Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

contro

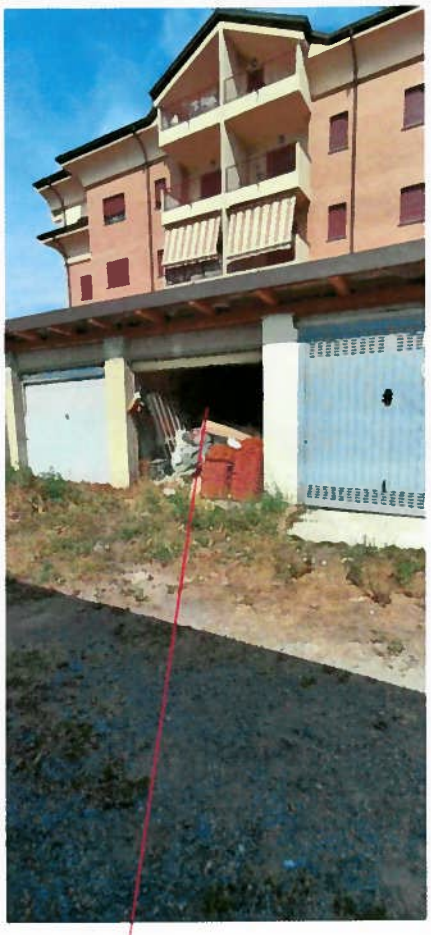
RG 8/2026

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Rosaria Bernasconi**

SENAGO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliare in SENAGO (MI): LOTTO UNICO: VIA A. GRAMSCI n. 25A — BOX piano T – **fg. 6, part 36, sub 14**



SUB 14 - Via Gramsci 25A

Firmato Da: ISABELLA MARIA TERESA TANGARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 10ffd32

INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO:

Corpo A: **BOX PIANO T**

Bene in SENAGO (Mi) - VIA ANTONIO GRAMSCI n. 25-A Piano T

Categoria: **C/6** [autorimesse]

Dati Catastali: foglio **6**, particella **36**, subalterno 14

STATO OCCUPATIVO

LOTTO UNICO:

Corpo A: **BOX PIANO T– SUB 14:** al sopralluogo occupato da cose

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

LOTTO UNICO:

Corpo A: **BOX PIANO T– SUB 14:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe Tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere riferito all'immobile oggetto dell'esecuzione.

COMPROPRIETARI

LOTTO UNICO:

Corpo A: **BOX PIANO T– SUB 14:** nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

LOTTO UNICO:

Corpo A: **BOX PIANO T– SUB 1**

da libero: **€ 13.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Firmato Da: ISABELLA MARIA TERESA TANGARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 10ffd32

Beni in SENAGO (MI) – VIA A. GRAMSCI, 25A:

LOTTO UNICO: VIA A. GRAMSCI n. 25A — BOX piano T – **fg. 6, part 36, sub 14**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO:

Corpo A: BOX PIANO T - FG. 6, PART. 36, SUB 14

1.1. Descrizione del bene

In Comune di SENAGO (Mi) – VIA A. GRAMSCI n. 25A - Piano T, box auto posto al piano terra composto da un locale.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 10/12/2025 gravante sulla quota di **1/1** di **proprietà** dell'immobile di [illegible] nato a (MI) i C.F.
Residente in [illegible] - regime: /
(all. 1,2,3,4)
GRAVA SUL SUB 14

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di SENAGO (Mi) come segue (all. 78,9)

Intestato: nato a (il C.F. [illegible] 40P, **piena proprietà per 1/1**

dati identificativi: foglio **6**, particella **36**, subalterno 14
dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 12 mq; sup. catastale 15 mq; rendita € 33,47
indirizzo: Comune di SENAGO (MI), VIA A. GRAMSCI n. 25A - Piano T;
dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/12/2016 Pratica n. MI0700746 in atti dal 14/12/2016 ABBINAM.PLANIMETRIA IST.669202/2016 (n.309422.1/2016)

1.4. Coerenze

Del Box: NORD altra unità, SUD altra unità, EST terrapieno, OVEST cortile comune;

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 SENAGO (Mi)

Fascia/zona: SENAGO – CENTRALE

Destinazione: residenziale

Firmato Da: ISABELLA MARIA TERESA TANGARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 10ffd32

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: AUTOBUS Z 114 fermata Via A. Volta/Via Sant'Agostino a circa 500 m.

Collegamento alla rete autostradale: a 10 km dall'autostrada A52.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato autorizzato con CONCESSIONE N SANATORIA N. 365/C – P.G. 10157 in data 10.05.1990, per formazione di box auto, PRATICA CIA EDILIZIA LIBERA N. 60 DEL 05.03.2021 per sostituzione manto di copertura su box esistenti.

L' unità oggetto di pignoramento **BOX PIANO S1 - FG. 6, PART. 36, SUB 14** è situata al piano terra **con ingresso da Via A. Gramsci, 26A**, nel Comune di Senago.

La facciata della costruzione è in intonaco, le serrande dei box sono in ferro a bilico
L'ingresso all'unità immobiliare avviene da una vietta perpendicolare al lato destro del n. 25 di Via A. Gramsci attraverso un varco senza cancello nel muro di cinta in cemento che conduce al cortile interno

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: varco nel muro di cinta;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 13 fotografie)

CORPO A: BOX PIANO T - FG. 6, PART. 36, SUB 14

Autorimessa, posta al piano T, composta un locale

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

Il bene pignorato è costituito da:
BOX PIANO T– SUB 14
Autorimessa

- porta d'accesso: non presente;
- pavimento: battuta di cemento;
- pareti e plafone: in cemento al grezzo;

2.4. Breve descrizione della zona

L' unità immobiliare è situata a SENAGO, un comune nella periferia NORD di Milano, in Via A. Gramsci, 26A, in zona centrale.
Il quartiere è costituito da palazzine residenziali di 2/5 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: SUBURBANA CENTRALE
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 (NORMALE)
Caratteristiche zone limitrofe: miste

Firmato Da: ISABELLA MARIA TERESA TANGARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 10ffd32

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.
Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.
Attrazioni storiche: NESSUNA.
Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS Z 114 fermata Via A. Volta/Via Sant'Agostino a circa 500 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: BOX PIANO T - FG. 6, PART. 36, SUB 14
Non prevista per le autorimesse.

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:

CORPO A: BOX PIANO T - FG. 6, PART. 36, SUB 14
Al momento del sopralluogo, effettuato il 07/07/2026, l'unità risultava aperta e occupata da cose. L'esecutato non era presente.

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all.10)

CORPO A: BOX PIANO T - FG. 6, PART. 36, SUB 14
Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione per l'immobile di cui all'oggetto avente quale dante causa l'esecutato.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 3,6)

CORPO A: BOX PIANO T - FG. 6, PART. 36, SUB 14

nato a ( ) il C.F. OP, **piena proprietà per la quota di 1/1, dal 26.01.2017 ad oggi (attuale proprietario).**
In forza di ATTO DI DONAZIONE in data 26/01/2017 rep nn. trascritto a Milano 2 in data 30/01/2017 ai nn.

4.2. Precedenti proprietari

nata a (il , **piena proprietà per la quota di 1/2,** nato a ( ) il F. 40P, **piena proprietà per la quota di 1/2 dal 31.03.1995 ad 31.01.2003.**
In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 31/03/1995 rep nn. iscritto a Milano 2 in data 03/04/1995 ai nn.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile ventennale in atti alla data del 07.01.2026 – Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, 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 14.05.2026, si evince:

Firmato Da: ISABELLA MARIA TERESA TANGARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 10ffd32

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: BOX PIANO T - FG. 6, PART. 36, SUB 14
  Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta il 22/04/2022 ai nn
  derivante da: 0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO in data 22/04/2022 – rep.
  a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA
  contro nato a ( ) il C.F.
  per la quota di **1/1 di piena proprietà**
  Importo ipoteca € 295.098,08 di cui € 147.549,04 di capitale
  durata del vincolo 10 anni
  Grava sul sub 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà

- **PIGNORAMENTI**

  CORPO A: BOX PIANO T - FG. 6, PART. 36, SUB 14
  Pignoramento del 10/12/2025 rep. 25312/2025 trascritto il 02/01/2026 ai nn. **contro**
  nato a ( ) il per
  la quota **di 1/1 di piena proprietà.**
  A favore di CONDOMINIO GRAMSCI 21 A SENAGO, c.f. 97624030157

- **Altre trascrizioni**

Nota bene: dalle ispezioni ipotecarie risulta un secondo pignoramento a favore del Condominio di e contro ro nato a il), C.F. sullo stesso immobile in data 14.01.2026 – rep. trascritto in data 11.02.2026 ai nn.
L'avvocato del condominio a seguito di mail di delucidazioni dalla sottoscritta ha risposto che "la procedura è stata dichiarata estinta" (vedi all.5), probabilmente non è stato cancellato il pignoramento.

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Firmato Da: ISABELLA MARIA TERESA TANGARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 10ffd32

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], sullo stesso immobile.

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

L'immobile è amministrato dallo Studio Marinoni s.r.l. – info@studiomarinonisrl.it – Via Marconi, 60, 20099 Sesto San Giovanni – tel. 022421309, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 14)**

CORPO A: BOX PIANO T - FG. 6, PART. 36, SUB 14
Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 3,40

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: BOX PIANO T - FG. 6, PART. 36, SUB 14
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2026/2027: € 149,03 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 300,00 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: realizzazione locale pattumiera €. 0,00

REGOLAMENTO CONDOMINIALE: allegato
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: BOX PIANO T - FG. 6, PART. 36, SUB 14

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano terra.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui è situata l'unità oggetto di pignoramento è stato autorizzato con in CONCESSIONE N SANATORIA N. 365/C – P.G. 10157 data 10.05.1990, per formazione di box auto, PRATICA CIA EDILIZIA LIBERA N. 60 DEL 05.03.2021 per sostituzione manto di copertura su box esistenti.

Firmato Da: ISABELLA MARIA TERESA TANGARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 10ffd32

L' unità oggetto di pignoramento **BOX PIANO T - FG. 6, PART. 36, SUB 14** è situata al piano terra **con ingresso da Via A. Gramsci, 25A**, nel Comune di Senago, nella periferia NORD di Milano.

Da interrogazione del PGT online https://www.pgtonline.it/, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di SENAGO in ZONA prevalentemente residenziale esistente.
La destinazione d'uso è compatibile con detto strumento urbanistico generale.
L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.
L'immobile non è vincolato

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di SENAGO (all. 12):

- CONCESSIONE N SANATORIA N. 365/C – P.G. 10157 data 10.05.1990, per formazione di box auto
- PRATICA CIA EDILIZIA LIBERA N. 60 DEL 05.03.2021 per sostituzione manto di copertura su box esistenti

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: BOX PIANO T - FG. 6, PART. 36, SUB 14
Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia.
NOTA BENE: come da planimetria edilizia il box è il secondo della costruzione segnato in giallo nella tavola e indicato come A2.
Nella pratica edilizia risultano n. 4 box, nella realtà ci sono tre box e un muro che non risulta sulla pratica edilizia con una porta, non si sa se dietro il muro ci sia il quarto box, indicato in verde come A4.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: BOX PIANO T - FG. 6, PART. 36, SUB 14
Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla scheda catastale depositata in data Aprile 1988.

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 rifermento 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 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A: BOX PIANO T - FG. 6, PART. 36, SUB 14

Firmato Da: ISABELLA MARIA TERESA TANGARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 10ffd32

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
box P.T	mq	14,5	a corpo	a corpo
TOTALE		**14,5**		**a corpo**
		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)

  2° semestre 2025 – zona: SENAGO – CENTRO

  quotazioni di **box** da € 700,00/mq. a € 1.100,00/mq

  Valori relativi all'Agenzia del Territorio

  Periodo: 2° semestre 2025

  Comune: SENAGO:

  Fascia/Zona: CENTRALE

  Valore mercato prezzo (Euro/mq) **box** da € 700,00/mq. a € 1.100,00/mq

  Valore di locazione prezzo min. / prezzo max. /

- **TeMA MILANO**

  Periodo: 2° semestre 2025

  Zona: SENAGO – CENTRO

  valore di compravendita **box** prezzo min. 14.000,00 / prezzo max. 15.130,00. (Euro/mq)

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

- **agenzie immobiliari appartamento:** eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **box** €. 12.000,00 – 20.000,00
- **Borsino immobiliare nazionale**:

  box €. 900,00 -1.113,00 (media €. 1.007,00),

9.3. Valutazione:

Firmato Da: ISABELLA MARIA TERESA TANGARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 10ffd32

CORPO A: BOX PIANO T - FG. 6, PART. 36, SUB 14

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
box p.T	C/6	14,5	a corpo	€ 14.000,00
TOTALE				€ 14.000,00

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		
CORPO A : box p.T	€	14.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€	700,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€	-
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€	300,00
TOTALE	**€**	**13.000,00**

Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO **€ 13.000,00 arrotondato**

Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO 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.

9 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste il caso

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

11 CRITICITA' 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.

Firmato Da: ISABELLA MARIA TERESA TANGARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 10ffd32

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 di 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 09/07/2026

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

all. 1. atto di pignoramento nn. del 10/12
all. 2. nota di trascrizione nn del 02/01/2026
all. 3. certificato notarile ventennale – 07.01.2026
all. 4. ispezioni ipotecarie del 14/05/2026
all. 5. mail da avvocato per altro pignoramento
all. 6. atto di provenienza – 1995 - 2017
all. 7. estratto di mappa part. 36
all. 8. visura catastale sub 14

Firmato Da: ISABELLA MARIA TERESA TANGARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 10ffd32

all. 9. scheda catastale sub 14
all. 10. verifica contratti affitto
all. 11. certificato residenza/stato civile
all. 12. pratiche edilizie
all. 13. fotografie
all. 14. spese condominiali
all. 15. mail invio documenti creditori

Firmato Da: ISABELLA MARIA TERESA TANGARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 10ffd32