



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 682/2024 + 206/2025

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Roberto Angelini

Custode Giudiziario: Avv. Gabriele Castelli

Procedente: **Condominio di Via Leopardi 1 – Trezzano S/N (MI)**

Esecutata:

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in Comune di Trezzano S/N (MI),  
Via Leopardi n. 1

**N. 7 UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI I LOTTI DAL N. 1 AL N. 6**



**Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO**

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360  
C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323  
Telefono 02/24167288 – Cellulare 335/6020974

E-mail: [architettoangelico@gmail.com](mailto:architettoangelico@gmail.com) – PEC Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)



## RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 24/09/2024 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari nella procedura esecutiva di cui al **R.G.E. 682/2024** per la stima dei beni immobili pignorati, al rispettivo **subalterno 8** del fg. 16, mapp. 400, e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 25/09/2024 il giuramento di rito, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, ha proceduto alla stesura della **relazione di stima, depositata telematicamente in data 11/02/2025.**

Successivamente, in data 03/03/2025 è stata disposta la **riunione** alla procedura originaria, medesimo G.E., della procedura esecutiva di cui al **R.G.E. 206/2025** inerente i beni immobili pignorati, ai rispettivi **subalterni 702 – 14 – 15 – 18 – 703 - 706**, sempre del fg. 16, mapp. 400, contestualmente **il G.E. ha disposto che il Perito estimatore integri la perizia già predisposta per l'udienza del 13/03/2025, differita al 25/06/2025 ore 13.15:**

conseguentemente, **l'esperto doverosamente procede alla stesura della seguente Relazione di stima di cui alle due procedure esecutive riunite, integrando/aggiornando l'intera esposizione in relazione ai (nuovi) beni immobili pignorati, precisando quindi che tale Relazione di stima (unitamente alla Documentazione fotografica) sostituisce in toto la precedente relazione depositata in data 11/02/2025:**

### INDICE DEI CAPITOLI

1 ) Divisione dei beni immobili - Formazione dei LOTTI: dal n. 1 al n. 6	Pag. 2
2 ) Identificazione dei beni immobili oggetto di stima	Pag. 3
3 ) Descrizione dei beni immobili	Pag. 9
4 ) Stato occupativo	Pag. 14
5 ) Provenienza	Pag. 15
6 ) Vincoli ed oneri giuridici	Pag. 16
7 ) Debiti condominiali e altre informazioni per l'acquirente	Pag. 17
8 ) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale	Pag. 19
9 ) Consistenza	Pag. 22
10) Stima	Pag. 24
11) Adeguamenti e correzioni di stima	Pag. 27
12) Valori complessivi dei LOTTI – prezzo base d'asta	Pag. 30
13) Giudizio congruità canone di locazione	Pag. 31
14) Giudizio di divisibilità	Pag. 31
15) Criticità da segnalare	Pag. 31

### 1. DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI - FORMAZIONE DEI LOTTI: DAL N. 1 AL N. 6

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), in merito alla divisione delle **n. 7** unità immobiliari oggetto di stima, come da elencazione contenuta nei due atti di pignoramento immobiliare e relative note di trascrizione, site nel medesimo compendio condominiale in **Comune di Trezzano S/N (MI), via Leopardi n. 1**, preso atto che le unità stesse sono già distinte



catastalmente al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 16, mappale 400**, ai rispettivi **subalterni: 8 – 702 – 14 – 15 – 18 – 703 - 706**, con le rispettive diverse destinazioni d'uso catastali: **A/3 – Abitazione, C/1 – Negozio, C/2 – Magazzino/Deposito/Cantina, C/6 – Box/Posto auto**, ubicate ai rispettivi piani di appartenenza: **S1 - T – 3° - 4°**, nonché, prive di vincoli di pertinenzialità tra le stesse, (e prive altresì di vincoli di pertinenzialità a unità immobiliari principali residenziali), l'esperto, a seguito di una attenta analisi approfondita, ha ritenuto opportuno inglobare alcune unità immobiliari, ovvero, assegnare le n. 7 unità immobiliari distinte a formazione di N. 6 LOTTI (sei), che, di seguito, per una immediata lettura, vengono elencati riepilogati in sintesi, alle relative destinazioni d'uso, subalterni e piani di appartenenza, con le seguenti considerazioni/precisazioni relative alla formazione del LOTTO 1, ovvero, il LOTTO cui sono assegnate più unità immobiliari:

- **In merito alla formazione del LOTTO 1, ovvero, il LOTTO contenente l'unità immobiliare al Sub. 8 – Appartamento al piano 3-S1 (CORPO A) e l'unità immobiliare al Sub. 702 – Deposito al piano 3-4 (CORPO A.1), in riferimento alla promiscuità di accesso tra i due CORPI**, di cui al pianerottolo di accesso al Sub. 705, attualmente chiuso con porta, ovvero, porzione di passaggio Comune ai soli Subb. 8 e 702, la quale conduce sia all'appartamento al Sub. 8, sia alla scala al piano 4° (di proprietà esclusiva del Sub. 702), nonché, al locale di deposito mansardato e terrazzo identificati sempre al Sub. 702, l'esperto ritiene appropriato che le due unità immobiliari distinte, catastalmente, siano fuse a formazione del LOTTO 1, tenendo in considerazione che la distribuzione dei locali al piano terzo (appartamento) non prevede lo spazio e/o locale cucina, allo stato di fatto, in quanto lo stesso è presente al Sub. 702 (piano soprastante mansardato), altresì, preso atto della presunta commistione relativa all'impiantistica generale tra le due unità immobiliari, a prescindere dalle irregolarità edilizie e catastali presenti, che verranno esposte ai Capitoli specifici.

**LOTTO N. 1:****CORPO A: A/3 – Appartamento e annessa cantina - Sub. 8 - piano 3-S1****CORPO A.1: C/2 – Deposito - Sub. 702 - piano 3-4****LOTTO N. 2:****C/1 – Negozio - Sub. 706 - piano T****LOTTO N. 3:****C/2 – Cantina - Sub. 703 - piano S1****LOTTO N. 4:****C/6 – Box - Sub. 14 - piano S1****LOTTO N. 5:****C/6 – Box - Sub. 15 - piano S1****LOTTO N. 6:****C/6 – Posto auto scoperto - Sub. 18 - piano S1**

- **In merito alla ipotetica ed ulteriore divisione delle altre unità immobiliari a formazione dei LOTTI di cui sopra, considerati i sopralluoghi eseguiti e le relative consistenze allo stato attuale, l'esperto può con certezza dedurre che gli stessi LOTTI, già distinti catastalmente, allo stato attuale, Non hanno le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche per ulteriori divisioni interne, ovvero, in altri LOTTI.**

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA****LOTTO 1****CORPO A: A/3 – APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA - SUB. 8 – PIANO 3-S1****CORPO A.1: C/2 – DEPOSITO - SUB. 702 – PIANO 3-4**

**CORPO A: A/3 – APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA - SUB. 8 – PIANO 3-S1**

**PREMESSA: OSSERVAZIONI IMPORTANTI:**

In merito alla situazione dello stato di fatto in data sopralluoghi, in raffronto con le risultanze Edilizie e Catastali, si rende noto che lo stesso stato di fatto dell'appartamento al piano 3° al sub. 8 presenta difformità sia dalla scheda Catastale attuale sia dalle planimetrie Comunali acquisite dall'esperto, di conseguenza, l'identificazione e la descrizione Catastale dei beni immobili sarà esposta dapprima al Capitolo specifico 2°, ovvero, la descrizione dettagliata delle destinazioni d'uso in comparazione allo stato di fatto sarà esposta invece al Capitolo specifico 3°, mentre la regolarità Edilizia/Urbanistica e Catastale sarà descritta al Capitolo specifico 8°.

Conseguentemente, **l'identificazione di seguito dei beni immobili sarà relativa alla esclusiva lettura della scheda catastale e dell'elaborato planimetrico attuali acquisiti.**

**Descrizione dei beni (catastale)**

**Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Leopardi n. 1, piano: 3-S1, composto, come da scheda catastale attuale acquisita, come di seguito esposto: ingresso aperto al locale soggiorno e spazio cucina, locale camera e bagno interno, disimpegno, bagno, locale camera e due balconi al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano primo interrato.**

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà degli immobili di

**Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano S/N (MI), alla data del 26/09/2024, come segue:**

Intestazione:

proprietà per 1/1

Dati identificativi:

**foglio 16, particella 400, subalterno 8, categoria A/3**, classe 6, consistenza vani 5, superficie catastale totale: mq. 89, totale escluse aree scoperte: mq. 83, Rendita Catastale Euro 374,43, Via Leopardi Giacomo n. 1, piano: S1-3.

Dati derivanti da:

- variazione del 23/05/2018 pratica n. MI0223207 in atti dal 23/05/2018 variazione di toponomastica – ist 206078/2018 rettifica piano (n. 76070.1/2018);
- variazione del 12/05/2015 pratica n. MI0403830 in atti dal 12/05/2015 frazionamento e fusione – ultimazione di fabbricato urbano (n. 233181.1/2015);
- variazione del 12/12/2014 pratica n. MI0664720 in atti dal 12/12/2014 unità afferenti edificate su area urbana (n. 215875.1/2014);
- demolizione totale del 09/12/2014 pratica n. MI0654806 in atti dal 09/12/2014 (n. 212352.1/2014), (con soppressione dei precedenti identificativi al mapp. 122, subb. 1 e 2).

**Coerenze – in contorno da Nord in senso orario (catastale)**

**Dell'appartamento:** cortile comune, appartamento di terzi al sub. 7, parti comuni al sub. 707, porzione di passaggio comune al sub. 705 (b.c.n.c. ai soli subb. 8 e 702), scala di collegamento al piano 4° superiore al sub. 702 (medesima ditta intestata), cortile comune.

**Dell'annessa cantina:** parti comuni al sub. 707, cantina di terzi al sub. 726, parti comuni al sub. 707, terrapieno e cortile comune.



**Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

Nessuna.

\*\*\*\*\*

**CORPO A.1: C/2 – DEPOSITO - SUB. 702 – PIANO 3-4**

**PREMESSA: OSSERVAZIONI IMPORTANTI:**

In merito alla situazione dello stato di fatto in data sopralluoghi, in raffronto con le risultanze Edilizie e Catastali, si rende noto che lo stesso stato di fatto dell'unità immobiliare al sub. 702 presenta difformità sia dalla scheda Catastale attuale sia dalle planimetrie Comunali acquisite dall'esperto, di conseguenza, l'identificazione e la descrizione Catastale dei beni immobili sarà esposta dapprima al Capitolo specifico 2°, ovvero, la descrizione dettagliata delle destinazioni d'uso in comparazione allo stato di fatto sarà esposta invece al Capitolo specifico 3°, mentre la regolarità Edilizia/Urbanistica e Catastale sarà descritta al Capitolo specifico 8°.

Conseguentemente, l'identificazione di seguito dei beni immobili sarà relativa alla esclusiva lettura della scheda catastale e dell'elaborato planimetrico attuali acquisiti.

**Descrizione dei beni (catastale)**

**Deposito, sito in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Leopardi n. 1, piano: 3-4, composto, come da scheda catastale attuale acquisita, come di seguito esposto:**

- **al piano 3°: scala esclusiva di collegamento al piano superiore;**
- **al piano 4°: disimpegno, ampio locale di deposito mansardato ed ampio terrazzo al piano.**

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di

**Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano S/N (MI), alla data del 10/03/2025, come segue:**

Intestazione:

, proprietà per 1/1

Dati identificativi:

**foglio 16, particella 400, subalterno 702, categoria C/2**, classe 1, consistenza mq. 65, superficie catastale totale: mq. 91, Rendita Catastale Euro 90,64, Via Leopardi Giacomo n. snc, piano: 3-4.

Dati derivanti da:

- variazione del 13/02/2017 pratica n. MI0081984 in atti dal 14/02/2017 diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 33968.1/2017), (con soppressione dei precedenti identificativi al mapp. 400, subb. 1 – 5 – 6 - 9).

**Coerenze – in contorno da Nord in senso orario (catastale)**

- **al piano 3°:** appartamento al sub. 8 (medesima ditta intestata), porzione di passaggio comune al sub. 705 (b.c.n.c. ai soli subb. 8 e 702), parti comuni al sub. 707, appartamento di terzi al sub. 7, cortile comune.
- **al piano 4°:** cortile comune su tutti i lati.

**Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

Nessuna.



**LOTTO 2 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 706 – PIANO T****PREMESSA: OSSERVAZIONI IMPORTANTI:**

In merito alla situazione dello stato di fatto in data sopralluoghi, in raffronto con le risultanze Edilizie e Catastali, si rende noto che lo stesso stato di fatto del negozio al sub. 706 presenta difformità sia dalla scheda Catastale attuale sia dalle planimetrie Comunali acquisite dall'esperto, di conseguenza, l'identificazione e la descrizione Catastale dei beni immobili sarà esposta dapprima al Capitolo specifico 2°, ovvero, la descrizione dettagliata delle destinazioni d'uso in comparazione allo stato di fatto sarà esposta invece al Capitolo specifico 3°, mentre la regolarità Edilizia/Urbanistica e Catastale sarà descritta al Capitolo specifico 8°.

Conseguentemente, **l'identificazione di seguito dei beni immobili sarà relativa alla esclusiva lettura della scheda catastale e dell'elaborato planimetrico attuali acquisiti.**

**Descrizione dei beni (catastale)**

**Negoziò, sito in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Leopardi n. 1, piano: T, composto, come da scheda catastale attuale acquisita, come di seguito esposto: **scala di accesso, balcone al piano, ampio locale negozio, disimpegno, bagno, altro ampio balcone al piano e tre aree esterne pertinenziali, di cui una oggetto di fascia di rispetto stradale e Comunale.****

**OSSERVAZIONI IMPORTANTI:**

**In relazione alle aree esterne di pertinenza site al piano terra**, l'esperto precisa quanto segue:

- nella scheda catastale attuale acquisita, sono rappresentate graficamente (lettura della scheda catastale verso Nord): due porzioni di aree esterne pertinenziali recintate poste a destra e a sinistra della scala esclusiva di accesso al negozio, nonché, una ulteriore porzione di area esterna pertinenziale libera (non recintata) posta a Nord verso la strada, oggetto di fascia di rispetto stradale e Comunale;

**- in merito alle aree esterne ed interne pertinenziali suddette, l'esperto ritiene di considerare e calcolare le superfici delle due porzioni di aree interne, identificate come da scheda catastale attuale acquisita.**

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di

**Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano S/N (MI), alla data del 10/03/2025, come segue:**

Intestazione:

proprietà per 1/1

Dati identificativi:

**foglio 16, particella 400, subalterno 706, categoria C/1**, classe 7, consistenza mq. 161, superficie catastale totale: mq. 178, Rendita Catastale Euro 3.683,53, Via Leopardi Giacomo n. 1, piano: T.

Dati derivanti da:

- frazionamento e fusione del 02/05/2018 pratica n. MI0186754 in atti dal 03/05/2018 frazionamento e fusione (n. 64520.1/2018), (con soppressione dei precedenti identificativi al mapp. 400, subb. 2 - 704).

**Coerenze - in contorno da Nord in senso orario (catastale)**

Mappale 346, mappale 126, parti comuni al sub. 707, parti comuni al sub. 707, parti comuni al sub. 707, via Giacomo Leopardi, Circovallazione Via Milano.



**Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

Nessuna.

**LOTTO 3 – C/2 – CANTINA - SUB. 703 – PIANO S1**

**Descrizione dei beni**

**Cantina, sita in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Leopardi n. 1, piano: S1.**

**OSSERVAZIONI IMPORTANTI:**

In data sopralluoghi, l'esperto fa presente che la suddetta cantina, secondo le dichiarazioni dell'attuale Proprietà, è utilizzata di fatto da un condomino dello stesso stabile, con sostituzione delle chiavi di accesso; conseguentemente, la stessa è stata identificata, in raffronto con le risultanze catastali, ma non è stato possibile visionarla internamente.

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **proprietà** degli immobili di

**Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano S/N (MI), alla data del 10/03/2025, come segue:**

Intestazione:

proprietà per 1/1

Dati identificativi:

**foglio 16, particella 400, subalterno 703, categoria C/2**, classe 2, consistenza mq. 3, superficie catastale totale: mq. 4, Rendita Catastale Euro 4,96, Via Leopardi Giacomo n. snc, piano: S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 13/02/2017 pratica n. MI0081984 in atti dal 14/02/2017 diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 33968.1/2017), (con soppressione dei precedenti identificativi al mapp. 400, subb. 1 – 5 – 6 - 9).

**Coerenze – in contorno da Nord in senso orario**

Cantina di terzi al sub. 7, parti comuni al sub. 707, cantina di terzi al sub. 4, area pertinenziale al sub. 706 (medesima ditta intestata).

**Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

L'esperto fa presente che, probabilmente per mero errore di digitazione, la suddetta cantina al sub. 703 avente categoria catastale C/2, nell'atto di pignoramento di cui al R.G.E. 206/2025 riunito e nella relativa nota di trascrizione, è erroneamente indicata con categoria catastale C/6.

**LOTTO 4 – C/6 – BOX - SUB. 14 – PIANO S1**

**Descrizione dei beni**

**Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Leopardi n. 1, piano: S1.**

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **proprietà** degli immobili di

**Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano S/N (MI), alla data del 10/03/2025, come segue:**



Intestazione:

[redacted] proprietà per 1/1

Dati identificativi:

**foglio 16, particella 400, subalterno 14, categoria C/6**, classe 5, consistenza mq. 14, superficie catastale totale: mq. 13, Rendita Catastale Euro 50,61, Via Leopardi Giacomo n. 1, piano: S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 12/05/2015 pratica n. MI0403830 in atti dal 12/05/2015 frazionamento e fusione – ultimazione di fabbricato urbano (n. 233181.1/2015);
- variazione del 12/12/2014 pratica n. MI0664720 in atti dal 12/12/2014 unità afferenti edificate su area urbana (n. 215875.1/2014);
- demolizione totale del 09/12/2014 pratica n. MI0654806 in atti dal 09/12/2014 (n. 212352.1/2014), (con soppressione dei precedenti identificativi al mapp. 122, subb. 1 e 2).

#### **Coerenze – in contorno da Nord in senso orario**

Area di manovra comune al sub. 707, box al sub. 15 (medesima ditta intestata), parti comuni al sub. 707, box di terzi al sub. 13.

#### **Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

Nessuna.

### **LOTTO 5 – C/6 – BOX - SUB. 15 – PIANO S1**

#### **Descrizione dei beni**

**Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Leopardi n. 1, piano: S1.**

#### **Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **proprietà** degli immobili di [redacted]

#### **Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano S/N (MI), alla data del 10/03/2025, come segue:**

Intestazione:

[redacted], proprietà per 1/1

Dati identificativi:

**foglio 16, particella 400, subalterno 15, categoria C/6**, classe 5, consistenza mq. 14, superficie catastale totale: mq. 13, Rendita Catastale Euro 50,61, Via Leopardi Giacomo n. 1, piano: S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 12/05/2015 pratica n. MI0403830 in atti dal 12/05/2015 frazionamento e fusione – ultimazione di fabbricato urbano (n. 233181.1/2015);
- variazione del 12/12/2014 pratica n. MI0664720 in atti dal 12/12/2014 unità afferenti edificate su area urbana (n. 215875.1/2014);
- demolizione totale del 09/12/2014 pratica n. MI0654806 in atti dal 09/12/2014 (n. 212352.1/2014), (con soppressione dei precedenti identificativi al mapp. 122, subb. 1 e 2).

#### **Coerenze – in contorno da Nord in senso orario**

Area di manovra comune al sub. 707, box di terzi al sub. 16, parti comuni al sub. 707, box al sub. 14 (medesima ditta intestata).

#### **Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

Nessuna.



**LOTTO 6 – C/6 – POSTO AUTO SCOPERTO - SUB. 18 – PIANO S1****Descrizione dei beni**

**Posto auto scoperto, sito in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Leopardi n. 1, piano: S1.**

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di

**Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano S/N (MI), alla data del 10/03/2025, come segue:**

Intestazione:

, proprietà per 1/1

Dati identificativi:

**foglio 16, particella 400, subalterno 18, categoria C/6**, classe 1, consistenza mq. 15, superficie catastale totale: mq. 13, Rendita Catastale Euro 27,89, Via Leopardi Giacomo n. 1, piano: S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 12/05/2015 pratica n. MI0403830 in atti dal 12/05/2015 frazionamento e fusione – ultimazione di fabbricato urbano (n. 233181.1/2015);
- variazione del 12/12/2014 pratica n. MI0664720 in atti dal 12/12/2014 unità afferenti edificate su area urbana (n. 215875.1/2014);
- demolizione totale del 09/12/2014 pratica n. MI0654806 in atti dal 09/12/2014 (n. 212352.1/2014), (con soppressione dei precedenti identificativi al mapp. 122, subb. 1 e 2).

**Coerenze – in contorno da Nord in senso orario**

Parti comuni al sub. 707, area di manovra comune al sub. 707, posto auto scoperto di terzi al sub. 17, area pertinenziale al sub. 706 (medesima ditta intestata).

**Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

Nessuna.

**3. DESCRIZIONE DEI BENI****Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di **Trezzano S/N (MI), Via Leopardi n. 1**

Fascia/zona: D1/Periferica/PERIFERIA (dati Agenzia Entrate)

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici:

Premessa:

Il fabbricato in questione è ubicato in zona periferica a sud-est rispetto al centro cittadino, lungo la Via Leopardi, nelle immediate vicinanze del Naviglio Grande; tutti i servizi di supporto alla residenza si trovano all'interno della zona suddetta, ovvero, lungo la stessa via Leopardi e verso il centro cittadino; l'immobile è raggiungibile mediante la SP59, di interconnessione all'innesto della Tangenziale Ovest di Milano, distante circa 900 mt, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

I collegamenti pubblici sono presenti sulla stessa Via e di collegamento sia verso Milano sia verso l'esterno.



**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE****Premessa:**

Intorno al 2008/2010, i danti causa dell'odierna Proprietà, e la Proprietà stessa, previa demolizione dell'esistente villa su due livelli con annessa area cortilizia pertinenziale, catastalmente identificata al fg. 16 mapp. 122 sub. 1 (villa e accessori) e sub. 2 (autorimessa), e sulla base dei titoli edilizi di cui *infra*, hanno realizzato una palazzina condominiale residenziale, costituita dal piano terra con destinazione d'uso commerciale, da tre piani con destinazione d'uso residenziale, oltre il piano interrato destinato alle cantine/boxes, nonché, oltre l'ultimo piano 4°, locale di deposito e terrazzo identificati al sub. 702, di proprietà esclusiva della [REDACTED]

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio; struttura copertura in legno a falde inclinate e manto in tegole e in parte copertura piana in c.a. destinata a terrazzo;
- facciate: rivestimento prevalente con mattoni faccia a vista ed intonaco civile/plastico, caratterizzate da lesene/rilievi e riquadri a finestre e portefinestre con colonne (balconi);
- accesso esterno pedonale: cancello pedonale in ferro protetto da copertura in cristallo con supporti in c.a. e ferro;
- accesso esterno carraio: cancello carraio scorrevole automatizzato in ferro;
- rampa, area di manovra e pareti: rampa in cemento rigato; area di manovra in cemento liscio e pareti posti auto in cemento stollato;
- accesso interno corpo scale: portoncino in alluminio termo laccato e vetro;
- atrio e pianerottoli: pareti con intonaco civile/plastico con parti in mattoni faccia a vista e pavimentazione in granito;
- scale: a 3 rampe rivestite in lastre di granito;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: facciate e parti comuni: buone/ottime, tenendo in considerazione la recente edificazione.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE INTERNE**

**LOTTO 1**  
**CORPO A: A/3 – APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA - SUB. 8 – PIANO 3-S1**  
**CORPO A.1: C/2 – DEPOSITO - SUB. 702 – PIANO 3-4**

**CORPO A: A/3 – APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA - SUB. 8 – PIANO 3-S1**

**PREMESSA: OSSERVAZIONI IMPORTANTI:**

Come già esposto al al Capitolo 2°, **la descrizione di seguito dei beni immobili sarà esposta esclusivamente in ordine alle destinazioni d'uso allo stato di fatto in data sopralluogo**, precisando nuovamente che lo stato di fatto presenta difformità Edilizie e Catastali, di conseguenza, l'esperto descriverà successivamente la regolarità Edilizia/Urbanistica e Catastale al Capitolo specifico 8°.

**Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Leopardi n. 1, piano: 3-S1, composto, allo stato di fatto in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso/disimpegno, due locali camera, altro locale camera e bagno interno, disimpegno, bagno, altro locale camera e due balconi al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano primo interrato.****



**N.B.: Il pianerottolo di accesso al Sub. 705, attualmente chiuso con porta, risulta al Catasto B.C.N.C. - Porzione di passaggio Comune ai soli Subb. 8 e 702.**

**Appartamento al piano 3°**

- esposizione: Nord/Ovest/Sud/Est;
- porta di accesso: 2 porte blindate con pannelli in legno (una a chiusura del Sub. 705);
- infissi esterni: finestre e porte finestre in legno/alluminio laccato;
- sistema di protezione: avvolgibili in pvc;
- porte interne: ad ante e scorrevoli in legno laccato;
- pareti: intonacate e normalmente tinteggiate;
- pavimenti: costituiti da gres porcellanato per tutti i locali;
- rivestimenti: per i due bagni, costituiti da gres porcellanato e in parte costituiti da mosaici "tipo Bisazza";
- servizi igienici: 2 bagni attrezzati rispettivamente con lavabi, vasi igienici, bidet e docce;
- impianto condizionamento: presente, tipo canalizzato caldo/freddo;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato/programmati (singoli appartamenti) con presenza di termosifoni per i due bagni; la produzione dell'acqua calda è fornita dal gas metano;
- altezza dei locali: mt. 2,70 circa; si rilevano controsoffitti nella zona ingresso/disimpegno;
- condizioni generali: buone/ottime, dotato di materiali di buona/ottima fattura.

**Annessa cantina al piano S1**

- porta d'accesso: in ferro tamburato e verniciato;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;
- punto luce: non presente.

\*\*\*\*\*

**CORPO A.1: C/2 – DEPOSITO - SUB. 702 – PIANO 3-4**

**PREMESSA: OSSERVAZIONI IMPORTANTI:**

Come già esposto al al Capitolo 2°, **la descrizione di seguito dei beni immobili sarà esposta esclusivamente in ordine alle destinazioni d'uso allo stato di fatto in data sopralluogo**, precisando nuovamente che lo stato di fatto presenta difformità Edilizie e Catastali, di conseguenza, **l'esperto descriverà successivamente la regolarità Edilizia/Urbanistica e Catastale al Capitolo specifico 8°.**

**Deposito, sito in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Leopardi n. 1, piano: 3-4, composto, allo stato di fatto in data sopralluogo, come di seguito esposto:**

- **al piano 3°: scala esclusiva di collegamento al piano superiore;**
- **al piano 4°: disimpegno, locale soggiorno aperto allo spazio cucina e pranzo, locale ripostiglio, ampio locale bagno, ripostiglio ed ampio terrazzo al piano.**

**N.B.: Il pianerottolo di accesso al Sub. 705, attualmente chiuso con porta, risulta al Catasto B.C.N.C. - Porzione di passaggio Comune ai soli Subb. 8 e 702.**

**Porzione al piano 3° (scala e pianerottoli)**

- esposizione: Nord/Ovest;
- porta di accesso: porta blindata con pannelli in legno (a chiusura del Sub. 705);
- infisso esterno scala: finestra apribile in legno/alluminio laccato;
- pianerottoli al piano 3° e 4°: in piastrelle di gres porcellanato; pareti con intonaco



- civile/plastico con parti in mattoni faccia a vista;
- scala: a 3 rampe rivestite in lastre di granito;
- condizioni generali: buone/ottime, dotato di materiali di buona/ottima fattura.

#### **Porzione al piano 4°**

- esposizione: Nord/Ovest/Sud/Est;
- porta di accesso al piano 4°: assente;
- infissi esterni: porte finestre a due ante in legno/alluminio laccato;
- sistema di protezione: persiane in legno/alluminio laccato;
- porte interne: ad ante per i ripostigli e scorrevole per il bagno in legno laccato;
- pareti: intonacate e normalmente tinteggiate;
- pavimenti: costituiti da gres porcellanato e/o simili (composito);
- rivestimenti: per il bagno e spazio cucina: gres porcellanato e/o simili (composito);
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, bidet e vasca;
- impianto condizionamento: non presente;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato/programmato (collegato al piano 3° - appartamento) con presenza di termoarredo per il bagno;
- altezza dei locali: copertura a due falde con altezze variabili: mt. 2,75 circa al colmo, mt. 1,43 e mt. 0,90 circa ai due lati più bassi;
- condizioni generali: buone/ottime, dotato di materiali di buona/ottima fattura.

### LOTTO 2 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 706 – PIANO T

#### **PREMESSA: OSSERVAZIONI IMPORTANTI:**

Come già esposto al al Capitolo 2°, **la descrizione di seguito dei beni immobili sarà esposta esclusivamente in ordine alle destinazioni d'uso allo stato di fatto in data sopralluogo**, precisando nuovamente che lo stato di fatto presenta difformità Edilizie e Catastali, di conseguenza, l'esperto descriverà successivamente la regolarità Edilizia/Urbanistica e Catastale al Capitolo specifico 8°.

**Negozio, sito in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Leopardi n. 1, piano: T, composto, allo stato di fatto in data sopralluogo**, come di seguito esposto: **scala di accesso, balcone al piano, ampio locale negozio, altro balcone ampio al piano e tre aree esterne pertinenziali, di cui una oggetto di fascia di rispetto stradale e Comunale.**

#### **OSSERVAZIONI IMPORTANTI:**

Si espone dapprima "in sintesi" che l'interno del negozio si presenta allo stato di fatto "non ultimato": assenza delle pareti del disimpegno e del bagno, massetto presente e pavimentazione assente, pareti solo intonacate, plafoni al rustico, presenza di scatole ad incasso per l'impianto elettrico, impianto elettrico (cablaggio) assente e con presenza di corrugati principali, (solo predisposizione), assenza di impianto idraulico e presenza di forometria ubicata nell'area bagno, presenza dei serramenti ed assenza dei cassonetti.

- esposizione: Nord/Sud/Est/Ovest;
- porta di accesso negozio dal corpo scale: porta blindata con pannelli in legno;
- accesso esterno: cancello in ferro;
- scala esterna: gradini e pedate in granito;
- recinzione esterna: muretto basso in c.a. con soprastante recinzione in ferro ai confini e



- muretto in c.a. lungo il perimetro dell'area di manovra sottostante;
- balconi esterni: pavimentazione in piastrelle di ceramica; parapetti in ferro e vetro e parapetti in mattoni;
- aree esterne pertinenziali: adibite a terreno nudo e prato con presenza di alberi di media altezza; area esterna pertinenziale adibita a prato e non recintata (fascia di rispetto);
- finestre, porte finestre, com. accesso: in profilati di alluminio termo laccato e vetro;
- vetrine negozio: in profilati di alluminio termo laccato e vetro;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in pvc per finestre e porte finestre;
- porte interne: non presenti;
- pavimenti negozio: allo stato rustico (massetto); pavimentazione non presente;
- pareti esterne negozio: in laterizio; pareti all'esterno con intonaco civile/plastico e mattoni faccia a vista;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: non presente; si rilevano alcuni corrugati di arrivo sulla soletta;
- impianto idrico: non presente; si rileva forometria spazio bagno;
- impianto termico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- controsoffitti: non presenti; il solaio si presenta al rustico;
- altezza del negozio: altezza del negozio al rustico mt. 3,00 circa;
- condizioni generali del negozio: l'unità all'interno si presenta in uno stato "non ultimato"; si rileva inoltre l'assenza di alcune piastrelle relative al balcone lato Sud.

**LOTTO 3 – C/2 – CANTINA - SUB. 703 – PIANO S1**

**Descrizione dei beni**

**Cantina, sita in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Leopardi n. 1, piano: S1.**

**OSSERVAZIONI IMPORTANTI:**

In data sopralluoghi, l'esperto fa presente nuovamente che la suddetta cantina, secondo le dichiarazioni dell'attuale Proprietà, è utilizzata di fatto da un condomino dello stesso stabile, con sostituzione delle chiavi di accesso; conseguentemente, la stessa è stata identificata, in raffronto con le risultanze catastali, ma non è stato possibile visionarla internamente.

- porta d'accesso: in ferro tamburato e verniciato;
- condizioni generali esterne: normali (cantina/deposito).

**LOTTO 4 – C/6 – BOX - SUB. 14 – PIANO S1**

**Descrizione dei beni**

**Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Leopardi n. 1, piano: S1.**

- porta d'accesso: basculante, in lamiera zincata e verniciata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;
- punto luce: presente;
- altezza del locale: mt. 2,40 circa;
- condizioni generali: normali.

**LOTTO 5 – C/6 – BOX - SUB. 15 – PIANO S1**

**Descrizione dei beni**

**Box ad uso autorimessa, sito in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Leopardi n. 1, piano: S1.**



- porta d'accesso: basculante, in lamiera zincata e verniciata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;
- punto luce: presente;
- altezza del locale: mt. 2,40 circa;
- condizioni generali: normali.

**LOTTO 6 – C/6 – POSTO AUTO SCOPERTO - SUB. 18 – PIANO S1**

**Descrizione dei beni**

**Posto auto scoperto, sito in Comune di Trezzano S/N (MI), Via Leopardi n. 1, piano: S1.**

- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti su due lati: in c.a. con successivo cemento strollato;
- si precisa inoltre che i posti auto Non sono contrassegnati.

**Certificazioni energetiche**

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa al Sub. 8 – LOTTO 1 – CORPO A è fornita dell'attestato di prestazione energetica, codice identificativo n. 1522000031416, valido fino al 05/09/2026, la cui copia è già stata depositata telematicamente in data 11/02/2025. Per quanto concerne tutte le altre unità immobiliari Non residenziali, l'esperto attesta che le stesse Non sono fornite dell'attestato di prestazione energetica, ovvero, Non essendo le stesse dotate di impianto di climatizzazione invernale, ai sensi dell'art. 9.6 della D.G.R. Lombardia n. VIII/8745 del 22/12/2008, si esclude l'attuazione dell'obbligo di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica.

**Certificazioni di conformità degli impianti**

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

**4. STATO OCCUPATIVO**

**Detenzione dei beni e Esistenza contratti di locazione**

Il **primo sopralluogo, esterno**, ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 14/11/2024, in modalità congiunta, con un Delegato del Custode Giudiziario nominato, alla presenza, e previo consenso, dell'Amministratore di Condominio; in tale data, l'esperto ha effettuato il sopralluogo usuale ricognitivo presso il fabbricato in questione e le sue parti comuni.

Il **secondo sopralluogo, interno, ai beni immobili pignorati nella procedura esecutiva originaria, ovvero, l'appartamento e annessa cantina al sub. 8 al piano 3-S1**, è avvenuto in data 27/11/2024, sempre in modalità congiunta, con un Delegato del Custode Giudiziario nominato, alla presenza, e previo consenso, del [REDACTED], locatario in forza di contratto di locazione abitativo registrato, come di seguito esposto:

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalle comunicazioni a mezzo mail PEC ricevute in data 17/10/2024 e 25/11/2024 dagli Uffici preposti, l'esperto riporta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria, risulta quanto segue:



un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 08/02/2023 e registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 3 in data 09/02/2023 al n. 1258 serie 3T, con durata dal 01/06/2019 al 31/05/2023, contratto oggetto di proroga sino al 31/05/2027, la cui copia è già stata depositata telematicamente in data 11/02/2025:

parti: locatore: [REDACTED]

dati catastali: l'appartamento e cantina al sub. 8 (LOTTO 1 – CORPO A), e l'unità immobiliare C/2 – locale di deposito e terrazzo al sub. 702 (LOTTO 1 – CORPO A.1), indicata come pertinenza;

corrispettivo annuo: Euro 10.200,00.

#### In ottemperanza al quesito formulato dal G.E.:

l'esperto dà atto che la data di registrazione del contratto locativo in esame (09/02/2023) è **anteriore** alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (20/06/2024).

Come da quesito del G.E., **tenendo in considerazione il sopralluogo effettuato riguardante il Sub. 702 (visione e rilievo del Deposito) e i relativi collegamenti con l'Appartamento**, l'esperto espone che il canone di locazione annuo indicato **NON risulta congruo** rispetto agli attuali valori di mercato, ovvero, l'importo del canone di locazione annuale in aggiornamento viene definito prudenzialmente dall'esperto in **€ 15.800,00**.

**Il terzo sopralluogo, esterno e interno, ai beni immobili pignorati nella procedura esecutiva riunita**, è avvenuto in data 24/03/2025, sempre in modalità congiunta, con un Delegato del Custode Giudiziario nominato, alla presenza, e previo consenso, [REDACTED]

[REDACTED]: in tale data sono stati visionati internamente tutti i beni immobili pignorati di cui al R.G.E. 206/2025 riunito, ad eccezione della cantina al sub. 703 (LOTTO 3), stante che, secondo le dichiarazioni dell'attuale Proprietà, è utilizzata di fatto da un condomino dello stesso stabile, con sostituzione delle chiavi di accesso.

In data 10/03/2025, successivamente alla riunione delle procedure esecutive, l'esperto ha nuovamente inoltrato a mezzo mail PEC la consueta richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, in aggiornamento; dalla comunicazione a mezzo mail PEC ricevuta in data 31/03/2025 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta nuovamente che da interrogazione in Anagrafe Tributaria Non risultano contratti di locazione registrati per la [REDACTED] indicata per codice fiscale, ad eccezione del contratto locativo sopra descritto analiticamente avente ad oggetto i **subb. 8 e 702 (LOTTO 1 – CORPI A e A.1)**.

## 5. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nelle n. 02 Certificazioni Notarili ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, la prima a firma del Dott. Matteo Adolfo Aldo Laffranchi, Notaio in Milano (MI), che fa stato fino al 03/07/2024, la successiva a firma del Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA), che fa stato fino al 13/03/2025, alle quali lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 30/09/2024 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

#### Attuale proprietà

Con atto di compravendita, dal Notaio Vincenzo Ialenti, in data 30/07/2010, ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 05/08/2010 ai nn. R.G./R.P. [REDACTED], i Signori [REDACTED] hanno venduto alla [REDACTED] i beni immobili di cui al foglio 16, mappale 122, subb. 1 e 2, che, demoliti totalmente, hanno originato l'edificio di cui sono parte integrante i beni immobili oggetto di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota intera.**

(La copia del sopracitato atto, acquisita dall'esperto per richiesta e rilascio copia presso l'Archivio Notarile di Milano, è già stata depositata telematicamente in data 11/02/2025).



**Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)**

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 30/09/2024, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, e si riporta integralmente a quanto contenuto nelle n. 02 Certificazioni Notarili agli atti.

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Fatto salvo quanto indicato nelle n. 02 Certificazioni Notarili ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, la prima a firma del Dott. Matteo Adolfo Aldo Laffranchi, Notaio in Milano (MI), che fa stato fino al 03/07/2024, la successiva a firma del Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA), che fa stato fino al 13/03/2025, alle quali lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 30/09/2024 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 27/12/2010**, ai nn. R.G. e R.P. 158992/37290, derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio, [REDACTED], per un totale in Euro 2.700.000,00, durata: anni 30, a favore di: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, contro: [REDACTED] **per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1**, gravante l'originario fabbricato al mapp. 122 subb. 1 e 2;

In relazione a tale iscrizione, si rileva la successiva nota di iscrizione in rettifica:

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 31/01/2011**, ai nn. R.G. e R.P. 9702/1851, derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio, [REDACTED], per un totale in Euro 2.700.000,00, durata: anni 30, a favore di: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, contro: [REDACTED] **per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1**, gravante l'originario fabbricato al mapp. 122 subb. 1 e 2; **Sintesi della Sezione D della nota**: in rettifica alla nota di iscrizione di codesta Conservatoria in data 27/12/2010 ai nn. R.G. e R.P. 158992/37290 in quanto non inserito il tasso di interesse.

**PIGNORAMENTI:**

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 20/06/2024**, ai nn. R.G. e R.P. 82485/59139, a favore di: **CONDOMINIO DI VIA LEOPARDI N. 1 – TREZZANO S/N (MI)**, contro: [REDACTED] **per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1**; gravante l'unità immobiliare pignorata al **sub. 8**; **Sintesi della Sezione D della nota**: l'importo per cui si procede comprensivo di interessi e spese è di euro [REDACTED]

**(Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 682/2024)**

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 05/03/2025**, ai nn. R.G. e R.P. 28125/19176, a favore di: **CONDOMINIO DI VIA LEOPARDI N. 1 – TREZZANO S/N (MI)**, contro: [REDACTED] **per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1**; gravante le unità immobiliari pignorate ai **subb. 702 – 14 – 15 – 18 – 703 - 706**; **Sintesi della Sezione D della nota**: con Decreto ingiuntivo



provvisoriamente esecutivo n. [REDACTED]; il Tribunale di Milano ingiungeva alla [REDACTED]  
**(Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 206/2025, riunito al R.G.E. 682/2024)**

- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

**Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per persona giuridica, in data 30/09/2024, e rispetto alle n. 02 Certificazioni Notarili agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

In osservanza al quesito del G.E., in ordine alla verifica ai sensi dell'art. 1 comma 376 e ss. Legge n. 178/2020, l'esperto ha verificato altresì che, nel caso specifico, **Non** si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. Legge n. 178/2020.

**7. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Il Condominio "Leopardi 1" in Trezzano S/N (MI) è amministrato dallo Studio Rag. Marco Miglionico, con sede in Corsico (MI), via Cadorna n. 13, (Creditore precedente), che in data 24/04/2025 ha fornito a mezzo mail le informazioni che seguono, distinte per unità immobiliare; inoltre, l'esperto ha acquisito copia del **Regolamento Condominiale**, già depositato telematicamente in data 11/02/2025, al quale si riporta integralmente, in particolare in ordine alla disciplina della proprietà comune, alla disciplina delle proprietà individuali, alla ripartizione delle spese comuni.

**Spese di gestione condominiale**

**LOTTO 1**  
**CORPO A: A/3 – APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA - SUB. 8 – PIANO 3-S1**  
**CORPO A.1: C/2 – DEPOSITO - SUB. 702 – PIANO 3-4**

**CORPO A: A/3 – APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA - SUB. 8 – PIANO 3-S1**

Tabella Millesimi di pertinenza: 123,98  
 Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 24/25: € 5.387,00  
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
 € 10.774,00 circa  
 \*\*\*\*\*

**CORPO A.1: C/2 – DEPOSITO - SUB. 702 – PIANO 3-4**

Tabella Millesimi di pertinenza: 212,18  
 Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 24/25: € 4.967,00  
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
 € 9.934,00 circa

**LOTTO 2 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 706 – PIANO T**

Tabella Millesimi di pertinenza: 157,50  
 Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 24/25: € 3.658,00



Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
 € 7.316,00 circa

**Precisazioni:**

L'esperto precisa che nella documentazione Condominiale pervenuta, tale unità è identificata al vecchio subalterno 2, soppresso.

**LOTTO 3 – C/2 – CANTINA - SUB. 703 – PIANO S1**

Tabella Millesimi di pertinenza: 1,43

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 24/25: € 20,45

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
 € 41,00 circa

**LOTTO 4 – C/6 – BOX - SUB. 14 – PIANO S1**

Tabella Millesimi di pertinenza: 5,44

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 24/25: € 78,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
 € 156,00 circa

**LOTTO 5 – C/6 – BOX - SUB. 15 – PIANO S1**

**OSSERVAZIONI:**

In relazione al suddetto box al sub. 15, l'esperto espone che, dall'analisi della documentazione Condominiale pervenuta, la stessa non contempla tale sub. 15 nell'elenco delle unità di [REDACTED], mentre, viceversa, contempla nel medesimo elenco il box al sub. 13, dalle risultanze catastali, di proprietà di terzi, Non pignorato; per tali circostanze, in merito agli oneri condominiali inerenti il box al sub. 15 in questione, essendo lo stesso, allo stato di fatto, "analogo" al box al sub. 14 di cui sopra, l'esperto ritiene di considerare le medesime informazioni, ovvero:

Tabella Millesimi di pertinenza: 5,44

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 24/25: € 78,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
 € 156,00 circa

**LOTTO 6 – C/6 – POSTO AUTO SCOPERTO - SUB. 18 – PIANO S1**

Tabella Millesimi di pertinenza: 2,53

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 24/25: € 36,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
 € 72,00 circa

**OSSERVAZIONI:**

L'esperto espone che, dall'analisi della documentazione Condominiale pervenuta, la stessa contempla nell'elenco delle unità di [REDACTED] (come pertinenza) anche il sub. 705, ovvero, b.c.n.c. porzione di passaggio comune ai - soli - subb. 8 e 702 (LOTTO 1) al piano 3°, come segue:

Tabella Millesimi di pertinenza: 2,62

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: per il preventivo 24/25: € 448,00



- Eventuali spese straordinarie deliberate: non conosciuto
- Cause in corso: non conosciuto
- Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

**Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili 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'esecutata 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**

L'esperto si riporta al Regolamento di Condominio di cui *supra*.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

SI per i LOTTI 1, 3, 4, 5 e 6 – NO per il LOTTO 2 - Negozio al Sub. 706.

**8. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Trezzano S/N (MI), mediante accesso agli atti edilizi richiesti effettuato in data 14/01/2025, si attesta dapprima che **la costruzione del fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.**

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Trezzano S/N (MI)**

**a) PRATICHE EDILIZIE INERENTI L'ORIGINARIO FABBRICATO – DEMOLITO:**

Si premette, come da dichiarazioni in materia urbanistica contenute nell'atto di provenienza di cui *supra* al Capitolo specifico 5°, che l'originario fabbricato è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967 (e ricostruzione come da pratiche edilizie di cui al paragrafo b).

- **Concessione Edilizia n. 48/85 prof. n. 7055 del 29/07/1985** per: demolizione tavolati interni, rifacimento pavimenti e tavolati, serramenti esterni;
- **Concessione Edilizia n. 137/86 prof. n. 21635 del 12/01/1987** per: modifiche tavolati interni, formazione nuova scala interna, modifiche serramenti esterni.

**b) PRATICHE EDILIZIE – NUOVA PALAZZINA CONDOMINIALE RESIDENZIALE:**

- **D.I.A. n. 78/08 P.G. n. 0012292 del 28/04/2008**, per: realizzazione di palazzina residenziale;
- **D.I.A. n. 44/11 P.G. n. 0019972 del 08/09/2011**, per: Variante alla D.I.A. n. 78/08;
- **S.C.I.A. n. 7/12 P.G. n. 0002588 del 06/02/2012**, per: Variante piano sottotetto palazzina residenziale;
- **S.C.I.A. n. 17/15 P.G. n. 0004601 del 11/03/2015**, per: Variante per modifiche interne e di facciata;
- **S.C.I.A. n. 80/16 P.G. n. 0021661 del 14/10/2016**, per: modifiche di partizioni interne al 2° piano, modifiche al piano S1 e realizzazione locale rifiuti fuori terra nel corsello box;
- **Domanda di Agibilità P.G. 0004405 del 23/02/2017** (recante dicitura manuale: agibilità attestata).

**Conformità edilizia e catastale**

Di tutto quanto sopra esposto, in merito alla regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, dall'analisi delle pratiche edilizie e planimetrie Comunali acquisite, ovvero, dalla comparazione delle stesse con le schede catastali acquisite e con lo



stato di fatto in data sopralluoghi, l'esperto descrive in dettaglio le relative conformità/difformità edilizie e catastali dei singoli LOTTI formati, come segue:

**LOTTO 1**  
**CORPO A: A/3 – APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA - SUB. 8 – PIANO 3-S1**  
**CORPO A.1: C/2 – DEPOSITO - SUB. 702 – PIANO 3-4**

**CORPO A: A/3 – APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA - SUB. 8 – PIANO 3-S1**

In merito al suddetto LOTTO 1 – CORPO A, l'esperto può attestare che l'appartamento (e annessa cantina) oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, **lo stato di fatto NON risulta Conforme alla documentazione suddetta**, come da seguente descrizione:

a tal riguardo, si descrive che le difformità Edilizie e Catastali dell'appartamento al piano 3° sono riconducibili ad una diversa distribuzione tipologica, ovvero, eliminazione del locale soggiorno/spazio cucina a formazione di due locali camera, altresì, l'esperto attesta che l'accesso all'appartamento avviene attraverso il pianerottolo di cui al Sub. 705, attualmente chiuso con porta (risultante al Catasto come B.C.N.C. - Porzione di passaggio Comune ai soli Subb. 8 e 702), il quale conduce in promiscuità, alla scala al piano 4° di proprietà esclusiva del Sub. 702, nonché, al locale di deposito e terrazzo identificati sempre al Sub. 702, di proprietà della

si attesta inoltre che la superficie rilevata dell'appartamento al piano 3° risulta discordante dalla visura/scheda catastale (dati di classamento - Consistenza e Superficie Catastale) e dalla planimetria Comunale, di conseguenza, l'esperto ha ritenuto di calcolare la superficie rilevata, ai fini del calcolo relativo alla Consistenza e della successiva Valutazione.

\*\*\*\*\*

**CORPO A.1: C/2 – DEPOSITO - SUB. 702 – PIANO 3-4**

In merito al suddetto LOTTO 1 – CORPO A.1 (scala esclusiva e deposito al piano 4°), l'esperto può attestare che l'unità immobiliare oggetto di stima (compresa la scala), a seguito del rilievo effettuato, **lo stato di fatto NON risulta Conforme alla documentazione suddetta**, come da seguente descrizione:

- a tal riguardo, si descrive che le difformità Edilizie e Catastali **inerenti il piano 3° (scala esclusiva)**, come esposto nella presente relazione, riguardano essenzialmente la presenza della porta di accesso al pianerottolo comune **di cui al Sub. 705 (risultante al Catasto come B.C.N.C. - Porzione di passaggio Comune ai soli Subb. 8 e 702) e l'assenza della porta di accesso del deposito al piano 4°;**

- **in merito all'interno del deposito al piano 4°** (costituente l'unità immobiliare sia al piano 3° scala esclusiva e al piano 4° deposito), si descrive che le difformità Edilizie e Catastali sono riconducibili ad una **diversa distribuzione tipologica interna**, ovvero, la formazione di un locale ripostiglio posto a Nord (lato spazio cucina) e la formazione di un locale bagno e locale ripostiglio posti a Sud e di servizio all'ampio locale (deposito) adibito allo stato di fatto a soggiorno e spazio cucina, altresì, **riguardano le altezze all'interno**, e pertanto, difformi sia dalla scheda catastale sia dalla documentazione Comunale acquisita e dalle relative destinazioni d'uso.

**LOTTO 2 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 706 – PIANO T**

In merito al suddetto LOTTO 2, l'esperto può attestare che il negozio oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, **lo stato di fatto NON risulta Conforme alla documentazione suddetta**, come da seguente descrizione:



a tal riguardo, si descrive che le difformità Edilizie e Catastali del negozio al piano terra/rialzato sono riconducibili ad una diversa distribuzione tipologica interna, ovvero, **allo stato di fatto risultano assenti le pareti a formazione del disimpegno e del bagno, altresì, in merito ai balconi e alle aree cortilizie esterne (scala di accesso, ex rampa), si segnalano discrepanze tra le pratiche Comunali e lo stato di fatto, e pertanto, difformi dalla scheda catastale e dalla documentazione Comunale acquisita.**

**LOTTO 3 – C/2 – CANTINA - SUB. 703 – PIANO S1**

In merito al suddetto LOTTO 3, **l'esperto può solo attestare che la cantina oggetto di stima, lo stato di fatto risulta Conforme alla documentazione Catastale acquisita.**

**LOTTO 4 – C/6 – BOX - SUB. 14 – PIANO S1**

In merito al suddetto LOTTO 4, l'esperto può attestare che il box oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, **lo stato di fatto risulta Conforme alla documentazione suddetta.**

**LOTTO 5 – C/6 – BOX - SUB. 15 – PIANO S1**

In merito al suddetto LOTTO 5, l'esperto può attestare che il box oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, **lo stato di fatto risulta Conforme alla documentazione suddetta.**

**LOTTO 6 – C/6 – POSTO AUTO SCOPERTO - SUB. 18 – PIANO S1**

In merito al suddetto LOTTO 6, l'esperto può attestare che il posto auto scoperto oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, **lo stato di fatto risulta Conforme alla documentazione suddetta.**

**REGOLARIZZAZIONI E COSTI - DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI:  
LOTTI: 1 - 2**

Per emendare le difformità riscontrate relativamente ai LOTTI di cui sopra, l'esperto ritiene necessario indicare i costi Professionali per le eventuali/ulteriori sanatorie edilizie e/o per le relative pratiche edilizie richieste dalle Autorità competenti del Comune di Trezzano S/N (MI), da predisporre per lo stato di fatto rilevato e in ordine alle normative edilizie vigenti e per il contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali (DOCFA).

- In relazione alle difformità edilizie e catastali riscontrate relativamente al **LOTTO 1 - Appartamento e Deposito ai Subb. 8 e 702, i costi medi professionali** per la redazione della pratica edilizia in questione possono essere preventivabili in € 1.500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 3.000,00** (*infra* al Paragrafo "Adeguamenti e correzioni di stima").

- Per quanto riguarda le difformità edilizie e catastali riscontrate relativamente al **LOTTO 2 - Negozio al Sub. 706, i costi medi professionali** per la redazione della pratica edilizia in questione possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (*infra* al Paragrafo "Adeguamenti e correzioni di stima").



- In relazione alle difformità Edilizie riscontrate, l'esperto ritiene di Non potersi esprimere in merito alla tipologia dell'esatta pratica edilizia del caso in questione, in quanto, come di consueto, la pratica edilizia deve essere sottoposta dapprima agli Enti preposti in ordine alla possibile sanatoria inerente alla distribuzione tipologica e dell'attuale destinazione d'uso dei locali, e conseguentemente, Non può esporre gli eventuali oneri concessori derivanti e in caso del buon esito, né gli eventuali costi esatti in caso di ripristino e/o parziale dello stato di fatto, compresa l'eliminazione della porta di cui al Sub. 705, così come le altre difformità inerenti il Sub. 702 (Deposito) e il Negozio al Sub. 706.

**N.B.: La valutazione tecnica esposta nel presente Capitolo, in riferimento alla precisa richiesta di accesso agli atti edilizi Comunali, visura ed estrazione di copia, è essenzialmente l'analisi della documentazione messa a disposizione dagli Uffici Comunali competenti, anche in relazione alla preparazione/esperienza professionale dell'esperto; di conseguenza, le valutazioni anche giuridiche espresse non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le Pubbliche Amministrazioni, i cui Uffici possono naturalmente condividere o meno l'analisi dell'esperto, dando atto che ogni eventuale onere derivante da un'eventuale diversa posizione di detti Uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi esclusivamente a totale carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni immobili.**

## 9. CONSISTENZA

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato in data sopralluoghi, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte per ogni singolo LOTTO, precisando nuovamente che le superfici dello stato di fatto delle unità immobiliari ai Subb. 8, 702, 706 e 18 sono discordanti dai dati di Classamento indicati nella visura catastale (Consistenza e Superficie Catastale) e dalle planimetrie Comunali.

#### OSSERVAZIONI IMPORTANTI:

- In merito al LOTTO 1 – CORPO A - Appartamento (e annessa cantina) al sub. 8, l'esperto rende noto nuovamente che le superfici rilevate dell'appartamento al piano 3° risultano discordanti dai dati di Classamento indicati nella visura catastale acquisita (Consistenza e Superficie Catastale), di conseguenza, l'esperto ha ritenuto di calcolare le superfici in ordine al rilievo effettuato in data sopralluoghi, ai fini della successiva Valutazione di stima.

- In merito al LOTTO 2 - Negozio al sub. 706, in riferimento alle aree esterne di pertinenza site al piano terra, l'esperto precisa nuovamente quanto segue:

- nella scheda catastale attuale acquisita, sono rappresentate graficamente (lettura della scheda catastale verso Nord): due porzioni di aree esterne pertinenziali recintate poste a destra e a sinistra della scala esclusiva di accesso al negozio, nonché, una ulteriore porzione di area esterna pertinenziale libera (non recintata) posta a Nord verso la strada, oggetto di fascia di rispetto stradale e Comunale.

A tal riguardo, tenendo conto delle dichiarazioni rese, sia da parte dell'Amministratore Condominiale, sia da parte del Tecnico incaricato alla redazione dell'elaborato planimetrico e della scheda catastale, **l'esperto ritiene di considerare e calcolare le superfici delle due porzioni di aree interne, identificate come da scheda catastale attuale acquisita.**

- In merito al LOTTO 3 - Cantina al sub. 703, l'esperto fa presente che la superficie della suddetta cantina verrà calcolata come indicata nella scheda Catastale, per impossibilità dell'accesso all'interno.



<b>LOTTO 1</b> <b>CORPO A: A/3 - APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA - SUB. 8 - PIANO: 3-S1</b> <b>CORPO A.1: C/2 - DEPOSITO - SUB. 702 - PIANO: 3-4</b> <b>CALCOLO SUPERFICI</b>					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
Appartamento	8	3	92,50	100%	92,50
2 Balconi al piano	8	3	20,50	30%	6,15
Cantina	8	S1	5,40	25%	1,35
<b>Totale parziale</b>			<b>118,40</b>		<b>100,00</b>
Scala esclusiva	702	3-4	26,80	50%	13,40
Deposito	702	4	102,60	50%	51,30
Terrazzo	702	4	87,65	30%	26,30
<b>Totale parziale</b>			<b>217,05</b>		<b>91,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>335,45</b>		<b>191,00</b>

<b>LOTTO 2 - C/1 - NEGOZIO - SUB. 706 - PIANO: T</b> <b>CALCOLO SUPERFICI</b>					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
Negoziò	706	T	140,00	100%	140,00
2 Balconi	706	T	84,00	30%	25,20
Aree esterne pertinenziali (esclusa area con vincolo)	706	T	88,00	10%	8,80
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>312,00</b>		<b>174,00</b>

<b>LOTTO 3 - C/2 - CANTINA - SUB. 703 - PIANO: S1</b> <b>CALCOLO SUPERFICI</b>					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
Cantina	703	S1	4,00	100%	4,00
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>4,00</b>		<b>4,00</b>

<b>LOTTO 4 - C/6 - BOX - SUB. 14 - PIANO: S1</b> <b>CALCOLO SUPERFICI</b>					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
Box	14	S1	15,00	100%	15,00
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>15,00</b>		<b>15,00</b>



LOTTO 5 - C/6 - BOX - SUB. 15 - PIANO: S1 CALCOLO SUPERFICI					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
Box	15	S1	15,00	100%	15,00
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>15,00</b>		<b>15,00</b>

LOTTO 6 - C/6 - POSTO AUTO SCOPERTO - SUB. 18 - PIANO: S1 CALCOLO SUPERFICI					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
Posto auto scoperto	18	S1	17,00	100%	17,00
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>17,00</b>		<b>17,00</b>

## 10. STIMA

### Considerazioni e Criteri di stima

#### CONSIDERAZIONI:

Per quanto concerne l'ubicazione del compendio immobiliare condominiale di cui sono parte integrante i beni immobili pignorati, suddivisi per i rispettivi LOTTI, **l'esperto ritiene di esprimersi positivamente in merito**, proprio in relazione all'ubicazione, anche se periferica rispetto al centro cittadino di Trezzano S/N (MI), ma inserita in una zona con presenza di tutti i servizi per la residenza ed altre destinazioni d'uso, di conseguenza, i beni godono tuttora di condizioni e buona appetibilità, anche per la strategia di comunicazione viaria (adiacente al fabbricato) ad alta percorribilità, ovvero, la vicinanza all'innesto della Tangenziale Ovest di Milano.

Per quanto concerne il compendio immobiliare, in relazione alla manutenzione generale del fabbricato e delle parti comuni, l'esperto conferma il giudizio buono, riportandosi a quanto precedentemente descritto al Capitolo specifico.

In merito alle unità immobiliari oggetto di stima, ubicate ai rispettivi livelli di appartenenza e destinazioni d'uso e in riferimento alla manutenzione e ai materiali impiegati, si conferma quanto precedentemente e dettagliatamente descritto ai Capitoli specifici.

#### CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **"Metodo di Stima sintetico Comparativo"** e riferito **al "Valore di Mercato"**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **"comparazione"**, la quale consente di giungere al **"valore base"**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, **il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.**

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:



- fabbricato: ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili oggetto di stima, tenuto conto delle rispettive destinazioni d'uso, e dei rispettivi piani di appartenenza, ovvero,

- per quanto concerne l'appartamento A/3 al piano 3-S1, considerato quanto segue: consistenza, caratteristiche tipologiche, esposizione dei locali, materiali impiegati, presenza di due balconi e annessa cantina, nonché, le caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare C/2 al piano 3-4 (allo stato di fatto), con presenza di ampio terrazzo al piano (formanti il LOTTO 1), indipendentemente dalle situazioni edilizie e catastali, l'esperto terrà conto della rispettiva tipologia (**abitazione e deposito**), ubicazione, destinazione d'uso, altezza di piano e collegamenti tra i due livelli, consistenza, materiali impiegati e manutenzione dello stato di fatto;

- in merito al negozio C/1 al piano terra/rialzato, considerato quanto segue: consistenza, caratteristiche tipologiche, esposizione del locale rispetto al fronte strada e visibilità commerciale, nonché, presenza di due balconi ed annesse aree esterne pertinenziali, indipendentemente dalle situazioni edilizie e catastali, l'esperto terrà conto dell'ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, accessi al negozio, materiali impiegati e manutenzione dello stato di fatto (interno semi rustico);

- per quanto concerne la cantina C/2 al piano S1, l'esperto terrà conto della rispettiva tipologia, ubicazione e consistenza;

- per quanto concerne i boxes e il posto auto scoperto C/6 al piano S1, l'esperto terrà conto della rispettiva tipologia, ubicazione, capacità di manovra, materiali impiegati e manutenzione dello stato di fatto (interno/esterno);

le suddette descrizioni saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Trezzano S/N (MI) – Via Leopardi e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

#### Fonti d'informazione e parametri estimativi

##### FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Trezzano S/N (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

##### PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio 2° semestre 2024

#### Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate) e inglobate**, nello stato di fatto in cui si trovano, **VALUTATI A CORPO E NON A MISURA**, che viene definito dall'esperto come da calcolo analitico nelle tabelle di seguito esposte per ogni singolo LOTTO:



LOTTO 1 CORPO A: A/3 - APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA - SUB. 8 - PIANO: 3-S1 CORPO A.1: C/2 - DEPOSITO - SUB. 702 - PIANO: 3-4 VALORI PIENA PROPRIETA'					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie comm. Mq.	Valore Mq.	Valore Complessivo
Appartamento e balconi	8	3	98,65	€ 2.600,00	€ 256.490,00
Annessa Cantina	8	S1	1,35	€ 2.600,00	€ 3.510,00
<b>Totale parziale</b>			<b>100,00</b>		<b>€ 260.000,00</b>
Deposito, terrazzo e scala esclusiva	702	3-4	91,00	€ 1.000,00	€ 91.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>191,00</b>		<b>€ 351.000,00</b>

LOTTO 2 - C/1 - NEGOZIO - SUB. 706 - PIANO: T VALORI PIENA PROPRIETA'					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie comm. Mq.	Valore Mq.	Valore Complessivo
Negozi e balconi	706	T	165,20	€ 1.400,00	€ 231.280,00
Aree esterne pertinenziali (esclusa area con vincolo)	706	T	8,80	€ 1.400,00	€ 12.320,00
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>174,00</b>		<b>€ 243.600,00</b>

LOTTO 3 - C/2 - CANTINA - SUB. 703 - PIANO: S1 VALORI PIENA PROPRIETA'					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie comm. Mq.	Valore Mq.	Valore Complessivo
Cantina	703	S1	4,00	€ 600,00	€ 2.400,00
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>4,00</b>		<b>€ 2.400,00</b>

LOTTO 4 - C/6 - BOX - SUB. 14 - PIANO: S1 VALORI PIENA PROPRIETA'					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie comm. Mq.	Valore Mq.	Valore Complessivo
Box	14	S1	15,00	a corpo	€ 16.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>15,00</b>		<b>€ 16.000,00</b>

LOTTO 5 - C/6 - BOX - SUB. 15 - PIANO: S1 VALORI PIENA PROPRIETA'					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie comm. Mq.	Valore Mq.	Valore Complessivo
Box	15	S1	15,00	a corpo	€ 16.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>15,00</b>		<b>€ 16.000,00</b>



LOTTO 6 - C/6 - POSTO AUTO SCOPERTO - SUB. 18 - PIANO: S1 VALORI PIENA PROPRIETA'					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie comm. Mq.	Valore Mq.	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	18	S1	17,00	a corpo	€ 10.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>17,00</b>		<b>€ 10.000,00</b>

VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI - PIENA PROPRIETA'	
LOTTO 1 - SUB. 8 APPARTAMENTO E SUB. 702 DEPOSITO	€ 351.000,00
LOTTO 2 - SUB. 706 NEGOZIO	€ 243.600,00
LOTTO 3 - SUB. 703 CANTINA	€ 2.400,00
LOTTO 4 - SUB. 14 BOX	€ 16.000,00
LOTTO 5 - SUB. 15 BOX	€ 16.000,00
LOTTO 6 - SUB. 18 POSTO AUTO SCOPERTO	€ 10.000,00
<b>TOTALE VALORE - LOTTI DA N. 1 A N. 6</b>	<b>€ 639.000,00</b>

#### 11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

##### Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, il valore di mercato decurtato del 5%, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico dei seguenti LOTTI:

LOTTO 1 CORPO A: A/3 – APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA - SUB. 8 – PIANO 3-S1 CORPO A.1: C/2 – DEPOSITO - SUB. 702 – PIANO 3-4	
--	--

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 351.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 17.550,00
Debiti condominiali (biennio approx) (Subb. 8 e 702)	-€ 20.708,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 3.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 309.742,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 310.000,00</b>

##### Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 1

In osservanza al quesito del G.E., e richiamando l'attenzione al contratto di locazione abitativo stipulato e registrato, e descritto in dettaglio al Capitolo 4° Stato occupativo, viene determinato il valore delle unità immobiliari considerandole occupate, operando con una



decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 310.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 264.000,00 (arrotondato).**

<b>LOTTO 1: SUB. 8 - APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA E SUB. 702 - DEPOSITO</b>	
<b>VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - <u>CONSIDERATI OCCUPATI</u> - PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 264.000,00</b>

**LOTTO 2 – C/1 – NEGOZIO - SUB. 706 – PIANO T**

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 243.600,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 12.180,00
Debiti condominiali (biennio approx)	-€ 7.316,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 222.104,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 222.000,00</b>

**Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 2**

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 222.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 189.000,00 (arrotondato)**

<b>LOTTO 2: SUB. 706 - NEGOZIO</b>	
<b>VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - <u>CONSIDERATI LIBERI</u> - PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 222.000,00</b>

**LOTTO 3 – C/2 – CANTINA - SUB. 703 – PIANO S1**

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 2.400,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 120,00
Debiti condominiali (biennio approx)	-€ 41,00
Spese regolarità edilizia e catastale	€ 0,00
<b>Totale</b>	<b>€ 2.239,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 2.000,00</b>

**Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 3**

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una



decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 2.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 1.700,00**

**LOTTO 3: SUB. 703 - CANTINA**

**VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI -  
PREZZO BASE D'ASTA € 2.000,00**

**LOTTO 4 - C/6 - BOX - SUB. 14 - PIANO S1**

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 16.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 800,00
Debiti condominiali (biennio approx)	-€ 156,00
Spese regolarità edilizia e catastale	€ 0,00
<b>Totale</b>	<b>€ 15.044,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 15.000,00</b>

**Valore dei beni immobili considerati occupati - LOTTO 4**

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 15.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 13.000,00 (arrotondato)**

**LOTTO 4: SUB. 14 - BOX**

**VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI -  
PREZZO BASE D'ASTA € 15.000,00**

**LOTTO 5 - C/6 - BOX - SUB. 15 - PIANO S1**

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 16.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 800,00
Debiti condominiali (biennio approx)	-€ 156,00
Spese regolarità edilizia e catastale	€ 0,00
<b>Totale</b>	<b>€ 15.044,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 15.000,00</b>

**Valore dei beni immobili considerati occupati - LOTTO 5**

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 15.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 13.000,00 (arrotondato)**



**LOTTO 5: SUB. 15 - BOX**

**VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI -  
PREZZO BASE D'ASTA** **€ 15.000,00**

**LOTTO 6 - C/6 - POSTO AUTO SCOPERTO - SUB. 18 - PIANO S1**

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 10.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 500,00
Debiti condominiali (biennio approx)	-€ 72,00
Spese regolarità edilizia e catastale	€ 0,00
<b>Totale</b>	<b>€ 9.428,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 9.000,00</b>

**Valore dei beni immobili considerati occupati - LOTTO 6**

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 9.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 8.000,00 (arrotondato)**

**LOTTO 6: SUB. 18 - POSTO AUTO SCOPERTO**

**VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI -  
PREZZO BASE D'ASTA** **€ 9.000,00**

**12. VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI - PREZZO BASE D'ASTA**

<b>VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI - PREZZO BASE D'ASTA</b>	
<b>LOTTO 1 - SUB. 8 APPARTAMENTO E SUB. 702 DEPOSITO</b>	<b>€ 264.000,00</b>
<b>LOTTO 2 - SUB. 706 NEGOZIO</b>	<b>€ 222.000,00</b>
<b>LOTTO 3 - SUB. 703 CANTINA</b>	<b>€ 2.000,00</b>
<b>LOTTO 4 - SUB. 14 BOX</b>	<b>€ 15.000,00</b>
<b>LOTTO 5 - SUB. 15 BOX</b>	<b>€ 15.000,00</b>
<b>LOTTO 6 - SUB. 18 POSTO AUTO SCOPERTO</b>	<b>€ 9.000,00</b>
<b>TOTALE VALORE - LOTTI DA N. 1 A N. 6</b>	<b>€ 527.000,00</b>

**N.B.:** Valore dei beni immobili determinato dall'esperto, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



### 13. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Come da quesito del G.E., relativamente al solo **LOTTO 1, subb. 8 e 702 (integrazione - rilievo e visione dello stato di fatto)**, l'esperto espone che il canone di locazione annuo indicato **NON risulta congruo** rispetto agli attuali valori di mercato, **riportandosi integralmente all'aggiornamento** di cui al contenuto dettagliato esposto al Capitolo 4° Stato occupativo.

### 14. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Come già esposto al Capitolo specifico "Divisione dei beni immobili", in merito alla ipotetica ed ulteriore divisione delle unità immobiliari di cui ai LOTTI assegnati e già distinte catastalmente, l'esperto conferma che le stesse Non hanno le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche per ulteriori divisioni interne, ovvero, in altri Lotti.

### 15. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **L'esperto si riporta al Capitolo specifico 8° - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

\*\*\*\*\*  
 Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 31 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.  
 \*\*\*\*\*

Basiglio (MI), li 13 Maggio 2025

Il Perito Estimatore  
 Arch. Franco Angelico

#### **ALLEGATI – ALLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA:**

- 1) n. 6 visure storiche catastali
- 2) n. 6 planimetrie catastali
- 3) mail PEC richiesta e riscontro Agenzia delle Entrate Milano
- 4) mail riscontro Amm. Condominio – oneri condominiali
- 5) documentazione fotografica

#### **ALLEGATI – ALLA RELAZIONE DI STIMA DEPOSITATA IN DATA 11/02/2025 – INERENTE IL SUB. 8:**

- 6) visura storica catastale – Sub. 8
- 7) estratto di mappa
- 8) planimetria catastale – Sub. 8
- 9) elaborato planimetrico
- 10) elenco subalterni assegnati
- 11) ispezione ipotecaria per persona giuridica
- 12) copia atto provenienza
- 13) copia doc. acquisita accesso atti Comune Trezzano S/N
- 14) mail PEC - n. 2 richieste e n. 2 riscontri Agenzia delle Entrate Milano – Sub. 8
- 15) copia contratto locazione abitativo – Subb. 8 e 702
- 16) copia Regolamento di Condominio
- 17) documentazione fotografica – Sub. 8
- 18) visura APE – Sub. 8

