Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 781/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Ermano Cattaneo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) in via Pietro Bembo, 18



Firmato Da: ROSSELLA SCAVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 288cd00f894514ccf8c3acc2fade2d4e

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto unico

Beni in Milano via Pietro Bembo, 18

Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 41, particella 167, subalterno 704,

Stato occupativo

Lotto unico: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 189.786,00

Firmato Da: ROSSELLA SCAVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 288cd00f894514ccf8c3acc2fade2d4e

LOTTO UNICO

ABITAZIONE E PERTINENZE

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Lotto Unico

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata nel Comune di Milano, Via Pietro Bembo n. 18, posta al piano primo di un fabbricato condominiale a prevalente destinazione abitativa, con annessa cantina pertinenziale posta al piano interrato/cantinato.

L'unità immobiliare risulta inserita in un edificio plurifamiliare costituito da più unità abitative servite da vano scala e parti comuni condominiali. L'accesso all'appartamento avviene mediante ingresso pedonale comune, vano scala e pianerottolo condominiale.

L'unità immobiliare è composta da ingresso con accesso diretto al locale cucina, soggiorno, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone.

Sul medesimo piano sono inoltre presenti un locale adibito a camera, un ripostiglio e un servizio igienico, accessibili esclusivamente dal vano scala condominiale e, pertanto, non direttamente collegati all'unità immobiliare principale.

In considerazione della superficie utile dei suddetti locali, la scrivente ritiene che gli stessi possano non soddisfare i requisiti igienico-sanitari minimi previsti dalla normativa vigente ai fini dell'abitabilità. Conseguentemente, ai fini della presente stima, tali ambienti sono stati considerati quali vani accessori e non come superficie residenziale principale.

Completano la proprietà tre locali cantina, ubicati al piano seminterrato e accessibili mediante disimpegno comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento immobiliare gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile in capo alla società MULTIPROMO DI PAGLIUCA MARIA GIOVANNA & C. S.A.S. (C.F. 11583020158), con sede in Milano (MI).

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano. come segue:

Intestati: **MULTIPROMO DI PAGLIUCA MARIA GIOVANNA & C. S.A.S. (C.F. 11583020158)** Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 41 part. 167 sub. 704**

dati classamento: A/3

Indirizzo: Via Pietro Bembo n.18

Dati derivanti da: visura storica

Firmato Da: ROSSELLA SCAVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 288cd00f894514ccf8c3acc2fade2d4e

1.4. Coerenze

Il bene confina, con riferimento all'appartamento, a nord con il vano scala condominiale, a est e a sud con affaccio verso gli spazi comuni condominiali e a ovest con spazi comuni, salvo altri e più precisi confini.

Per quanto concerne i locali accessori posti al medesimo piano, gli stessi confinano a nord con affaccio verso gli spazi comuni condominiali, a est con spazi comuni, a sud con il vano scala condominiale e a ovest con altra unità immobiliare, salvo altri e più precisi confini.

Le cantine, ubicate al piano interrato, confinano a nord con spazi comuni condominiali, a est con altra unità immobiliare, a sud con il disimpegno comune e a ovest con il terrapieno, salvo altri e più precisi confini.

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

nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/Bovisasca, Affori, P.Rossi, Comasina

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, scuole superiori, centro sportivo, banche e servizi commerciali.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a circa 10 mt fermata che si trova vicina all'ingresso carraio

Collegamento alla rete autostradale: l'immobile è ubicato a circa 6-7 km dal più vicino accesso autostradale (svincolo A4 Torino–Trieste / A8 Milano–Varese, nodo Milano Nord – Viale Certosa), raggiungibile in circa 15-20 minuti

Edificio di 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '50

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco al civile tinteggiato;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Discrete;

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Lotto unico:

<u>Appartamento sito al piano primo:</u>

- pareti: in mattoni intonacati e tinteggiati;
- pavimenti: in ceramica;

Firmato Da: ROSSELLA SCAVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 288cd00f894514ccf8c3acc2fade2d4e

- porta d'accesso: in legno;
- serramenti: legno con doppio vetro, zanzariere e tapparelle in plastica;
- porte interne: in legno;
- impianto elettrico sottotraccia;
- rivestimenti in ceramica;
- citofono normale;
- riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa;
- condizioni: sufficiente.

Accessori al piano:

- pareti: in mattoni intonacati e tinteggiati;
- pavimenti: in ceramica;
- porta d'accesso: in legno;
- serramenti: legno con doppio vetro e tapparelle in plastica;
- porte interne: in legno;
- impianto elettrico sottotraccia;
- rivestimenti in ceramica;
- citofono normale;
- riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa;
- condizioni: sufficiente.

Cantine:

- pareti: in mattoni intonacati e tinteggiati;
- pavimenti: in battuto di cls;
- porta d'accesso: in legno;
- condizioni: sufficiente.

L'immobile si presenta in normale stato manutentivo, con finiture compatibili con l'epoca di realizzazione.

2.3. Breve descrizione della zona

In Comune di Milano, Via Pietro Bembo n. 18, zona periferica nord della città, ricompresa nel quartiere Affori/Bruzzano, caratterizzata da prevalente destinazione residenziale con presenza di edifici condominiali, attività commerciali di vicinato e servizi alla persona.

La zona risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è servita da esercizi commerciali, istituti scolastici, strutture sanitarie, aree verdi pubbliche e impianti sportivi.

L'area beneficia di buoni collegamenti con il centro cittadino mediante trasporto pubblico urbano, con presenza nelle vicinanze di linee autobus, stazioni ferroviarie suburbane e fermate della metropolitana. Agevole altresì il collegamento con la rete stradale principale e autostradale.

Il contesto urbano di inserimento può essere qualificato come residenziale consolidato, con discreta dotazione di servizi e infrastrutture.

Firmato Da: ROSSELLA SCAVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 288cd00f894514ccf8c3acc2fade2d4e

2.4. Certificazioni energetiche:

Dalle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico degli Edifici della Regione Lombardia (CENED/CEER), non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) riferito all'unità immobiliare oggetto della presente stima

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

L'immobile risulta privo delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, non essendo stata fornita alcuna documentazione attestante la loro conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

Si precisa, tuttavia, che l'edificio è stato realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa sopra richiamata. Pertanto, l'assenza delle dichiarazioni di conformità non costituisce, di per sé, elemento attestante la non conformità degli impianti, fermo restando che non è stato possibile verificarne la rispondenza alle norme tecniche e di sicurezza vigenti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Dalle verifiche documentali eseguite non risulta reperibile il certificato di collaudo statico ovvero, ove previsto, il certificato di idoneità statica relativo all'immobile oggetto della presente stima. Pertanto, tale documentazione non è stata acquisita agli atti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/05/2026, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario, **il bene era libero.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato mediante interpello dell'Agenzia delle entrate.

4 PROVENIENZA (*all.3)*

4.1. Attuali proprietari

Cognome Nome - proprietà per la quota di 1/1 dal 06/03/1996

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. PEDONE ANGELA in data 06/03/1996 rep nn. 76263 trascritto a Milano in data 22/11/1999 N. 25432.1/1996

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di CARLINO Salvatore nato a PALERMO (PA) il 17/07/1960 per acquisto con atto in autentica Notaio TARSIA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 272274 Sede MILANO (MI) Registrazione n. 3573 registrato in data 05/02/1988 - VENDITA Voltura n. 221856.1/1989 in atti dal 19/05/1995;
- Sino al precedente atto era intestato ai seguenti soggetti: DE RUI Domitilla, DE RUI Gemma, DE RUI Narciso, DE RUI Pietro, DE RUI Tarcisia, DERUI Stella, NINFONIA Elvira, DE RUI Aldo e DE RUI Benito, mediante Documento del 02/02/1970 Voltura in atti dal18/06/1991 Registrazione Sede VALDOBBIADENE (TV) Volume 230 del 03/06/1971 (n. 107504.1/1982)

Firmato Da: ROSSELLA SCAVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 288cd00f894514ccf8c3acc2fade2d4e

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche eseguite dalla scrivente mediante il servizio di consultazione telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano, effettuate sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico delle formalità senza restrizioni ed estrazione delle note relative al ventennio), aggiornate alla data del 02/07/2026, si evince quanto segue:

1. TRASCRIZIONE del 18/02/2015 - Registro Particolare 5597 Registro Generale 7725

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 3700/2014 del 19/11/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 14/03/2024 - Registro Particolare 13113 Registro Generale 17388

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 791/2024 del 29/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 24/07/2025 - Registro Particolare 39557 Registro Generale 55227

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 14316/2025 del 11/07/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuna

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

- **Pignoramenti**

TRASCRIZIONE del 24/07/2025 - Registro Particolare 39557 Registro Generale 55227 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 14316/2025 del 11/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

La scrivente rimanda alla visura ipocatastale soggettiva ed all'immobile allegata.

Firmato Da: ROSSELLA SCAVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 288cd00f894514ccf8c3acc2fade2d4e

6 CONDOMINIO

L'immobile RISULTA AMMINISTRATO dell'amministratore pro tempore Studio Muccari Salemi in persona del titolare Dr. Cesare Muccari Salemi.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2026/2027: € 4.002,51 di cui 1.846,64 per le spese ordinarie, mentre per l'anno 2025/2026 e' pari ad € 1722,19.

Spese condominiali non pagate alla data della perizia: € 1.248,71 comprensivo di spese straordinarie: 10.185,34.

Cause in corso: attuale procedura.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate ad occhio nudo

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

No

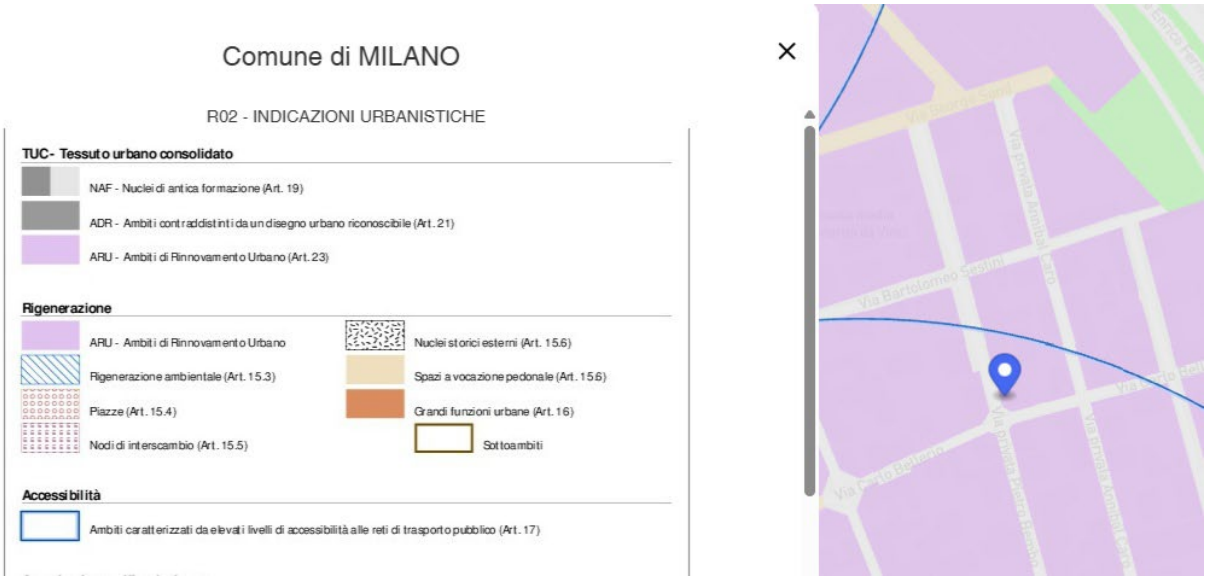
7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in Ambiti di rinnovamento urbano art. 23 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile a seguito di confronto con l'amministrazione comunale non risulta soggetto a vincoli.

Firmato Da: ROSSELLA SCAVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 288cd00f894514ccf8c3acc2fade2d4e



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Licenza Edilizia n. 83016 del 28/06/1952;
- Licenza Edilizia n. 1193 del 14/01/1996;
- Licenza Edilizia n. 166027 del 02/02/1955;
- Relazione di visita per licenza di occupazione del 28/06/1955.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme.**

Alla luce della documentazione acquisita presso il Comune di Milano e considerato che la planimetria catastale reperita nella banca dati corrisponde alla planimetria originaria di primo impianto, la scrivente ritiene necessario procedere alla regolarizzazione documentale dell'unità immobiliare mediante la presentazione della pratica edilizia ritenuta idonea dall'Amministrazione comunale, finalizzata all'allineamento della documentazione urbanistico-edilizia e catastale, per una migliore rappresentazione grafica dello stato dei luoghi e dello stato legittimo dell'immobile, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., come modificato dal D.L. 69/2024 (c.d. "Decreto Salva Casa"), qualora ne ricorrano i presupposti.

Nel corso del sopralluogo sono state inoltre rilevate le seguenti difformità rispetto alla documentazione disponibile: realizzazione di una seconda porta di accesso al vano cantina, spostamento della porta di accesso alla seconda cantina, diverso spessore della parete di accesso al vano cantina posto sul lato sud, nonché difformità delle altezze interpiano riscontrate sia al piano seminterrato sia al piano primo.

Costi stimati: 5.000,00 € comprensiva di spese comunali oltre accessori e bolli

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme**.

Nel corso del sopralluogo sono state inoltre rilevate le seguenti difformità rispetto alla documentazione disponibile: realizzazione di una seconda porta di accesso al vano cantina, spostamento della porta di accesso alla seconda cantina, diverso spessore della parete di acces-

Firmato Da: ROSSELLA SCAVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 288cd00f894514ccf8c3acc2fade2d4e

so al vano cantina posto sul lato sud, nonché difformità delle altezze interpiano riscontrate sia al piano seminterrato sia al piano primo.

Si ritiene necessaria la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati, finalizzata all'allineamento della documentazione catastale con lo stato dei luoghi.

Costi stimati: si stima un costo professionale di € 1.000,00, oltre oneri accessori di legge e spese vive, nonché tributi catastali quantificati in € 420,00, calcolati in funzione del numero dei subalterni da costituire.

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 dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale
FG 41 MAPPALE 167 SUB-704 APPARTAMENTO	1	63,42 mq.	1,00	63,42 mq.
FG 41 MAPPALE 167 SUB-704 ACCESSORI AL PIANO	1	18,45 mq.	0,40	7,38 mq.
FG 41 MAPPALE 167 SUB-704 BALCONE	1	2,56 mq.	0,30	,77 mq.
FG 41 MAPPALE 167 SUB-704 CANTINE	-1	44,44 mq.	0,20	8,89 mq.
		128,87 mq.		**80,46 mq.**

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 che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2025 – zona D3 – PERIFERICA/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI , COMASINA- che dà quotazioni da

Firmato Da: ROSSELLA SCAVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 288cd00f894514ccf8c3acc2fade2d4e

2.700,00 a 3.300,00

Borsino Immobiliare
Comune: Milano
Fascia/Zona: Periferica
Valore mercato prezzo min. 1.855,00 / prezzo max. 2.152,00 (Euro/mq)

- Appartamento in vendita Via Brusuglio
Mq 90,00-€ 379.000,00

- Appartamento in vendita Via George Sand 44,
Mq 113,00-€ 355.000,00
- Appartamento in vendita Via Brusuglio, 46,
Mq 75,00-€ 180.000,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MILANO
Comune: MILANO (F205)
Fascia: Periferica
Zona: BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI , COMASINA
Codice zona: D32
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2700	3300	L	9,5	11,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	3400	4900	L	11,9	18	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2650	3400	L	9,3	12	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1750	2600	L	7	9,2	L
Box	NORMALE	1200	2000	L	5,5	9,5	L
Ville e Villini	Ottimo	3000	4300	L	9,6	14	L
Ville e Villini	NORMALE	1900	2950	L	6,5	9,5	L

Stampa — Legenda

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **1.855**	*Euro* **2.004**	*Euro* **2.152**

Valuta subito questo immobile

Firmato Da: ROSSELLA SCAVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 288cd00f894514ccf8c3acc2fade2d4e

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

destinazione	categoria immobile catastale	Sup. commerciale	valore a mq	sup. omogeineizzata
Appartamento, accessori e cantine	mq	80,46	2.622,55 €	211.000,00 €

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.

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.

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%) 10.575,00 € - 10.575,00

€ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 6.420,00 € - 6.420,00

€ Rimborso forfettario da verificare previo contatto con l'amministratore dello stabile spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

3.444,00 - € 3.444,00 €

Costi di cancellazione oneri e formalità: 800,00 €

€ Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 189.786,00 €

NB: 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.

Firmato Da: ROSSELLA SCAVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 288cd00f894514ccf8c3acc2fade2d4e

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Immobile non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il pignoramento si riferisce all'intero bene immobiliare.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Rossella Scavello 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 li: 03/07/2026 l'Esperto Nominato

ALLEGATI

1) Visura catastale, planimetria, estratto di mappa;

2) Atto di Provenienza;

3) Visure ipocatastali;

4) Spese condominiali;

5) Concessioni edilizie;

6) Fotografie.

Firmato Da: ROSSELLA SCAVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 288cd00f894514ccf8c3acc2fade2d4e