

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 194/2026

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

unità immobiliare in Gorgonzola (MI), via Parini 46



Esperto nominato: arch. Federica Palazzetti
Albo Architetti di Milano n.11364 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n.777
Email: federica@aassociati.net – cp@aassociati.net

INDICE SINTETICO

Corpo A

Dati Catastali

Beni in: Gorgonzola (MI), via Parini 46, piano S1

Categoria: A10 [Ufficio]

Dati Catastali: foglio 13, particella 44, subalterno 7

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Non Conforme

Conformità catastale

Non Conforme

Valore di mercato stimato

€ 176.250,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero € 161.700,00

LOTTO UNICO

UFFICIO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di ufficio, sito nel Comune di Gorgonzola (MI), via Parini 46, in zona a prevalente destinazione residenziale.

L'unità è posta al piano seminterrato di fabbricato condominiale e risulta composta da ingresso/disimpegno, cinque locali ad uso ufficio, ulteriore disimpegno e servizio igienico.

L'immobile dispone di doppio accesso: uno dal vano scala condominiale sul fronte principale ed uno dal cortile comune sul lato retrostante.

L'unità presenta tripla esposizione sui lati Nord, Sud e Ovest.

Internamente sono presenti finiture di tipo ordinario; nel corso del sopralluogo si sono riscontrati diffusi fenomeni di umidità, distacco di intonaci e degrado delle murature, particolarmente evidenti lungo alcune pareti perimetrali. Lo stato manutentivo complessivo dell'unità può pertanto definirsi pessimo e necessita di interventi di risanamento.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 di proprietà** del bene.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. A – Visura catastale storica)**Intestati:**

- *** sede in Gorgonzola (MI) codice fiscale ***, Proprietà 1/1.

Dati identificativi: foglio 13, particella 44, subalterno 7;

Dati di classamento: categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 146 m², rendita €2.081,32;

Indirizzo e piano: Gorgonzola (MI), via Parini 46, piano S1;

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

Precedentemente:

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0898707 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 332664.1/2011).

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2002 Pratica n. 752054 in atti dal 07/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53066.1/2002).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 20/03/1987 in atti dal 17/03/1999 FINALIZZATO 1998/99 (n. 37605.1/1987).

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze, come da atto di provenienza (All. B – Atto di provenienza)

Dell'ufficio da nord in senso orario: vano scala comune, cortile comune, parti comuni, accesso carraio comune, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi.

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

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il bene è ubicato nel Comune di Gorgonzola (MI), via Parini 46, in zona prevalentemente residenziale del comune, caratterizzata da edificazione principalmente condominiale costituita da fabbricati pluripiano realizzati in epoche differenti.

L'area si colloca in contesto urbano dotato dei principali servizi di quartiere e presenta destinazione prevalentemente residenziale, con presenza nelle vicinanze di attività commerciali di vicinato, servizi e spazi verdi.

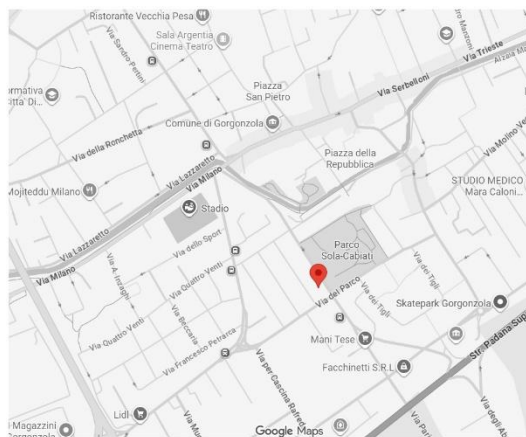
Dal punto di vista dei collegamenti, la zona risulta dotata di buona accessibilità veicolare mediante la viabilità urbana e di collegamenti con i comuni limitrofi.

I collegamenti con il trasporto pubblico risultano buoni grazie alla presenza della linea metropolitana MM2 (fermata Gorgonzola) e di linee autobus di superficie che collegano il comune con i territori limitrofi e con Milano.



La zona risulta dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con presenza di:

- esercizi commerciali di media distribuzione;
- strutture scolastiche;
- servizi pubblici e comunali;
- farmacie e servizi sanitari;
- aree verdi e spazi pubblici.



Il livello dei servizi può essere considerato complessivamente buono in relazione al contesto urbano di riferimento.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. C – Rilievo fotografico)

Trattasi di fabbricato condominiale risalente agli anni '70, a prevalente destinazione residenziale, costituito da tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato, con accesso dal cortile condominiale.

L'accesso al condominio avviene da via Parini tramite cancellata pedonale e carraia metallica; il complesso dispone di cortile comune e corsello laterale di accesso alle autorimesse/posti auto presenti sul retro del fabbricato.

Le parti comuni visionate nel corso del sopralluogo (vano scala, accessi e spazi esterni) si presentano in condizioni manutentive complessivamente discrete.

L'unità oggetto di esecuzione è posta al piano seminterrato ed è accessibile sia dal vano scala condominiale sia dal cortile comune retrostante.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Porta di ingresso: portone in metallo e vetro.

Pareti esterne: finite ad intonaco tinteggiato.

Pareti interne androne: finite ad intonaco tinteggiato.

Pavimentazione interna: in marmo.

Pavimentazione esterna: in pietra a spacco e asfalto.

Scale: rivestimento dei gradini in marmo.

Copertura: a falsa non praticabile.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto videocitofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: non presente.

Portineria: non presente



2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. C – Rilievo fotografico)

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato ed è composta da: ingresso/disimpegno, cinque locali ad uso ufficio, ulteriore disimpegno e servizio igienico.

L'immobile dispone di doppio accesso: uno dal vano scala condominiale sul fronte principale ed uno dal cortile comune sul lato retrostante.

L'unità presenta tripla esposizione sui lati Nord, Sud e Ovest.

Internamente sono presenti finiture di tipo ordinario; nel corso del sopralluogo si sono riscontrati diffusi fenomeni di umidità, distacco di intonaci e degrado delle murature, particolarmente evidenti lungo alcune pareti perimetrali. Lo stato manutentivo complessivo dell'unità può pertanto definirsi pessimo e necessita di interventi di risanamento.

Descrizione delle componenti edilizie interne dell'ufficio:

Porta di ingresso: anta battente in legno blindata.

Porte interne: in legno e legno e vetro.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica e laminato effetto legno.

Rivestimenti interni: in intonaco tintecciato, piastrelle di ceramica nel bagno.

Plafoni: in intonaco tintecciato.

Infissi esterni: ante a battente in alluminio a doppio vetro senza sistemi oscuranti e con grate esterne fisse.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: non presente.

Impianto di acqua calda sanitaria: non presente.

Impianto di condizionamento: presente un solo split in una sola stanza.



2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato nel Comune di Gorgonzola (MI), via Parini n. 46, in zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali pluripiano e fabbricati residenziali di diversa epoca costruttiva.

L'area risulta urbanizzata e dotata dei principali servizi di quartiere, con presenza nelle vicinanze di esercizi commerciali, supermercati, scuole, aree verdi e servizi pubblici.

Dal punto di vista infrastrutturale, la zona risulta ben collegata sia mediante viabilità ordinaria sia tramite trasporto pubblico locale; il Comune di Gorgonzola è inoltre servito dalla linea metropolitana MM2, che consente il collegamento con Milano e con i comuni limitrofi.

Il livello dei servizi e dei collegamenti può essere considerato complessivamente buono in relazione al contesto urbano di riferimento.

2.5. Certificazioni energetiche

Per l'immobile oggetto di stima non risulta redatto Attestato di Prestazione Energetica (APE) (*All. D – Assenza APE*)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di aver reperito la certificazione di conformità dell'impianto elettrico del condominio (*All. E – Informazioni Amministratore*).

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato il 18/05/2026 il bene risulta occupato dal ***, che ha esibito contratto di comodato d'uso gratuito relativo alla sola stanza n. 4. Dalla documentazione visionata non risultano estremi di registrazione del contratto; pertanto, il titolo non appare opponibile alla procedura.

3.2. Esistenza contratti di locazione (*All. F – Assenza contratto di locazione*)

In seguito alle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, con riferimento all'immobile sito in Gorgonzola (MI), via Parini n. 46, censito al NCEU foglio 13, mappale 44, subalterno 7, è emerso che, alla data del 14/05/2026, non risultano registrati negli ultimi dodici anni contratti di locazione nei quali *** risulti quale dante causa.

Si allegano alla presente relazione il riscontro trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione depositata agli atti di causa e dal certificato ipotecario in atti, cui si fa riferimento per quanto attiene alle trascrizioni e iscrizioni, nonché dall'acquisizione dei titoli di provenienza (*All. B – Atto di provenienza*) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano 2, alla data del 29/04/2026 (*All. G – Ispezione ipotecaria*), risulta quanto segue:

4.1. Attuali proprietari

*** Codice Fiscale: ***, divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 15/07/1996, a rogito del Notaio GIANFRANCO FARASSINO, in Milano (MI), repertorio 80744, raccolta 10754, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di MILANO – Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Milano 2, in data 18/07/1996, Registro generale n. 61971, Registro particolare n. 39284, da ***, sede in GORGONZOLA (MI), codice fiscale ***.

4.2. Precedenti proprietari al ventennio

*** Codice Fiscale: ***, proprietario al ventennio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione depositata agli atti di causa e dal certificato ipotecario in atti, cui si fa riferimento per quanto attiene alle trascrizioni e iscrizioni, nonché dall'acquisizione dei titoli di provenienza (*All. B – Atto di provenienza*) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano 2, alla data del 29/04/2026 (*All. G – Ispezione ipotecaria*), risulta quanto segue:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria, nessuna.

Ipoteca legale, nessuna.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/02/2026, Repertorio 2419, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di MILANO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 09/03/2026 - Registro Particolare 21411 -

Registro Generale 30994 - a favore di ***, codice fiscale *** e contro ***, codice fiscale ***.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Verifica se i beni sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020

Non ricorre il caso.

6. CONDOMINIO

Il Condominio è amministrato da *** con sede in ***.

Il 15/05/2026, l'amministratore di condominio ha fornito informazioni richieste tramite mail del 08/05/2026 (*All. E – Informazioni Amministratore*) relative a:

- millesimi di proprietà attribuiti all'unità: 106,71;
- importo annuo delle spese ordinarie di gestione e manutenzione di competenza dell'immobile: €1.033,32;
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute, con indicazione dell'importo complessivo e della quota imputabile all'unità: non risultano deliberate spese straordinarie;
- posizione debitoria dell'immobile per l'anno in corso e per l'anno solare precedente, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.: €2.066,64;
- eventuale esistenza e stato di procedimenti giudiziari riguardanti il bene pignorato o le parti comuni dell'edificio: non risultano;
- eventuali problematiche strutturali dell'edificio di cui l'Amministrazione sia a conoscenza: non risultano;

Oltre ad aver allegato copia di:

- regolamento condominiale vigente;
- certificazioni di conformità degli impianti condominiali.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

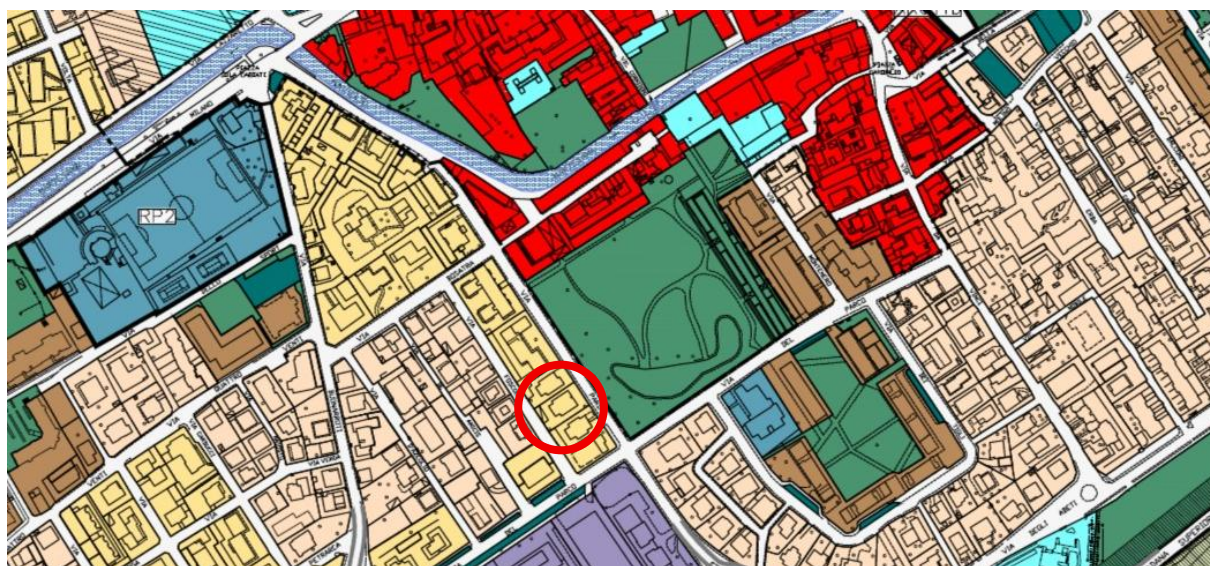
6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante scale condominiali; pertanto, allo stato attuale, sono presenti barriere architettoniche che ne limitano l'accessibilità ai soggetti con ridotta capacità motoria.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in data successiva al 1° settembre 1967.

Secondo il PGT 2018, variante n. 3 vigente, del Comune di Gorgonzola, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 111 del 15/12/2017 e approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 23/04/2018 il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in “Ambito B2 – Piano delle Regole/Disciplinazione delle aree – Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia (artt. 26.3 NTA)”.



In base alle prescrizioni del PGT, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente relazione non risulta interessata da vincoli.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. H – Atti di fabbrica)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in data successiva al 1° settembre 1967.

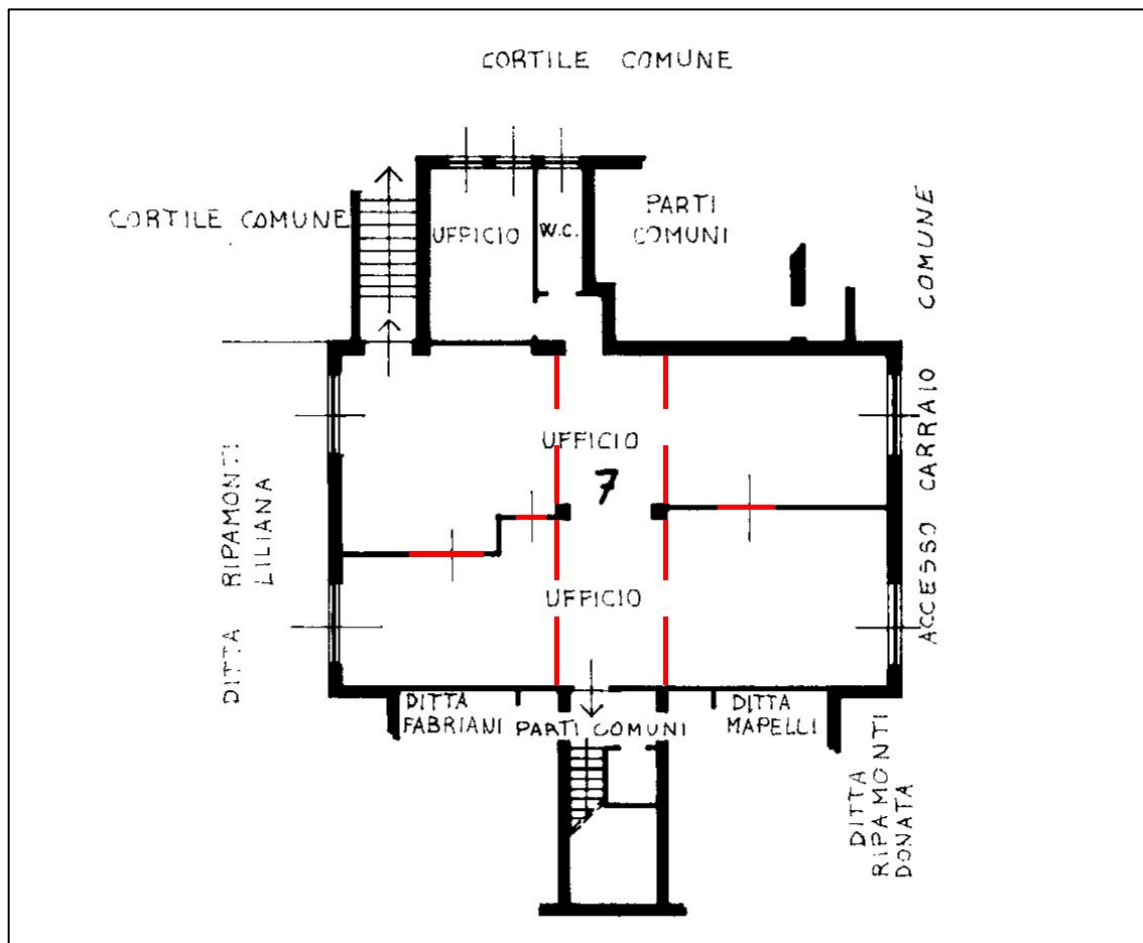
Come da accesso atti (istanza di accesso atti del **15/05/2026** ID 412) a seguito di ricerca documentale, è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- **Licenza Edilizia** n.97/71 presentata il 26/07/1971 e rilasciata il 29/03/1972;
- **Autorizzazione di Abitabilità** n.97/71 del 20/04/1973;

- **Cambio d'uso con opere in sanatoria** n.350 del 09/11/1989.

7.2. Conformità edilizia

Per quanto riguarda l'ufficio, lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **non conforme** rispetto all'ultima pratica edilizia depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Gorgonzola (**Cambio d'uso con opere in sanatoria** n.350 del 09/11/1989) per diversa distribuzione degli spazi interni mediante chiusura di aperture e realizzazione di tramezzi divisori come da schema seguente.



*Figura 1 - tavola comparativa tra sanatoria del 1985 e stato di fatto rilevato
in rosso le costruzioni in difformità riscontrate*

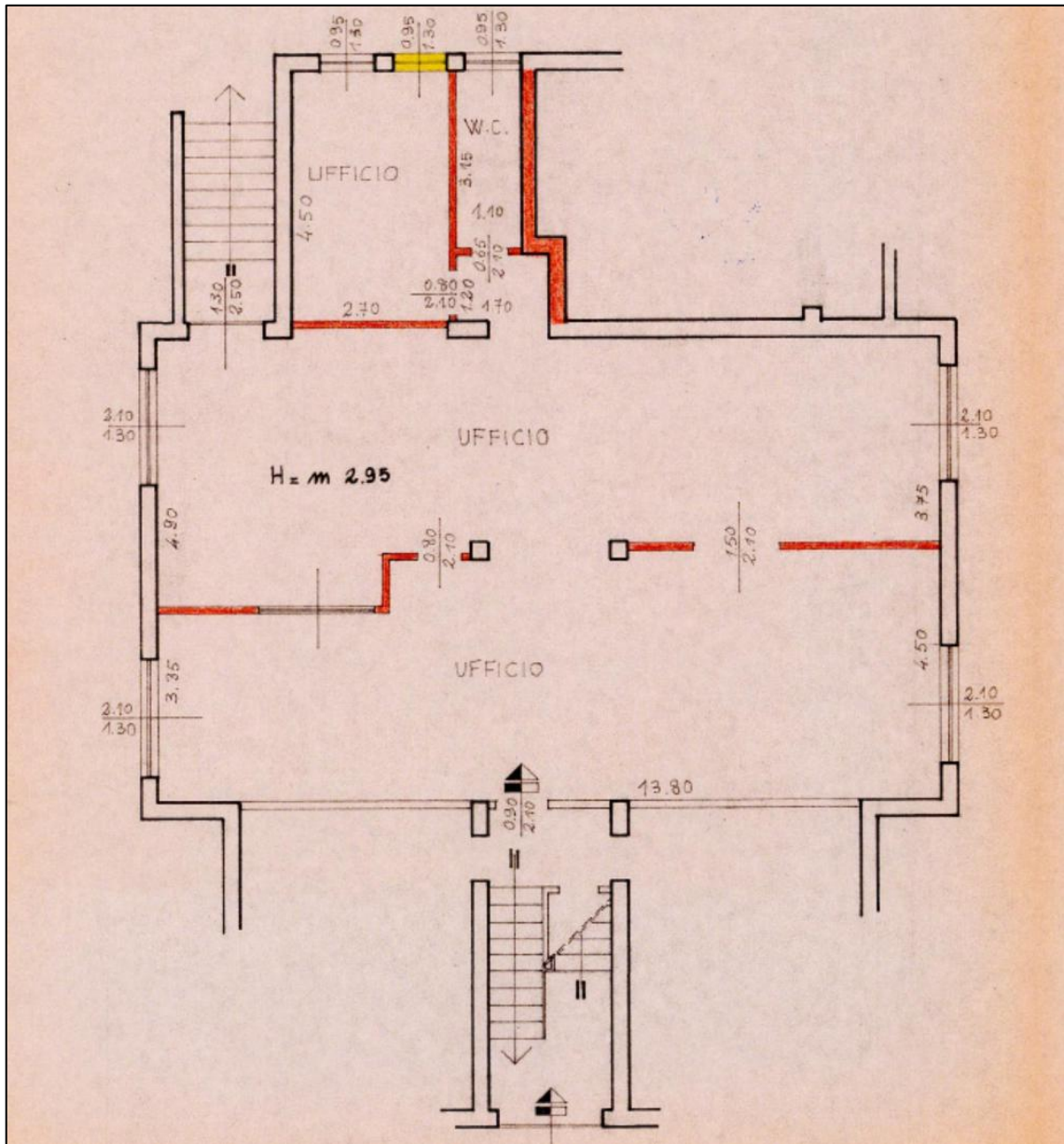


Figura 2 - Estratto tavola Sanatoria del 1985

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** a seguito di pratica in sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente)
- diritti di segreteria: € 80,00

7.3. Conformità catastale (All. I - Planimetria catastale)

La planimetria catastale dell'appartamento risulta **non conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato e a quanto autorizzato in Comune per diversa distribuzione degli spazi interni mediante la chiusura di aperture e la realizzazione di tramezzi divisorii come evidenziato al punto precedente.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 70,00 per ogni unità immobiliare.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Ufficio P. S1	140,56	1,00	140,56
totale	140,56		140,56
Totale arrotondato			141,00

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2025 - GORGONZOLA - Zona: VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO.

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1300	1600	L	6,5	8,3	L

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di **uffici** in stato conservativo **ottimo**.

Valore mercato prezzo min. 1.300/ prezzo max. 1.600 (€/m²)

"www.borsinoimmobiliare.it" - GORGONZOLA - Zona: **VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO** - (consultazione maggio 2026).

 Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<i>Euro</i> 1.250	<i>Euro</i> 1.346	<i>Euro</i> 1.441

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "uffici"

valore di compravendita (minimo) 1.250/ (massimo) 1.441 (€/m²)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.



€ 69.000

CASA & AZIENDA

Ufficio - Studio via Giuseppe Parini, Gorgonzola

3 locali 110 m² 1 bagno Piano S, T

MESSAGGIO VISITA



€ 80.000

TECNOCASA

Ufficio - Studio via Italia, Gorgonzola

2 locali 40 m² 1 bagno Piano T

MESSAGGIO VISITA

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.250,00 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Lotto unico	141,00	1.250,00	€ 176.250,00
			€ 176.250,00

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.

VALORE LOTTO UNICO	176.250,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-8.812,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-3.650,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-2.066,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	161.720,86
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	
LIBERO	€ 161.720,86
arrotondato:	€ 161.700,00

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

Dall'esame della documentazione acquisita e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato.

Pertanto, non si rende necessario esprimere alcun giudizio in merito alla congruità del canone di locazione.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene, non occorre esprimere parere in ordine alla comoda divisibilità dello stesso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Alla luce degli accertamenti effettuati e della documentazione esaminata, il perito estimatore non rileva la presenza di criticità ostative alla vendita del bene da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano li: 13/06/2026

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- A.** Visura catastale storica
- B.** Atto di provenienza
- C.** Rilievo fotografico
- D.** Assenza APE
- E.** Informazioni amministratore
- F.** Assenza contratto di locazione
- G.** Ispezione ipotecaria
- H.** Atti di fabbrica
- I.** Planimetria catastale
- J.** Copia privacy

