atti Fabbrica

Regolarizzazioni edilizia:

Appartamento: Le modifiche interne, comprese quelle relative alla realizzazione della piccola finestra in cucina, possono essere sanate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Tuttavia, prima di procedere con la sanatoria, è necessario verificare che le modifiche rispettino i requisiti relativi alle superfici utili e ai rapporti aeroilluminanti degli ambienti, come previsto dal regolamento edilizio comunale vigente. Poiché l'intervento riguarda opere in sanatoria, sarà necessario il pagamento di una doppia oblazione amministrativa, prevista dallo stesso articolo 36 del D.P.R. 380/2001. L'importo complessivo per le oblazioni dovrebbe essere di € 1.000,00 per le modifiche interne e di € 1.000,00 per la realizzazione della finestra. Inoltre, per l'apertura della finestra sarà indispensabile acquisire l'autorizzazione condominiale. Prima della presentazione della pratica in sanatoria, si consiglia di effettuare una verifica preliminare presso l'ufficio tecnico comunale competente.

Cantina : La regolarizzazione potrà avvenire contestualmente all'appartamento, seguendo le modalità precedentemente indicate. Anche in questo caso, sarà indispensabile ottenere l'autorizzazione condominiale, mentre l'oblazione è già compresa in quelle previste per l'appartamento.

- Costo professionista : € 2.000,00
- Oblazione : € 2.000,00 (indicativo)
- Costo lavori ripristino : =====

7.3. Conformità catastale

Lotto A – Appartamento e Cantina

Al sopralluogo l'unità immobiliare (appartamento e cantina), risultava non conforme a quanto rappresentato nella planimetria del 18.07.1968, ed in particolare:

- Cucina - assenza del porzione di tavolato (muretto basso indicato dalla debitrice);
- Cucina - ampliamento del locale a scapito del ripostiglio / corridoio

Regolarizzazioni Catastale:

Successivamente alla regolarizzazione edilizia di cui al punto 7.2, si dovrà probabilmente procedere alla presentazione di nuove planimetrie catastali (appartamento e cantina)

- Costo professionista : € 850,00
- Oblazione : € 150,00
- Costo lavori ripristino : =====

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la piantina catastale ed integrato da verifiche effettuate sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI EN 15733) come segue:

Lotto A - Destinazione	u.m.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogenizzata Mq commerciali
Appartamento	mq.	83,00	100%	83,00
Balcone	mq.	10,00	25%	2,50
Cantina	mq.	3,00	20%	0,50
Totale				86,00

N.B. superfici arrotondate

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 igienicosanitarie, 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

- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi al Periodo: 2° semestre 2025

Comune: Peschiera Borromeo

Fascia/Zona: Centrale / Peschiera Borromeo

Abitazioni tipo Economico : Normale stato conservativo

Valore mercato prezzo min. 1.550,00 / prezzo max. 1.800,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,7 / prezzo max. 7,1 (Euro/mq x mese)

- Borsinoimmobiliare.it

Tipologia : Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore mercato prezzo : min. 1.573,00 / med. 1.686,00 / max. 1.798,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,73 / med. 5,27 / max. 5,80 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione Lotto A	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento e cantina	A/3 *	86,00	1.800,00	155.000,00

* Abitazioni di tipo economico

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

VALORE LOTTO A	€	155.000,00
Riduzione del valore del 5% per di garanzia per vizi:	- €	- 7.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente . indicative:	- €	- 5.000,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita. (arrotondate)	- €	- 4.000,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.
(arrotondato) € 138.500,00

Prezzo base d'asta della quota di un quarto del lotto (1/4 libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.
(arrotondato) € 35.000,00

Prezzo base d'asta della quota di un quarto del lotto (1/4 Occupato)

Nel caso sia riconosciuta, la piena validità del vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del 30% al valore dell'immobile. Valore dell'immobile
(arrotondato) € 25.000,00

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 tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato : =====

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare ad uso abitativo non è divisibile per le sue caratteristiche distributive e perché dotata di unico accesso.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Per. Ind. Mauro Angelo Tenti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'avvocato dell'esecutata a mezzo PEC.

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: 14.05.2026

l'Esperto Nominato
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti