

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

contro:

**RG 689/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Unità immobiliare in MILANO - VIA PAOLO MASPERO n. 30 Piano 4

**LOTTO UNICO** appartamento piano 4 – **sub 21**

**AGGIORNAMENTO CON ELENCO SPESE CONDOMINIALI**



**Via Paolo Maspero, 30**



**Ingresso**

**INDICE SINTETICO****DATI CATASTALI****LOTTO UNICO:****Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4**

Bene in MILANO (Mi) - VIA PAOLO MASPERO n. 30 Piano 4

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **485**, particella **196**, **subalterno 21**

**STATO OCCUPATIVO**

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4 – SUB 21:** al sopralluogo occupato senza titolo

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4 – SUB 21:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta un contratto di locazione in essere registrato in data anteriore al pignoramento. L'attuale occupante ha esibito un contratto scaduto in data 14.11.2024, e ha ricevuto un "preavviso di soggio" con sgombero per il 28.11.2024

**COMPROPRIETARI**

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4 – SUB 21:** Nessuno

**PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 4 – SUB 21**

da liberi: € 32.000,00

da occupati: €. non ricorre il caso

## Beni in MILANO (Mi) – VIA PAOLO MASPERO n. 30 Piano 4

**LOTTO UNICO:** A: APPARTAMENTO PIANO 4 – **SUB 21**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**LOTTO UNICO:**

**CORPO A:** APPARTAMENTO PIANO 4 – **SUB 21**

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di MILANO (Mi) - VIA PAOLO MASPERO n. 30 Piano 4, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da un locale oltre servizi (ingresso/soggiorno/letto/pranzo, spazio cottura, bagno), e un balcone.

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

**Pignoramento del 19/03/2004 gravante** sulla quota di **1/1 di proprietà** dell'immobile di libera di stato.

Residente: Milano – Via P. Maspero, 30 – libera di stato – regime: / (**all. 1,2,3,4,10**)

**GRAVA SUL SUB 21**

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 6,7,8)

Intestato: **1/1 piena proprietà,**

dati identificativi: foglio **485**, particella **196**, **subalterno 21**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 2 vani; sup. catastale 26 mq; rendita € 232,41

indirizzo: Comune di Milano (MI), VIA PAOLO MASPERO n. 30 Piano 4;

dati derivanti da: Variazione del 22/01/2020 - Pratica n. MI0020667 in atti dal 22/01/2020 RASTERIZZ. PLAN.(IST. 13156/2020) (n. 5955.1/2020)

**NOTA BENE:** per il testo unico 380/2001 aggiornato con il "decreto salvacasa" art 24 comma 5bis lett b la superficie minima abitabile è di 20mq.

#### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD altra unità, SUD altra unità, EST parti comuni/scale, OVEST cortile;

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

Nessuna.

### 2 DESCRIZIONE DEI BENI

#### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano (Mi)

Fascia/zona: PERIFERIA – FORLANINI/MECENATE/ORTOMERCATO/SANTA GIULIA

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: Tram 16 – fermata Via del Turchino/Via Maspero - 350 m.

Collegamento alla rete autostradale: A1 – 13 km.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita con CONCESSIONE EDILIZIA N. 3060 DEL 1952.

**NOTA BENE:** IN COMUNE NON E' STATA REPERITA LA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA RELATIVA (vedi risposta del comune all.11).

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Paolo Maspero, 30 attraverso un portone in ferro e vetro che porta all'atrio interno, da questo attraverso le scale si arriva al piano 4 dove è situata l'unità pignorata.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco con zoccolatura in pietra;
- accesso: portone in ferro e vetro;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 12 fotografie)

### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 – SUB 21**

Abitazione di tipo economico, posta al piano 4, composta da un locale oltre servizi (ingresso/soggiorno/letto/pranzo, spazio cottura, bagno), e un balcone.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano quarto.

Il bene pignorato è costituito da:

### **APPARTAMENTO PIANO 4 – SUB 21**

#### Appartamento

- esposizione: mono affaccio a ovest;
- pareti: intonacate e linteate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: parte in piastrelle di graniglia;
- infissi esterni: legno e vetro;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno e vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento condominiale;
- acqua calda sanitaria: con scaldabagno a gas in balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia, lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 2,85;

## 2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella periferia Est di Milano, quartiere FORLANINI/MECENATE/ORTOMERCATO/SANTA GIULIA. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 3/8 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: Tram 16 – fermata Via del Turchino/Via Maspero - 350 m.

## 2.5. Certificazioni energetiche:

### **APPARTAMENTO PIANO 4 – SUB 21**

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico: Ape non presente

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

#### **APPARTAMENTO PIANO 4 – SUB 21**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/12/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie \_\_\_\_\_ che ha dichiarato che l'immobile è occupato dalla stessa, nonostante il "preavviso di soggio" per la data 28.11.2024.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

#### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4– foglio 485, particella 196, SUB 21**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano contratti di locazione **in essere** avente quale dante causa l'esecutata – \_\_\_\_\_ (all. 9).

**L'attuale occupante/affittuaria ha fornito un contratto d'affitto (che non figura tra quelli inviati dall'Agenzia delle Entrate alla sottoscritta perito – vedi all.9) con scadenza in data 14.11.2024 e, inoltre ha esibito una " intimazione di soggio" per la data 28.11.2024 ( all. 9)**

## 4. PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari (all. 3,5)

#### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4– foglio 485, particella 196, SUB 21**

**1/1 piena proprietà dal 19.03.2004 ad oggi (attuale proprietaria).**

In forza di In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA – SCRITTURA PRIVATA, Notaio  
di MILANO in data 19.03.2004 rep nn. trascritto a Milano 1 in data  
25/03/2004 ai nn.

Contro

**4.2. Precedenti proprietari**

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 26.08.2024 –  
implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla  
scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano,  
sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al  
ventennio **(all. 3,4)** alla data del 22.10.2024, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
.....
- **Misure Penali**  
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di  
abitazione del coniuge superstite**  
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
.....

Eventuali note/osservazioni: .....

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

▪ **ISCRIZIONI**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4–** foglio **485**, particella **196**, **SUB 21**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 19/12/2023 ai nn  
derivante da: 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
(ipoteca in rinnovazione) in data 19/03/2004– rep.  
a favore ..... con sede in BOLOGNA  
contro ..... **per la quota di 1/1 piena proprietà**  
Importo ipoteca € 200.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale  
DURATA: /  
**GRAVA SUL SUB 21**

• **PIGNORAMENTI**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4–** foglio **485**, particella **196**, **SUB 21**

**Pignoramento** del 14/12/2018 rep. .... trascritto il 24/01/2019 ai nn. .... contro  
**per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

**NOTA BENE:** il procedimento è stato estinto e il giudice ha ordinato la cancellazione del  
pignoramento, ma ad oggi risulta non cancellato. **( all. 14)**

**Pignoramento** del 29/07/2024 rep. \_\_\_\_\_ trascritto il 22/08/2024 ai nn. \_\_\_\_\_ contro **OMISSIS**, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

- **Altre trascrizioni**

**5.3. Eventuali note/osservazioni:**

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento immobiliare pendente su \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di piena proprietà.

**6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato dall' Avv. \_\_\_\_\_ con studio in Milano, \_\_\_\_\_ 31, mail: \_\_\_\_\_ che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 13)**

**NOTA BENE: NONOSTANTE LE RICHIESTE EFFETTUATE PER TEMPO ALL'AMMINISTRATORE, LO STESSO AD OGGI NON HA FORNITO I DATI RICHIESTI.**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4-** foglio **485**, particella **196**, **SUB 21**

Millesimi di pertinenza appartamento pignorato: 28,18

Millesimi di riscaldamento: centralizzato

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4-** foglio **485**, particella **196**, **SUB 21**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2024: appartamento € 1.100,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.200,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 2.13,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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**

nessuno

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

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4 -** foglio **485**, particella **196**, **SUB 21**

NO: l'unità NON E' accessibile ai disabili poiché è posta al piano quarto senza ascensore.

## 7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita con CONCESSIONE EDILIZIA N. 3060 DEL 1952.

**NOTA BENE:** IN COMUNE NON E' STATA REPERITA LA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA RELATIVA ( vedi risposta del comune all.11).

L'unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento** al piano 4,) è situata al piano 4 di una palazzina di n. 5 piani fuori terra più 1 piano interrato nella zona EST di Milano, quartiere FORLANINI/MECENATE/ORTOMERCATO/SANTA GIULIA in una zona semiperiferica.

Da interrogazione del PGT online <https://www.pgt.comune.milano.it/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di MILANO in ZONA TUC – (tessuto urbano consolidato) - ARU (ambiti di rinnovamento urbano) – ART. 15.2.

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di MILANO (all. 11):

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 3060 DEL 1952 **NON REPERITA PRESSO IL COMUNE DI MILANO**
- AGIBILITA' **NON REPERITA PRESSO IL COMUNE DI MILANO.**

### 7.2. Conformità edilizia:

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4**– foglio **485**, particella **196**, **SUB 21**

Poiché presso gli uffici tecnici del Comune di Milano non è stata reperita la concessione edilizia relativa alla costruzione della palazzina, né alcuna variante successiva, non è possibile stabilire se l'unità risulti conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

L'unica documentazione reperita è costituita dalla scheda catastale del 12.12.1989.

**NOTA BENE:** lo stato attuale non corrisponde, in ogni caso, alla normativa vigente, poiché non si hanno i tavolati che delimitano l'antibagno, che al contrario sono presenti sulla scheda catastale.

**Gli abusi** potrebbero essere **ad oggi sanabili** mediante:

Pratica edilizia **CILA IN SANATORIA** per manutenzione straordinaria – diversa distribuzione di spazi interni per creazione dei tavolati dell'antibagno.

**Descrizione delle opere da sanare:** creazione antibagno.

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: €. 1.500,00

**Costi stimati: €. 2.500,00**

**NOTA BENE:** la richiesta di pratica in sanatoria dovrà essere valutata rispetto alla normativa vigente che sarà in vigore al momento del deposito della pratica.

### 7.3. Conformità catastale

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4** – foglio **485**, particella **196**, **SUB 21**

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 12.12.1989, in quanto privo dei tavolati dell'antibagno.

Tuttavia la scheda non è da modificare in quanto sono già presenti i tavolati dell'antibagno che, probabilmente, sono stati demoliti e che vanno ricostruiti.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, 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 allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4-** foglio 485, particella 196, **SUB 21**

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.4	mq	23,6	100%	23,6
balcone	mq	2,0	25%	0,5
<b>TOTALE</b>		<b>25,6</b>		<b>24,1</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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
1° semestre 2024 – zona D15: MILANO – FORLANINI/MECENATE/ORTOMERCATO/SANTA GIULIA  
quotazioni di **abitazioni economiche** normale da € 1.700,00/mq. a € 2.300,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: MILANO

Fascia/Zona: MILANO – PERIFERIA – FORLANINI/MECENATE/ORTOMERCATO/SANTA GIULIA

Valore mercato prezzo **abitazioni economiche** min. 1.700,00 / prezzo max. 2.300,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. ....(Euro/mq x mese)

• **TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2024

Zona: MILANO – EST – FORLANINI/MECENATE

valore di compravendita **appartamenti vecchi da ristrutturare** prezzo min. 2.700,00 / prezzo max. 2.900,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. .... (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** € 3.000,00 – 3.850,00
- Borsino immobiliare nazionale: FORLANINI/MECENATE/ORTOMERCATO/SANTA GIULIA: immobili 2 fascia € 1.450,00-1.678,00 (media 1.564,00)

**9.3. Valutazione:**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4-** foglio **485**, particella **196**, **SUB 21**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico	A/3	24,0	€ 1.650,00	€ 39.600,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 39.600,00</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 unico</b>		
<b>CORPO A: appartamento p. 4</b>		€ 40.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 2.000,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ 2.500,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 4.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 31.500,00</b>
<b>Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO</b>		<b>€ 32.000,00</b>
		<b>arrotondato</b>
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO		€ -
( Non ricorre il caso)		

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

Non sussiste il caso

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

#### 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

[https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?id\\_VMenu=195](https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?id_VMenu=195).

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della

Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

---

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 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 08/01/2025

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

### **ALLEGATI**

- all. 1.** atto di pignoramento nn. 13970/2024 del 29/07/2024
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 58460/ 43802 del 22/08/2024
- all. 3.** certificato notarile N. Tiecco – 26.08.2024
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 22.10.2024
- all. 5.** atto di provenienza 2004
- all. 6.** estratto di mappa part. 196
- all. 7.** visura catastale sub 21
- all. 8.** scheda catastale-planimetria sub 21
- all. 9.** verifica contratti affitto
- all. 10.** certificato residenza
- all. 11.** pratiche edilizie
- all. 12.** fotografie
- all. 13.** spese condominiali
- all. 14.** Cancellazione pignoramento
- all. 15.** verbale sopralluogo
- all. 16.** mail invio documenti creditori