

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 82/2026

Giudice delle esecuzioni, dottoressa **Francesca Maria Mammone**

RELAZIONE DI STIMA.

Appartamento su due livelli.



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Nel Comune di Nerviano (MI), via Monte Bianco 37, appartamento ai piani terra e primo piano.

Dati catastali: **Foglio 11, Mappale 79, Subalterno 701**, Categoria A/3, Vani 7, Piani T-1, superficie catastale escluse aree scoperte 136 mq, superficie catastale totale 140 mq, rendita catastale 469,98 Euro.

Stato occupativo.

Corpo A al sopralluogo, libero ai fini della procedura, abitato saltuariamente dalla proprietaria, dalla figlia e dal compagno e completamente arredato.

Contratti di locazione in essere.

Alla data della perizia non si è ricevuto ancora riscontro dall'Agenzia delle Entrate circa la sussistenza di eventuali contratti di locazione; Al sopralluogo si è appreso che non sussistono contratti di locazione né registrati né non registrati.

Comproprietari.

— Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da occupato del Lotto unico, Euro 201.000 (arrotondato).

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso e la visione dei beni sono avvenuti grazie al custode e in presenza della proprietaria e con la sua compiacenza.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base della planimetria, opportunamente verificate nella scala.



LOTTO 1.

Appartamento in corte rustica su due livelli.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

Nel Comune di Nerviano (MI), via Monte Bianco 37, appartamento ai piani terra e primo piano identificato la catasto fabbricati al **Foglio 11, Mappale 79, Subalterno 701**, Categoria A/3, Vani 7, Piani T-1, superficie catastale escluse aree scoperte 136 mq, superficie catastale totale 140 mq, rendita catastale 469,98 Euro.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

- **Emily Franchi**, C.f. FRNMLY79C64H264H, nata a Rho (MI) il 24.03.1979 e residente a Nerviano (MI) in via Monte Bianco 24 per la **piena proprietà, per la quota intera**.
- Comproprietari, nessuno

1.1 Identificazione al catasto Fabbricati.

- **Emily Franchi**, C.f. FRNMLY79C64H264H, nata a Rho (MI) il 24.03.1979 e residente a Nerviano (MI) in via Monte Bianco 24 per la piena proprietà, per la quota intera. L'usufrutto risulta consolidato sulla originaria nuda proprietà. (vedi relazione notarile i atti).

Dati catastali: **Foglio 11, Mappale 79, Subalterno 701**

Categoria A/3, Vani 7, Piani T-1, superficie catastale escluse aree scoperte 136 mq, superficie catastale totale 140 mq, rendita catastale 469,98 Euro.

Indirizzo: Nerviano (MI), via Monte Bianco 37.

Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).*

1.2 Coerenze.

- In corpo unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: affaccio su cortile comune, altra unità immobiliare e via Monte Bianco da cui si accede e altra unità immobiliare.

1.3 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A.

2.1 Descrizione sommaria del Comune e zona.

Nerviano è un comune collocato a Nord- Ovest di Milano, lungo l'antica strada consolare del Verbano, ora S.S. Sempione, ha una superficie di circa 13 kmq ed è attraversato dal Canale Villoresi e dal fiume Olona.

Le origini del nome Nerviano sono incerte, ma senza dubbio hanno origini romane. Le origini del comune sono antichissime, come testimoniato da reperti archeologici; qui, senza alcun dubbio, la presenza del fiume ha innescato lo sviluppo economico e demografico della zona.

Il borgo in epoca medievale era già molto importante per la presenza di una delle più antiche diocesi cattoliche italiane. Negli ultimi anni, seguendo un fenomeno che ha interessato l'intera realtà economica e produttiva lombarda, Nerviano ha avuto un rapido sviluppo che ha portato ad importanti modifiche nel proprio territorio, con la nascita di numerose attività: terziarie, commerciali, dei servizi e delle comunicazioni. Il rapido sviluppo del comune ha portato alla creazione di servizi dedicati alla vita sociale e civile, che hanno portato ad un aumento della qualità di vita locale.



I Comuni limitrofi presentano caratteristiche molto simili a Nerviano, anch'essi dotati di tutti i servizi, sono ben collegati tra loro e alla città da Milano, e circondati da spazi dedicati all'agricoltura.

Nerviano è caratterizzata da un centro storico, ben curato e centro della vita sociale cittadina, una periferia destinata per lo più a residenze e attività terziarie. La città è dotata di tutti i servizi, scuole di ogni grado, un centro sportivo, un grande cinema multisala e numerose attività commerciali e un ampio parco: il Laghetto di Nerviano. Il comune potenzialmente è un ambito urbano controllato e gestito a livello unitario, aspetto che lo rende interessante rispetto ad altre realtà anche di dimensioni più contenute; inoltre, la città è poco distante da Milano ed è ideale per chi desidera vivere in un contesto più ristretto ma al contempo ben connesso alla città di Milano anche se effettivamente non vicinissimo.

Fascia/zona: quartiere periferico.

Destinazioni prevalenti: residenziale, artigianale.

Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: appartamenti di civile abitazione in vecchie corti di origine agricola.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi essenziali e accessori.

2.2 Principali collegamenti pubblici.

Nerviano è ben collegata alla città di Milano tramite la Strada Statale de Sempione (SS 33), che consente il collegamento con le città a Nord-Ovest di Milano da un lato e con il centro della città e l'autostrada A4 dall'altro.

Mobilità urbana

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Parabiago, a circa 3 km da Nerviano, permette di raggiungere la città metropolitana in circa 40 minuti tramite treno.

2.3 Breve descrizione della zona.

Il bene in oggetto è ubicato a Nerviano (MI) in una frazione esterna, comunque facilmente raggiungibile dalla rete stradale principale; si tratta di un contesto originariamente agricolo, ancor oggi a confine con i campi coltivati fatto di comparti a corte di antica costituzione e di più recenti villette unifamiliari.

2.4 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico, Allegato A e Atti di fabbrica, Allegato G).

Si tratta di un fabbricato che, a livello tipologico, si configura come una piccola schiera di unità abitative disposte su due livelli (piani terra e primo) raggruppate attorno ad una corte interna delle quali quella in oggetto ha accesso dalla pubblica via. Alla corte si accede tramite un androne carrabile.

Le diverse proprietà sono state singolarmente mantenute per cui lo stato di manutenzione non è omogeneo: l'unità oggetto di valutazione è stata recentemente ristrutturata e dall'esterno presenta in ottimo stato di manutenzione.

Si tratta di una facciata la cui muratura è in mattoni pieni intonacati e tinteggiati nel colore giallo con una bassa zoccolatura in intonaco stollato. Pur non essendo previsto un vero e proprio vespaio a norma l'unità risulta più alta di un gradino rispetto al piano stradale.

Le bucatore sulla strada sono un po' "casuali" ma testimoniano la crescita spontanea e per gradi del comparto in funzione dell'aumento di abitanti nel tempo. Nel caso specifico i serramenti sono stati sostituiti durante la recente ristrutturazione e sono in legno con doppio vetro e oscuramento realizzato tramite persiane scorrevoli esterne verniciate nei toni del marrone.

Verso la corte interna, in corrispondenza del primo piano, è presente una balconata tipo ballatoio che corre lungo tutto lo sviluppo della proprietà.



In sintesi,

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: murature portanti in laterizio (mattoni pieni)	non verificabile
Solai	Con struttura in legno.	non verificabile
Murature perimetrali	Murature in mattoni pieni	le facciate sono in ottime condizioni
Copertura	Copertura a falde con struttura in legno e manto in cotto	in ottime condizioni
Portone di ingresso	Portoncini blindati dalla strada e verso la corte con semplice blindatura.	in ottime condizioni e funzionante.
Parti comuni interne ed esterne	Corte comune non pavimentata con ghiaia.	in buone condizioni
Fognatura	Non verificabile	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati all'esterno	funzionante
Gas	I contatori sono localizzati all'esterno	
Antenna collettiva	Assente	
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Di tipo audio	
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Assente	
Condizionamento	a split	Funzionante (da ricaricare)

2.5 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli: a piano di ingresso, dalla pubblica via, tramite una bussola di ingresso si accede alla zona soggiorno caratterizzata dall'intradosso del solaio in legno a vista (ben mantenuto e in ottime condizioni) e dalla presenza di un grande camino. Dal soggiorno si accede ad un disimpegno su cui si apre il bagno e ce la cucina abitabile (parte della quale è separata a costituire un piccolo vano tipo lavanderia.

Dal disimpegno si può uscire direttamente in cortile.

Tramite una rampa di scale lineare si accede ad un primo livello da cui si dipartono due brevi ulteriori rampe che portano alle camere del piano superiore. Si tratta di tre camere e d un bagno. Da due delle camere si po' accedere alla balconata che affaccia sulla corte interna.

L'appartamento è stato interamente ristrutturato (manutenzione straordinaria) nel 2002 e si presenta solido e in ordine dal punto di vista delle dotazioni e delle finiture.



All'interno dell'appartamento la pavimentazione è dappertutto di tipo ceramico (gres con effetto cotto), le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, ad eccezione della cucina e dei bagni, ove sono rivestite con materiale di tipo ceramico.

Le porte interne sono in legno con specchiature nella parte superiore in vetro colorato.

Per quanto concerne la parte impiantistica, risulta in buone condizioni e essere verosimilmente rispondente alla normativa vigente, e risale ai primi anni Duemila in quanto risale all'epoca della ristrutturazione completa dell'unità immobiliare.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in acciaio.

In sintesi,

- altezze interne regolamentari.
- doppia esposizione contrapposta.
- bagni aerati e illuminanti naturalmente, visitabili e adattabili.
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche
- pavimenti: gres ceramico effetto cotto.
- porta d'accesso al piano di ingresso con semplice blindatura.
- infissi esterni: in pvc con effetto legno con vetro doppio e oscuramento mediante persiane scorrevoli esterne.
- porte interne tamburate con pannellature superiori in vetro colorato.
- impianto elettrico: sotto traccia, senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: autonomo con diffusione mediante radiatori in acciaio; è altresì presente un camino.
- acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia a gas.
- contatore del gas per l'unità: esterno.
- contatore elettrico all'esterno dell'unità
- Citofono solo audio.

Condizioni generali dell'unità: in condizioni di manutenzione molto buone, se pure i locali sono oggi ingombri di cose.

2.6 Attestato di prestazione energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE) è assente (**Allegato I**).

2.7 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

2.8 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione del bene.

Al momento del sopralluogo effettuato il 21.05.2026, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è constatato che l'immobile risulta libero ai fini della procedura, abitato dalla proprietaria saltuariamente con la figlia e dal compagno della proprietaria.

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Alla data della perizia non si è ricevuto ancora riscontro dall'Agenzia delle Entrate circa la sussistenza di eventuali contratti di locazione; Al sopralluogo si è appreso che non sussistono contratti di locazione né registrati né non registrati.



4. PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietaria

- **Emily Franchi**, C.f. FRNMLY79C64H264H, nata a Rho (MI) il 24.03.1979 e residente a Nerviano (MI) in via Monte Bianco 24 per la piena proprietà, per la quota intera. L'usufrutto risulta consolidato sulla originaria nuda proprietà. (vedi relazione notarile i atti).

Donazione accettata, trascritta ai numeri 11.645/8.255 in data 08.02.2001, a seguito di atto notarile pubblico stipulato dal notaio Artidoro Solaro di Nerviano (MI) del 25.01.2001, numero di repertorio 123.927, a favore di Emily Franchi, nata a Rho (MI) il 24.03.1979, C.f. FRNMLY79C64H264H, per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, contro Francesco Franchi, nato a Nerviano (MI) il 05.01.1950, C.f. FRNFNC50A05F874O, per la quota intera del diritto di nuda proprietà, in regime di bene personale, avente ad oggetto le seguenti unità: Foglio 11.

Particella/Mappale 79, Subalterno 1 e Particella/Mappale 79, Subalterno 3 (poi varianti così da dar luogo al Subalterno 701: variazione del 03.06.2005 Pratica MI0436105 in atti dal 03.06.2005 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (83.277.1/2005).

L'usufrutto risulta consolidato sulla originaria nuda proprietà. (vedi relazione notarile i atti).

4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio, il bene è stato di proprietà di:

- Fino al 08.02.2001

Francesco Franchi, nato a Nerviano (MI) il 05.01.1950, C.f. FRNFNC50A05F874O, per la quota intera.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del 12.02.2026 a firma del notaio Niccolò Tiecco in Perugia e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - **Allegato D**) + eventuale estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna da quanto rilevato.
- Misure penali.
Nessuna da quanto rilevato.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc...
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
Nessuno da quanto rilevato.
- Eventuali note.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura validi per i due corpi.

Iscrizioni

- **Iscrizione** di cui ai numeri **15.131/73.018** del 26.05.2025 tipo **ipoteca concessione amministrativa – riscossione derivante da un avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo**, pubblico ufficiale, Agenzia delle Entrate.

Pignoramenti.

- **Trascrizione** contro di cui ai numeri **12.063/17518** del 12.02.2026 contro **Emily Franchi**, C.f. FRNMLY79C64H264H, nata a Rho (MI) il 24.03.1979 e residente a Nerviano (MI) in via Monte Bianco 24 per la piena proprietà, per la quota



intera. Il pignoramento gravava sulla quota intera dell'unità oggetto di valutazione.

5.3 Trascrizioni.

Nessuna.

5.4 Eventuali note/osservazioni.

Nessuna.

6. CONDOMINIO.

L'unità oggetto di valutazione non fa parte di un Condominio

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Il cortile è comune ma ciascuna unità ha delimitato una porzione corrispondente alla proiezione del fronte di proprietà.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'unità immobiliare attualmente è adattabile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01.09.1967.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati F).

Il 25.05.2026 è stata fatta richiesta di accesso agli atti che è stata evasa con un primo riscontro dagli uffici il 26.05.2026 quando si reperiti i diversi progetti che hanno come riferimento l'immobile oggetto di valutazione.

Di questi si segnala in particolare la

- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) 135 /2002 per fusione e diversa distribuzione interna.
 - Si è in possesso di una parte della documentazione appartenente alla suddetta D.I.A. che indica una conformazione dell'unità coerente con lo stato dei luoghi (tavola allegata alla Relazione ex Lege 10/91).
- Non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità in quanto l'unità risultava già agibile.

7.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche e a quelle della sua realizzazione.

7.3 Conformità edilizia.

L'unità immobiliare è verosimilmente conforme alla planimetria allegate alla D.I.A. citata ma non ancora visionate.

7.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'unità risultava non conforme alla planimetria catastale (Allegato F): non è infatti rappresentata la bussola di ingresso, non è correttamente rappresentata la lavanderia con accesso dalla cucina (è rappresentato invece un ripostiglio sotto scala). Non è, infine, rappresentato il disimpegno tra la camera matrimoniale e il bagno al primo piano.



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, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue.

Nel caso specifico, non si considera la porzione utilizzata in modo esclusivo della corte comune in quanto non risulta un diritto trascritto.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Lotto 1 Corpo A					
Abitazione	128,00	104,00	2,40	0,3	124,72
					124,72

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l’unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l’ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l’attuale e più probabile valore dell’unità immobiliare, nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l’acquisto delle suddette unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L’intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell’ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considerano **il migliore e i più conveniente uso** che, nel caso specifico per gli immobili oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello attuale.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d’uso ufficiale è perfettamente compatibile con il “più conveniente e miglior uso”.

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d’uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell’unità, adeguatamente indicizzate, oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

Per l’immobile oggetto di valutazione, che ricade sostanzialmente nella zona residenziale del Comune (OMI B1 – Centro urbano), e assumendo stato di manutenzione ottimo/ristrutturato, si considerano:



Fonte	Valore minimo Euro/m ²	Valore massimo Euro/m ²
OMI (abitazioni civili)	1.500	1.900
CCIAA Milano-Monza Brianza-Lodi (abitazioni usate, in ottimo stato)	1.650	2.000
Borsino Immobiliare	1.288	1.486
Mercato effettivo rilevabile dagli annunci recenti	1.850	2.150

- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo di riferimento dei due anni anteriori alla presente relazione: nessuno.

9.2 Valutazione.

Si considera il valore di 1.650 Euro / mq.

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore Euro / mq	Valore complessivo (Euro)
Lotto 1			
Abitazione	128,72		
	128,72	1.650,00	212.388,00

9.3 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 in questa relazione.

<u>Lotto 1</u>	
Valore stimato	212.388,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	201.768,60
Regolarizzazione catastale e edilizia	1.000,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio	0,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	200.768,60
<u>arrotondato</u>	201.000,00

Nota bene. Si tratta di un 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.

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

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

- Si segnala che si è in attesa di visionare la pratica edilizia del 2002 per verificare la conformità.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 11 giugno 2026



Alexandra Ubertazzi

L'esperto nominato,

13. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Ispezione ipotecaria.
- D. Visura storica per immobile.
- E. Planimetrie catastali.
- F. Atti di fabbrica.
- G. Verifica esistenza APE.

