Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1114/2025

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2

unità immobiliare in Milano, Via Carlo Crivelli n. 15/1



Esperto nominato: arch. Federica Palazzetti
Albo Architetti di Milano n.11364 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n.777
Email: federica@aassociati.net – cp@aassociati.net

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano, VIA CARLO CRIVELLI n. 15/1 Piano S1

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 477, particella 346, subalterno 34

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Conforme

Conformità catastale

Conforme

Valore di mercato stimato

€ 52.500,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero € 49.900,00

LOTTO 2

AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di autorimessa sita nel Comune di Milano, via Carlo Crivelli n. 15/1, Piano S1, in zona Porta Vigentina/Porta Romana.

L'unità immobiliare, posta al **seminterrato** dello stabile, consiste in un'autorimessa.

Al piano seminterrato si accede da rampa carraia.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 di proprietà** del bene.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano *(All. A – Visura catastale storica L2)*

Intestati:

- ******* nato [redacted], codice fiscale ***, Proprietà 1/1.

Da **Certificato Anagrafico di Stato civile** che si allega *(All. B - Certificati anagrafici)*, il sig. ***** "**risulta di stato libero per decesso del coniuge *** a Milano MI dal 19/07/2013".

Dati identificativi: foglio 477, particella 346, subalterno 34;

Dati di classamento: categoria autorimessa C/6, classe 6, consistenza 15 m^2, superficie catastale totale 15 m2, rendita € 210,71;

Indirizzo e piano: Milano, Via Carlo Crivelli n. 15/1, Piano S1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/01/2023 Pratica n. MI0001272 in atti dal 02/01/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1272.1/2023).

<u>Precedentemente:</u>

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze, come da atto di provenienza

Dell'autorimessa, in contorno da nord in senso orario: Vano autorimessa di terzi, cortile, Vano autorimessa di terzi, confine di proprietà.

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

Gli identificativi catastali del bene oggetto di pignoramento risultano corrispondenti a quelli risultanti dalla documentazione catastale acquisita: Comune di Milano, Catasto Fabbricati, foglio 477, particella 346, subalterno 34.

Si segnala tuttavia una discordanza relativa alla **data di nascita del soggetto esecutato**.

In particolare, nella documentazione catastale e negli atti di acquisto il soggetto risulta nato il **02/05/1939**, mentre nell'atto di pignoramento è indicata la data di nascita **02/02/1939**.

La certificazione notarile ventennale acquisita agli atti evidenzia espressamente tale difformità, precisando che, pur essendo identico il codice fiscale, la data di nascita risulta differente.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

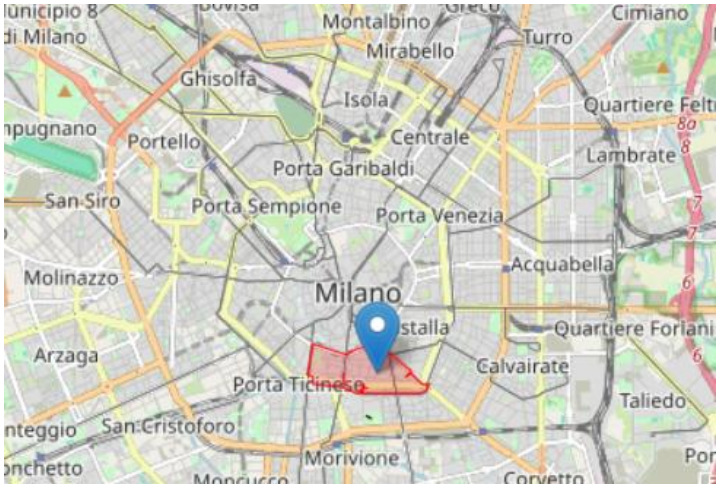
2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di: Milano, via Crivelli n. 15/1.

Fascia/zona: Centrale / PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA – **Zona OMI B20**.

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: esercizi commerciali e di vicinato, supermercati, farmacie, uffici postali, istituti scolastici di diverso grado, strutture universitarie, sanitarie e ospedaliere, servizi bancari, attività di ristorazione, attrezzature culturali e spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: la zona è servita da numerose linee di trasporto pubblico di superficie; le fermate più prossime sono ubicate in viale Bligny, Corso di Porta Vigentina e via Bocconi, raggiungibili in circa 5 minuti a piedi. La fermata **Crocetta della linea metropolitana M3** è raggiungibile in circa 7 minuti a piedi.

Collegamento alla rete autostradale: accesso al sistema delle tangenziali milanesi e ai relativi raccordi autostradali a circa **8–10 km**, in funzione dell'itinerario prescelto.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne *(All. C – Rilievo fotografico L2)*

Trattasi di edificio condominiale a prevalente destinazione residenziale, sviluppato su più piani fuori terra oltre a piano interrato destinato ad autorimesse.

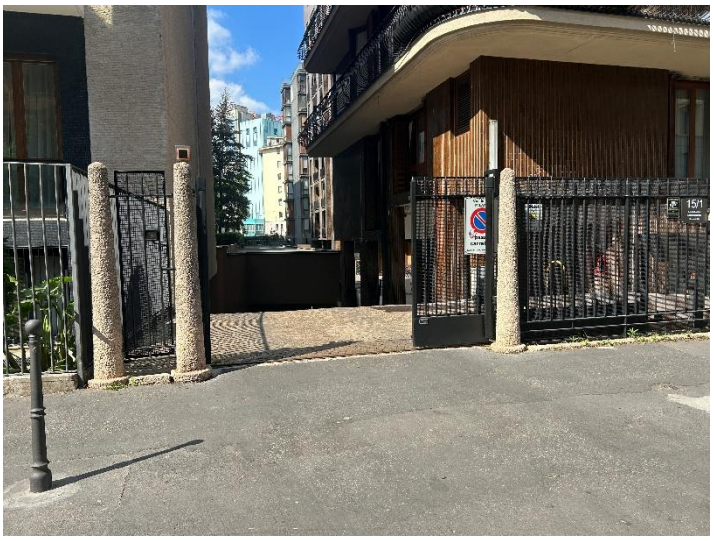
L'edificio si presenta in stato manutentivo buono sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Accesso carrabile: Cancello carraio scorrevole in metallo.

Facciate: prospetti caratterizzati da balconi continui con andamento curvilineo e parapetti metallici; finiture esterne in parte intonacate e in parte rivestite.

Rampa carrabile: inclinata, a sviluppo curvilineo, in parte coperta.



Pavimentazione esterna: in pietra.

Pareti interne del corsello comune: intonaco verniciato.

Pavimentazione interna del corsello comune: in piastrelle klinker.

Copertura: piana non calpestabile.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto elettrico: sottotraccia.

2.3. Caratteristiche descrittive interne *(All. C - Rilievo fotografico)*

Il vano autorimessa è posto al piano seminterrato.

Lo stato di manutenzione del vano autorimessa è da considerarsi **normale**.

Descrizione delle componenti edilizie interne del vano autorimessa:

Porta basculante: in metallo.

Pavimentazione interna: in piastrelle di klinker.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Impianto elettrico: sottotraccia.



2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato in zona centrale di Milano, nell'ambito urbano di **Porta Vigentina, Porta Romana**, in prossimità di Corso di Porta Romana e a breve distanza dal centro storico.

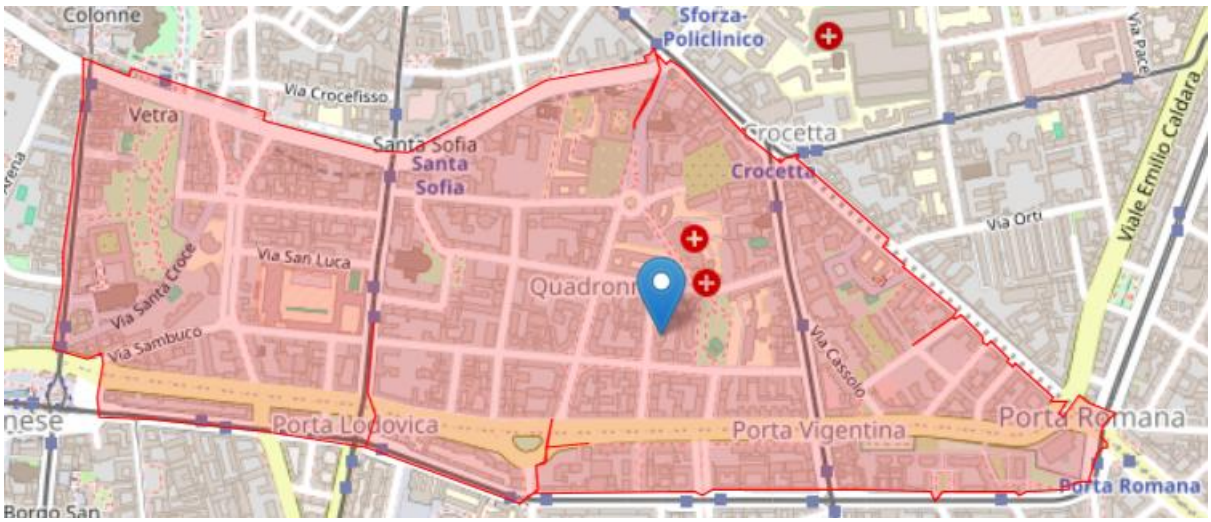
Il contesto urbano è consolidato e caratterizzato prevalentemente da edifici residenziali pluripiano, con presenza diffusa di attività commerciali, terziarie e di servizio. La zona presenta una buona dotazione di esercizi di vicinato, supermercati, farmacie, istituti scolastici, strutture universitarie, sanitarie e ospedaliere, servizi bancari, attività di ristorazione, attrezzature culturali e spazi verdi.

L'area risulta completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'accessibilità mediante trasporto pubblico è buona, grazie alla presenza della rete urbana di superficie e della linea metropolitana **M3**, con fermata **Crocetta** nelle vicinanze. La zona è inoltre agevolmente collegata con le principali direttrici della viabilità urbana.

La disponibilità di parcheggi su strada è limitata, come generalmente riscontrabile nelle zone centrali della città, con presenza di sosta regolamentata e spazi riservati ai residenti.

L'immobile ricade all'interno dell'ambito soggetto alla regolamentazione degli accessi veicolari **Area C**.



2.5. Certificazioni energetiche

L'attestato di Prestazione Energetica **non** risulta necessario per la tipologia del bene (*All. E – Assenza APE)*.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

Nota: con Determina Dirigenziale del Comune di Milano la presentazione del CIS è differita fino alla data di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato il 13/05/2026 il bene risulta nella disponibilità del proprietario esecutato e sarà pertanto considerato libero ai fini della vendita.

3.2. Esistenza contratti di locazione *(All. D – Assenza contratto di locazione)*

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione depositata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 17/12/2025, cui si fa riferimento per quanto attiene alle trascrizioni e iscrizioni, nonché dall'acquisizione dei titoli di provenienza *(All. F – Atto di provenienza L1 L2)* e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano 1, alla data del 29/04/2026 *(All. G – Ispezione ipotecaria)*, risulta quanto segue:

4.1. Attuali proprietari

******* nato a [redacted] codice fiscale ***, proprietà per 1/1, a seguito di **RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO** della sig.ra ***, a seguito di decesso del 19/07/2013, Pubblico ufficiale BINACCHI di MILANO - Voltura n. 22293.1/2018 - Pratica n. MI0193674 in atti dal 07/05/2018 (come da visura storica).

Nota: nel Certificato Notarile agli atti a firma del Notaio Ciccaglione Alessandro fu Michele, la sig.ra *** risulta deceduta in data 26/07/1991, mentre da certificato anagrafico di stato civile (*All. B – Certificati anagrafici*) risulta deceduta il 19/07/2013.

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 716/92 del 12/04/2001, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 23/08/2001 - Registro Particolare 36643 Registro Generale 53302

4.2. Precedenti proprietari al ventennio

******* nato a [redacted] codice fiscale ***, nuda proprietà 1/1, e ****** [redacted] dice fiscale ***, usufrutto 1/1, a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 23/12/1992, Repertorio n. 95275, a rogito del Notaio Alberto RONCORONI Sede MILANO, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 12/01/1993, Registro Particolare 1017, Registro Generale 1260, dal signor *** nato a BRESCIA (BS) il 18/05/1936, codice fiscale ***.

Proprietari per l'intero ventennio antecedente alla data del pignoramento.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione depositata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 17/12/2025, cui si fa riferimento per quanto attiene alle trascrizioni e iscrizioni, nonché dall'acquisizione dei titoli di provenienza *(All. F – Atto di provenienza L1 L2)* e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano 1, alla data del 29/04/2026 *(All. G – 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, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

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

Nessuna.

- **Eventuali note:**

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

Pignoramento, atto del 10/11/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Milano al n. 22777 di repertorio, trascritto il 12/11/2025 a Milano 1- Registro Particolare 57411 Registro Generale 80559, a favore di ***** codice fiscale ***** contro ******* (proprietario esecutato).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Verifica se i beni sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020

Non ricorre il caso.

6. CONDOMINIO

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è inserita in fabbricato condominiale amministrato da "IPI Condominium" con sede in piazza Missori 2, 20122 Milano.

La scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministrazione condominiale le informazioni e la documentazione relative alla posizione dell'unità immobiliare oggetto di stima, con particolare riferimento ai millesimi di proprietà, alle spese ordinarie di gestione, alle eventuali spese straordinarie deliberate, alla posizione debitoria dell'immobile ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., nonché all'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari o problematiche riguardanti il bene o le parti comuni.
Alla data di redazione della presente relazione, l'Amministrazione condominiale non ha fornito riscontro né trasmesso la documentazione richiesta.
Pertanto, **non è stato possibile accertare** l'ammontare delle spese condominiali ordinarie, l'eventuale presenza di spese straordinarie deliberate, né l'eventuale sussistenza di morosità riferibili all'unità immobiliare oggetto di stima.
N.B.: il futuro acquirente dovrà acquisire presso l'Amministrazione condominiale informazioni aggiornate in merito agli eventuali importi a carico dell'immobile, con particolare riferimento alle spese condominiali insolute per le quali possa operare quanto previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., nonché alle eventuali quote relative a lavori di manutenzione deliberati, in corso o eseguiti.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Dato non disponibile alla data di redazione della presente relazione, non essendo pervenuta la documentazione richiesta all'Amministrazione condominiale.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Allo stato rilevato non è stato individuato un percorso pedonale privo di barriere per l'accesso al piano seminterrato; l'accesso osservato avviene mediante la rampa carrabile, caratterizzata da significativa pendenza.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato risulta assentita con licenza edilizia del 29/07/1965, successivamente oggetto di variante autorizzata nel 1969, con licenza di occupazione rilasciata nel 1970.

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione

definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona **NAF – Nuclei di Antica Formazione Titolo II Capo IV** (art. 19.2.d e art. 19.3.a).

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta interessata dai seguenti vincoli:

- Area soggetta a rischio archeologico preventivo (Regolamento Edilizio art. 66) – Zona A;
- Delimitazione ostacoli (art. 41.2) SOE Orizzontale Esterna
- Pericoli per la navigazione aerea (Art. 41.3) Subzona 4

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.





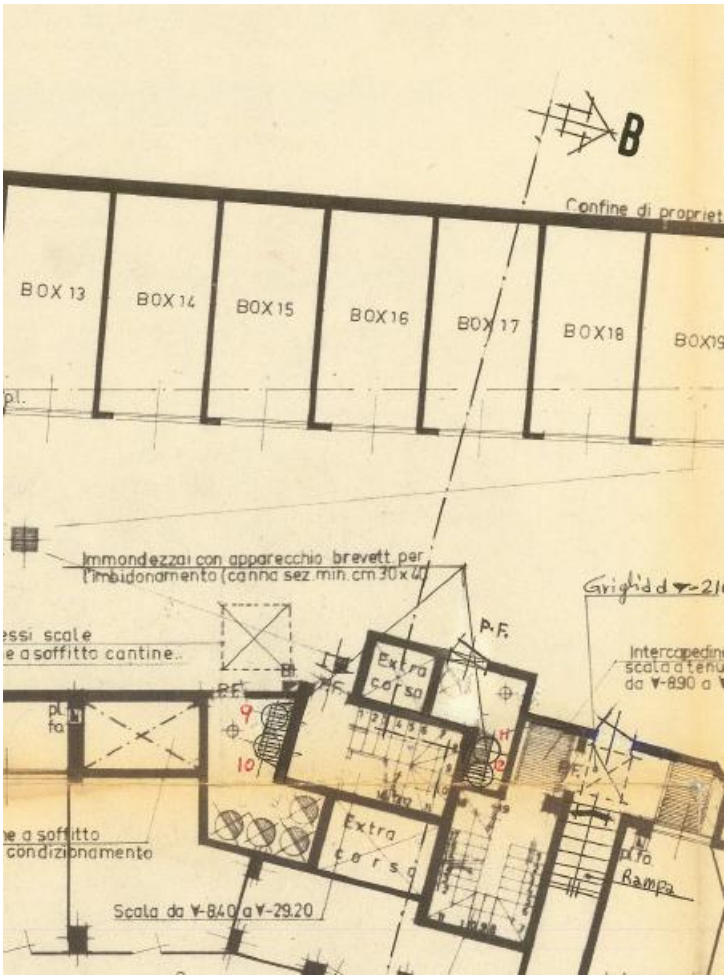
7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(All. I – Atti di fabbrica L2)*

Come da accesso atti (istanze di accesso atti inviate tramite portale dedicato in data 15/05/2026 istanza n. 20367) risultano depositate le seguenti pratiche edilizie per il fabbricato di via Carlo Criveli n. 15:

- **Licenza di occupazione** n. 174 del 23/07/1970 Atti n.174151 P.G.; n.18219 E.P. del 1967 in seguito a Licenze per Opere edilizie del 29/07/1965 e del 17/09/1969 (atti n. 41276/686/65; n. 174151/18219/67) riguardanti lo stabile al n.15/1 di via Crivelli e rilasciate alla S.a.s. NICA.
- **Licenza per opere edilizie** n. 2524 atti n. 174151/18219/69 del 17/09/1969 per "Modifiche planivolumetriche, interne e di facciata a variante delle opere autorizzate il 29/07/1965 con licenza n. 1750 atti 41276/686/E.P. 1965, conformemente ai tipi contraddistinti col numero della presente autorizzazione, richiamate tutte le condizioni contemplate nel predetto nulla osta".
- **Licenza per opere edilizie** n. 1750 atti 41276/686/1965 del 29/07/1965 per "costruzione fabbricati di sette ed otto piani fuori terra ad uso di abitazione e uffici, con cantine, stenditoi e servizi nei piani interrati e con annesse autorimesse, conformemente ai tipi contraddistinti col numero della presente licenza.".

7.2. Conformità edilizia

Per quanto riguarda il **vano autorimessa** oggetto di stima, identificato come box n. 15 negli elaborati di progetto, lo stato di fatto rilevato risulta **conforme** per sagoma e configurazione alle tavole edilizie reperite. Si rileva tuttavia una differenza nella rappresentazione generale delle parti comuni del piano autorimesse, ove nello stato dei luoghi è presente una rientranza e un raccordo curvilineo non rappresentati con la medesima configurazione nella tavola generale. Tale circostanza non interessa direttamente la sagoma del box oggetto di stima.

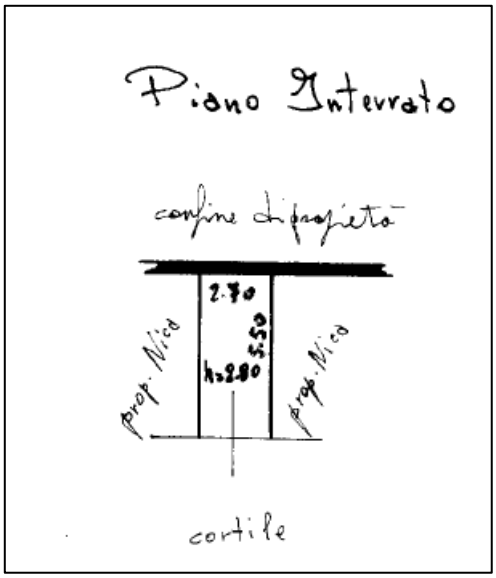


Ad avviso del perito estimatore, sulla base della documentazione acquisita e delle verifiche effettuate, e salvo più approfondite verifiche da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, l'unità immobiliare risulta pertanto **conforme sotto il profilo edilizio,** seppure tuttavia la tavola generale del piano autorimesse risulta diverso in quanto è presente una rientranza e un angolo curvo invece che retto.

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale del **vano autorimessa** risulta **conforme** allo stato di fatto rilevato e, per quanto riferibile all'unità, coerente con la tavola di progetto assentita. Si evidenzia tuttavia che il vano autorimessa non è univocamente riconoscibile per la mancanza dell'indicazione del percorso dal vano scala comune.

Si allega di seguito stralcio della planimetria catastale.



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 dalla 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:

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m^2)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m^2)
Autorimessa P. S1	15,00	1,00	15,00
totale	**15,00**		**15,00**

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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)

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Centrale/PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA

Codice di zona: B20

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	5200	7200
Abitazioni civili	Ottimo	7300	9700
Box	NORMALE	2750	4100

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di **Box** in stato conservativo **normale**

Valore mercato prezzo min. 2.750/ prezzo max. 4.100 (€/m^2)

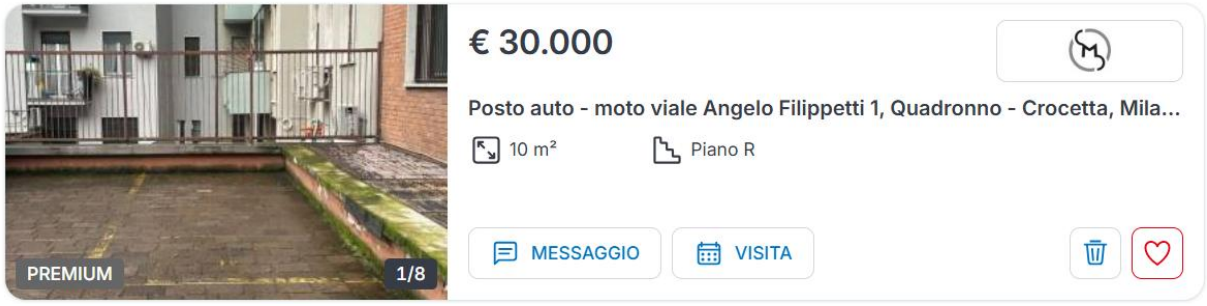
"www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO – ZONA: **PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA** - (consultazione settembre 2026).



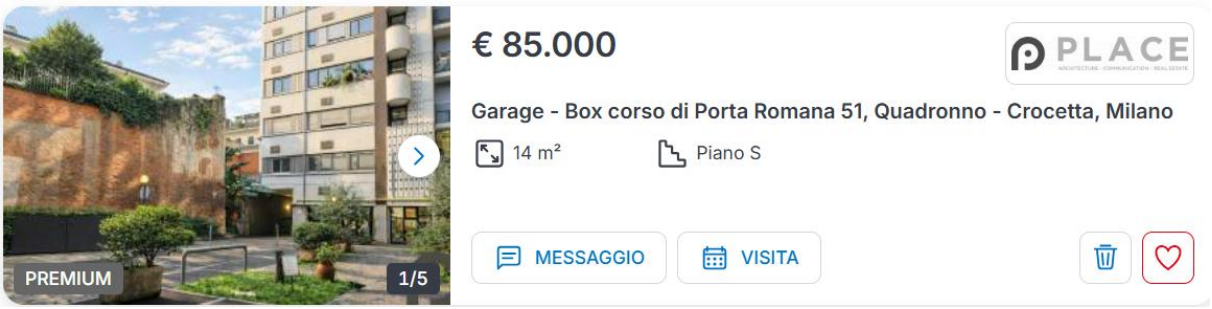
Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "Box auto & autorimesse"

Valore di compravendita (minimo) 2.855/ (massimo) 4.060 (€/m^2).

Altre fonti di informazione: indagine del mercato immobiliare locale mediante consultazione di portali specializzati, finalizzata alla verifica dei prezzi di offerta di immobili aventi caratteristiche per quanto possibile assimilabili al bene oggetto di stima. I valori rilevati, trattandosi di prezzi richiesti e non di prezzi effettivi di compravendita, sono stati considerati esclusivamente quali elementi di riscontro dell'andamento del mercato locale.







9.3. Valutazione LOTTO 2

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq della superficie commerciale lorda pari a **3.500,00 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m²)	valore di mercato intero (1/1)
Lotto 2	**15,00**	3.500,00	€ 52.500,00
			€ 52.500,00

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 2	**52.500,00**
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-2.625,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-0,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6): dato non disponibile.	
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	**49.875,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni

LIBERO	€ 49.875,00
arrotondato:	**€ 49.900,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non

espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Dall'esame della documentazione acquisita e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato.

Pertanto, non si rende necessario esprimere alcun giudizio in merito alla congruità del canone di locazione.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene, non occorre esprimere parere in ordine alla comoda divisibilità dello stesso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Si segnala il mancato riscontro dell'Amministrazione condominiale alle richieste formulate dalla scrivente; conseguentemente, alla data della presente relazione non risultano disponibili dati aggiornati relativi a spese ordinarie, straordinarie ed eventuali morosità riferibili all'unità.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 15/09/2026

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- **A.** Visura catastale storica L2
- **B.** Certificati Anagrafici
- **C.** Rilievo fotografico L2
- **D.** Assenza Contratto di locazione
- **E.** Assenza APE L2
- **F.** Atto di Provenienza L1-L2
- **G.** Ispezione ipotecaria
- **H.** Richieste Informazioni Amministratore L2
- **I.** Atti di fabbrica L2
- **J.** Planimetria catastale L2
- **K.** Copia privacy L2