

**Tribunale di Milano**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 630 / 2025**

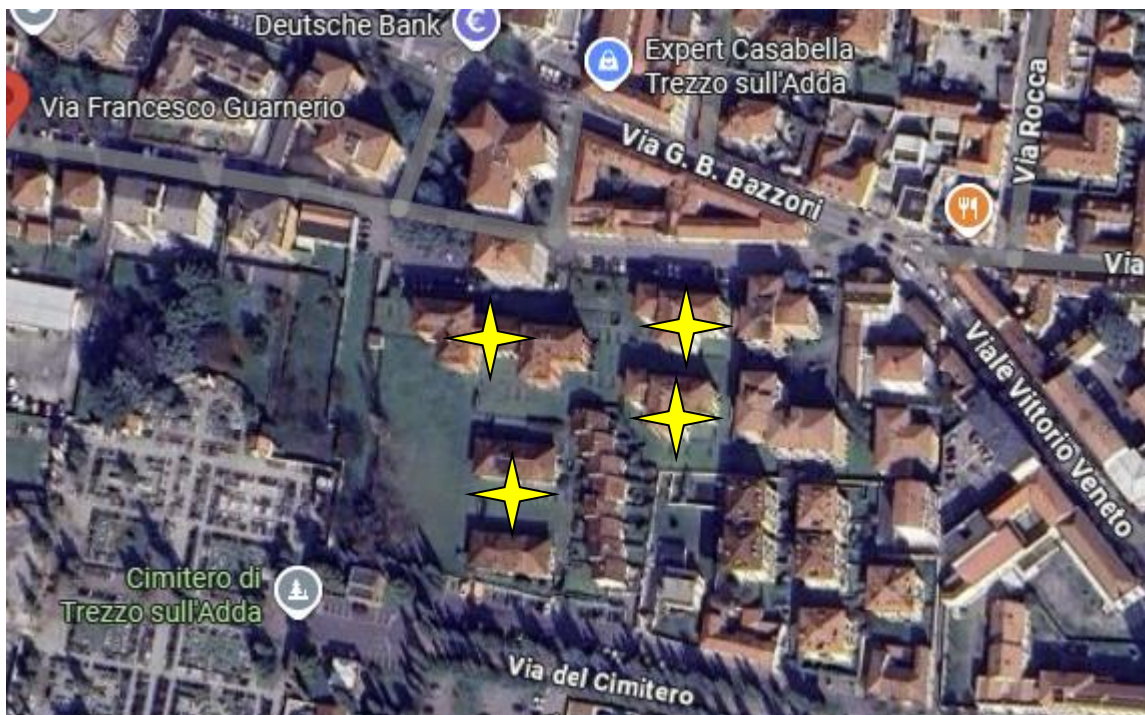
**Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Silvia Vaghi**

**RELAZIONE DI STIMA**

**unità immobiliari in Comune di Trezzo sull'Adda**

**Via Francesco Guarnerio nn. 9 e 3 e in**

**Via del Cimitero n. 20**



**INDICE SINTETICO**

**Beni in via Francesco Guarnerio n. 9 ( e n. 7) – Trezzo sull'Adda (MI)**

**Categoria: C/6 box auto.**

**Dati Catastali:**

**Lotto 1**

foglio 12 mappale 30 subalterno 65

**Lotto 2**

foglio 12 mappale 30 subalterno 71

**Lotto 3**

foglio 12 mappale 30 subalterno 72

**Lotto 4**

foglio 12 mappale 30 subalterno 79

**Beni in via Francesco Guarnerio n. 3 (e nn. 1 e 5) – Trezzo sull'Adda (MI)**

**Categoria: C/6 box auto.**

**Dati Catastali:**

**Lotto 5**

foglio 12 mappale 33 subalterno 23

**Lotto 6**

foglio 12 mappale 37 subalterno 29

**Beni in via Del Cimitero n. 20 (e n. 18) – Trezzo sull'Adda (MI)**

**Categoria: C/6 box auto.**

**Dati Catastali:**

**Lotto 7**

foglio 12 mappale 292 subalterno 26

**Lotto 8**

foglio 12 mappale 292 subalterno 40

**Stato occupativo:** al sopralluogo – complessivamente liberi.

**Contratti di locazione in essere:** Non risultanti

**Comproprietari:** Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni - da libero:**

**Lotto 1**

foglio 12 mappale 30 subalterno 65: € **14.000,00**

**Lotto 2**

foglio 12 mappale 30 subalterno 71: € **13.000,00**

**Lotto 3**

foglio 12 mappale 30 subalterno 72: € **13.000,00**

**Lotto 4**

foglio 12 mappale 30 subalterno 79: € **13.000,00**

**Lotto 5**

foglio 12 mappale 33 subalterno 23: € **13.000,00**

**Lotto 6**

foglio 12 mappale 37 subalterno 29: € **13.000,00**

**Lotto 7**

foglio 12 mappale 292 subalterno 26: € **14.000,00**

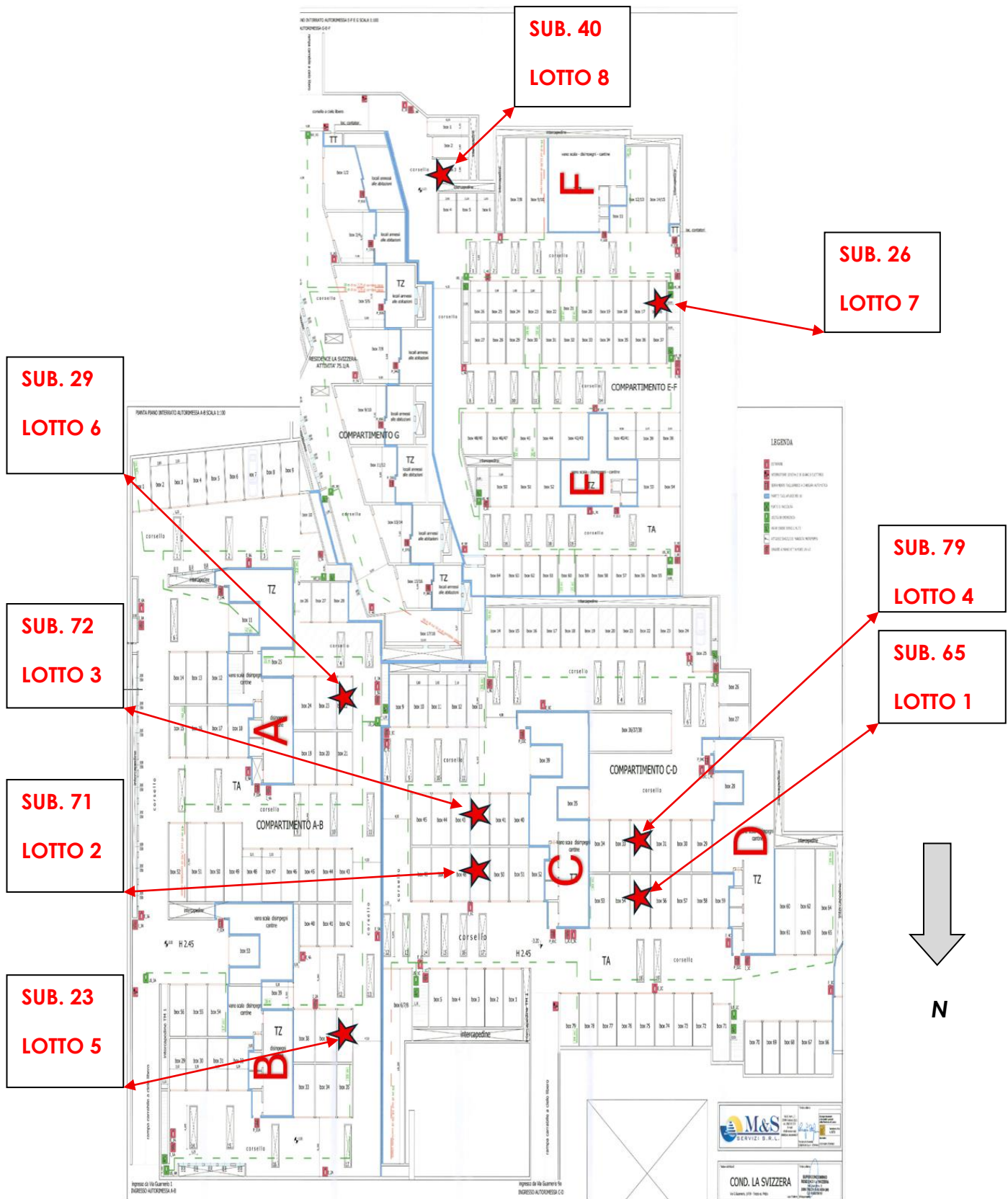
**Lotto 8**

foglio 12 mappale 292 subalterno 40: € **14.000,00**

**Valore Totale dei Lotti** € **107.000,00**

**Segue QUADRO D'INSIEME**

Complesso box supercondominio La Svizzera – (da pratica antincendio)



**LOTTO n. 1**  
**--- BOX AUTO NEL FABBRICATO C-D ---**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (all. 1)**

**1.1. Descrizione del bene:** In Comune di Trezzo sull'Adda - via Francesco Guarnerio n. 9 (e n. 7).

**così composto:**

- **Al piano interrato 1°:** vano box auto.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX -

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue:**

**Intestato:**

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

Dati identificativi: foglio 12 - particella 30 - sub. 65 -

dati classamento:

cat. C/6 - classe 3 - consistenza 13 mq. - superficie catastale: mq. 13 -

Rendita: Euro 45,65.

Indirizzo: VIA GUARNERIO FRANCESCO Piano S1

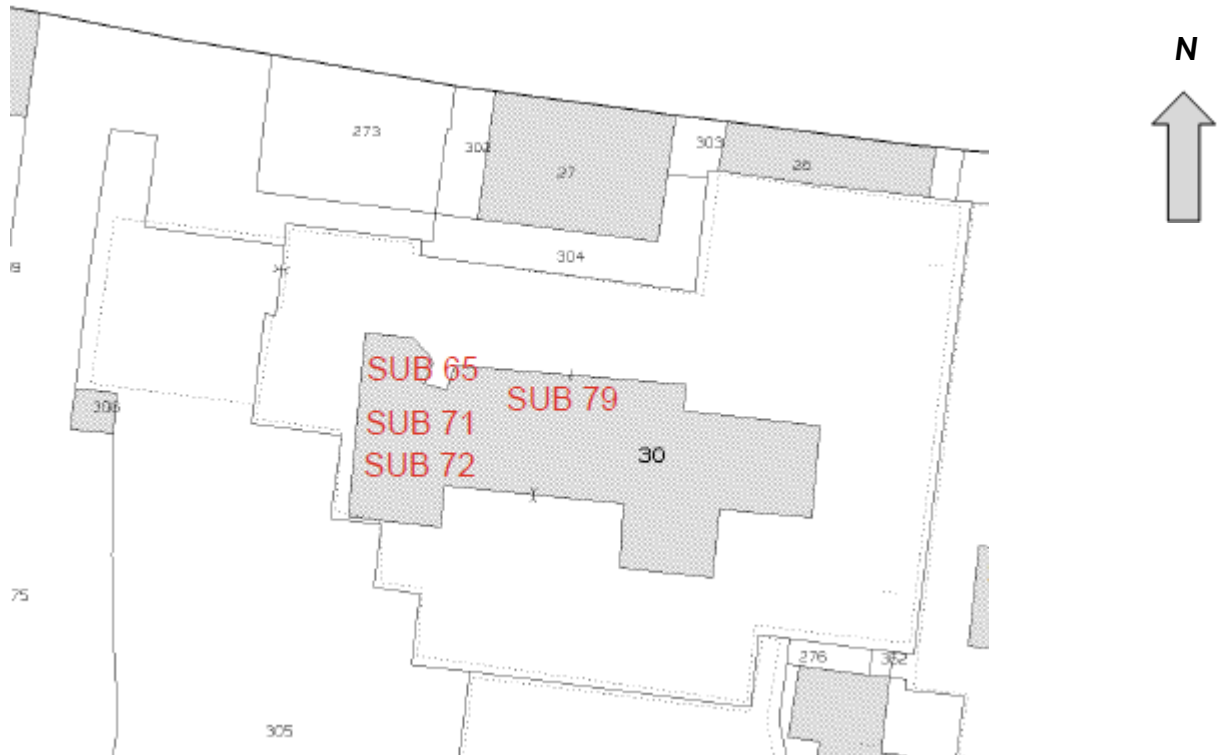
Dati derivanti da: costituzione in atti dal 06/06/1991 n. 4/1989.

**Coerenze da nord in senso orario:**

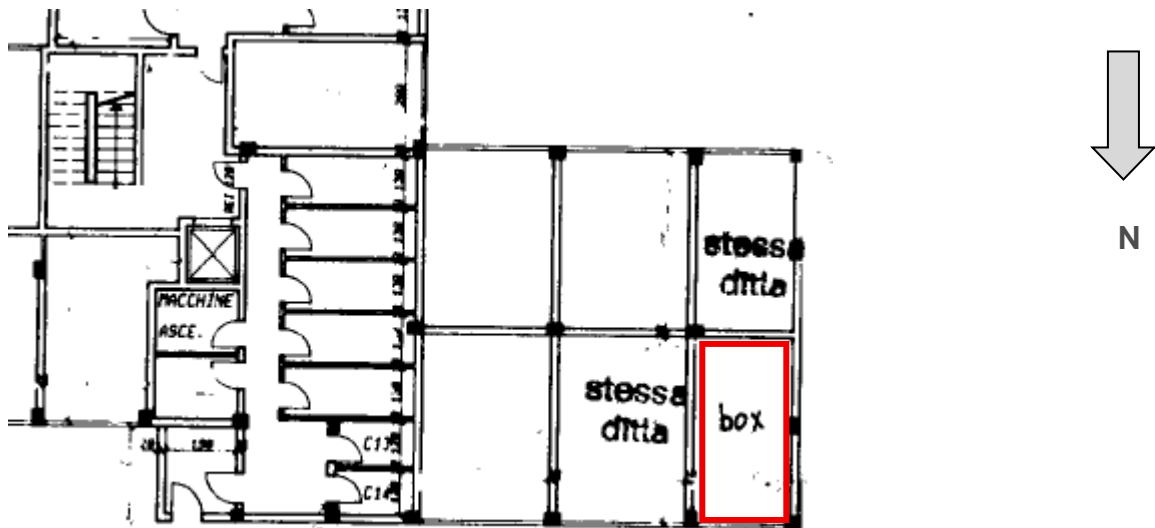
parti comuni da cui si accede - altre unità immobiliari su tre lati.

*Stralcio estratto mappa catastale*

*Trezzo sull'Adda Fig. 12 - mapp. 30*



**Stralcio planimetria catastale anno 1989**



**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nessuna rilevata.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI (all. 2 fotografie)

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Zona ovest del Comune di Trezzo – in vicinanza e parte a confine con il cimitero;

Fascia/zona: centro urbano Destinazione: residenziale;

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

Urbanizzazioni: presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: linee bus –

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A4 Torino Trieste – Casello di Trezzo.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne:

#### Edificio:

- struttura: C.A.
- recinzione: verso strada cordolo in c.a. e inferriata;
- accesso da strada: ingressi carrai e pedonali;
- cortile: del supercondominio;
- **condizioni generali esterne: complessivamente discrete**

#### Caratteristiche descrittive interne:

#### Parti comuni:

- . **Condizioni generali interne: sufficienti**

**BOX:** pareti in c.a. e blocchetti di cls – solette in predalles

- infissi: porta basculante metallica
- imp. elettrico: presente
- **condizioni generali: sufficienti.**

**2.3. Certificazioni energetiche:** La tipologia edilizia non prevede certificazioni

**2.4. Breve descrizione della zona:**

Zona residenziale ovest, formata da fabbricati condominiali pluripiano.

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:** fornita relativamente all'impianto elettrico box ai civici 9A e 9B.

**2.6. Certificazione di idoneità statica:** non fornita.



### 3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

#### 3.1 Detenzione del bene:

Il **sopralluogo** è stato effettuato dalla scrivente con suo collaboratore alla presenza del Custode Giudiziario il **giorno 21 novembre e nuovamente il giorno 10 dicembre 2025**.

**All'interno risultano stoccati elementi e materiale vario.**

Il tutto come meglio descritto nella Relazione del custode Giudiziario.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione:

La scrivente ha chiesto ricerche, come di regola, all'Agenzia delle Entrate, la quale ha risposto che **nella banca dati non risultano registrati contratti di locazione attivi.**

### 4 PROVENIENZA (all. 4 rogito)

#### 1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1 - In forza di atto di compravendita - stipulato in data 03/06/2015 - rep. n. 2164/969 – XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano 2 in data 17/06/2015 ai nn. 57420/37996.  
Da XXXXXXXX

#### 2. Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1 – proprietario ante ventennio.  
L'atto notarile del 2015 riporta i seguenti dati di provenienza: Atto di compravendita - stipulato in data 23/12/1991 - rep. n. 39052 – Notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano 2 in data 17/01/1992 ai nn.

8772/7228

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXX, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche dalla scrivente effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- i. **Misure Penali.** Nessuna risultante.
- ii. **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.** Nessuno risultante.
- iii. **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.** Si precisa che nel fascicolo comunale di progetto è contenuta la Convenzione di Lottizzazione del 22.07.1985 - rep. 18.783 – racc. 1.663 notaio dr. XXXXXXXXXXXX- tra in Comune di Trezzo e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sulla base della quale è stato edificato il complesso edilizio di via Guarnerio. Con tale accordo, la Società ha anche ceduto gratuitamente al Comune aree a verde e a parcheggio.

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

#### **Iscrizioni**

**Nessuna risultante.**

**Pignoramenti**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO - Rep. 1973 del 12/06/ 2025

Trascritto a Milano 2 in data 27/06/2025 – Reg. Gen. 92241- Reg. Part. 63518.

A Favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-

PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Grava: Trezzo sull'Adda fg 12:

mapp 30 sub 65 oltre a:  
mapp 30 sub 71 mapp 30 sub 72 mapp 30 sub 79  
mapp 33 sub 23 mapp 37 sub 29 mapp 292 sub 26  
mapp 292 sub 40.

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO - Rep. 4556 del 26/03/ 2021

Trascritto a Milano 2 in data 27/04/2021 – Reg. Gen. 57772 - Reg. Part. 39284.

A Favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-

PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Grava: Trezzo sull'Adda fg 12:

mapp 30 sub 65 oltre a:  
mapp 30 sub 71 mapp 30 sub 72 mapp 30 sub 79  
mapp 33 sub 23 mapp 37 sub 29 (e al sub. 6 del mapp. 292  
non di interesse di codesta procedura).

## 6 CONDOMINIO (all. 6)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito nel Condominio di via Guarnerio n. 9 – LOTTO C-D, amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mentre il Supercondominio è amministrato dallo XXXXXXXXXX; i 2 Amministratori hanno fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM 4,0175/2000 (16,07):

### **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: € 75,00 + € 50,00 S. Cond.

Spese condominiali non pagate ad oggi – debito totale:

€ 415,00 + Super Condominio € 220,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna comunicata.

**Cause in corso:** n° 1 esecuzione immobiliare.

**Certificazioni degli impianti comuni:** fornita per impianto elettrico.

### **Allegato il Regolamento di Condominio. (all. 6)**

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.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si rimanda al Regolamento di

Condominio e di Supercondominio, ed al Rogito - qui allegati.

L'Amministrazione del "Supercondominio Residence La Svizzera" ha fornito la documentazione relativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività x Sicurezza Antincendio delle autorimesse, prot. n. 0060853 del 28.12.2023.

**Eventuali problematiche strutturali:** non sono state fornite informazioni in merito, nè il Certificato di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

L'unità immobiliare residenziale è ubicata al piano interrato 1° del fabbricato - non presenta caratteristiche tali da permetterne l'uso immediato.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato nel **vigente PGT** del Comune di Trezzo sull'Adda in zona: tessuti a media trasformabilità - ad alta densità. Vincoli: l'area di cortile del supercondominio risulta in parte compresa nella fascia di rispetto del cimitero.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

L'atto notarile con cui la società esecutata ha acquisito la proprietà del box cita:

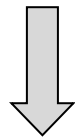
*l'opera risulta effettuata in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 6 agosto 1985 n. 7934 di prot., reg. costruzioni n. 89/85; dichiara altresì che successivamente sono state eseguite le modifiche di cui ai seguenti provvedimenti:  
11 aprile 1986 n. 2819 di prot., Reg. Costruzioni n. 27/86;  
12 marzo 1987 n. 2268 di prot., Reg. Costruzioni n. 31/87;  
27 marzo 1987 n. 2570 di prot., Reg. Costruzioni n. 54/87;  
12 ottobre 1987 n. 8394 di prot., Reg. Costruzioni n. 115/87;  
3 ottobre 1988 n. 13588 di prot., Reg. Costruzioni n. 153/88;  
24 aprile 1989 n. 5251/52 di prot.;  
19 luglio 1989 n. 10989 di prot., Reg. Costruzioni n. 135/89;  
il rappresentante della società alienante dichiara pertanto che quanto in oggetto è conforme alla normativa urbanistica 2 e che, stante quanto sopra, non sono stati adottati dal Comune provvedimenti sanzionatori previsti dalle vigenti leggi in materia di edilizia e urbanistica.*

La scrivente ha esperito ricerche presso il Comune di Trezzo sull'Adda ed ha reperito la seguente documentazione, relativamente al Lotto C-D del Piano di Lottizzazione:

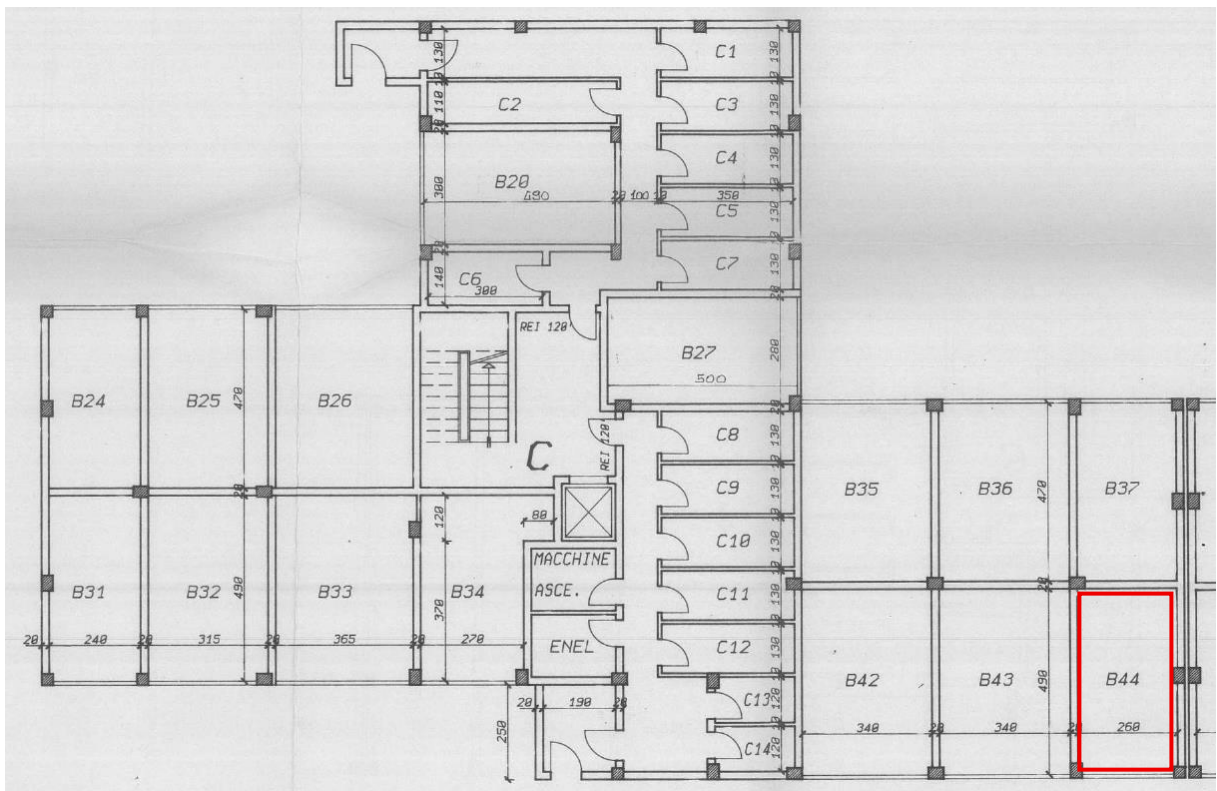
- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 89 del 1985 prot. 7934 – per nuova costruzione del complesso immobiliare da lottizzazione;
- Abitabilità Lotto C del 23.05.1990 n. 89/85 rep. 426;
- Abitabilità Lotto D del 23.05.1990 n. 89/85 rep. 426;
- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 135 del 1989 prot. 10989/14569 per varianti in corso d'opera al fabbricato C-D.

Agibilità box: nel fascicolo comunale non risultano autorizzazioni rilasciate per il piano interrato.

**Stralcio del disegno rappresentante lo stato di progetto:  
Variante del 1989.**



**N**



**Conformità edilizia e catastale:**

L'unità immobiliare "B 44" risulta conforme al progetto e alla denuncia catastale ove risulta identificata al sub 65 del mapp. 30 del fg. 12.

**8 CONSISTENZA:**

- **Al piano S1:** vano box.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell' unità immobiliare è stata calcolata sulla base dei rilievi effettuati sul posto; è comprensiva dei muri di proprietà;\_\_è stata altresì presa in considerazione l'indicazione catastale relativa alla superficie lorda. Le dimensioni sono risultate complessivamente conformi al progetto, ma superiori (mq. 15,00) alla superficie catastale (mq. 13,00). Le dimensioni interne nette risultano di m. 4,90 x 2.60 circa -h. 2,50

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
<b>Box auto p. S1°</b>	<b>mq.</b>	<b>15,00</b>	<b>100%</b>	<b>15,00</b>

**Superficie Lorda commerciale Totale mq. 15,00**

**Superficie Virtuale omogeneizzata mq. 15,00**

**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 manu-

tentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Evidenzia come la presenza di materiale vario non abbia permesso il rilievo preciso delle misure e delle condizioni del vano.

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.

**Fonti d'informazione**

**A AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).**

Periodo: 1° semestre 2025                      Comune: Trezzo sull'Adda

Fascia/Zona: centro urbano

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile                      Destinazione: Residenziale

Valore mercato	stato	valore minimo	valore massimo
BOX auto	Normale	€/mq. 600,00	€/mq 950,00

**B BORSINO IMMOBILIARE –**                      Centro - abitazioni di tipo civile

Valore	minimo	medio	massimo
BOX AUTO	€/mq. 751	€/mq. 843	€/mq. 934

**C PUBBLICITÀ IMMOBILIARI.** Varie

Nella considerazione dell'ubicazione, del discreto stato di conservazione del fabbricato e dell'unità immobiliare, si ritiene ragionevole applicare il valore di €/mq. 1.000,00.

**9.2 Valutazione LOTTO 1**

descrizione	piano	Sup virtuale mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
BOX AUTO	S1	15,00	1.000,00	15.000,00

**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 dalla scrivente.

<b>VALORE LOTTO 1 considerato libero</b>	<b>€ 15.000,00</b>
--	--------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 750,00
---	----------

Spese condominiali ordinarie - biennio	€ 250,00
--	----------

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-</b>	<b>€ 14.000,00</b>
---	--------------------

\*\*\*

**LOTTO n. 2**  
**--- BOX AUTO NEL FABBRICATO C - D**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (all. 1)**

**1.1. Descrizione del bene:** In Comune di Trezzo sull'Adda - via Francesco Guarnerio n. 9 (e n. 7).

**così composto:**

- **Al piano interrato 1°:** vano box auto.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX -

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue:**

**Intestato:**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

Dati identificativi: foglio 12 - particella 30 - sub. 71 -

dati classamento:

cat. C/6 - classe 3 - consistenza 13 mq. - superficie catastale: mq. 13 -

Rendita: Euro 45,65.

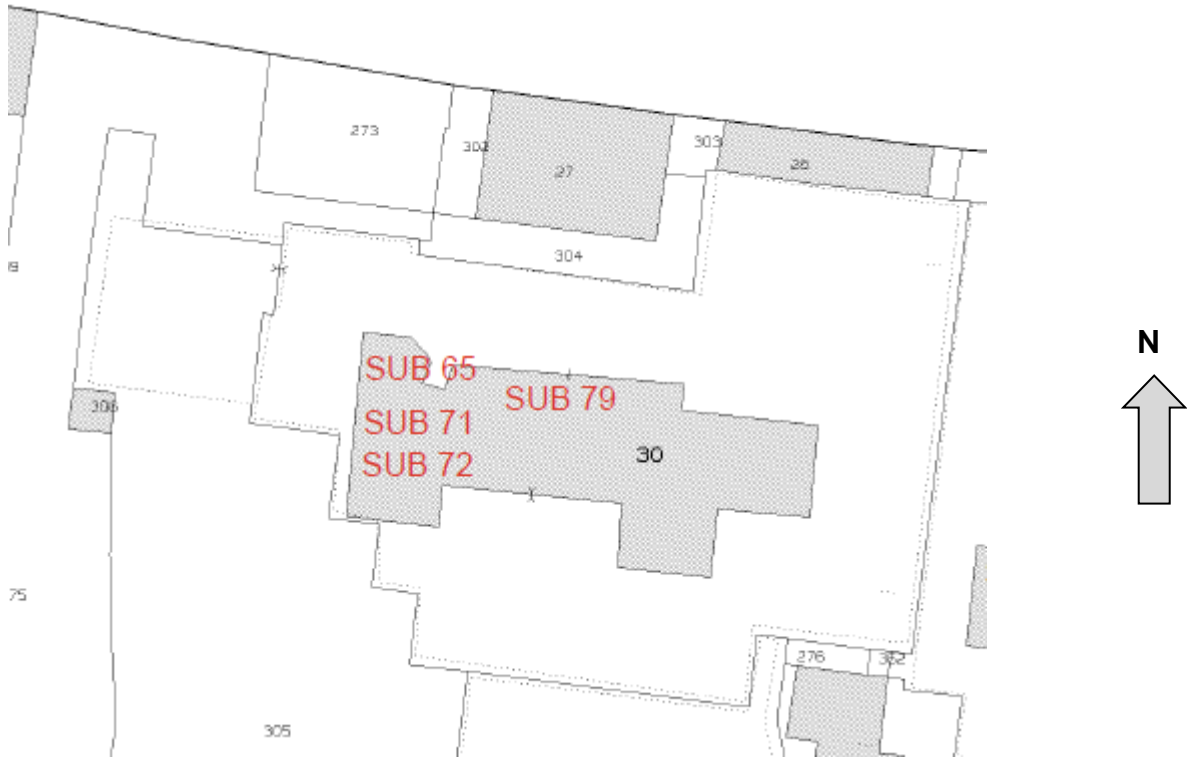
Indirizzo: VIA GUARNERIO FRANCESCO Piano S1

Dati derivanti da: costituzione in atti dal 06/06/1991 n. 4/1989.

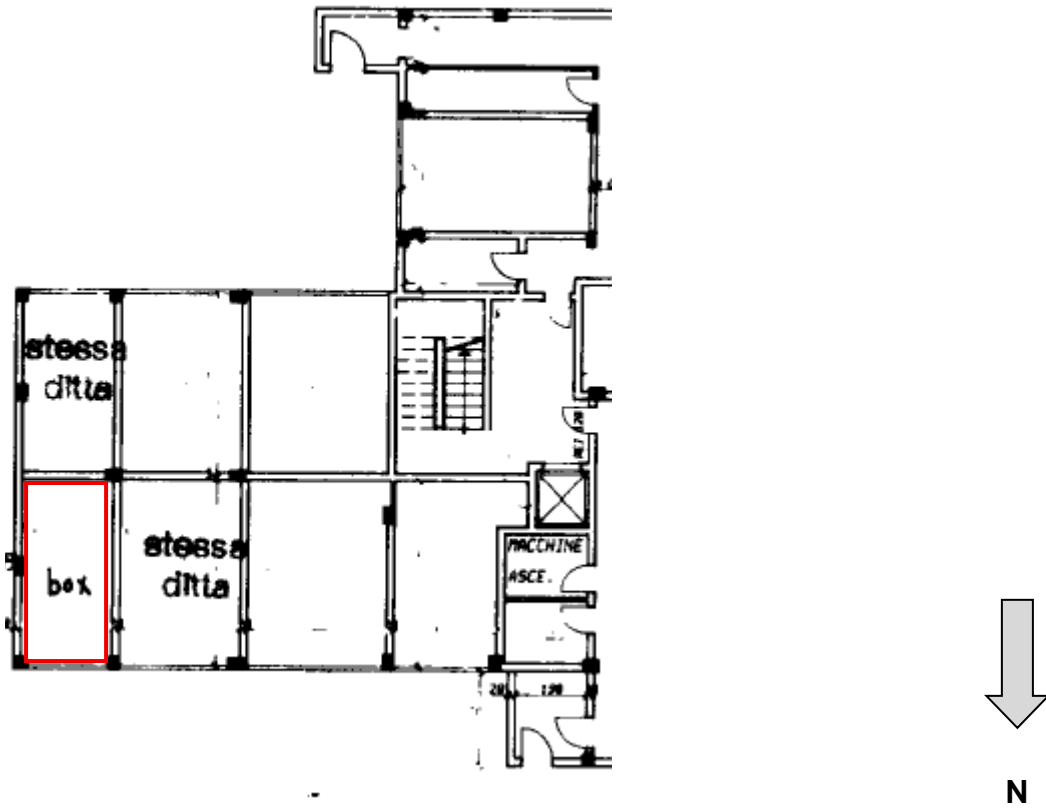
**Coerenze da nord in senso orario:**

parti comuni da cui si accede - altre unità immobiliari su 3 lati.

**Stralcio estratto mappa catastale  
Trezzo sull'Adda Fg. 12 - mapp. 30**



**Stralcio planimetria catastale anno 1989**



**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nessuna rilevata.

## **2 DESCRIZIONE DEI BENI (all. 2 fotografie)**

### **2.3. Descrizione sommaria del quartiere e zona.**

Zona ovest del Comune di Trezzo – in vicinanza e parte a confine con il cimitero;

Fascia/zona: centro urbano                      Destinazione: residenziale;

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

Urbanizzazioni: presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: linee bus –

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A4 Torino Trieste – Casello di Trezzo.

### **2.2. Caratteristiche descrittive esterne:**

#### **Edificio:**

- struttura: C.A.
- recinzione: verso strada cordolo in c.a. e inferriata;
- accesso da strada: ingressi carrai e pedonali;
- cortile: del supercondominio;
- **condizioni generali esterne: complessivamente discrete**

#### **Caratteristiche descrittive interne:**

**Parti comuni:**                      **Condizioni generali interne: sufficienti**

**BOX:** pareti in c.a. e blocchetti di cls – solette in predalles

- infissi: porta basculante metallica
- imp. elettrico: presente
- **condizioni generali: sufficienti.**

**2.3. Certificazioni energetiche:** La tipologia edilizia non prevede certificazioni

**2.4. Breve descrizione della zona:**

Zona residenziale ovest, formata da fabbricati condominiali pluripiano.

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:** fornita relativamente all'impianto elettrico box ai civici 9A e 9B.

**2.6. Certificazione di idoneità statica:** non fornita.



### 3. STATO OCCUPATIVO (all. 3)

#### 3.1. Detenzione del bene:

Il **sopralluogo** è stato effettuato dalla scrivente con suo collaboratore alla presenza del Custode Giudiziario il **giorno 21 novembre e nuovamente il giorno 10 dicembre 2025**.

**All'interno risultano stoccati arredi e materiali vari.**

il tutto come meglio descritto nella Relazione del custode Giudiziario.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

La scrivente ha chiesto ricerche, come di regola, all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che **nella banca dati non risultano registrati contratti di locazione attivi.**

### 4. PROVENIENZA (all. 4 rogito)

#### 1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1 - In forza di atto di compravendita - stipulato in data 03/06/2015 - rep. n. 2164/969 - Notaio dr. XXXXXXXX- trascritto a Milano 2 in data 17/06/2015 ai nn. 57420/37996.

Da XXXXXXXX

#### 2. Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1 - proprietario ante ventennio.

L'atto notarile del 2015 riporta i seguenti dati di provenienza:

Atto di compravendita - stipulato in data 23/12/1991 - rep. n. 39052 - Notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano 2 in data 17/01/1992 ai nn. 8772/7228.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXX, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche dalla scrivente effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano, si evince:

### 2.6 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- i. **Misure Penali.** Nessuna risultante.
- ii. **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.** Nessuno risultante.
- iii. **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.** Si precisa che nel fascicolo comunale di progetto è contenuta la Convenzione di Lottizzazione del 22.07.1985 - rep. 18.783 – racc. 1.663 notaio dr. XXXXXXXXXXXX- tra in Comune di Trezzo e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sulla base della quale è stato edificato il complesso edilizio di via Guarnerio. Con tale accordo, la Società ha anche ceduto gratuitamente al Comune aree a verde e a parcheggio.
- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

### Iscrizioni

**Nessuna risultante.**

**Pignoramenti**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO - Rep. 1973 del 12/06/ 2025

Trascritto a Milano 2 in data 27/06/2025 – Reg. Gen. 92241- Reg. Part. 63518.

A Favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-

PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Grava: Trezzo sull'Adda fg 12:

mapp 30 sub 71 oltre a:  
mapp 30 sub 65 mapp 30 sub 72 mapp 30 sub 79  
mapp 33 sub 23 mapp 37 sub 29 mapp 292 sub 26  
mapp 292 sub 40.

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO - Rep. 4556 del 26/03/ 2021

Trascritto a Milano 2 in data 27/04/2021 – Reg. Gen. 57772 - Reg. Part. 39284.

A Favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-

PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Grava: Trezzo sull'Adda fg 12:

mapp 30 sub 71 oltre a:  
mapp 30 sub 65 mapp 30 sub 72 mapp 30 sub 79  
mapp 33 sub 23 mapp 37 sub 29 (e al sub. 6 del mapp. 292  
non di interesse di codesta procedura).

**6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito nel Condominio di via Guarnerio n. 9 – LOTTO C-D, amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mentre il Supercondominio è amministrato dallo XXXXXXXXXXXX; i 2 Amministratori hanno fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM 4,0175/2000 (16,07):

**Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: € 75,00 + € 50,00 S. Cond.

Spese condominiali non pagate ad oggi – debito totale: € 415,00 +

Super Condominio € 220,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna comunicata.

**Cause in corso:** n° 1 esecuzione immobiliare.

**Certificazioni degli impianti comuni:** fornita per impianto elettrico.

**Allegato il Regolamento di Condominio. (all. 6)**

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.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Si rimanda al Regolamento di Condominio e di Supercondominio, ed al

Rogito - qui allegati. L'Amministrazione del "Supercondominio Residence La Svizzera" ha fornito la documentazione relativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai Sensi della Sicurezza Antincendio per le autorimesse, protocollata al n. 0060853 del 28.12.2023.

**Eventuali problematiche strutturali:** non sono state fornite informazioni in merito, nè il Certificato di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

L'unità immobiliare residenziale è ubicata al piano interrato 1° del fabbricato - non presenta caratteristiche tali da permetterne l'uso immediato.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato nel **vigente PGT** del Comune di Trezzo sull'Adda in zona:

tessuti a media trasformabilità – ad alta densità - Vincoli: l'area di cortile del supercondominio risulta in parte compresa nella fascia di rispetto del cimitero

**Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune:**

L'atto notarile con cui la società esecutata ha acquisito la proprietà del box cita:

*l'opera risulta effettuata in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 6 agosto 1985 n. 7934 di prot., reg. costruzioni n. 89/85; dichiara altresì che successivamente sono state eseguite le modifiche di cui ai seguenti provvedimenti:*

*11 aprile 1986 n. 2819 di prot., Reg. Costruzioni n. 27/86;*

*12 marzo 1987 n. 2268 di prot., Reg. Costruzioni n. 31/87;*

*27 marzo 1987 n. 2570 di prot., Reg. Costruzioni n. 54/87;*

*12 ottobre 1987 n. 8394 di prot., Reg. Costruzioni n. 115/87;*

*3 ottobre 1988 n. 13588 di prot., Reg. Costruzioni n. 153/88;*

*24 aprile 1989 n. 5251/52 di prot.;*

La scrive

*19 luglio 1989 n. 10989 di prot., Reg. Costruzioni n. 135/89;*

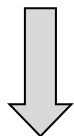
*il rappresentante della società alienante dichiara pertanto che quanto in oggetto è conforme alla normativa urbanistica e che, stante quanto sopra, non sono stati adottati dal Comune provvedimenti sanzionatori previsti dalle vigenti leggi in materia di edilizia e urbanistica.*

reperito la seguente documentazione, relativamente al Lotto C-D del Piano di Lottizzazione:

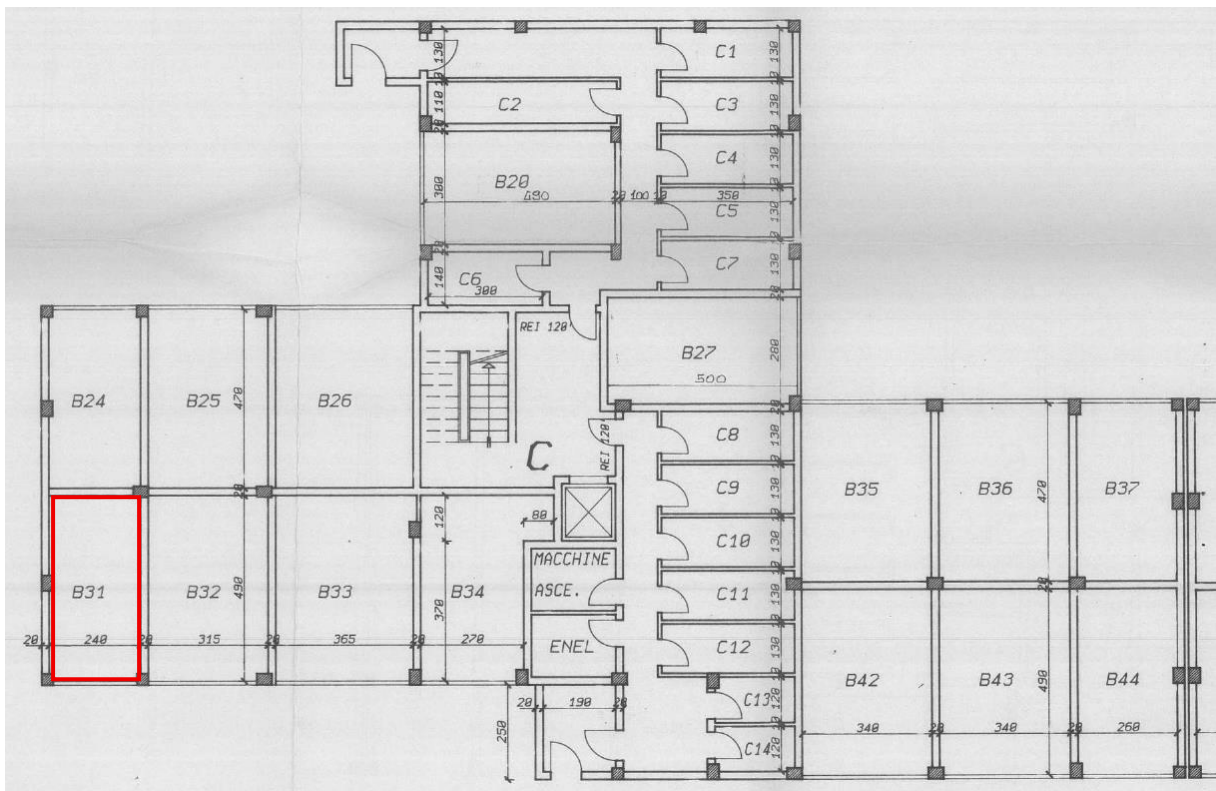
- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 89 del 1985 prot. 7934 – per nuova costruzione del complesso immobiliare da lottizzazione;
- Abitabilità Lotto C del 23.05.1990 n. 89/85 rep. 426;
- Abitabilità Lotto D del 23.05.1990 n. 89/85 rep. 426;
- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 135 del 1989 prot. 10989/14569 per varianti in corso d'opera al fabbricato C-D.

Agibilità box: nel fascicolo comunale non risultano autorizzazioni rilasciate per il piano interrato.

**Stralcio del disegno rappresentante lo stato di progetto:  
Variante del 1989.**



**N**



**Conformità edilizia e catastale:**

L'unità immobiliare "B 31" risulta conforme a progetto e alla denuncia catastale ove risulta identificata al sub 71 del mapp. 30 del fg. 12.

**8 CONSISTENZA:**

- **Al piano S1:** vano box.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell' unità immobiliare è stata calcolata sulla base dei rilievi effettuati sul posto; è comprensiva dei muri di proprietà;\_\_è stata altresì presa in considerazione l'indicazione catastale relativa alla superficie lorda. Le dimensioni sono risultate complessivamente conformi al progetto, ma superiori (mq. 14,00) alla superficie catastale (mq. 13,00). Le dimensioni interne nette risultano di m. 4,90 x 2.40 circa -h. 2,50

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
<b>Box auto p. S1°</b>	<b>mq.</b>	<b>14,00</b>	<b>100%</b>	<b>14,00</b>

**Superficie Lorda commerciale Totale mq. 14,00**

**Superficie Virtuale omogeneizzata mq. 14,00**

**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 manu-

tentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Evidenzia come la presenza di materiale vario non abbia permesso il rilievo preciso delle misure e delle condizioni del vano.

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.

### Fonti d'informazione

#### A AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Periodo: 1° semestre 2025                      Comune: Trezzo sull'Adda

Fascia/Zona: centro urbano

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile                      Destinazione: Residenziale

Valore mercato	stato	valore minimo	valore massimo
BOX auto	Normale	€/mq. 600,00	€/mq 950,00

#### B BORSINO IMMOBILIARE –                      Centro - abitazioni di tipo civile

Valore	minimo	medio	massimo
BOX AUTO	€/mq. 751	€/mq. 843	€/mq. 934

**C PUBBLICITÀ IMMOBILIARI.** Varie

Nella considerazione dell'ubicazione, del discreto stato di conservazione del fabbricato e dell'unità immobiliare, si ritiene ragionevole applicare il valore di €/mq. 1.000,00.

**9.2 Valutazione LOTTO 2**

descrizione	piano	Sup virtuale mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
<b>BOX AUTO</b>	<b>S1</b>	<b>14,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>14.000,00</b>

**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 dalla scrivente.

**VALORE LOTTO 2 considerato libero** € **14.000,00**

**Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:** € **700,00**

**Spese condominiali ordinarie - biennio** € **250,00**

**PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-** € **13.000,00**

*Valore arrotondato*

\*\*\*

**LOTTO n. 3**  
**--- BOX AUTO NEL FABBRICATO C - D**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (all. 1)**

**1.1. Descrizione del bene: In Comune di Trezzo sull'Adda - via Francesco Guarnerio n. 9 (e n.7). così composto:**

- **Al piano interrato 1°:** vano box auto.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX -

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue:**

**Intestato:**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

Dati identificativi: foglio 12 - particella 30 - sub. 72 -

dati classamento:

cat. C/6 - classe 3 - consistenza 13 mq. - superficie catastale: mq. 13 -

Rendita: Euro 45,65.

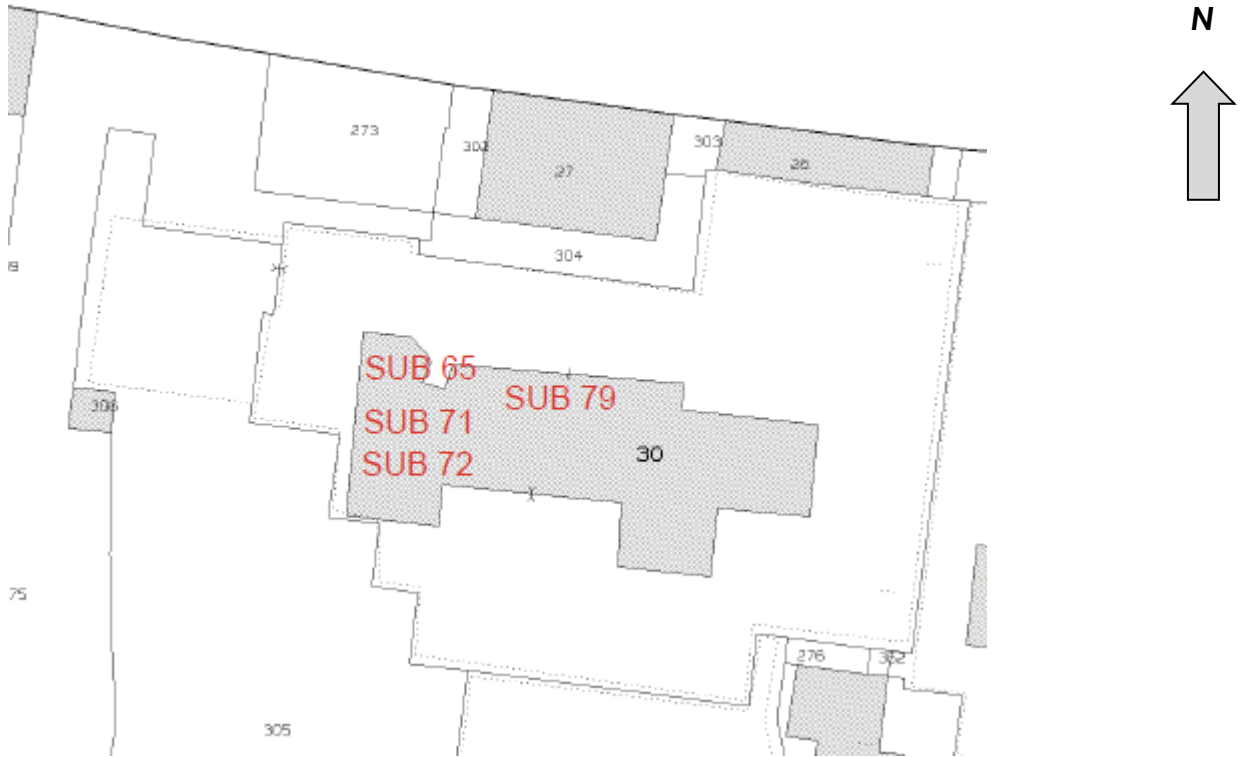
Indirizzo: VIA GUARNERIO FRANCESCO Piano S1

Dati derivanti da: costituzione in atti dal 06/06/1991 n. 4/1989.

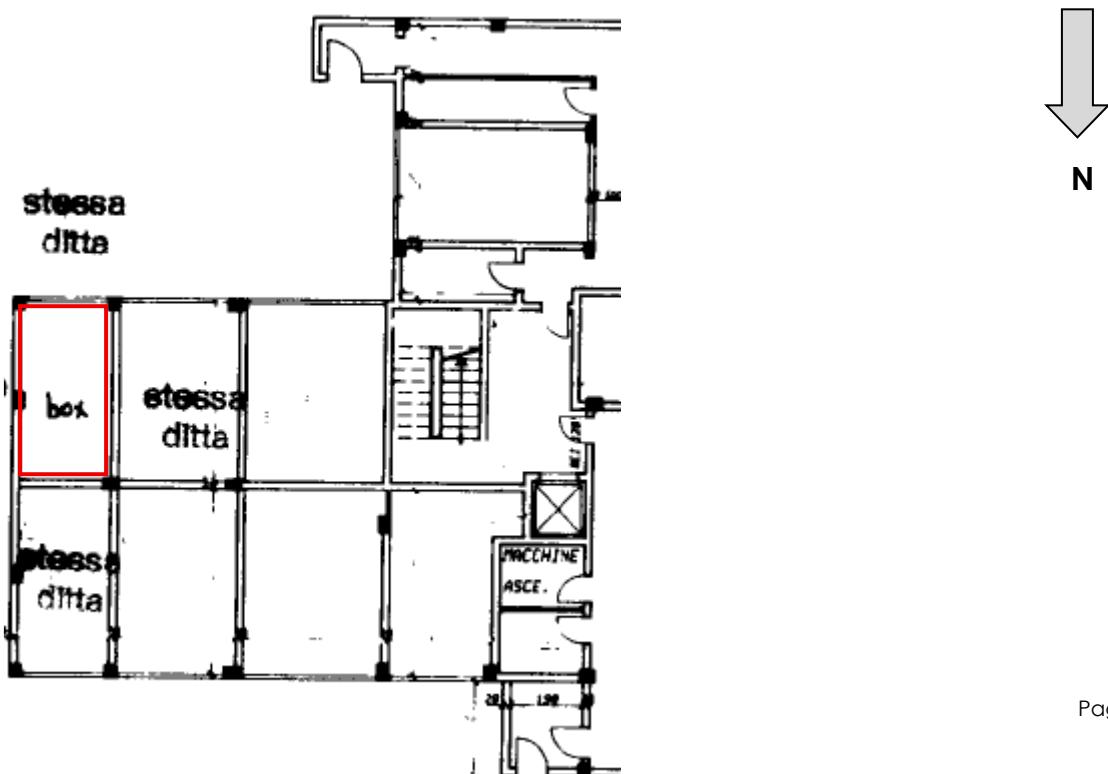
**Coerenze da nord in senso orario:**

altre unità immobiliari su 2 lati -parti comuni da cui si accede - altra unità immobiliare.

**Stralcio estratto mappa catastale  
Trezzo sull'Adda Fg. 12 - mapp. 30**



**Stralcio planimetria catastale anno 1989**



**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nessuna rilevata.

## **2 DESCRIZIONE DEI BENI (all. 2 fotografie)**

### **2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona.**

Zona ovest del Comune di Trezzo – in vicinanza e parte a confine con il cimitero;

Fascia/zona: centro urbano                      Destinazione: residenziale;

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

Urbanizzazioni: presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: linee bus –

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A4 Torino Trieste – Casello di Trezzo.

### **2.2. Caratteristiche descrittive esterne:**

**Edificio:** - struttura: C.A.

- recinzione: verso strada cordolo in c.a. e inferriata;

- accesso da strada: ingressi carrai e pedonali;

- cortile: del supercondominio;

**- condizioni generali esterne: complessivamente discrete**

**Caratteristiche descrittive interne:**

**Parti comuni:                      Condizioni generali interne: sufficienti**

**BOX:** pareti in c.a. e blocchetti di cls – solette in predalles

- infissi: porta basculante metallica
- imp. elettrico: presente
- **condizioni generali: sufficienti.**

**2.3. Certificazioni energetiche:** La tipologia edilizia non prevede certificazioni

**2.4. Breve descrizione della zona:**

Zona residenziale ovest, formata da fabbricati condominiali pluripiano.

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:** fornita relativamente all'impianto elettrico box ai civici 9A e 9B.

**2.6. Certificazione di idoneità statica:** non fornita.



### 3. STATO OCCUPATIVO (all. 3)

#### 3.1. Detenzione del bene:

Il **sopralluogo** è stato effettuato dalla scrivente con suo collaboratore alla presenza del Custode Giudiziario il **giorno 21 novembre e nuovamente il giorno 10 dicembre 2025**.

**All'interno del box risultano stoccati materiali vari.**

Il tutto come meglio descritto nella Relazione del custode Giudiziario.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

La scrivente ha chiesto ricerche, come di regola, all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che **nella banca dati non risultano registrati contratti di locazione attivi.**

### 4. PROVENIENZA (all. 4 rogito)

#### 1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1 - In forza di atto di compravendita - stipulato in data 03/06/2015 - rep. n. 2164/969 – Notaio dr. XXXXXXXX – trascritto a Milano 2 in data 17/06/2015 ai nn. 57420/37996.

Da XXXXXXXX

#### 2. Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1 – proprietario ante ventennio.

L'atto notarile del 2015 riporta i seguenti dati di provenienza:

Atto di compravendita - stipulato in data 23/12/1991 - rep. n. 39052 – Notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano 2 in data 17/01/1992 ai nn. 8772/7228.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXX, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche dalla scrivente effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- i. **Misure Penali.** Nessuna risultante.
- ii. **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.** Nessuno risultante.
- iii. **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.** Si precisa che nel fascicolo comunale di progetto è contenuta la Convenzione di Lottizzazione del 22.07.1985 - rep. 18.783 – racc. 1.663 notaio dr. XXXXXXXXXXXX- tra in Comune di Trezzo e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sulla base della quale è stato edificato il complesso edilizio di via Guarnerio. Con tale accordo, la Società ha anche ceduto gratuitamente al Comune aree a verde e a parcheggio.

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

#### Iscrizioni

**Nessuna risultante.**

**Pignoramenti**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO - Rep. 1973 del 12/06/ 2025

Trascritto a Milano 2 in data 27/06/2025 – Reg. Gen. 92241- Reg. Part. 63518.

A Favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-

PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Grava: Trezzo sull'Adda fg 12:

mapp 30 sub 72 oltre a:  
mapp 30 sub 65 mapp 30 sub 71 mapp 30 sub 79  
mapp 33 sub 23 mapp 37 sub 29 mapp 292 sub 26  
mapp 292 sub 40.

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO - Rep. 4556 del 26/03/ 2021

Trascritto a Milano 2 in data 27/04/2021 – Reg. Gen. 57772 - Reg. Part. 39284.

A Favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-

PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Grava: Trezzo sull'Adda fg 12:

mapp 30 sub 72 oltre a:  
mapp 30 sub 65 mapp 30 sub 71 mapp 30 sub 79  
mapp 33 sub 23 mapp 37 sub 29 (e al sub. 6 del mapp. 292  
non di interesse di codesta procedura).

**6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito nel Condominio di via Guarnerio n. 9 – LOTTO C-D, amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mentre il Supercondominio è amministrato dallo XXXXXXXXXX; i 2 Amministratori hanno fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM 4,0175/2000 (16,07):

**Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: € 75,00 + € 50,00 S. Cond.

Spese condominiali non pagate ad oggi – debito totale: € 415,00 + Super Condominio € 220,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna comunicata. **Cause in corso:** n° 1 esecuzione immobiliare.

**Certificazioni degli impianti comuni:** fornita per impianto elettrico.

**Allegato il Regolamento di Condominio. (all. 6)**

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.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Si rimanda al Regolamento di Condominio e di Supercondominio, ed al Rogito - qui allegati.

L'Amministrazione del "Supercondominio Residence La Svizzera" ha fornito la documentazione relativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai Sensi della Sicurezza Antincendio per le autorimesse, protocollata al n. 0060853 del 28.12.2023.

**Eventuali problematiche strutturali:** non sono state fornite informazioni in merito, nè il Certificato di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

L'unità immobiliare residenziale è ubicata al piano interrato 1° del fabbricato - non presenta caratteristiche tali da permetterne l'uso immediato.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato nel **vigente PGT** del Comune di Trezzo sull'Adda in zona:

tessuti a media trasformabilità – ad alta densità - Vincoli: l'area di cortile del supercondominio risulta in parte compresa nella fascia di rispetto del cimitero

**Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune:**

L'atto notarile con cui la società esecutata ha acquisito la proprietà del box cita:

*l'opera risulta effettuata in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 6 agosto 1985 n. 7934 di prot., reg. costruzioni n. 89/85; dichiara altresì che successivamente sono state eseguite le modifiche di cui ai seguenti provvedimenti:*

*11 aprile 1986 n. 2819 di prot., Reg. Costruzioni n. 27/86;*

*12 marzo 1987 n. 2268 di prot., Reg. Costruzioni n. 31/87;*

*27 marzo 1987 n. 2570 di prot., Reg. Costruzioni n. 54/87;*

*12 ottobre 1987 n. 8394 di prot., Reg. Costruzioni n. 115/87;*

*3 ottobre 1988 n. 13588 di prot., Reg. Costruzioni n. 153/88;*

*24 aprile 1989 n. 5251/52 di prot.;*

*19 luglio 1989 n. 10989 di prot., Reg. Costruzioni n. 135/89;*

La scriv *il rappresentante della società alienante dichiara pertanto che quanto in oggetto è conforme alla normativa urbanistica e che, stante quanto sopra, non sono stati adottati dal Comune provvedimenti sanzionatori previsti dalle vigenti leggi in materia di edilizia e urbanistica.*

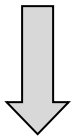
reperito la seguente documentazione, relativamente al Lotto C-D del Piano di Lottizzazione:

- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 89 del 1985 prot. 7934 – per nuova costruzione del complesso immobiliare da lottizzazione;
- Abitabilità Lotto C del 23.05.1990 n. 89/85 rep. 426;
- Abitabilità Lotto D del 23.05.1990 n. 89/85 rep. 426;
- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 135 del 1989 prot. 10989/14569 per varianti in corso d'opera al fabbricato C-D.

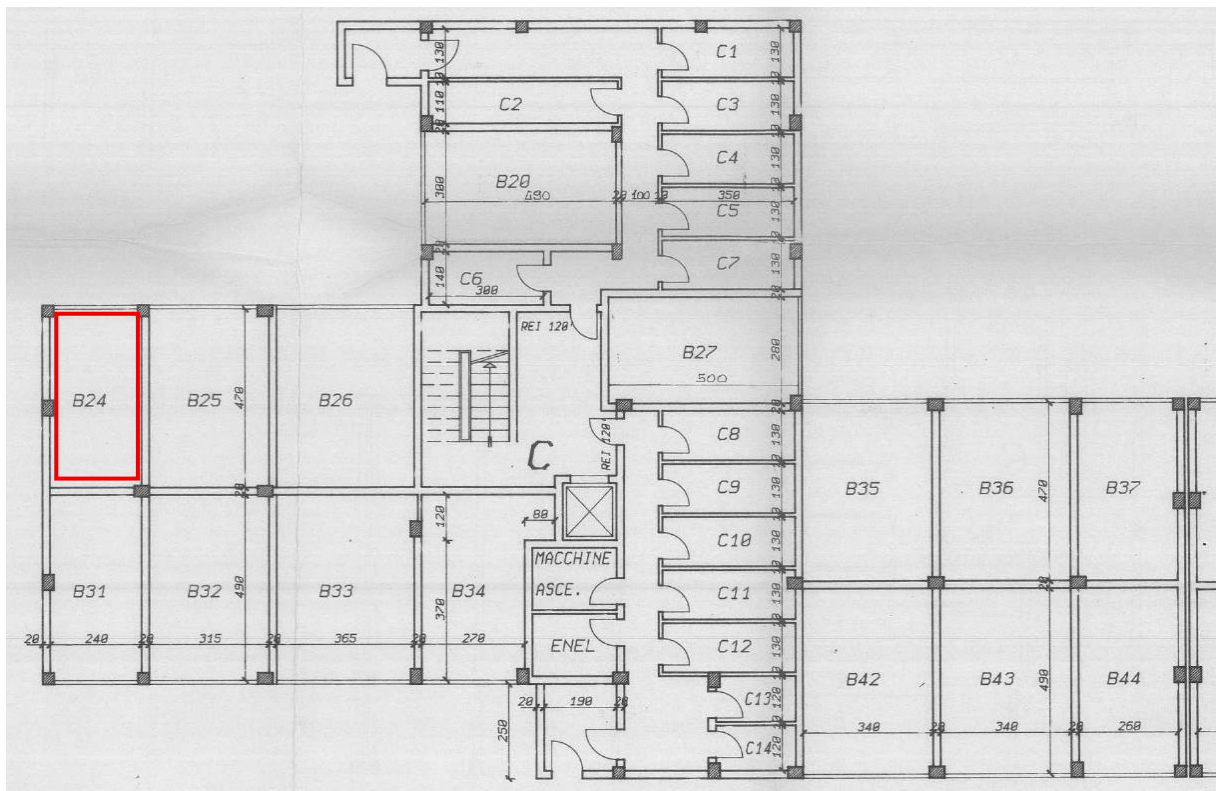
Agibilità box: nel fascicolo comunale non risultano autorizzazioni rilasciate per il piano interrato.

**Stralcio del disegno rappresentante lo stato di progetto:**

**Variante del 1989.**



**N**



**Conformità edilizia e catastale:**

L'unità immobiliare "B 24" risulta conforme a progetto e alla denuncia catastale ove risulta identificata al sub 72 del mapp. 30 del fg. 12.

**8 CONSISTENZA:**

- **Al piano S1:** vano box.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell' unità immobiliare è stata calcolata sulla base dei rilievi effettuati sul posto; è comprensiva dei muri di proprietà;\_\_è stata altresì presa in considerazione l'indicazione catastale relativa alla superficie lorda.

Le dimensioni interne nette risultano di m. 4,80 x 2,40 circa - h. 2,50.

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
<b>Box auto p. S1°</b>	<b>mq.</b>	<b>14,00</b>	<b>100%</b>	<b>14,00</b>

**Superficie Lorda commerciale Totale mq. 14,00**

**Superficie Virtuale omogeneizzata mq. 14,00**

**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 manu-

tentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Evidenza come la presenza di materiale vario non abbia permesso il rilievo preciso delle misure e delle condizioni del vano.

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.

### Fonti d'informazione

#### A AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Periodo: 1° semestre 2025                      Comune: Trezzo sull'Adda

Fascia/Zona: centro urbano

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile                      Destinazione: Residenziale

Valore mercato	stato	valore minimo	valore massimo
BOX auto	Normale	€/mq. 600,00	€/mq 950,00

#### B BORSINO IMMOBILIARE –                      Centro - abitazioni di tipo civile

Valore	minimo	medio	massimo
BOX AUTO	€/mq. 751	€/mq. 843	€/mq. 934

**C PUBBLICITÀ IMMOBILIARI.** Varie

Nella considerazione dell'ubicazione, del discreto stato di conservazione del fabbricato e dell'unità immobiliare, si ritiene ragionevole applicare il valore di €/mq. 1.000,00.

**9.2 Valutazione LOTTO 3**

descrizione	piano	Sup virtuale mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
<b>BOX AUTO</b>	<b>S1</b>	<b>14,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>14.000,00</b>

**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 dalla scrivente.

<b>VALORE LOTTO 3 considerato libero</b>	<b>€ 14.000,00</b>
--	--------------------

<b>Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:</b>	<b>€ 700,00</b>
--	-----------------

<b>Spese condominiali ordinarie - biennio</b>	<b>€ 250,00</b>
---	-----------------

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-</b>	<b>€ 13.000,00</b>
---	--------------------

Valore arrotondato

\*\*\*

**LOTTO n. 4**  
**--- BOX AUTO NEL FABBRICATO C - D**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (all. 1)**

**1.1. Descrizione del bene:** In Comune di Trezzo sull'Adda - via Francesco Guarnerio n. 9 (e n. 7).

**così composto:**

- **Al piano interrato 1°:** vano box auto.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX -

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue:**

**Intestato:**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

Dati identificativi: foglio 12 - particella 30 - sub. 79 -

dati classamento:

cat. C/6 - classe 3 - consistenza 13 mq. - superficie catastale: mq. 13 -

Rendita: Euro 45,65.

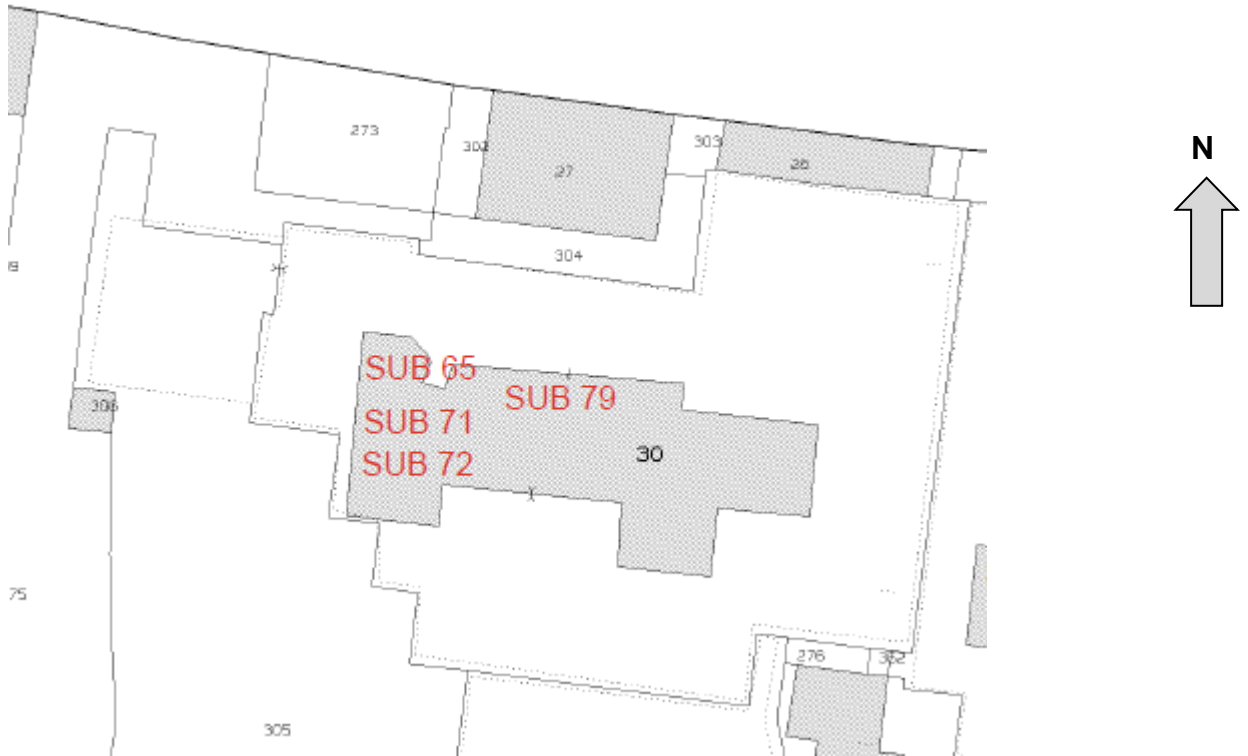
Indirizzo: VIA GUARNERIO FRANCESCO Piano S1

Dati derivanti da: costituzione in atti dal 06/06/1991 n. 4/1989.

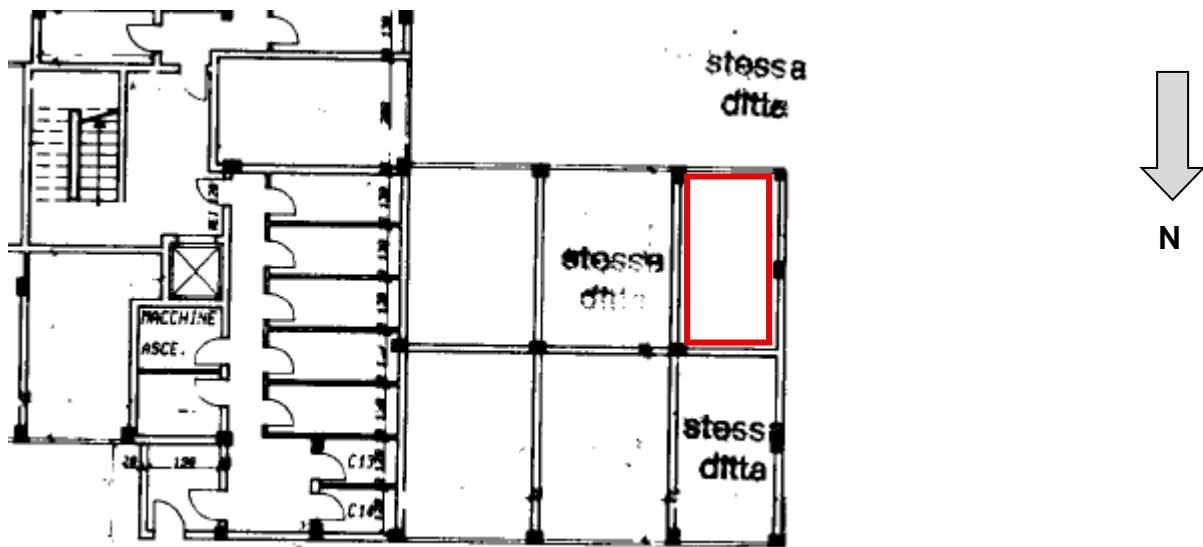
**Coerenze da nord in senso orario:**

altre unità immobiliari su 2 lati - parti comuni da cui si accede - altra unità immobiliare.

**Stralcio estratto mappa catastale  
Trezzo sull'Adda Fg. 12 - mapp. 30**



**Stralcio planimetria catastale anno 1989**



**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna rilevata.**

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI (all. 2 fotografie)

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Zona ovest del Comune di Trezzo – in vicinanza e parte a confine con il cimitero;

Fascia/zona: centro urbano Destinazione: residenziale;

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

Urbanizzazioni: presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: linee bus –

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A4 Torino Trieste – Casello di Trezzo.

### 2.4. Caratteristiche descrittive esterne:

#### Edificio:

- struttura: C.A.
- recinzione: verso strada cordolo in c.a. e inferriata;
- accesso da strada: ingressi carrai e pedonali;
- cortile: del supercondominio;
- **condizioni generali esterne: complessivamente discrete**

#### Caratteristiche descrittive interne:

#### Parti comuni:

- . **Condizioni generali interne: sufficienti**

**BOX:** pareti in c.a. e blocchetti di cls – solette in predalles

- infissi: porta basculante metallica

- imp. elettrico: presente
- **condizioni generali: sufficienti.**

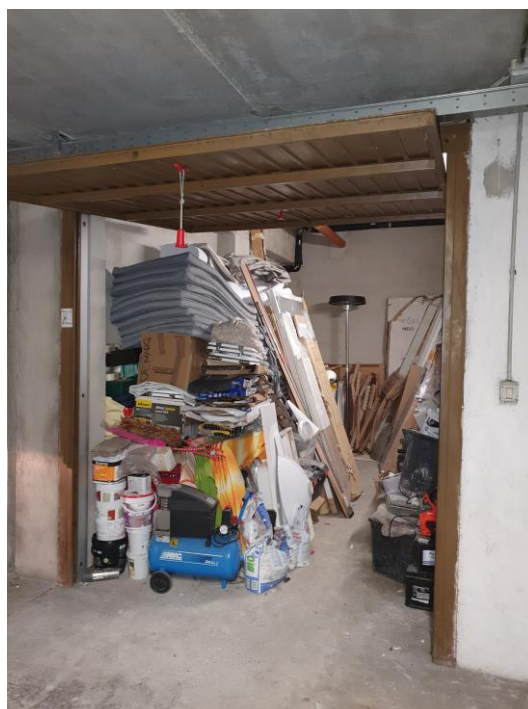
**2.3. Certificazioni energetiche:** La tipologia edilizia non prevede certificazioni

**2.4. Breve descrizione della zona:**

Zona residenziale ovest, formata da fabbricati condominiali pluripiano.

**Certificazioni di conformità degli impianti:** fornita relativamente all'impianto elettrico box ai civici 9A e 9B.

**2.5. Certificazione di idoneità statica:** non fornita.



### 3. STATO OCCUPATIVO (all. 3)

#### 3.1 Detenzione del bene:

**Il sopralluogo** è stato effettuato dalla scrivente con suo collaboratore alla presenza del Custode Giudiziario il **giorno 21 novembre e nuovamente il giorno 10 dicembre 2025.**

**Il Box risulta attualmente occupato da soggetto terzo in assenza di titolo.**

**All'interno risultano stoccati materiali, in quanto viene utilizzato quale deposito.**

Il tutto come meglio descritto nella Relazione del custode Giudiziario.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

La scrivente ha chiesto ricerche, come di regola, all'Agenzia delle Entrate, la quale ha risposto che **nella banca dati non risultano registrati contratti di locazione attivi.**

### 4. PROVENIENZA (all. 4 rogito)

#### 1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1 - In forza di atto di compravendita - stipulato in data 03/06/2015 - rep. n. 2164/969 – XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano 2 in data 17/06/2015 ai nn.  
57420/37996.

Da XXXXXXXX

#### 2. Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1 – proprietario ante ventennio.

L'atto notarile del 2015 riporta i seguenti dati di provenienza:

Atto di compravendita - stipulato in data 23/12/1991 - rep. n. 39052 – Notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano 2 in data 17/01/1992 ai nn. 8772/7228.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXX, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche dalla scrivente effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- i. **Misure Penali.** Nessuna risultante.
- ii. **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.** Nessuno risultante.
- iii. **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.** Si precisa che nel fascicolo comunale di progetto è contenuta la Convenzione di Lottizzazione del 22.07.1985 - rep. 18.783 – racc. 1.663 notaio dr. XXXXXXXXXXX- tra in Comune di Trezzo e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sulla base della quale è stato edificato il complesso edilizio di via Guarnerio. Con tale accordo, la Società ha anche ceduto gratuitamente al Comune aree a verde e a parcheggio.

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

procedura:

**Iscrizioni**

**Nessuna risultante.**

**Pignoramenti**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO - Rep. 1973 del 12/06/ 2025

Trascritto a Milano 2 in data 27/06/2025 – Reg. Gen. 92241- Reg. Part. 63518.

A Favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-

PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Grava: Trezzo sull'Adda fg 12: mapp 30 sub 79 oltre a:  
mapp 30 sub 65 mapp 30 sub 71 mapp 30 sub 72  
mapp 33 sub 23 mapp 37 sub 29 mapp 292 sub 26  
mapp 292 sub 40.

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO - Rep. 4556 del 26/03/ 2021

Trascritto a Milano 2 in data 27/04/2021 – Reg. Gen. 57772 - Reg. Part. 39284.

A Favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-

PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Grava: Trezzo sull'Adda fg 12: mapp 30 sub 79 oltre a:  
mapp 30 sub 65 mapp 30 sub 71 mapp 30 sub 72  
mapp 33 sub 23 mapp 37 sub 29 (e al sub. 6 del mapp. 292  
non di interesse di codesta procedura).

**6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito nel Condominio di via Guarnerio n. 9 – LOTTO C-D, amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mentre il Supercondominio è amministrato dallo XXXXXXXXXXXX; i 2 Amministratori hanno fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM 4,0175/2000 (16,07):

**Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: € 75,00 + € 50,00 S. Cond.

Spese condominiali non pagate ad oggi – debito totale: € 415,00 + Super Condominio € 220,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna comunicata. **Cause in corso:** n° 1 esecuzione immobiliare.

**Certificazioni degli impianti comuni:** fornita per impianto elettrico.

**Allegato il Regolamento di Condominio. (all. 6)**

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.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Si rimanda al Regolamento di Condominio e di Supercondominio, ed al Rogito - qui allegati.

L'Amministrazione del "Supercondominio Residence La Svizzera" ha fornito la documentazione relativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività x Sicurezza Antincendio delle autorimesse, prot. n. 0060853 del 28.12.2023.

**Eventuali problematiche strutturali:** non sono state fornite informazioni in merito, nè il Certificato di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

L'unità immobiliare residenziale è ubicata al piano interrato 1° del fabbricato - non presenta caratteristiche tali da permetterne l'uso immediato.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato nel **vigente PGT** del Comune di Trezzo sull'Adda in zona:

tessuti a media trasformabilità – ad alta densità

Vincoli: l'area di cortile del supercondominio risulta in parte compresa nella fascia di rispetto del cimitero.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

L'atto notarile con cui la società esecutata ha acquisito la proprietà del box cita:

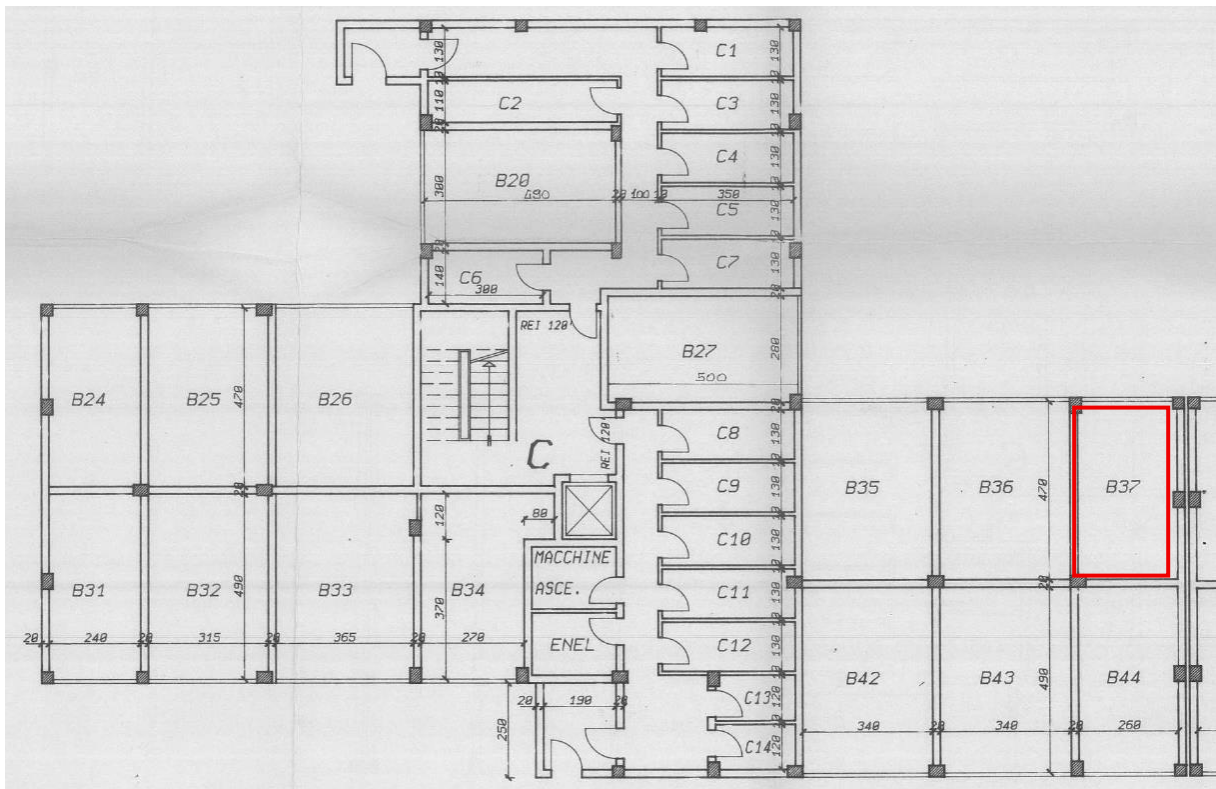
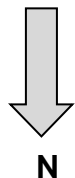
*l'opera risulta effettuata in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 6 agosto 1985 n. 7934 di prot., reg. costruzioni n. 89/85; dichiara altresì che successivamente sono state eseguite le modifiche di cui ai seguenti provvedimenti:  
11 aprile 1986 n. 2819 di prot., Reg. Costruzioni n. 27/86;  
12 marzo 1987 n. 2268 di prot., Reg. Costruzioni n. 31/87;  
27 marzo 1987 n. 2570 di prot., Reg. Costruzioni n. 54/87;  
12 ottobre 1987 n. 8394 di prot., Reg. Costruzioni n. 115/87;  
3 ottobre 1988 n. 13588 di prot., Reg. Costruzioni n. 153/88;  
24 aprile 1989 n. 5251/52 di prot.;  
19 luglio 1989 n. 10989 di prot., Reg. Costruzioni n. 135/89;  
il rappresentante della società alienante dichiara pertanto che quanto in oggetto è conforme alla normativa urbanistica e che, stante quanto sopra, non sono stati adottati dal Comune provvedimenti sanzionatori previsti dalle vigenti leggi in materia di edilizia e urbanistica.*

La scrivente ha esperito ricerche presso il Comune di Trezzo sull'Adda ed ha reperito la seguente documentazione, relativamente al Lotto C-D del Piano di Lottizzazione:

- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 89 del 1985 prot. 7934 – per nuova costruzione del complesso immobiliare da lottizzazione;
- Abitabilità Lotto C del 23.05.1990 n. 89/85 rep. 426;
- Abitabilità Lotto D del 23.05.1990 n. 89/85 rep. 426;
- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 135 del 1989 prot. 10989/14569 per varianti in corso d'opera al fabbricato C-D.

Agibilità box: nel fascicolo comunale non risultano autorizzazioni rilasciate per il piano interrato.

**Segue stralcio del disegno rappresentante lo stato di progetto:  
Variante del 1989**



**Conformità edilizia e catastale:**

L'unità immobiliare "B 37" risulta conforme a progetto e alla denuncia catastale ove risulta identificata al sub. 79 del mapp. 30 del fg. 12.

**8 CONSISTENZA:**

- **Al piano S1:** vano box.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell' unità immobiliare è stata calcolata sulla base dei rilievi effettuati sul posto; è comprensiva dei muri di proprietà;\_\_è stata altresì presa in considerazione l'indicazione catastale relativa alla superficie lorda. Le dimensioni sono risultate complessivamente conformi al progetto, ma superiori (mq. 14,00) alla superficie catastale (mq. 13,00). Le dimensioni interne nette risultano di m. 4,70 x 2.60 circa- h. 2,50

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
<b>Box auto p. S1°</b>	<b>mq.</b>	<b>14,00</b>	<b>100%</b>	<b>14,00</b>

**Superficie Lorda commerciale Totale mq. 14,00**

**Superficie Virtuale omogeneizzata mq. 14,00**

**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 manu-

tentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Evidenza come la presenza di materiale vario non abbia permesso il rilievo preciso delle misure e delle condizioni del vano.

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.

### Fonti d'informazione

#### A AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Periodo: 1° semestre 2025                      Comune: Trezzo sull'Adda

Fascia/Zona: centro urbano

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile                      Destinazione: Residenziale

Valore mercato	stato	valore minimo	valore massimo
BOX auto	Normale	€/mq. 600,00	€/mq 950,00

#### B BORSINO IMMOBILIARE –                      Centro - abitazioni di tipo civile

Valore	minimo	medio	massimo
BOX AUTO	€/mq. 751	€/mq. 843	€/mq. 934

**C PUBBLICITÀ IMMOBILIARI.** Varie

Nella considerazione dell'ubicazione, del discreto stato di conservazione del fabbricato e dell'unità immobiliare, si ritiene ragionevole applicare il valore di €/mq. 1.000,00.

**9.2 Valutazione LOTTO 4**

descrizione	piano	Sup virtuale mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
<b>BOX AUTO</b>	<b>S1</b>	<b>14,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>14.000,00</b>

**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 dalla scrivente.

**VALORE LOTTO 4 considerato libero € 14.000,00**

**Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € 700,00**

**Spese condominiali ordinarie - biennio € 250,00**

**PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero- € 13.000,00**

Valore arrotondato

\*\*\*

**LOTTO n. 5**  
**--- BOX AUTO NEL FABBRICATO A-B**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (all. 1)**

**1.1. Descrizione del bene: In Comune di Trezzo sull'Adda -  
via Francesco Guarnerio n. 3 (e nn. 1 e 5)**

**così composto:**

- **Al piano interrato 1°:** vano box auto.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile  
di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX -

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda  
come segue:**

**Intestato:**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

Dati identificativi: foglio 12 - particella 33 - sub. 23 -

dati classamento:

cat. C/6 - classe 3 - consistenza 13 mq. - superficie catastale: mq. 15 -

Rendita: Euro 45,65.

Indirizzo: VIA GUARNERIO FRANCESCO 9/11 Piano S1

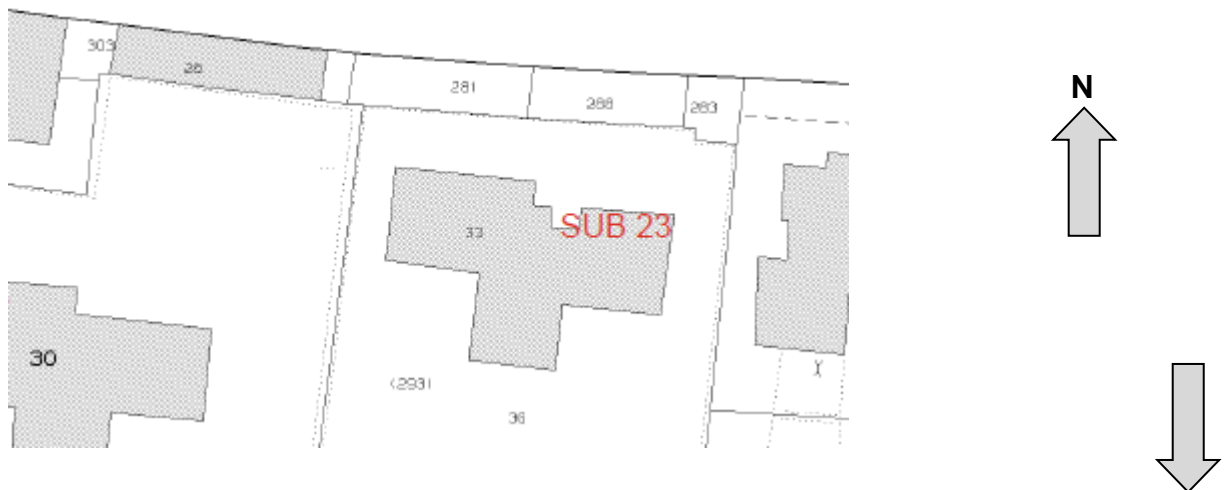
Dati derivanti da: planimetria n. 8379 del 25/02/1977 - costituzione del  
20/03/1988 in atti dal 09/04/1994 n. 251679.900/1990.

**Coerenze da nord in senso orario:**

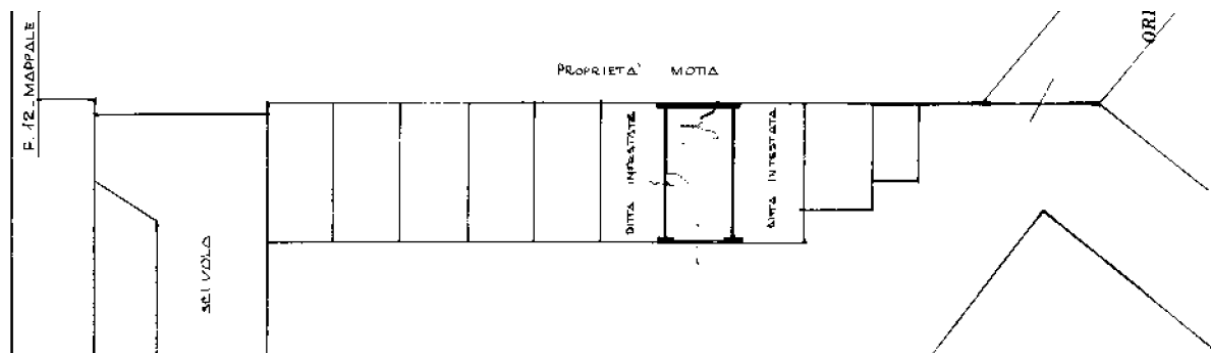
altre unità immobiliari su 2 lati - parti comuni da cui si accede - parti comuni

Stralcio estratto mappa catastale

Trezzo sull'Adda Fg. 12 - mapp. 33



Stralcio planimetria catastale del 1977



**N.B.**

La planimetria associata al sub. 23 del mapp. 33 del fg. 12 risulta con ogni evidenza corrispondere ad altra unità immobiliare, ubicata in altro indirizzo del Comune di Trezzo sull'Adda (via Vittorio Veneto. N. 15).

Di seguito si riporta lo schema box del fabbricato B, portante la corretta ubicazione come verificata.



N

**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nessuna rilevata.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI (all. 2 fotografie)

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Zona ovest del Comune di Trezzo – in vicinanza e parte a confine con il cimitero;

Fascia/zona: centro urbano                      Destinazione: residenziale;

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

Urbanizzazioni: presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: linee bus –

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A4 Torino Trieste – Casello di Trezzo.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne:

- Edificio:**
- struttura: C.A.
  - recinzione: verso strada cordolo in c.a. e inferriata;
  - accesso da strada: ingressi carrai e pedonali;
  - cortile: del supercondominio;
- **condizioni generali esterne: complessivamente discrete**

## Caratteristiche descrittive interne:

**Parti comuni: Condizioni generali interne: sufficienti**

- BOX:** pareti in c.a. e blocchetti di cls – solette in predalles
- infissi: porta basculante metallica
  - imp. elettrico: presente
- **condizioni generali: sufficienti.**

**2.3. Certificazioni energetiche:** La tipologia edilizia non prevede certificazioni

## 2.4. Breve descrizione della zona:

Zona residenziale ovest, formata da fabbricati condominiali pluripiano.

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:** non fornita.

**2.6. Certificazione di idoneità statica:** non fornita.

## 3. STATO OCCUPATIVO (all. 3)

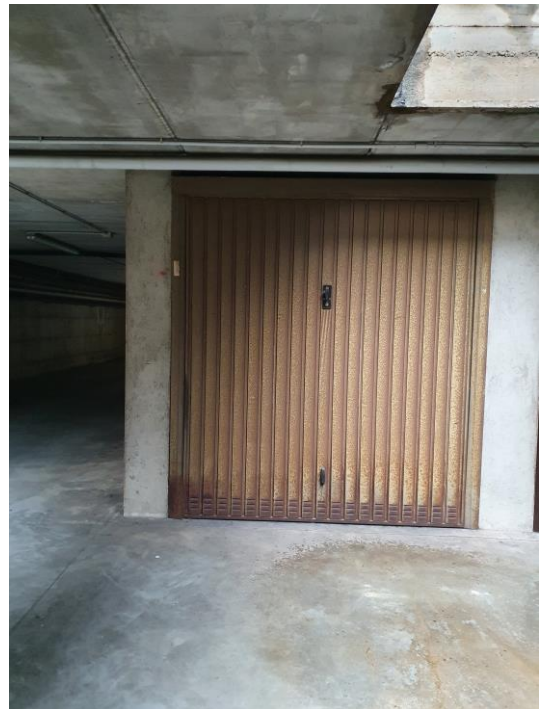
**3.1** Detenzione del bene: Il sopralluogo è stato effettuato dalla scrivente con suo collaboratore alla presenza del Custode Giudiziario il giorno **giorno 21 novembre e nuovamente il giorno 10 dicembre 2025.**

**All'interno del box è presente materiale edile e vario.**

Il tutto come meglio descritto nella Relazione del custode Giudiziario.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

La scrivente ha chiesto ricerche, come di regola, all'Agenzia delle Entrate, la quale ha risposto che **nella banca dati non risultano registrati contratti di locazione attivi.**



#### 4. PROVENIENZA (all. 4 rogito)

##### 1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1 - In forza di atto di compravendita - stipulato in data 03/06/2015 - rep. n. 2164/969 – XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano 2 in data 17/06/2015 ai nn.  
57420/37996. Da XXXXXXXX

##### 2. Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1 –

In forza di atto di compravendita - stipulato in data 02/02/2009 - rep.  
n. 26185/13894 – Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano 2 in data  
17/02/2009 ai nn. 15504/8673.

Immobiliare Milano 90 srl - C.F. 02088740960 -

In forza di atto di compravendita - stipulato in data 16/04/2005 - rep.  
n. 82140/19229 – Notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Mi-  
lano 2 in data 13/05/2005 ai nn. 70069/36245.

Socofim srl - C.F. 01697820130 -

In forza di atto di compravendita - stipulato in data 15/01/1999 - rep. n.  
64977/10765 – Notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano  
2 in data 09/01/1999 ai nn. 10777/7866.

**La scrivente ha provveduto alla ricerca degli Atti Notarili (allegati), onde trovare una identificazione planimetrica del sub. 23; essa non è risultata disponibile.**

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXX, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche dalla scrivente effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- i. **Misure Penali.** Nessuna risultante.
- ii. **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.** Nessuno risultante.
- iii. **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.** Si precisa che nel fascicolo comunale di progetto è contenuta la Convenzione di Lottizzazione del 22.07.1985 - rep. 18.783 – racc. 1.663 notaio dr. XXXXXXXXXXXX- tra in Comune di Trezzo e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sulla base della quale è stato edificato il complesso edilizio di via Guarnerio.

Con tale accordo, la Società ha anche ceduto gratuitamente al Comune aree a verde e a parcheggio.

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

#### Iscrizioni

**Nessuna risultante.**

**Pignoramenti**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO - Rep. 1973 del 12/06/ 2025

Trascritto a Milano 2 in data 27/06/2025 – Reg. Gen. 92241- Reg. Part. 63518.

A Favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-

PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX- PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Grava: Trezzo sull'Adda fg 12:

mapp 33 sub 23 oltre a:  
mapp 30 sub 65 mapp 30 sub 71 mapp 30 sub 72  
mapp 30 sub 79 mapp 37 sub 29 mapp 292 sub 26  
mapp 292 sub 40.

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO - Rep. 4556 del 26/03/ 2021

Trascritto a Milano 2 in data 27/04/2021 – Reg. Gen. 57772 - Reg. Part. 39284.

A Favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-

PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX- PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Grava: Trezzo sull'Adda fg 12:

mapp 33 sub 23 oltre a:  
mapp 30 sub 65 mapp 30 sub 71 mapp 30 sub 72  
mapp 30 sub 79 mapp 37 sub 29 (e al sub. 6 del mapp. 292  
non di interesse di codesta procedura).

## 6 CONDOMINIO (all. 6)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito nel Condominio di via Guarnerio n. 1 - 3 - 5 - LOTTO A-B, amministrato dallo XXXXXXXXXX, come il Supercondominio; l'Amministrazione ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM 4,51:

### **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: € 80,00 + € 50,00 sup. cond.

Spese condominiali non pagate ad oggi - debito totale: € 670 + € 270 s. cond

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:

nessuna comunicata.

**Cause in corso:** nessuna.

**Certificazioni degli impianti comuni:** non fornite.

### **Allegato il Regolamento di Super Condominio. (all. 6)**

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.

### **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Si rimanda al Regolamento di Supercondominio ed al Rogito - qui allegati.

Il Regolamento di Condominio non è risultato disponibile.

L'Amministrazione del Supercondominio ha fornito la documentazione relativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai Sensi della Sicurezza Antincendio per le autorimesse, protocollata al n. 0060853 del 28.12.2023.

**Eventuali problematiche strutturali:** non sono state fornite informazioni in merito, nè il Certificato di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

L'unità immobiliare residenziale è ubicata al piano interrato 1° del fabbricato - non presenta caratteristiche tali da permetterne l'uso immediato.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato nel **vigente PGT** del Comune di Trezzo sull'Adda in zona: tessuti a media trasformabilità – ad alta densità. Vincoli: l'area di cortile del supercondominio risulta in parte compresa nella fascia di rispetto del cimitero.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

L'atto notarile con cui la società esecutata ha acquisito la proprietà del box cita:

l'opera risulta effettuata in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 6 agosto 1985 n. 7934 di prot., reg. costruzioni n. 89/85; dichiara altresì che successivamente sono state eseguite le modifiche di cui ai seguenti provvedimenti:  
11 aprile 1986 n. 2819 di prot., Reg. Costruzioni n. 27/86;  
12 marzo 1987 n. 2268 di prot., Reg. Costruzioni n. 31/87;  
27 marzo 1987 n. 2570 di prot., Reg. Costruzioni n. 54/87;  
12 ottobre 1987 n. 8394 di prot., Reg. Costruzioni n. 115/87;  
3 ottobre 1988 n. 13588 di prot., Reg. Costruzioni n. 153/88;  
24 aprile 1989 n. 5251/52 di prot.;  
19 luglio 1989 n. 10989 di prot., Reg. Costruzioni n. 135/89;  
il rappresentante della società alienante dichiara pertanto che quanto in oggetto è conforme alla normativa urbanistica e che, stante quanto sopra, non sono stati adottati dal Comune provvedimenti sanzionatori previsti dalle vigenti leggi in materia di edilizia e urbanistica.

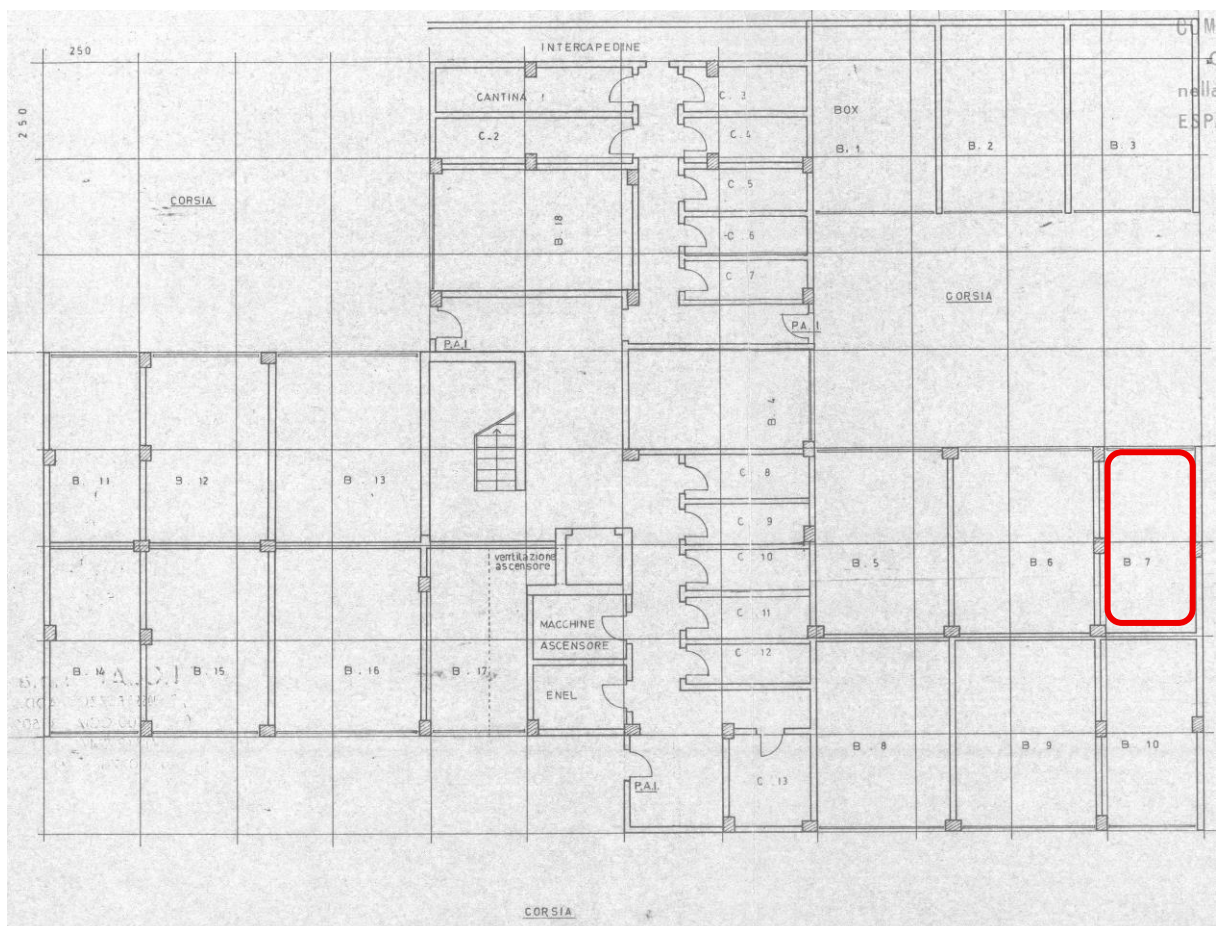
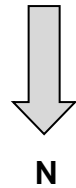
La scrivente ha esperito ricerche presso il Comune di Trezzo sull'Adda ed ha reperito la seguente documentazione, relativamente al Lotto A-B del Piano di Lottizzazione:

- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 89 del 1985 prot. 7934 – per nuova costruzione del complesso immobiliare da lottizzazione;
- Abitabilità Lotto A del 09.09.1988 n. 89/85;
- Abitabilità Lotto B del 09.08.1988 n. 89/85;
- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 115 del 1987 prot. 8394 per varianti interne alle palazzine “A” e “B”:

si precisa che la pratica è risultata non riguardare il piano boxes.

Agibilità box: nel fascicolo comunale non risultano autorizzazioni rilasciate per il piano interrato.

**Stralcio del disegno rappresentante lo stato di progetto originario di lottizzazione, dell'anno 1985.**



### **Conformità edilizia e catastale:**

L'unità immobiliare "B 7" risulta conforme a progetto (ove comunque non risultano espressamente indicate) ma non alla planimetria di denuncia catastale che, come sopradetto, non corrisponde ad unità di questo fabbricato.

Da accurate ricerche effettuate, è risultato che la planimetria n. 8379 del 1977 è stata "caricata" dall'U.T.E. con duplicazione, sia per il sub. 23 del mapp. 33, sia per il sub. 110 del mapp. 241 (sito in via Vittorio Veneto n. 15).

Essa, nella realtà, non trova corrispondenza grafica nella planimetria del fabbricato di interesse di codesta procedura.

Ne deriva che, segnalando la duplicazione, occorrerà presentare al N.C.E.U. nuova planimetria correttamente individuante il sub. 23 del mapp. 33. Per detta operazione professionale, si indica l'importo di € 1.000,00 diritti catastali ed oneri fiscali compresi.

Al fine di individuare il "vero" box auto al sub. 23, la scrivente ha effettuato ricerche presso la Conservatoria di Milano, reperendo i precedenti 2 rogiti succedutisi nel tempo, i quali, però (come sopra riportato) sono risultati privi di riferimenti planimetrici.

Le ricerche effettuate presso l'U.T.E., onde individuare i boxes confinanti, hanno reso una situazione decisamente confusa, con possibili sovrapposizioni.

L'individuazione è stata resa possibile grazie a verifiche condotte presso l'amministrazione condominiale.

## 8 CONSISTENZA:

**Al piano S1:** vano box.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell' unità immobiliare è stata calcolata sulla base dei rilievi effettuati sul posto; è comprensiva dei muri di proprietà; si rileva che la superficie lorda risulta inferiore a quella catastalmente indicata (mq 15,00).

Le dimensioni interne nette risultano di m. 4,90 x 2.55 circa - h. 2,50.

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
<b>Box auto p. S1°</b>	<b>mq.</b>	<b>14,00</b>	<b>100%</b>	<b>14,00</b>

**Superficie Lorda commerciale Totale mq. 14,00**

**Superficie Virtuale omogeneizzata mq. 14,00**

## 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 e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Evidenzia come la presenza di materiale vario non abbia permesso il rilievo preciso delle misure e delle condizioni del vano.

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.

### Fonti d'informazione

#### A AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Periodo: 1° semestre 2025                      Comune: Trezzo sull'Adda

Fascia/Zona: centro urbano

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile                      Destinazione: Residenziale

Valore mercato	stato	valore minimo	valore massimo
BOX auto	Normale	€/mq. 600,00	€/mq 950,00

#### B BORSINO IMMOBILIARE –                      Centro - abitazioni di tipo civile

Valore	minimo	medio	massimo
BOX AUTO	€/mq. 751	€/mq. 843	€/mq. 934

#### C PUBBLICITÀ IMMOBILIARI.      Varie

Nella considerazione dell'ubicazione, del discreto stato di conservazione del fabbricato e dell'unità immobiliare, si ritiene ragionevole applicare il valore di €/mq. 1.000,00.

## 9.2 Valutazione LOTTO 5

descrizione	piano	Sup virtuale mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
BOX AUTO	S1	14,00	1.000,00	14.000,00

### 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 dalla scrivente.

**VALORE LOTTO 5 considerato libero € 14.000,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € 750,00

Spese condominiali ordinarie - biennio € 260,00

**PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero- € 13.000,00**

*Valore arrotondato*

\*\*\*

**LOTTO n. 6**  
**--- BOX AUTO NEL FABBRICATO A-B**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (all. 1)**

**1.1. Descrizione del bene:** In Comune di Trezzo sull'Adda - via Francesco Guarnerio n. 3 (e nn. 1 e 5). **così composto:**

**Al piano interrato 1°:** vano box auto.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX -

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue:**

Intestato: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

Dati identificativi: foglio 12 - particella 37 - sub. 29 -

dati classamento: cat. C/6 - classe 3 - consistenza 15 mq. - superficie

catastale: mq. 14 - Rendita: Euro 52,68.

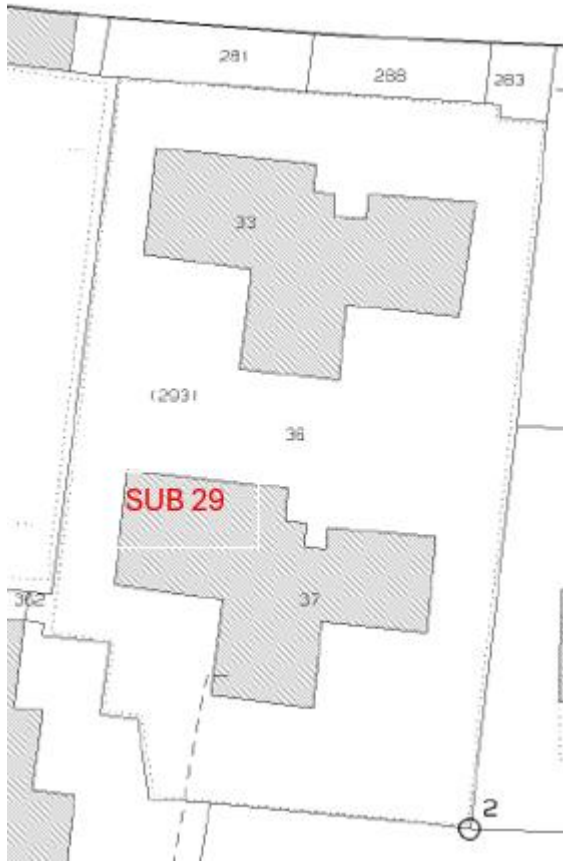
Indirizzo: VIA FRANCESCO GUARNERIO 1 Piano S1

Dati derivanti da: Variazione del 21/07/2016 pratica n. MI 0391185 per aggiornamento planimetrico n. 146347.1 del 2016 per correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. MI 0421739 del 2015 (per planimetria mancante).

Si evidenzia che la superficie netta dell'unità immobiliare è erroneamente indicata in 15 mq a fronte della superficie lorda indicata di 13 mq.

Coerenze da nord in senso orario:

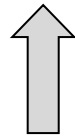
altre unità immobiliari su 2 lati - corsello comune su 2 lati.



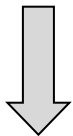
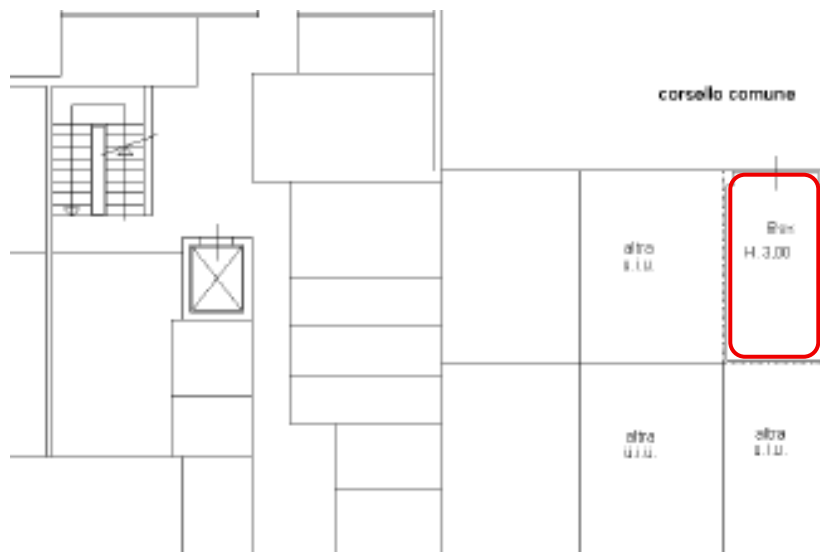
Stralcio estratto mappa catastale

Trezzo sull'Adda Fig. 12 - mapp. 37

N



Stralcio planimetria catastale anno 2015



N

**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nessuna rilevata

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI (all. 2 fotografie)**

### **2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona.**

Zona ovest del Comune di Trezzo – in vicinanza e parte a confine con il cimitero;

Fascia/zona: centro urbano                      Destinazione: residenziale;

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

Urbanizzazioni: presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: linee bus –

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A4 Torino Trieste – Casello di Trezzo.

### **2.2. Caratteristiche descrittive esterne:**

#### **Edificio:**

- struttura: C.A.
- recinzione: verso strada cordolo in c.a. e inferriata;
- accesso da strada: ingressi carrai e pedonali;
- cortile: del supercondominio;
- **condizioni generali esterne: complessivamente discrete**

#### **Caratteristiche descrittive interne:**

**Parti comuni:              Condizioni generali interne: sufficienti**

**BOX:** pareti in c.a. e blocchetti di cls – solette in predalles

- infissi: porta basculante metallica
- imp. elettrico: presente
- **condizioni generali: sufficienti.**

**2.3. Certificazioni energetiche:** La tipologia edilizia non prevede certificazioni

**2.4. Breve descrizione della zona:**

Zona residenziale ovest, formata da fabbricati condominiali pluripiano.

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:** non fornita.

**2.6. Certificazione di idoneità statica:** non fornita.

### 3. STATO OCCUPATIVO (all. 3)

**3.1 Detenzione del bene:**

**Il sopralluogo** è stato effettuato dalla scrivente con suo collaboratore alla presenza del Custode Giudiziario il **giorno 21 novembre e nuovamente il giorno 10 dicembre 2025.**

**Il box risulta ingombro di elementi vari, e di elettrodomestici.**

Il tutto come meglio descritto nella Relazione del custode Giudiziario.

**3.2. Esistenza contratti di locazione:**

La scrivente ha chiesto ricerche, come di regola, all'Agenzia delle Entrate, la quale ha risposto che **nella banca dati non risultano registrati contratti di locazione attivi.**



#### 4. PROVENIENZA (all. 4 rogito)

##### 1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1 - In forza di atto di compravendita - stipulato in data 03/06/2015 - rep. n. 2164/969 – XXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano 2 in data 17/06/2015 ai nn.  
57420/37996. Da XXXXXXX

## 2. Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1 – proprietario ante ventennio.

L'atto notarile del 2015 riporta i seguenti dati di provenienza: Atto di compravendita - stipulato in data 23/12/1991 - rep. n. 39052 – Notaio dr. XXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano 2 in data 17/01/1992 ai nn. 8772/7228.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXX, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche dalla scrivente effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- i. **Misure Penali.** Nessuna risultante.
- ii. **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.** Nessuno risultante.
- iii. **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.** Si precisa che nel fascicolo comunale di progetto è contenuta la Convenzione di Lottizzazione del 22.07.1985 - rep. 18.783 – racc. 1.663 notaio dr. XXXXXXXXXXXX- tra in Comune di Trezzo e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sulla base della quale è stato edificato il complesso edilizio di via Guarnerio. Con tale accordo, la Società ha anche ceduto gratuitamente al Comune aree a verde e a parcheggio.

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

**Iscrizioni**

**Nessuna risultante.**

**Pignoramenti**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO - Rep. 1973 del 12/06/ 2025

Trascritto a Milano 2 in data 27/06/2025 – Reg. Gen. 92241- Reg. Part. 63518.

A Favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -

PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX- PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Grava: Trezzo sull'Adda fg 12: mapp 37 sub 29 oltre a:

mapp 30 sub 65 mapp 30 sub 71 mapp 30 sub 72

mapp 30 sub 79 mapp 33 sub 23 mapp 292 sub 26

mapp 292 sub 40.

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO - Rep. 4556 del 26/03/ 2021

Trascritto a Milano 2 in data 27/04/2021 – Reg. Gen. 57772 - Reg. Part. 39284.

A Favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-

PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX- PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Grava: Trezzo sull'Adda fg 12: mapp 37 sub 29 oltre a:

mapp 30 sub 65 mapp 30 sub 71 mapp 30 sub 72

mapp 30 sub 79 mapp 33 sub 23 (e al sub. 6 del mapp. 292 (non di interesse di codesta procedura).

## **6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito nel Condominio di via Guarnerio n. 3 – LOTTO A-B, amministrato dallo XXXXXXXXXXXX, come il Supercondominio; l'Amministrazione ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM 4,47:

### **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: € 80,00 + € 50,00 sup. cond.

Spese condominiali non pagate ad oggi – debito totale: € 590 + € 260 s. cond

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna comunicata. **Cause in corso:** nessuna.

**Certificazioni degli impianti comuni:** non fornite.

### **Allegato il Regolamento di Super Condominio. (all. 6)**

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.

### **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Si rimanda al Regolamento di Supercondominio ed al Rogito - qui allegati.

Il Regolamento di Condominio non è risultato disponibile.

L'Amministrazione del Supercondominio ha fornito la documentazione relativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai Sensi della Sicurezza Antincendio per le autorimesse, protocollata al n. 0060853 del 28.12.2023.

**Eventuali problematiche strutturali:** non sono state fornite informazioni in merito, nè il Certificato di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

L'unità immobiliare residenziale è ubicata al piano interrato 1° del fabbricato - non presenta caratteristiche tali da permetterne l'uso immediato.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato nel **vigente PGT** del Comune di Trezzo sull'Adda in zona: tessuti a media trasformabilità - ad alta densità. Vincoli: l'area di cortile del supercondominio risulta in parte compresa nella fascia di rispetto del cimitero.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

L'atto notarile con cui la società esecutata ha acquisito la proprietà del box

cita:

*l'opera risulta effettuata in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 6 agosto 1985 n. 7934 di prot., reg. costruzioni n. 89/85; dichiara altresì che successivamente sono state eseguite le modifiche di cui ai seguenti provvedimenti:  
11 aprile 1986 n. 2819 di prot., Reg. Costruzioni n. 27/86;  
12 marzo 1987 n. 2268 di prot., Reg. Costruzioni n. 31/87;  
27 marzo 1987 n. 2570 di prot., Reg. Costruzioni n. 54/87;  
12 ottobre 1987 n. 8394 di prot., Reg. Costruzioni n. 115/87;  
3 ottobre 1988 n. 13588 di prot., Reg. Costruzioni n. 153/88;  
24 aprile 1989 n. 5251/52 di prot.;  
19 luglio 1989 n. 10989 di prot., Reg. Costruzioni n. 135/89;  
il rappresentante della società alienante dichiara pertanto che quanto in oggetto è conforme alla normativa urbanistica, e che, stante quanto sopra, non sono stati adottati dal Comune provvedimenti sanzionatori previsti dalle vigenti leggi in materia di edilizia e urbanistica.*



**Conformità edilizia e catastale:**

**L'unità immobiliare "B 7" risulta conforme a progetto e alla denuncia catastale ove risulta identificata al sub 29 del mapp. 37 del fg. 12.**

Le dimensioni sono risultate complessivamente conformi al progetto, ove comunque non risultano espressamente indicate.

## 8 CONSISTENZA:

- **Al piano S1:** vano box.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell' unità immobiliare è stata calcolata sulla base dei rilievi effettuati sul posto; è comprensiva dei muri di proprietà;\_\_è stata altresì presa in considerazione l'indicazione catastale relativa alla sup. lorda.

Le dimensioni interne nette risultano di m. 4,90 x 2.60 circa - h. 2,50.

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Box auto p. S1°	mq.	14,00	100%	14,00

**Superficie Lorda commerciale Totale mq. 14,00**

**Superficie Virtuale omogeneizzata mq. 14,00**

## 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 manu-

tentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Evidenzia come la presenza di materiale vario non abbia permesso il rilievo preciso delle misure e delle condizioni del vano.

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.

### Fonti d'informazione

#### **A AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).**

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Trezzo sull'Adda

Fascia/Zona: centro urbano

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile

Destinazione: Residenziale

Valore mercato	stato	valore minimo	valore massimo
BOX auto	Normale	€/mq. 600,00	€/mq 950,00

#### **B BORSINO IMMOBILIARE –**

Centro - abitazioni di tipo civile

Valore	minimo	medio	massimo
BOX AUTO	€/mq. 751	€/mq. 843	€/mq. 934

**C PUBBLICITÀ IMMOBILIARI.** Varie

Nella considerazione dell'ubicazione, del discreto stato di conservazione del fabbricato e dell'unità immobiliare, si ritiene ragionevole applicare il valore di €/mq. 1.000,00.

**9.2 Valutazione LOTTO 6**

descrizione	piano	Sup virtuale mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
<b>BOX AUTO</b>	<b>S1</b>	<b>14,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>14.000,00</b>

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 dalla scrivente.

**VALORE LOTTO 6 considerato libero € 14.000,00**

**Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € 700,00**

**Spese condominiali ordinarie - biennio € 260,00**

**PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero- € 13.000,00**

*Importo arrotondato*

\*\*\*

**LOTTO n. 7**  
**--- BOX AUTO NEL FABBRICATO E-F**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (all. 1)**

**1.1. Descrizione del bene:** In Comune di Trezzo sull'Adda -

**via Del Cimitero n. 20 (e n. 18)**

**così composto:**

- **Al piano interrato 1°:** vano box auto.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile  
di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX -

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda**

**come segue:**

Intestato: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

Dati identificativi: foglio 12 - particella 292 - sub. 26 -

dati classamento: cat. C/6 - classe 3 - consistenza 15 mq. - superficie

catastale: mq. 15 - Rendita: Euro 52,68.

Indirizzo: VIA GUARNERIO FRANCESCO Piano S1

Dati derivanti da: costituzione n. 3/1989 in atti dal 06/06/1991

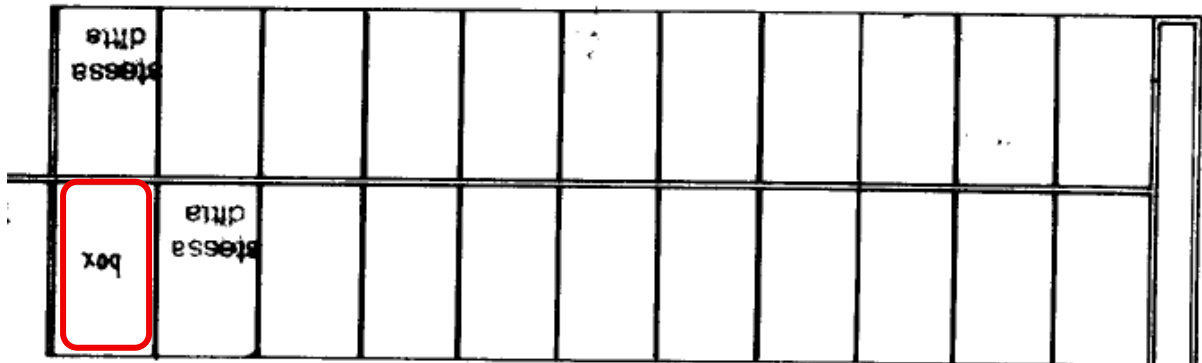
**Coerenze da nord in senso orario:**

altre unità immobiliari su 2 lati - parti comuni da cui si accede - parti comuni.

**Stralcio estratto mappa catastale**  
**Trezzo sull'Adda Fg. 12 - mapp. 292**

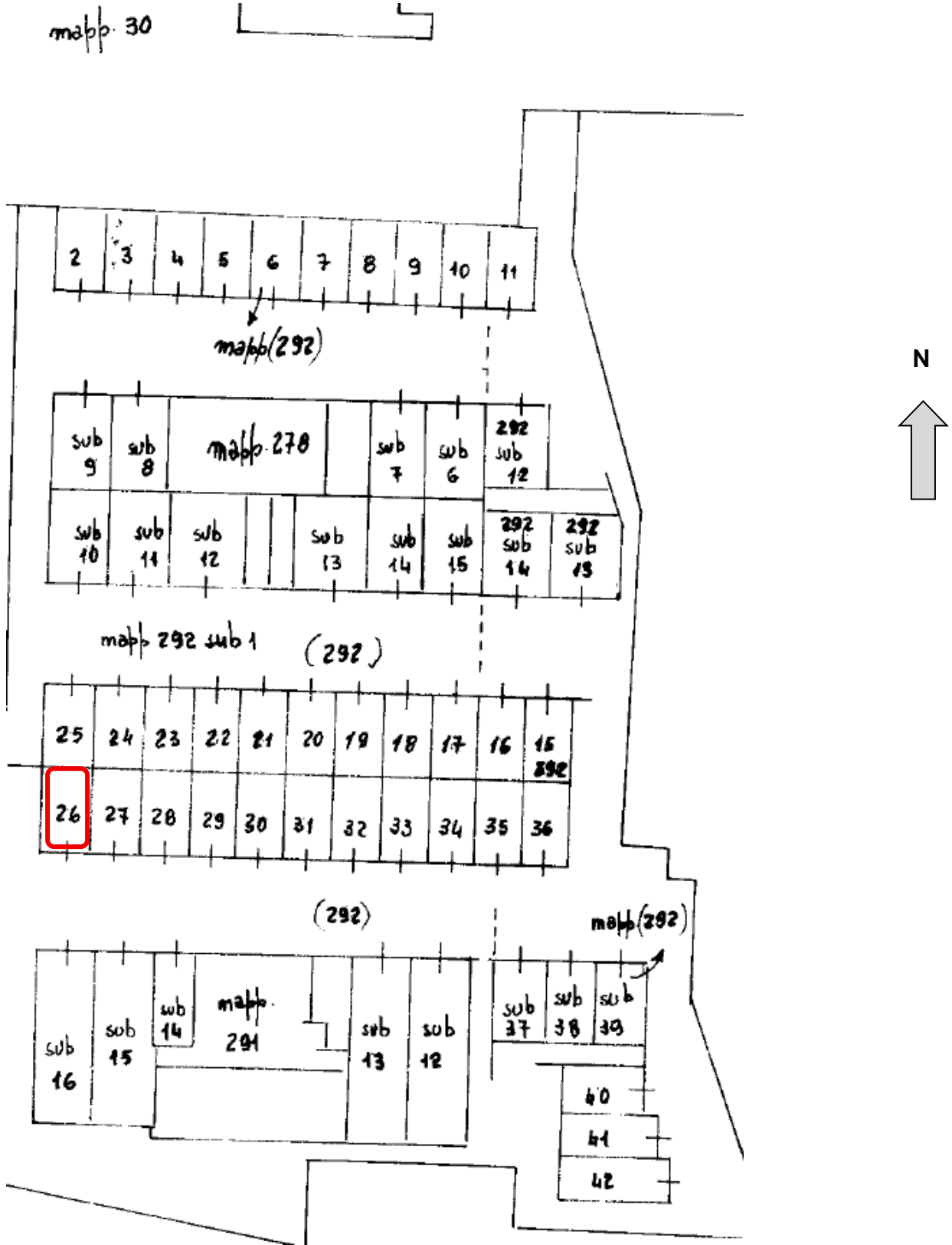


**Stralcio planimetria catastale anno 1989**



Data la generica rappresentazione della collocazione planimetrica del box, la scrivente ha cercato, e reperito, l'elaborato planimetrico catastale, che segue.

Stralcio elaborato planimetrico catastale - anno 1989



**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nessuna rilevata

**2. DESCRIZIONE DEI BENI (all. 2 fotografie)**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona.**

Zona ovest del Comune di Trezzo – in vicinanza e parte a confine con il cimitero;

Fascia/zona: centro urbano                      Destinazione: residenziale;

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

Urbanizzazioni: presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: linee bus –

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A4 Torino Trieste – Casello di Trezzo.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne:**

**Edificio:**

- struttura: C.A.
- recinzione: verso strada cordolo in c.a. e inferriata;
- accesso da strada: ingressi carrai e pedonali;
- cortile: del supercondominio;
- **condizioni generali esterne: complessivamente discrete**

**Caratteristiche descrittive interne:**

**Parti comuni:**

- . **Condizioni generali interne: sufficienti**

**BOX:** pareti in c.a. e blocchetti di cls – solette in predalles

- infissi: porta basculante metallica
- imp. elettrico: presente
- **condizioni generali: sufficienti.**

**2.3. Certificazioni energetiche:** La tipologia edilizia non prevede certificazioni

**2.4. Breve descrizione della zona:**

Zona residenziale ovest, formata da fabbricati condominiali pluripiano.

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:** non fornita.

**2.6. Certificazione di idoneità statica:** non fornita.

### 3. STATO OCCUPATIVO (all. 3)

**3.1 Detenzione del bene:**

**Il sopralluogo** è stato effettuato dalla scrivente con suo collaboratore alla presenza del Custode Giudiziario il **giorno 21 novembre e nuovamente il giorno 10 dicembre 2025.**

**Il box risulta ingombro di elementi vari, anche tessili.**

Il tutto come meglio descritto nella Relazione del custode Giudiziario.

**3.1. Esistenza contratti di locazione:**

La scrivente ha chiesto ricerche, come di regola, all'Agenzia delle Entrate, la quale ha risposto **che nella banca dati non risultano registrati contratti di locazione attivi.**



#### 4. PROVENIENZA (all. 4 rogito)

##### 1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1 - In forza di atto di compravendita - stipulato in data 13/02/2015 - rep. n. 1902/831 – XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano 2 in data 19/02/2015 ai nn. 14895/10001.

Da XXXXXXXX

## 2. Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1 –

In forza di atto di compravendita - stipulato in data 02/02/2009 - rep. n. 26185/13894 – Notaio XXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano 2 in data 17/02/2009 ai nn. 15504/8673.

Immobiliare Milano 90 srl - C.F. 02088740960 -

In forza di atto di compravendita - stipulato in data 16/04/2005 - rep. n. 82140/19229 – Notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano 2 in data 13/05/2005 ai nn. 70069/36245.

Socofim srl - C.F. 01697820130 -

In forza di atto di compravendita - stipulato in data 15/01/1999 - rep. n. 64977/10765 – Notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano 2 in data 09/01/1999 ai nn. 10777/7866.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXX, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche dalla scrivente effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- i. **Misure Penali.** Nessuna risultante.
- ii. **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.** Nessuna risultante.

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

Si precisa che nel fascicolo comunale di progetto è contenuta la Convenzione di Lottizzazione del 22.07.1985 - rep. 18.783 – racc. 1.663 notaio dr. XXXXXXXXXX- tra in Comune di Trezzo e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sulla base della quale è stato edificato il complesso edilizio di via Guarnerio. Con tale accordo, la Società ha anche ceduto gratuitamente al Comune aree a verde e a parcheggio.

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

**Iscrizioni**

**Nessuna risultante.**

**Pignoramenti**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO - Rep. 1973 del 12/06/ 2025

Trascritto a Milano 2 in data 27/06/2025 – Reg. Gen. 92241- Reg. Part. 63518.

A Favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-

PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Grava: Trezzo sull'Adda fg 12: mapp 292 sub 26 oltre a:  
mapp 37 sub 29 mapp 30 sub 65 mapp 30 sub 71  
mapp 30 sub 72 mapp 30 sub 79 mapp 33 sub 23  
mapp 292 sub 40.

**6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito nel Condominio di via Del Cimitero n. 20 – LOTTO E-F, amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM 9,27:

**Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: € 75,00 + € 60,00 S. Cond.

Spese condominiali non pagate ad oggi – debito totale: € 236,00 + Super Condominio € 220,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:

nessuna comunicata

**Cause in corso:** nessuna.

**Certificazioni degli impianti comuni:** non fornite.

**Regolamento di Condominio:** non disponibile.

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.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Si rimanda al Regolamento di Supercondominio ed al Rogito - qui allegati.

Il Regolamento di Condominio non è risultato disponibile.

L'Amministrazione del Supercondominio ha fornito la documentazione relativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai Sensi della Sicurezza Antincendio per le autorimesse, protocollata al n. 0060853 del 28.12.2023.

**Eventuali problematiche strutturali:** non sono state fornite informazioni in merito, nè il Certificato di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

L'unità immobiliare residenziale è ubicata al piano interrato 1° del fabbricato - non presenta caratteristiche tali da permetterne l'uso immediato.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato nel **vigente PGT** del Comune di Trezzo sull'Adda in zona: tessuti a media trasformabilità – ad alta densità.

Vincoli: l'area di cortile del supercondominio risulta in parte compresa nella fascia di rispetto del cimitero.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

L'atto notarile con cui la società esecutata ha acquisito la proprietà del box

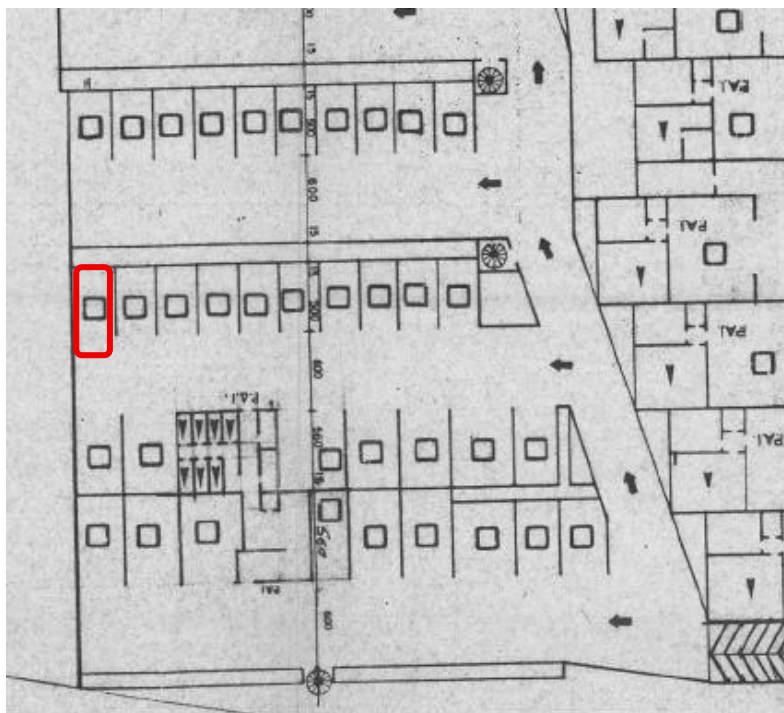
cita:

*l'opera risulta effettuata in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 6 agosto 1985 n. 7934 di prot., reg. costruzioni n. 89/85; dichiara altresì che successivamente sono state eseguite le modifiche di cui ai seguenti provvedimenti:  
11 aprile 1986 n. 2819 di prot., Reg. Costruzioni n. 27/86;  
12 marzo 1987 n. 2268 di prot., Reg. Costruzioni n. 31/87;  
27 marzo 1987 n. 2570 di prot., Reg. Costruzioni n. 54/87;  
12 ottobre 1987 n. 8394 di prot., Reg. Costruzioni n. 115/87;  
3 ottobre 1988 n. 13588 di prot., Reg. Costruzioni n. 153/88;  
24 aprile 1989 n. 5251/52 di prot.;  
19 luglio 1989 n. 10989 di prot., Reg. Costruzioni n. 135/89;  
il rappresentante della società alienante dichiara pertanto che quanto in oggetto è conforme alla normativa urbanistica e che, stante quanto sopra, non sono stati adottati dal Comune provvedimenti sanzionatori previsti dalle vigenti leggi in materia di edilizia e urbanistica.*

La scrivente ha esperito ricerche presso il Comune di Trezzo sull'Adda ed ha reperito la seguente documentazione, relativamente al Lotto A-B del Piano di Lottizzazione:

- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 89 del 1985 prot. 7934 – per nuova costruzione del complesso immobiliare da lottizzazione;
- Abitabilità Lotto E del 16.02... (*non leggibile*) n. 89/85;
- Abitabilità Lotto F del 23.05.1990 n. 89/85;
- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 153 del 1988 prot. 17783 per varianti in corso d'opera alle palazzine "E" e "F" e "G";  
si precisa che la pratica è risultata non riguardare il piano boxes.
- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 110 del 1989 prot. 10437/14568 per varianti alla pratica edilizia 89/85 alla palazzina "F" –piano cantina;  
si precisa che la pratica è risultata non riguardare i boxes situati oltre la sagoma del fabbricato.

**Stralcio del disegno rappresentante lo stato di progetto originario di lottizzazione:**



Agibilità box: nel fascicolo comunale non risultano autorizzazioni rilasciate per il piano interrato.

#### **Conformità edilizia e catastale:**

L'unità immobiliare risulta graficamente individuata nel progetto generale originario, in assenza di particolari indicazioni circa le dimensioni.

Lo schema del piano interrato al mapp. 292, dall'elaborato planimetrico catastale, risulta essere stato variato, e rappresenta il box, così come la pratica di Prevenzione incendi. Questo box risulta comunque come descritto (pur genericamente) a progetto (atti di fabbrica).

Dalle ricerche effettuate, dalle pratiche reperite nella mole di quelle presenti sul sito dedicato, e dalle informazioni assunte presso il Comune di Trezzo sull'Adda, non sono risultate varianti esplicitamente presentate relativamente alla diversa conformazione del piano interrato boxes di cui al mapp. 292 (fuori sagoma dei fabbricati E ed F).

Le dimensioni del box a sopralluogo sono risultate complessivamente conformi alle risultanze catastali e a quelle ordinarie di un box singolo.

La scrivente ritiene che le modifiche, con ogni evidenza eseguite in corso d'opera, laddove non venisse reperita una pratica di variante presentata, potranno essere sanate, con la presentazione di una domanda da presentarsi a cura del Supercondominio, i cui costi oggi non risultano definibili.

#### **9 CONSISTENZA:**

- **Al piano S1:** vano box.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell' unità immobiliare è stata calcolata sulla base dei rilievi effettuati sul posto; è comprensiva dei muri di proprietà;\_\_è stata altresì presa in considerazione l'indicazione catastale relativa alla superficie lorda.

Le dimensioni interne nette risultano di m. 4,90 x 2.70 circa - h. 2,50.

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Box auto p. S1°	mq.	15,00	100%	15,00

**Superficie Lorda commerciale Totale mq. 15,00**

**Superficie Virtuale omogeneizzata mq. 15,00**

## 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 e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Evidenzia come la presenza di materiale vario non abbia permesso il rilievo preciso delle misure e delle condizioni del vano.

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.

**Fonti d'informazione**

**A AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).**

Periodo: 1° semestre 2025                      Comune: Trezzo sull'Adda

Fascia/Zona: centro urbano

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile                      Destinazione: Residenziale

Valore mercato	stato	valore minimo	valore massimo
BOX auto	Normale	€/mq. 600,00	€/mq 950,00

**B BORSINO IMMOBILIARE –**                      Centro - abitazioni di tipo civile

Valore	minimo	medio	massimo
BOX AUTO	€/mq. 751	€/mq. 843	€/mq. 934

**C PUBBLICITÀ IMMOBILIARI.** Varie

Nella considerazione dell'ubicazione, del discreto stato di conservazione del fabbricato e dell'unità immobiliare, si ritiene ragionevole applicare il valore di €/mq. 1.000,00.

## 9.2 Valutazione LOTTO 7

descrizione	piano	Sup virtuale mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
BOX AUTO	S1	15,00	1.000,00	15.000,00

### 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 dalla scrivente.

**VALORE LOTTO 7 considerato libero** € 15.000,00

**Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:** € 750,00

**Spese condominiali ordinarie - biennio** € 270,00

**PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-** € 14.000,00

*Importo arrotondato*

\*\*\*

**LOTTO n. 8**  
**--- BOX AUTO NEL FABBRICATO E-F**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (all. 1)**

**1.1. Descrizione del bene:** In Comune di Trezzo sull'Adda -  
via Del Cimitero n. 20 (e n. 18)

**così composto:**

- **Al piano interrato 1°:** vano box auto.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile  
di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX -

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda  
come segue:**

Intestato: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

Dati identificativi: foglio 12 - particella 292 - sub. 40 -

dati classamento: cat. C/6 - classe 3 - consistenza 15 mq. - superficie

catastale: mq. 15 - Rendita: Euro 52,68.

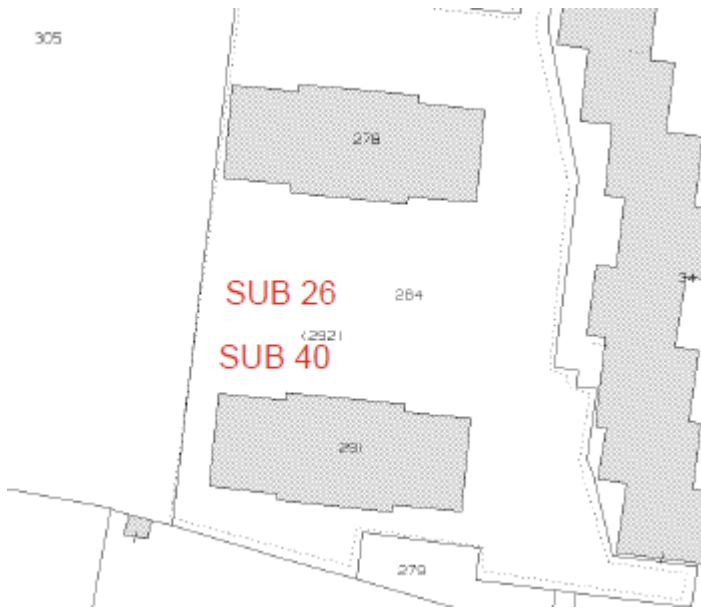
Indirizzo: VIA GUARNERIO FRANCESCO Piano S1

Dati derivanti da: costituzione n. 4/1989 in atti dal 06/06/1991

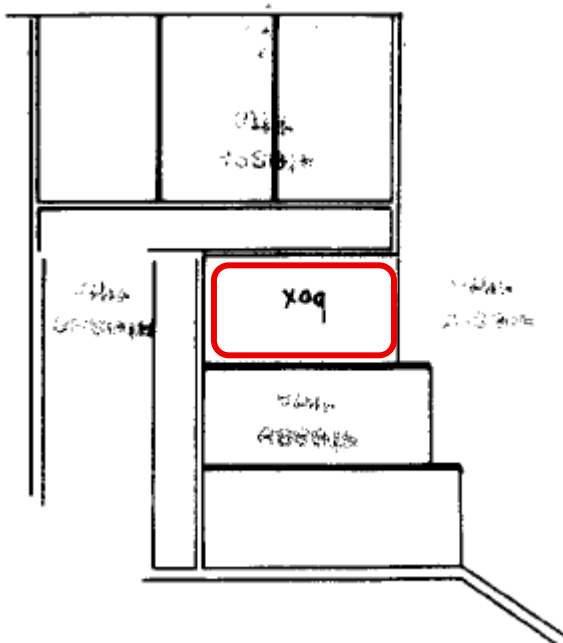
**Coerenze da nord in senso orario:**

intercapedine - parti comuni da cui si accede - altra unità immobiliare -  
intercapedine.

**Stralcio estratto mappa catastale**  
**Trezzo sull'Adda Fg. 12 - mapp. 292**

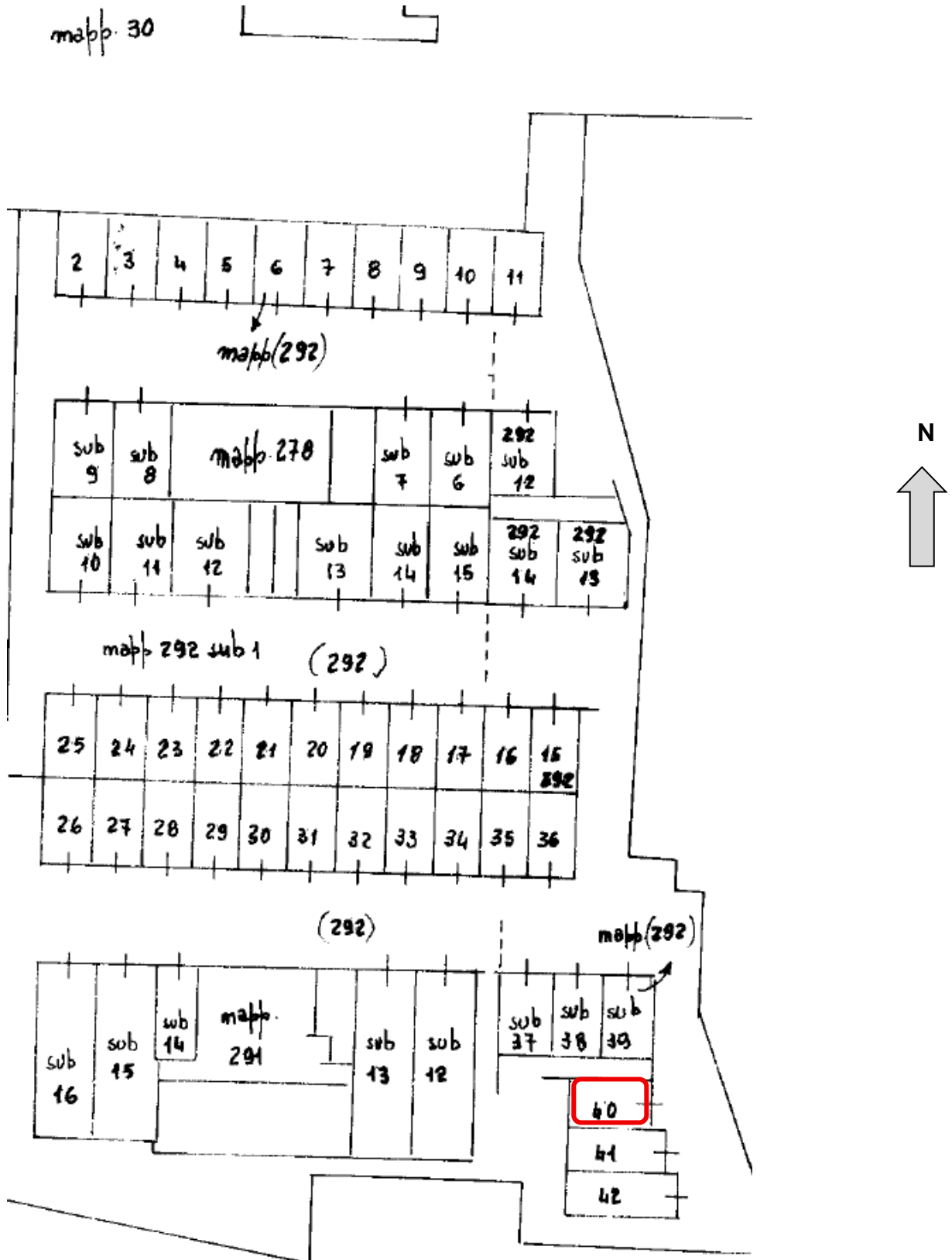


**Stralcio planimetria catastale anno 1989**



Data la generica rappresentazione della collocazione planimetrica del box, la scrivente ha cercato, e reperito, l'elaborato planimetrico catastale, che segue.

Stralcio elaborato planimetrico catastale - anno 1989



**1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nessuna rilevata

**2. DESCRIZIONE DEI BENI (all. 2 fotografie)**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona.**

Zona ovest del Comune di Trezzo – in vicinanza e parte a confine con il cimitero;

Fascia/zona: centro urbano                      Destinazione: residenziale;

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

Urbanizzazioni: presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: linee bus –

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A4 Torino Trieste – Casello di Trezzo.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne:**

**Edificio:**

- struttura: C.A.
- recinzione: verso strada cordolo in c.a. e inferriata;
- accesso da strada: ingressi carrai e pedonali;
- cortile: del supercondominio;
- **condizioni generali esterne: complessivamente discrete**

**Caratteristiche descrittive interne:**

**Parti comuni:**

- . **Condizioni generali interne: sufficienti**

**BOX:** pareti in c.a. e blocchetti di cls – solette in predalles

- infissi: porta basculante metallica
- imp. elettrico: presente
- **condizioni generali: sufficienti.**

**2.3. Certificazioni energetiche:** La tipologia edilizia non prevede certificazioni

**2.4. Breve descrizione della zona:**

Zona residenziale ovest, formata da fabbricati condominiali pluripiano.

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:** non fornita.

**2.6. Certificazione di idoneità statica:** non fornita.

### 3. STATO OCCUPATIVO (all. 3)

**3.1 Detenzione del bene:**

**Il sopralluogo** è stato effettuato dalla scrivente con suo collaboratore alla presenza del Custode Giudiziario il **giorno 21 novembre e nuovamente il giorno 10 dicembre 2025.**

**Il box risulta contenere elementi d'arredo ed un vecchio frigorifero.**

il tutto come meglio descritto nella Relazione del custode Giudiziario.

**3.2. Esistenza contratti di locazione:**

La scrivente ha chiesto ricerche, come di regola, all' Agenzia delle Entrate, la quale ha risposto che **nella banca dati non risultano registrati contratti di locazione attivi.**



#### 4. PROVENIENZA (all. 4 rogito)

##### 1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1 - In forza di atto di compravendita - stipulato in data 13/02/2015 - rep. n. 1902/831 – XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano 2 in data 19/02/2015 ai nn. 14895/10001.  
Da XXXXXXXX

##### 2. Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1 –

In forza di atto di compravendita - stipulato in data 02/02/2009 - rep. n. 26185/13894 – Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano 2 in data 17/02/2009 ai nn. 15504/8673.

Immobiliare Milano 90 srl - C.F. 02088740960 -

In forza di atto di compravendita - stipulato in data 16/04/2005 - rep. n. 82140/19229 – Notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano 2 in data 13/05/2005 ai nn. 70069/36245.

Socofim srl - C.F. 01697820130 -

In forza di atto di compravendita - stipulato in data 15/01/1999 - rep. n. 64977/10765 – Notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano 2 in data 09/01/1999 ai nn. 10777/7866.

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXX, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche dalla scrivente effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- i. **Misure Penali.** Nessuna risultante.
- ii. **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.** Nessuno risultante.
- iii. **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.**

Si precisa che nel fascicolo comunale di progetto è contenuta la Convenzione di Lottizzazione del 22.07.1985 - rep. 18.783 – racc. 1.663 notaio dr. XXXXXXXXXXXX- tra in Comune di Trezzo e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sulla base della quale è stato edificato il complesso edilizio di via Guarnerio. Con tale accordo, la Società ha anche ceduto gratuitamente al Comune aree a verde e a parcheggio.

**b. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:****Iscrizioni**

**Nessuna risultante.**

**Pignoramenti**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO - Rep. 1973 del 12/06/ 2025

Trascritto a Milano 2 in data 27/06/2025 – Reg. Gen. 92241- Reg. Part. 63518.

A Favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-

PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX- PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Grava: Trezzo sull'Adda fg 12: mapp 292 sub 40 oltre a:  
mapp 37 sub 29 mapp 30 sub 65 mapp 30 sub 71  
mapp 30 sub 72 mapp 30 sub 79 mapp 33 sub 23  
mapp 292 sub 26.

**6 CONDOMINIO (all. 6)**

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito nel Condominio di via Del Cimitero n. 20 – LOTTO E-F, amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM 9,27:

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: € 75,00 + € 70,00 S. Cond.

Spese condominiali non pagate ad oggi – debito totale: € 236,00 + Super Condominio € 220,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:

nessuna comunicata

**Cause in corso:** nessuna.

**Certificazioni degli impianti comuni:** non fornite.

**Regolamento di Condominio:** non disponibile.

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.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Si rimanda al Regolamento di Supercondominio ed al Rogito - qui allegati.

Il Regolamento di Condominio non è risultato disponibile.

L'Amministrazione del Supercondominio ha fornito la documentazione relativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai Sensi della Sicurezza Antincendio per le autorimesse, protocollata al n. 0060853 del 28.12.2023.

**Eventuali problematiche strutturali:** non sono state fornite informazioni in merito, nè il Certificato di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

L'unità immobiliare residenziale è ubicata al piano interrato 1° del fabbricato - non presenta caratteristiche tali da permetterne l'uso immediato.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato nel **vigente PGT** del Comune di Trezzo sull'Adda in zona: tessuti a media trasformabilità – ad alta densità. Vincoli: l'area di cortile del supercondominio risulta in parte compresa nella fascia di rispetto del cimitero.

### **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

L'atto notarile con cui la società esecutata ha acquisito la proprietà del box

cita:

l'opera risulta effettuata in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 6 agosto 1985 n. 7934 di prot., reg. costruzioni n. 89/85; dichiara altresì che successivamente sono state eseguite le modifiche di cui ai seguenti provvedimenti:  
 11 aprile 1986 n. 2819 di prot., Reg. Costruzioni n. 27/86;  
 12 marzo 1987 n. 2268 di prot., Reg. Costruzioni n. 31/87;  
 27 marzo 1987 n. 2570 di prot., Reg. Costruzioni n. 54/87;  
 12 ottobre 1987 n. 8394 di prot., Reg. Costruzioni n. 115/87;  
 3 ottobre 1988 n. 13588 di prot., Reg. Costruzioni n. 153/88;  
 24 aprile 1989 n. 5251/52 di prot.;  
 19 luglio 1989 n. 10989 di prot., Reg. Costruzioni n. 135/89;  
 il rappresentante della società alienante dichiara pertanto che quanto in oggetto è conforme alla normativa urbanistica e che, stante quanto sopra, non sono stati adottati dal Comune provvedimenti sanzionatori previsti dalle vigenti leggi in materia di edilizia e urbanistica.

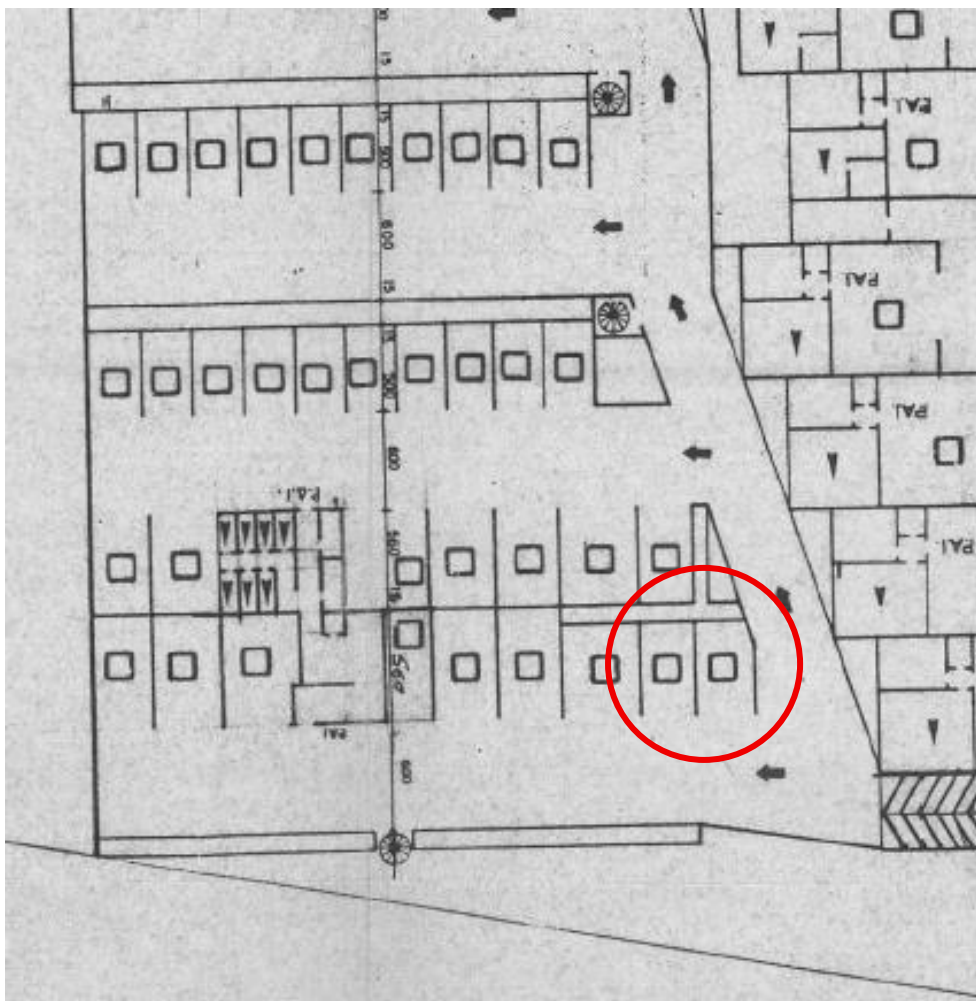
La scrivente ha esperito ricerche presso il Comune di Trezzo sull'Adda ed ha reperito la seguente documentazione, relativamente al Lotto A-B del Piano di Lottizzazione:

- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 89 del 1985 prot. 7934 – per nuova costruzione del complesso immobiliare da lottizzazione;
- Abitabilità Lotto E del 16.02... *(non leggibile)* n. 89/85;

- Abitabilità Lotto F del 23.05.1990 n. 89/85;
- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 153 del 1988 prot. 17783 per varianti in corso d'opera alle palazzine "E" e "F" e "G";  
si precisa che la pratica è risultata non riguardare il piano boxes.
- Concessione Edilizia – registro costruzioni n. 110 del 1989 prot. 10437/14568 per varianti alla pratica edilizia 89/85 alla palazzina "F" –piano cantina;  
si precisa che la pratica è risultata non riguardare i boxes situati oltre la sagoma del fabbricato.

Agibilità box: nel fascicolo comunale non risultano autorizzazioni rilasciate per il piano interrato.

**Stralcio del disegno rappresentante lo stato di progetto originario di lottizzazione:**



### Conformità edilizia e catastale:

L'unità immobiliare non risulta graficamente individuata nel progetto generale originario. Dall'elaborato planimetrico catastale che la scrivente ha reperito, lo schema del piano interrato al mapp. 292 risulta essere stato variato, e rappresenta il box, così come la pratica di Prevenzione incendi.

Dalle ricerche effettuate, dalle pratiche reperite nella mole di quelle presenti sul sito dedicato, e dalle informazioni assunte presso il Comune di Trezzo sull'Adda, non sono risultate varianti esplicitamente presentate relativamente alla diversa conformazione del piano interrato boxes di cui al mapp. 292 (fuori sagoma dei fabbricati E ed F).

Le dimensioni del box a sopralluogo sono risultate complessivamente conformi alle risultanze catastali e a quelle ordinarie di un box singolo.

La scrivente ritiene che le modifiche, con ogni evidenza eseguite in corso d'opera, laddove non venisse reperita una pratica di variante presentata, potranno essere sanate, con la presentazione di una domanda da presentarsi a cura del Supercondominio, i cui costi oggi non risultano definibili.

### 8 CONSISTENZA:

- **Al piano S1:** vano box.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata sulla base dei rilievi effettuati sul posto; è comprensiva dei muri di proprietà;\_\_è stata altresì presa in considerazione l'indicazione catastale relativa alla superficie lorda.

Le dimensioni interne nette risultano di m. 4,90 x 2.60 circa - h. 2,50.

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
<b>Box auto p. S1°</b>	<b>mq.</b>	<b>15,00</b>	<b>100%</b>	<b>15,00</b>

**Superficie Lorda commerciale Totale mq. 15,00**

**Superficie Virtuale omogeneizzata mq. 15,00**

## 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 e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Evidenzia come la presenza di materiale vario non abbia permesso il rilievo preciso delle misure e delle condizioni del vano.

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.

**Fonti d'informazione**

**A AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).**

Periodo: 1° semestre 2025                      Comune: Trezzo sull'Adda

Fascia/Zona: centro urbano

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile                      Destinazione: Residenziale

Valore mercato	stato	valore minimo	valore massimo
BOX auto	Normale	€/mq. 600,00	€/mq 950,00

**B BORSINO IMMOBILIARE –**                      Centro - abitazioni di tipo civile

Valore	minimo	medio	massimo
BOX AUTO	€/mq. 751	€/mq. 843	€/mq. 934

**C PUBBLICITÀ IMMOBILIARI.** Varie

**Nella considerazione dell'ubicazione, del discreto stato di conservazione del fabbricato e dell'unità immobiliare, si ritiene ragionevole applicare il valore di €/mq. 1.000,00.**

**9.2 Valutazione LOTTO 8**

descrizione	piano	Sup virtuale mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
<b>BOX AUTO</b>	<b>S1</b>	<b>15,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>15.000,00</b>

### **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 dalla scrivente.

**VALORE LOTTO 8 considerato libero** € **15.000,00**

**Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:** € **750,00**

**Spese condominiali ordinarie - biennio** € **290,00**

<b>PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-</b>	<b>€ 14.000,00</b>
---	--------------------

*Importo arrotondato*

\*\*\*

La sottoscritta arch. Maria Grazia Mina dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai Creditori e alla società Esecutata a mezzo PEC.

Milano li: 20 dicembre 2025

**l'Esperto**

**arch. Maria Grazia MINA**

### **ALLEGATI**

**1 ispezioni di Catasto**

**2 documentazione fotografica**

**3 ricerche contratti d'affitto**

**4 rogiti**

**5 visure Conservatoria**

**6 documentazione condominio e supercondominio**

**7 documentazione comunale**

**Copia privacy della Relazione.**