

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 20_2026

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità immobiliare residenziale in Cassano d'Adda (MI), via S. Dionigi 30



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it

Pag. 1



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Cassano d'Adda (MI), via S. Dionigi 30

Categoria: **A4** [abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **16**, particella **110**, subalterno **711** -piano T

Stato occupativo

al sopralluogo occupato senza titolo. In attesa di riscontro Agenzia Entrate

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: **€ 81.000,00**

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale, posta a piano terra di fabbricato, facente parte di compendio di corte, tipica dell'edilizia rurale lombarda, perimetrata da fabbricati fronte strada e da altri fabbricati interni alla corte. L'unità ha accesso indipendente direttamente dalla via S. Dionigi e accesso secondario dalla corte interna.

Composto da locale giorno con angolo cottura con accesso dalla via, piccolo disimpegno, bagno finestrato, locale camera da cui si accede alla corte interna, piccolo ripostiglio sottoscala. I locali disimpegno, bagno e camera sono rialzati di due gradini rispetto al locale giorno.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile a carico dell'esecutato per proprietà per 1/1

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

Comune di Cassano d'Adda

intestazione:

Proprietà 1/1

Descrizione:

Abitazione di tipo popolare: Foglio: 16 Particella: 110 Sub.: 711, Cat A/4, - classe 4 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale 61 mq - totale escluse aree scoperte 61 mq - rendita € 107,16 - VIA SAN DIONIGI n. 30 Piano T

Derivante da:

- Variazione toponomastica del 06/08/2024 Pratica n. MI0405621 in atti dal 06/08/2024 variazione di toponomastica (n. 405621.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 07/03/2011 Pratica n. MI0204776 in atti dal 07/03/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 30764.1/2011)
- variazione nel classamento del 04/11/2009 Pratica n. MI1018539 in atti dal 04/11/2009 variazione di classamento (n. 225431.1/2009)
- DIVISIONE del 04/11/2008 Pratica n. MI0888127 in atti dal 04/11/2008 Divisione (n. 74036.1/2008)

Precedente subalterno soppresso: sub. 710 Piano T-1

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 25/10/2008 Pratica n. MI0862161 in atti dal 25/10/2008 variazione di classamento (n. 71677.1/2008)
- Variazione del 25/10/2007 Pratica n. MI0910291 in atti dal 25/10/2007 variazione di toponomastica-FRAZ., FUSIONE E CAMBIO DESTINAZIONE (n. 73795.1/2007)

Il sub. 710 (già sub. 101), deriva dai soppressi subalterni 5, 8 e 9.

1.4. Coerenze dell'unità:

a nord passaggio comune e vano scala comune, ad est via san Dionigi, a sud altra proprietà, ad ovest altra proprietà e cortile comune.



Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(All. C Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica attuale, visure catastali storiche soppresse subb. 710, 101, 5, 8 e 9, scheda catastale attuale, schede catastali soppresse subb. 710, 101 (già 5 +8+9)

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

Caratteristiche zona:

In Comune di Cassano d'Adda, centro storico

L'area è caratterizzata da insediamenti con una destinazione prevalentemente residenziale e con presenza di attività commerciali.

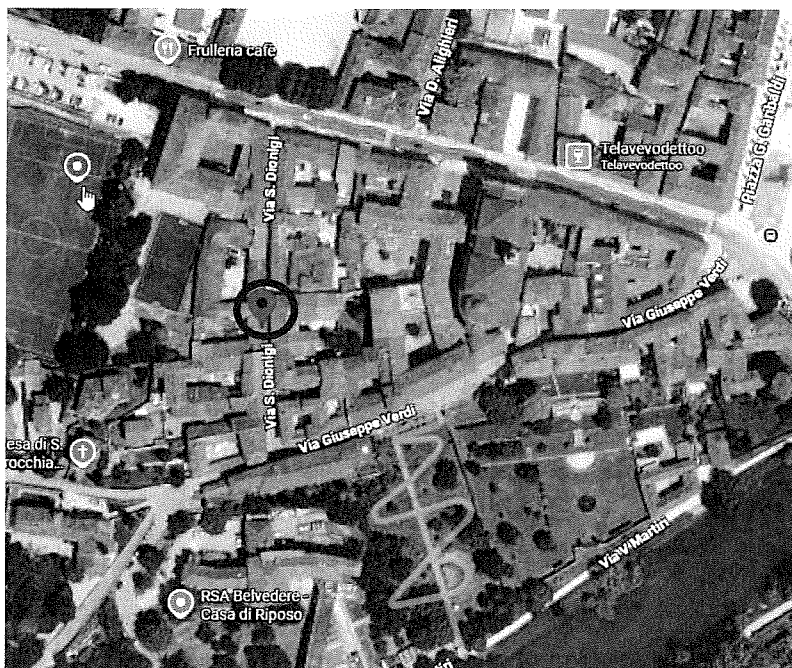
Area urbanistica: prevalentemente residenziale, a traffico locale; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Linee autobus extraurbane presenti, presente stazione ferroviaria/passante; innesto di Trezzo D'Adda dell'Autostrada A4 Milano-Venezia, distante circa 10km, che converge in tutte le direzioni autostradali.

Servizi offerti dalla zona: La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Il quadro dei servizi risulta efficiente a contorno dell'immobile, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali ed attività polifunzionali) si trovano nel raggio di poche centinaia di metri in centro cittadino.



Vista dall'alto della zona da google maps



2.2/2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Il bene in oggetto è posto in un complesso risalente ai primi decenni del '900, tipico dell'edilizia rurale lombarda, con corte centrale. L'unità a destinazione residenziale è posta al piano terra nel fabbricato fronte strada, di due piani fuori terra oltre il sottotetto.

L'unità ha accesso indipendente direttamente dalla via S. Dionigi e accesso secondario dalla corte interna.

Fabbricato con facciate ad intonaco verniciato color giallo Milano, con zoccolatura in pietra; portoncino di ingresso del tipo blindato con pannellatura in legno a listelli.

Dalla corte interna, vi è il secondo portoncino di ingresso all'unità, in legno con specchiatura in vetri.

Pavimentazione corte interna in pietra e giardino.

Portineria non presente. Il complesso non risulta eletto a condominio

Dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione sufficiente

CORPO A-

L'unità in oggetto è posta al piano terra del fabbricato su strada, con accesso indipendente direttamente dalla via S. Dionigi e accesso secondario indipendente dalla corte interna.

Al sopralluogo è risultata composta da locale giorno con angolo cottura con accesso dalla via, piccolo disimpegno, bagno finestrato, locale camera da cui si accede alla corte interna, piccolo ripostiglio sottoscala. I locali disimpegno, bagno e camera sono rialzati di due gradini rispetto al locale giorno.

Sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale.

Portoncino di ingresso sulla strada del tipo blindato; portoncino di ingresso sulla corte interna in legno con specchiatura in vetro.

Infissi esterni in legno con doppi vetri e inferriate di protezione esterne in ferro color micaceo; scuri esterni in legno alla finestra del locale camera, mancanti elementi di oscuramento nelle finestre sul fronte strada.

Pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti i locali; pareti intonacate e tinteggiate a meno delle pareti del locale bagno rivestite in piastrelle e della parete del blocco cottura in cucina rivestita in piastrelle; porte interne in tamburato legno finitura noce.

Impianto elettrico sottotraccia a semplice vista parrebbe a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia quindi verifica;

impianto riscaldamento con caloriferi e acqua calda sanitaria Autonomi con caldaia posta nel blocco cottura, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica ed eventuale messa norma;

Presente citofono

H interna netta circa 2,70 mt. nella parte disimpegno/camera/bagno; circa 3,00 mt nel locale giorno cottura

Note: durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista nei limiti del mandato ricevuto, non è stato possibile verificare la presenza o meno di vespai aerati o intercapedini sotto i pavimenti dei locali, pur essendo tali elementi rappresentati nei tipi grafici allegati alle pratiche edilizie

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Per una descrizione più esauritiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto A Ril. fotografico.**



N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, zanzariere, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

2.2. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile in oggetto è risultato non provvisto di Attestato di Prestazione Energetica, per scadenza del certificato, come da visura al CEER

Dati pratica

Codice identificativo APE	1550300021210
Registrazione	05/10/2010
Valido fino a	03/10/2026
Nome	APE iscritto per decadenza dei 10 anni del deposito nel CIEP
Indirizzo edificio/di	Via San Dionigi 32
Provincia e Comune catastali	

Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
16	100	781	

2.3. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 24.04.2026, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

L'unità è risultata occupata senza titolo

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

In attesa riscontro Agenzia Entrate.

Con riserva di integrazione

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 20/02/2026, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per immobile e nominativi al ventennio con estrazioni di note, alla data del 22.04.2026 e da ultimo del 08.07.26, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

[illegible]

4.2. cronistoria al ventennio

o

La cronistoria al ventennio è stata redatta in base ai dati forniti dal proprietario dell'immobile, che ha dichiarato di non aver mai avuto alcun vincolo o onere giuridico sull'immobile, né di aver mai richiesto alcuna autorizzazione o permesso per la sua costruzione o uso.

La cronistoria al ventennio è stata redatta in base ai dati forniti dal proprietario dell'immobile, che ha dichiarato di non aver mai avuto alcun vincolo o onere giuridico sull'immobile, né di aver mai richiesto alcuna autorizzazione o permesso per la sua costruzione o uso.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 20/02/2026, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per immobile e nominativi al ventennio con estrazioni di note, alla data del 22.04.2026 e da ultimo del 08.07.26, (**all. B-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 e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario

La scrivente ha verificato che l'immobile è gravato da un'ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, la quale sarà cancellata a cura e spese della procedura.



su NCEU Foglio 16 Particella 110 Subalterno 711 sito nel comune di Cassano D'adda (MI).

- **Pignoramenti**

Verbale di Pignoramento Immobili

Il sottoscritto [nome e cognome] in qualità di [funzione] ha effettuato la trascrizione del pignoramento immobiliare [descrizione] in data [data] presso l'Ufficio di Pignoramenti del Tribunale di [città].

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. B-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobili alla data del 22.04.2026 e da ultimo del 08.07.26 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per immobile e nominativi al ventennio - sintetici e note estratte dalla scrivente, **all. N.B-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato non è risultato regolato da amministrazione condominiale, a quanto si è potuto appurare al sopralluogo.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda in zone prevalentemente residenziali esistenti. NAF nuclei di antica formazione. Edifici di ridotto valore architettonico Punto 14 art. 234 del PdR. Ambiti di rigenerazione del Documento di Piano.

Descr.geologica:Piana fluvioglaciale litologicamente costituita da ghiaie a supporto di matrice sabbiosa passanti a sabbie limose. Terreni granulari con buone caratteristiche portanti a partire da 1-2 m di profondità

Fattibilità geologica:Fattibilità con modeste limitazioni

Non ammesso produttivo

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

La scrivente ha presentata istanza di accesso atti presso gli uffici competenti del comune di Cassano d'Adda, per la ricerca di eventuali atti di fabbrica nonché per le eventuali successive modifiche.

Non sono reperibili presso l'Ufficio tecnico del Comune informazioni sulla epoca di costruzione dell'originario complesso.



Gli uffici hanno rinvenuto le seguenti pratiche:

- o D.I.A. presentata in data 11.05.2007 prot 10355 N. 079/2007, da Ing. Emma Alessandrini avente ad oggetto l'unità sub. 101 mapp. 110 (già subb. 5, 8 e 9) piano T-1 e l'unità mapp. 138 piano T-1, per diversa distribuzione interna, frazionamento per formazione due nuove unità immobiliari residenziali identificate al mapp 110 sub. 709 graff mapp 138 sub. 701, mapp. 110 sub. 702, mapp. 138 sub. 702 e mapp. 110 sub. 710 piano T. e 1°, corredata di dichiarazione inizio lavori, fine lavori, certificato di collaudo, dichiarazioni conformità e certificazioni impianti.

Quanto alla richiesta di Agibilità, con comunicazione del 27.03.2008 presentata agli uffici, la stessa non viene richiesta per l'unità mapp. 110 sub. 710, atteso che per detta unità è nel mentre stata presentata nuova Dia per ulteriore frazionamento in altre due unità immobiliari residenziali, come segue:

- D.I.A. presentata in data 21.03.2008 prot. 7127 N. 36/2008, da Comune di Cassano d'Adda per modifiche interne per frazionamento in due unità separate. (unità A al piano terra oggetto della presente e unità B al piano 1), corredata di Inizio lavori, fine lavori, collaudo, certificazioni.
- D.I.A. in Variante alla n. 36/08, presentata in data 05.11.2008 prot. 24537 N. 134/08, da Comune di Cassano d'Adda, per diversa distribuzione interna, corredata di adattabilità, dichiarazione inizio lavori, fine lavori, certificato di collaudo, dichiarazioni conformità e certificazioni impianti.
- Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Cassano d'Adda in data 09.05.2009 prot. 10374 pratica n. DIA 36/2008-DIA 134/2008 per l'unità oggetto della presente che assume il sub. 711 del mapp. 110.

Note: Dall'esame delle pratiche edilizie DIA n. 79/2007, n. 36/2008 e n. 134/2008 emerge l'indicazione secondo cui l'unità immobiliare sarebbe dotata del diritto d'uso di una porzione di corte destinata a posto auto ad uso esclusivo. Tale indicazione, tuttavia, non ha trovato riscontro nella documentazione acquisita dalla scrivente, non risultando il predetto diritto richiamato nel titolo di provenienza, rappresentato nella documentazione catastale né desumibile dalle ispezioni ipotecarie effettuate

Alla luce della documentazione esaminata, la scrivente non ha potuto accertare documentalmente la sussistenza del diritto d'uso esclusivo del posto auto, il quale risulta unicamente richiamato nelle pratiche edilizie sopra citate.

N.B.: le valutazioni sono limitate alla sola documentazione rinvenuta dal comune e messa a disposizione dallo stesso in forma telematica. (all. C edilizia)

(pratiche edilizie citate con tipi grafici, ricevute elettronicamente dagli uffici del Comune **all. sotto C-Edilizia**)

7.2. Conformità edilizia/catastale-urbanistica:

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale e all'ultima pratica edilizia D.I.A. N. 134/08 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

Note: durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista nei limiti del mandato ricevuto, non è stato possibile verificare la presenza o meno di vespai aerati o intercapedini sotto i pavimenti dei locali, rappresentati nei tipi grafici allegati alle pratiche edilizie.



8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

SUB. 711

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
A/4	sup. lorda di pavimento	60,70	100%	60,70
TOTALE		60,70		60,70
			arrotond.	61,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili tolleranze in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranze di approssimazione delle schede e del rilievo comunque influenti ai fini della stima).

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona;

- Osservatori del mercato per il Comune di Cassano d'Adda:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2025 – Zona B2/INTERO CENTRO URBANO;

Borsinoimmobiliare.it;

OMI – Agenzia Entrate Consultazione valori immobiliari dichiarati periodo marzo '25 - marzo '26 nel raggio di 200 mt.



Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo o
A/4	61,00	€ 1.400,00	€ 85.400,00
			€ 85.400,00

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

LOTTO UNICO

• Valore	€ 85.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 4.270,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	/
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: Non risulta presente condominio	/
	€ 81.130,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 81.000,00
arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni
Occupato - non ricorre il caso

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

/

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso



12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviata copia alle parti.

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.

Con osservanza
Milano, 08.07.2026

L'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A – fotografie

- Rilievo fotografico

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi ed immobile senza restrizioni + note estratte;

Allegato B1 - provenienze

Copia Atto di provenienza, copia atto precedente titoli, note di trascrizioni dell'attuale e precedente titolo estratte dalla scrivente

Allegato C - catasto

- Estratto di mappa, visura catastale storica attuale e sopprese, scheda catastale attuale e sopprese;

Allegato C - edilizia

- pratiche edilizie citate con tipi grafici, ricevute elettronicamente dagli uffici del Comune

