

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 199/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa xxxxx**

RELAZIONE DI STIMA

Due lotti: unità immobiliari in

Via XI Febbraio 2

Comune di TREZZO SULL'ADDA(MI)

20056 - Milano



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A _ lotto 1 _ Cantina**

Beni in Comune di TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA UNDICI FEBBRAIO n. 2 Piano S1

Categoria: C/2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: Foglio 15 Particella 190 Sub. xxx (catasto fabbricati), Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 8 mq Superficie Catastale 11 mq., Rendita 35,12 euro.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risultava libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Proprietari

xxxxx, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €3.652,29

da occupato: €2.739,22

Corpo B_ lotto 2 _ Box

Beni in Comune di TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA UNDICI FEBBRAIO n. 2 Piano S1

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: Foglio 15 Particella 190 Sub. xxx (catasto fabbricati), Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15 mq Superficie Catastale 18 mq., Rendita 85,22 euro.

Stato occupativo

Corpo B: al sopralluogo l'immobile risultava libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Proprietari

xxxxxx, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €13.389,79

da occupato: €10.042,34

LOTTO 1

(Cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Comune di TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA UNDICI FEBBRAIO n. 2 Piano S1, cantina posta al piano interrato sotto la rampa di accesso ai box del condominio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera quota di xxxxxx, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di TREZZO SULL'ADDA (MI) come segue:

Intestati: xxxxxx, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

dati identificativi: fg.15 part. 190 sub. xxxx

dati classamento: Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 8 mq Superficie Catastale 11 mq., Rendita 35,12 euro.

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

Coerenze

Della cantina in senso orario: Sud disimpegno comune ed altra proprietà, Ovest altra proprietà part. 189, Nord altra proprietà part. 187 ed altra proprietà part. 194, Est rampa accesso box condominiale.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: tutte le tipologie di negozi e servizi.

Principali collegamenti pubblici: di superficie Stazione degli autobus Biffi a 500 metri.

Collegamento alla rete autostradale A4: a circa 5 Km entrata Trezzo sull'Adda.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito nel 2008.

- struttura: cemento armato;
- facciate: finitura intonaco e vernice;
- accesso: portoncino in ferro;
- scale interne: a rampe;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.

- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Cantina posta allo stesso piano dei box, di facile accesso.

Corpo A:

Cantina:

- esposizione: nessuna;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: in calcestruzzo.
- infissi esterni: non presenti;
- porta d'accesso: lamierino;
- porte interne: non presenti;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: a vista;
- impianto idrico: non presente;
- impianto termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: da m.2,05 fino a m. 2,40;
- condizioni generali della cantina buone.

2.4. Breve descrizione del contesto

Trezzo sull'Adda è un comune della città metropolitana di Milano nella regione italiana Lombardia, situata a circa 30 chilometri a nord-est di Milano sul fiume Adda. Il Naviglio Martesana parte dall'Adda nel territorio di Trezzo.

Il condominio di VIA UNDICI FEBBRAIO n. 2, si trova in adiacenza all'arteria stradale principale, la strada provinciale 104 ed a pochi passi dal centro storico.

Nella zona si trovano tutti i servizi quali banche, poste, negozi di vicinato e supermercati.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica della cantina.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non forniti

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/09/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene immobiliare grazie al custode giudiziario avvocato xxxxxx, l'immobile risultava Libero.

Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

xxxxxx in regime di separazione dei beni

TRASCRIZIONE del xxxxx

4.2. Precedenti proprietari

_ con atto di compravendita in data xxxx;

_ variazione del 19 novembre 2007, xxxxx

_ con atto di compravendita in data xxxxx

_ con atto di compravendita in data xxxx;

_ che gli immobili in oggetto risultano nell'ultimo ventennio liberi da trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie ad eccezione delle seguenti formalità:

_ ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 xxxxxx;

_ ipoteca giudiziale iscritta a Milano xxxxxx;

_ pignoramento immobiliare trascritto a Milano xxxxx.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.2. Nessuna

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

Con atto in data 7 ottobre 2005 n. 3701 xxxxxx;

In forza di verbale di conciliazione xxxx.

- **Eventuali note:**

Nessuna

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

- **Iscrizioni xxxxxx**

Nessuna

- **Pignoramenti**

Trascrizione

TRASCRIZIONE del 25/02/2025 - xxxxxx

Altre trascrizioni

Nessuna

5.4. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa l'amministrazione condominiale ha inviato le tabelle allegate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile

Appartamento box e cantina: €161,76 riferimento anno 2024/2025 consuntivo

Appartamento box e cantina: €133,66 riferimento anno 2025/2026 preventivo

Spese condominiali non pagate negli anni anteriori alla data della perizia, viene riportato debito nei confronti del condominio senza saperne le annualità:

appartamento box e cantina totale complessivo del debito: € 3509/70

appartamento box e cantina totale complessivo delle spese per un biennio: € 295/42

non essendoci riscontro sulla ripartizione verrà imputata una detrazione pari al 50% del totale ad ogni lotto pari ad €147/71.

Eventuali spese straordinarie già deliberate Esercizio straordinario Nessuna

Cause in corso: informazione non pervenuta

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna segnalata

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione è iniziata nel febbraio 2006

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT Deliberazione DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 4 del 28/01/2019.

L'immobile in oggetto si trova in Ambiti consolidati a funzione prevalentemente residenziale.

Disciplina.

Articolo 64 Disciplina dei servizi nei tessuti consolidati del Piano delle Regole

1. Nelle aree del tessuto consolidato urbano gli interventi che, in coerenza con le indicazioni del Piano delle Regole, prevedono un aumento di SIp oltre l'indice di base indicato nelle tavole del Piano delle Regole, comportano la corresponsione anche mediante monetizzazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche così quantificata:

- per le funzioni residenziali (R), commerciali (T), direzionali (D) e ricettive (H): minimo 80% della SIp realizzabile;
- per le funzioni produttive (P): minimo 10% della SIp realizzabile.

La quantità di aree per servizi da corrispondere è riferita alla sola SIp in incremento.

2. In caso di mutamento della destinazione d'uso produttiva con opere di edifici o di parti di essi, localizzati all'interno del tessuto consolidato, è fatto obbligo di corrispondere, mediante monetizzazione, aree per servizi nella stessa quantità definita al precedente comma 1.

3. Non sono soggette alla corresponsione della dotazione minima di aree per servizi, così come definita ai precedenti commi 1 e 2, gli interventi di incremento della SIp in funzione dell'applicazione di misure di incentivazione così come definite nella Sezione 2

4. Qualora si incrementi l'indice di edificabilità mediante la realizzazione di standard qualitativi o loro monetizzazione, gli stessi sono quantificati in fase negoziale e comunque in misura non inferiore all'80% della SIp in incremento.

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

- - D.LA. N.1209/2005 DEL 29.06.2005
- - D.LA. N.1073/2007 DEL 08.03.2007
- - D.LA. N.1006/2008 DEL 09.01.2008
- Agibilità 01/04/2008

6.5. Conformità edilizia:

Al sopralluogo la cantina risultava conforme alla documentazione acquistata presso i pubblici uffici.

6.6. Conformità catastale

Durante il sopralluogo la cantina risultava conforme.

8 CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Cantina	mq.	8	100%	8,0

9 STIMA

8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

8.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – primo semestre 2025 – zona B1 – Centrale/INTERO CENTRO URBANO: TREZZO SULL'ADDA, Tipologia Prevalente Residenziale. Commerciale, quotazioni da €400,00 a €500,00

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: TREZZO SULL'ADDA - Milano

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Magazzini:

Valore mercato prezzo min. 400,00 prezzo max. 500,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,8 prezzo max. 3,5(Euro/mq x mese)

8.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria Catastale	superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Cantina	C/2	8	500,00 €	4.000,00 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE DEL LOTTO

• Valore lotto 1	€4.000,00
riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€3.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€0,00
Situazione debitoria nei confronti del condominio	€147,71
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Libero	€3.652,29
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato	€2.739,22

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Immobile non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

LOTTO 2

(Box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: B

8.5. Descrizione del bene

In Comune di Comune di TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA UNDICI FEBBRAIO n. 2 Piano S1, box posto al piano interrato.

8.6. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera quota di xxxxxx, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

8.7. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di TREZZO SULL'ADDA (MI) come segue:

Intestati: xxxx, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

dati identificativi: fg.15 part. 190 sub. xx

dati classamento: Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 mq Superficie Catastale 18 mq., Rendita 85,22 euro.

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

Coerenze

del Box in senso orario: Sud Ovest altra proprietà part. 196, Ovest corsello comune box, Nord altra proprietà, Est altra proprietà part. 196.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI - BOX

9.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: tutte le tipologie di negozi e servizi.

Principali collegamenti pubblici: di superficie Stazione degli autobus Biffi a 500 metri.

Collegamento alla rete autostradale A4: a circa 5 Km entrata Trezzo sull'Adda.

9.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito nel 2008.

- struttura: cemento armato;
- facciate: finitura intonaco e vernice;
- accesso: portoncino in ferro;
- scale interne: a rampe;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone;

9.3. Caratteristiche descrittive interne

Box posta allo stesso piano delle cantine, di facile accesso.

Corpo B:Box:

- esposizione: nessuna;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: in calcestruzzo.
- infissi esterni: non presenti;
- porta d'accesso: lamierino;
- porte interne: non presenti;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: a vista;
- impianto idrico: non presente;
- impianto termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,40;

- condizioni generali del box buone.

9.4. Breve descrizione del contesto

Trezzo sull'Adda è un comune della città metropolitana di Milano nella regione italiana Lombardia, situata a circa 30 chilometri a nord-est di Milano sul fiume Adda. Il Naviglio Martesana parte dall'Adda nel territorio di Trezzo.

Il condominio di VIA UNDICI FEBBRAIO n. 2, si trova in adiacenza all'arteria stradale principale, la strada provinciale 104 ed a pochi passi dal centro storico.

Nella zona si trovano tutti i servizi quali banche, poste, negozi di vicinato e supermercati.

9.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica del box.

9.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

9.7. Certificazioni di idoneità statica

Non forniti

3 STATO OCCUPATIVO

10.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/09/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene immobiliare grazie al custode giudiziario avvocato xxxxxxx, l'immobile risultava Libero.

Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato.

4 PROVENIENZA

11.1. Attuale proprietario

xxxxxxx, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

TRASCRIZIONE del xxxxxx

11.2. Precedenti proprietari

- _ con atto di compravendita in data xxxxxx;
- _ variazione del 19 novembre 2007, xxxxxx
- _ con atto di compravendita in data xxxxxx);
- _ con atto di compravendita in data xxxxxx;
- _ che gli immobili in oggetto risultano nell'ultimo ventennio liberi da trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie ad eccezione delle seguenti formalità:
- _ ipoteca giudiziale iscritta a Milano xxxxxx;
- _ ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2xxxxx;
- _ pignoramento immobiliare xxxxx.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. xxx, notaio in xxxxx, iscritto al Collegio Notarile di Milano, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni si evince:

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

12.2. Nessuna

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

Con atto in data xxxxxx.

- **Eventuali note:**

Nessuna

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

- **Iscrizioni xxxxxx**

Nessuna

- **Pignoramenti**

Trascrizione

TRASCRIZIONE del 25/02/2025 - xxxxxxxx

Altre trascrizioni

Nessuna

12.4. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo STUDIO xxxxxxxx che ha fornito le informazioni richieste.

Unità immobiliare: box

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Non sono divise i millesimi tra appartamento box e cantina della proprietà che risultano in totale di 27,22

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento non presente.

13.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa l'amministrazione condominiale ha inviato le tabelle allegate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile

Appartamento box e cantina: €161,76 riferimento anno 2024/2025 consuntivo

Appartamento box e cantina: €133,66 riferimento anno 2025/2026 preventivo

Spese condominiali non pagate negli anni anteriori alla data della perizia, viene riportato debito nei confronti del condominio senza saperne le annualità:

appartamento box e cantina totale complessivo del debito: € 3509/70

appartamento box e cantina totale complessivo delle spese per un biennio: € 295/42

non essendoci riscontro sulla ripartizione verrà imputata una detrazione pari al 50% del totale ad ogni lotto pari ad €147/71.

Eventuali spese straordinarie già deliberate Esercizio straordinario Nessuna

Cause in corso: informazione non pervenuta

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna segnalata

13.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare

13.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione è iniziata nel febbraio 2006

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT Deliberazione DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 4 del 28/01/2019.

L'immobile in oggetto si trova in Ambiti consolidati a funzione prevalentemente residenziale.

Disciplina.

Articolo 64 Disciplina dei servizi nei tessuti consolidati del Piano delle Regole

1. Nelle aree del tessuto consolidato urbano gli interventi che, in coerenza con le indicazioni del Piano delle Regole, prevedono un aumento di SIp oltre l'indice di base indicato nelle tavole del Piano delle Regole, comportano la corresponsione anche mediante monetizzazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche così quantificata:

- per le funzioni residenziali (R), commerciali (T), direzionali (D) e ricettive (H): minimo 80% della SIp realizzabile;
- per le funzioni produttive (P): minimo 10% della SIp realizzabile.

La quantità di aree per servizi da corrispondere è riferita alla sola SIp in incremento.

2. In caso di mutamento della destinazione d'uso produttiva con opere di edifici o di parti di essi, localizzati all'interno del tessuto consolidato, è fatto obbligo di corrispondere, mediante monetizzazione, aree per servizi nella stessa quantità definita al precedente comma 1.

3. Non sono soggette alla corresponsione della dotazione minima di aree per servizi, così come definita ai precedenti commi 1 e 2, gli interventi di incremento della SIp in funzione dell'applicazione di misure di incentivazione così come definite nella Sezione 2

4. Qualora si incrementi l'indice di edificabilità mediante la realizzazione di standard qualitativi o loro monetizzazione, gli stessi sono quantificati in fase negoziale e comunque in misura non inferiore all'80% della SIp in incremento.

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

- - D.LA. N.1209/2005 DEL 29.06.2005
- - D.LA. N.1073/2007 DEL 08.03.2007
- - D.LA. N.1006/2008 DEL 09.01.2008
- - Agibilità 01/04/2008

13.5. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il box risultava conforme alla documentazione acquistata presso i pubblici uffici.

13.6. Conformità catastale

Durante il sopralluogo il box risultava conforme.

8 CONSISTENZA

14.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
--------------	------	------------	--------	--------------------------

Box	mq.	15	100%	15,0
------------	-----	----	------	------

9 STIMA

15.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

15.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – primo semestre 2025 – zona B1 – Centrale/INTERO CENTRO URBANO: TREZZO SULL'ADDA, Tipologia Prevalente Residenziale. Residenziale, quotazioni da €600,00 a €950,00

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: TREZZO SULL'ADDA - Milano

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Box:

Valore mercato prezzo min. 600,00 prezzo max. 950,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,2 prezzo max. 4,4(Euro/mq x mese)

15.3. Valutazione LOTTO 2

Destinazione	Categoria Catastale	superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C/6	15	950,00 €	14.250,00 €

15.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE DEL LOTTO

• Valore lotto 2 - Box	€14.250,00
riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€13.537,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€0,00
Situazione debitoria nei confronti del condominio	€147,71
Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni Libero	€13.389,79
Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni Occupato	€10.042,34

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle

decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Immobile non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto arch. xxxxx dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio. Milano li: 20/01/2026 l'Esperto Nominato arch. xxxx

ALLEGATI

- 1) Agenzia delle entrate - Estratto di Mappa;
- 2) Agenzia delle entrate _ Visura Catastale _ FG 15 MAPP 190 SUB xx;
- 3) Agenzia delle entrate _ Planimetria Catastale _ FG 15 MAPP 190 SUB xx;
- 4) Agenzia delle entrate - Elenco Sintetico delle Formalità _ FG 15 MAPP 190 SUB xx;
- 5) immagini cantina _FG 15 MAPP 190 SUB xx
- 6) rilievo cantina _FG 15 MAPP 190 SUB xx;
- 7) Agenzia delle entrate _ visura Catastale _ FG 15 MAPP 190 SUB xx;
- 8) Agenzia delle entrate _ Planimetria Catastale _ FG 15 MAPP 190 SUB xx;
- 9) Agenzia delle entrate - Elenco Sintetico delle Formalità _ FG 15 MAPP 190 SUB xx;
- 10) immagini box _ FG 15 MAPP 190 SUB xx;
- 11) rilievo box _ FG 15 MAPP 190 SUB xx;
- 12) Agenzia delle entrate affitti
- 13) visura atti Comune di Trezzo sull'Adda _ PRA9-2005-0;
- 14) visura atti Comune di Trezzo sull'Adda _ PRA1037-2006-0;
- 15) visura atti Comune di Trezzo sull'Adda _ PRA1006-2008-0;
- 16) Amministratore e-mail;
- 17) Prospetto consuntivo analitico es. 2024_2025;
- 18) Riparto consuntivo per anagrafica es.2024_2025;
- 19) Preventivo es. 2025_26;
- 20) Riparto preventivo es. 2025_26;
- 21) Corrispondenza con amministrazione condominiale