

**Tribunale di Milano**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE 764-2025**

**COPIA PRIVACY**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FRANCESCA MARIA MAMMONE**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzo sull'Adda (MI) via Mazzini N. 35**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### -APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Bene in Comune di TREZZO Sull'ADDA (MI) via Giuseppe Mazzini N. 35

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 16, particella 286, subalterno 702

### Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 08/11/2025 è stato possibile visionare l'appartamento e la cantina alla presenza del Custode nominato avv. .... ovvero l'esecutato che occupa l'immobile. Si è reso necessario l'intervento dei carabinieri che sono stati allertati dal Custode in quanto le comunicazioni inviate all'esecutato non avevano avuto alcun esito.

### Contratti di locazione in essere

NO.

La Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di GORGONZOLA ci ha dichiarato:  
" **OGGETTO: Richiesta copia atti registro.** Con riferimento alla sua richiesta in oggetto, pervenuta in data 30/09/2025 con prot. 321989, riguardante l'esecuzione immobiliare **N. 764/2025 R.G.E.**, avviata presso il Tribunale Ordinario di Milano, in relazione a - ..... Le comunico che, ad oggi, a nome del soggetto indicato, non risultano intestati contratti di locazione o comodato."

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 114.000,00

da occupato: NON RICORRE IL CASO

**LOTTO 001**

**APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione del bene**

**-APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA**

**In Comune di Trezzo Sull'Adda (MI) via Giuseppe Mazzini N. 35:** appartamento ad uso abitazione posto **al piano rialzato** composto da un ampio ingresso/disimpegno, un soggiorno, una camera, un servizio oltre ad un balcone a livello con annesso un vano di cantina al piano **interrato**.

(Allegato n. 1: Cartografia)

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

Pignoramento **gravante** sulla **quota di 1/1 per il diritto di proprietà di .....**

**A favore di .....** per il diritto di **PROPRIETA'** per la quota di **1/1**

**Comproprietari**

**Nessuno**

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda (MI) come segue:**

Intestati:

----- **Proprietà 1/1**

**-APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA**

dati identificativi: **fg. 16 part. 286 sub. 702**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 5, consistenza 4 vani, sup. catastale 93 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 92 m<sup>2</sup>, Rendita € 330,53

Indirizzo: **VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 35 Piano T-S1**

Dati derivanti da: **VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/08/2025 Pratica n. MI0557058 in atti dal 05/08/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 557058.1/2025).**

## ALTRE VARIAZIONI NEL VENTENNIO:

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

**fg. 16 part. 286 sub. 702** categoria **A/3**, classe 5, consistenza 4 vani, sup. catastale 93 m<sup>2</sup>, Totale: escluse aree scoperte: 92 m<sup>2</sup>, Rendita € 330,53

Indirizzo: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 35 Piano T-S1

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

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/08/2011

**fg. 16 part. 286 sub. 702** categoria **A/3**, classe 5, consistenza 4 vani, Rendita € 330,53

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0691971 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.138471.1/2011).

### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2004

**fg. 16 part. 286 sub. 702** categoria **A/3**, classe 5, consistenza 4 vani, Rendita € 330,53

Indirizzo: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 35 Piano T-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 Pratica n. MI0585094 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.75567.1/2004)

## Coerenze

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: portico comune, ingresso comune da cui si accede, vano ascensore, proprietà di terzi, cortile comune, altra proprietà di terzi, ancora portico comune a chiusura.
- della cantina: proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, altra proprietà di terzi, terrapieno a chiusura.

(Allegato n. 2: Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa)

- **Si producono i certificati dell'esecutato:**

Si segnala che in base al **Certificato Storico di Residenza** rilasciato dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 02/10/2025 l'Ufficiale di Anagrafe il 03/10/2025 **certifica** che in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente la storia della residenza in questo Comune di "..... *iscritto in APR il 20/12/2003 per IMMIGRAZIONE da GORGONZOLA (MI) Pratica Numero 412 – Residente in via Giuseppe Mazzini 35 a oggi*".

Si segnala che in base al **Certificato di Anagrafico di Stato Civile** rilasciato dal Comune di Trezzo sull'Adda (MI) l'Ufficiale di Anagrafe il 03/10/2025 **certifica** che nell'Anagrafe della Popolazione

Residente " ..... risulta coniugato con .....".

Si segnala che in base all'**Estratto Per Riassunto dell'Atto di Matrimonio** rilasciato dal Comune di Trezzo sull'Adda (MI) in data 03/10/2025 risulta che "il giorno 21 del mese di agosto del 2023 hanno contratto matrimonio in TREZZO SULL'ADDA ..... **Annotazioni;** Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

(Allegato n. 3: Certificati dell'esecutato)

#### 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) via Giuseppe Mazzini N. 35

Fascia/zona: Semicentrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: scarsamente dotata di servizi urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona fruisce di un buon numero di filiali bancarie tra cui citiamo le filiali della Banca Intesa Sanpaolo di via Dei Mille, del Credito Bergamasco e della Banca Popolare di Sondrio, entrambe in via Gramsci, che sono posizionate tutte nel raggio di circa 700 m, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in zone più centrali del tessuto urbano del Comune (p.zza Nazionale, via Gramsci, p.zza Libertà) e comunque agevolmente accessibili, del Supermercato della catena commerciale Conad di via Mazzini e della catena commerciale IN'S sempre in via Mazzini, dell' Ufficio delle Poste Italiane di via G. Mazzini, della Farmacia privata "Nazionale" dell'omonima piazza e della Farmacia Fodera di piazza della Libertà 6, della scuola dell'infanzia (istituto "RODARI" di via Mazzini 2), della scuola primaria (istituto "Ai Nostri Caduti") e della scuola secondaria di 1° grado (Istituto "P. Calamandrei"); a circa 2,5 km è ubicato il Liceo Scientifico e Linguistico "Giordano Bruno". Dal fabbricato è possibile raggiungere inoltre l'Istituto Tecnico Statale e Commerciale e per Geometri "J. Nizzola" di via Nenni 10 e l'Istituto Professionale Statale per i Servizi commerciali (IPSSC) di via Curiel entrambi distanti circa 2,00/2,5 km dal fabbricato; a circa 850 m è raggiungibile il Municipio sito in via Roma n. 5, in cui sono presenti tutti i servizi utili per la vita della comunità. Sono presenti in zona sufficienti spazi a parcheggio pubblico. I luoghi di ristoro e le strutture recettive sono ubicati in zone centrali ma agevolmente accessibili.

Principali collegamenti pubblici: ad alcune centinaia di metri è presente la fermata della linea Z301 della Società Nord-Est Trasporti del gruppo ATM.

Collegamento alla rete autostradale: A circa 1,9 km dal fabbricato è possibile fruire dell'Uscita di Trezzo Sull'Adda dell'Autostrada 4 (Milano-Venezia).

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra con negozi al piano terra oltre a un piano interrato ad uso cantine costruito nella prima metà degli anni '80 del secolo scorso.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestite con intonaco colorato;
- accesso condominiale: con portone in metallo e specchiature in vetro;
- scale interne condominiale: a rampe parallele;
- ascensori condominiali: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: complessivamente sufficienti.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**In Comune di Trezzo Sull'Adda (MI) via Giuseppe Mazzini N. 35:** appartamento ad uso abitazione posto **al piano rialzato** composto da un ampio ingresso/disimpegno, un soggiorno, una camera, un servizio oltre ad un balcone a livello con annesso un vano di cantina al piano **interrato**.

#### Appartamento:

- esposizione: doppia sui lati nord-sud;
- pareti interne: intonacate e tinteggiate; rivestimento in ceramica nel servizio fino ad altezza H= 2,09 m circa ed in cucina fino ad altezza H= 1.60 m circa. È presente un fenomeno di sfogliamento dell'intonaco seppur localizzato nell'ampio ingresso/disimpegno.
- pavimenti: in piastrelle marmo nel disimpegno/ingresso e nel soggiorno, in parquet prefinito nella camera da letto, in piastrelle di ceramica tipo monocottura in cucina e nel servizio,
- infissi esterni: in legno con doppi vetri atermici; una tapparella nella zona soggiorno risulta difettosa e necessita di essere oggetto di un intervento di manutenzione;
- porta d'accesso: in legno tamburata di tipo blindato;
- porte interne: in parte in legno a battente ed in parte in legno del tipo a "scorrere";
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia murale ubicata in cucina e elementi riscaldanti con ventilconvettori;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale sopra indicata;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia con piatto doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: 2,89 m circa;
- condizioni generali dell'appartamento: in un mediocre stato manutentivo e conservativo.

#### Cantina:

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ma non tinteggiati.

(Allegato N. 15: Documentazione fotografica)

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il Comune di Trezzo sull'Adda nel quale trova collocazione l'unità immobiliare ha una popolazione di circa 12.500 residenti ed è situato ad est di Milano; tale Comune dista in linea d'aria 30 km circa dal centro del capoluogo lombardo, 16 km circa da Monza e 16 km circa da Bergamo ed è ubicato nelle vicinanze dei Comuni di prima fascia di Capriate San Gervasio (BG) (da cui dista circa 1,3 km), di Grezzago (circa 3,0 km), di Vaprio D'Adda (circa 2,8 km), di Busnago (MB) (circa 4,5 km), di Cornate D'Adda (MB) (circa 6,0 km) all'interno di un'area fortemente urbanizzata ai confini della provincia di Milano con la provincia di Bergamo. Tale Comune è raggiungibile da Milano dall'Autostrada Milano-Venezia (A4) con uscita dal casello di Trezzo sull'Adda dopo aver percorso circa 26 km. È possibile raggiungere il Comune dalla periferia est di Milano (CASCINA GOBBA) percorrendo la via Padana Superiore e proseguendo per Strada Padana Superiore e poi per via Roma (in Comune di Cassina de' Pecchi) e continuando, sempre nella stessa direzione, per il Comune di Gorgonzola e poi immettendosi nella Variante di Villa Fornaci e successivamente imboccando la SPexSS525 che incrocia la SP104 che permette di giungere in Trezzo sull'Adda. Il Comune non fruisce di una propria stazione ferroviaria. In autobus è possibile raggiungere Trezzo Sull'Adda attraverso un sufficiente numero di linee di trasporto pubblico di superficie della Società Nord-Est Trasporti tra cui citiamo la Z301 che partendo da MILANO (zona Lampugnano M1), transita per il Comune di Corno (A4), e dopo aver servito il Comune di Sesto San Giovanni in via 1° Maggio, dove è possibile utilizzare sia le FS che la M1, prosegue in direzione di Cinisello Balsamo ed Agrate (A4) per giungere in Comune di Trezzo sull'Adda e terminare la sua corsa in Comune di Bergamo (Autostazione). Citiamo anche la Linea Z309 della sopra indicata società di trasporti che partendo da Trezzo sull'Adda serve i Comuni di Vaprio D'Adda e termina la sua corsa a Cassano D'Adda (FS Stazione). Nel Comune di Trezzo sull'Adda è operativo il recente "HUMANITAS MEDICAL CARE" di piazza Omodei n. 1 che è un moderno centro per prelievi e di visite specialistiche in regime di servizio sanitario nazionale e privato. Tra le attrazioni storiche citiamo il Castello Visconteo del XIV secolo e il suo parco. Il Comune fa parte del Parco Regionale ADDA NORD con i percorsi ciclabili dell'omonimo fiume. La zona, dove è ubicato il fabbricato, risulta semicentrale con facilità di accesso alle zone centrali in forza di una buona viabilità interna del tessuto urbano del Comune ed è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; il contesto urbanistico nel quale trova ubicazione è caratterizzato dalla presenza in prevalenza di fabbricati con destinazione residenziale per lo più edificati con diverse tipologie costruttive edificati a partire dagli anni '80 del secolo scorso. La zona fruisce di un buon numero di filiali bancarie tra cui citiamo le filiali della Banca Intesa Sanpaolo di via Dei Mille, del Credito Bergamasco e della Banca Popolare di Sondrio, entrambe in via Gramsci, che sono posizionate tutte nel raggio di circa 700 m, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in zone più centrali del tessuto urbano del Comune (p.zza Nazionale, via Gramsci, p.zza Libertà) e comunque agevolmente accessibili, del Supermercato della catena commerciale Conad di via Mazzini e della catena commerciale IN'S sempre in via Mazzini, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via G. Mazzini, della Farmacia privata "Nazionale" dell'omonima piazza e della Farmacia Fodera di piazza della Libertà 6, della scuola dell'infanzia (istituto "RODARI" di via Mazzini 2), della scuola primaria (istituto "Ai nostri Caduti" e della scuola secondaria di 1° grado (Istituto "P. Calamandrei"); a circa 2,5 km è ubicato il Liceo Scientifico e Linguistico "Giordano Bruno". Dal fabbricato è possibile raggiungere inoltre l'Istituto Tecnico Statale e Commerciale e per Geometri "J. Nizzola" di via Nenni 10 e l'Istituto Professionale Statale per i Servizi commerciali (IPSSC) di via Curiel entrambi distanti circa 2,00/2,5 km dal fabbricato; a circa 850 m è raggiungibile il Municipio sito in via Roma n. 5, in cui sono presenti tutti i servizi utili per la vita della comunità. Sono presenti in zona sufficienti spazi a parcheggio pubblico. I luoghi di ristoro e le strutture recettive sono ubicati in zone centrali ma agevolmente accessibili. A circa 1,9 km dal fabbricato è possibile fruire dell'uscita del casello di Trezzo Sull'Adda dell'Autostrada 4 (Milano-Venezia). Ad alcune centinaia di metri è presente la fermata della linea Z301 della Società Nord-Est Trasporti del gruppo ATM. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare

è in un complessivamente sufficiente stato manutentivo. Attraversato il portico comune e percorrendo una scala esterna condominiale si giunge al portone in vetro con intelaiatura metallica a doppia anta di accesso al corpo di fabbrica. Superato tale portone si perviene all'androne comune e alla porta di accesso dell'unità posta al piano rialzato. Il fabbricato non ha un servizio di custodia. Il fabbricato è dotato di ascensore. **L'unità ad uso abitativo sviluppa una superficie lorda di 88,00 mq circa al piano rialzato oltre 4,80 mq circa di balcone e 5,30 mq circa di cantina.**

## 2.5. Certificazioni energetiche:

Dalla visura sul sito CENED non risulta che l'immobile sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente

## 2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

In data 27/10/2025 il Comune di Trezzo Sull'Adda -Area Tecnica Settore Pianificazione del Territorio mi ha inviato questa comunicazione: "**OGGETTO: richiesta attestazione immobile Via Giuseppe Mazzini n°35 Trezzo /2025sull'Adda identificato catastalmente al foglio 16 mappale 286 subalterno 702.**

*Come da Vs. richiesta protocollo n°19796 del 09.10.2025 in merito alla procedura esecutiva R.G.E 764/2025 riferita all'immobile di Via Giuseppe Mazzini civico 35, con la presente si attesta che: l'unità immobiliare facente parte del condominio di Via Giuseppe Mazzini civico 35, identificato catastalmente al foglio 16 particella 286, risulta non rientrare fra gli 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. L. 178/2020".*

(Allegato N. 4: Dichiarazione del Comune – Ufficio Urbanistica)

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 08/11/2025 è stato possibile visionare l'appartamento e la cantina alla presenza del Custode nominato avv. .... ovvero l'esecutato che occupa l'immobile. Si è reso necessario l'intervento dei carabinieri che sono stati allertati dal Custode in quanto le comunicazioni inviate all'esecutato non avevano avuto alcun esito.

### Contratti di locazione in essere

NO.

La Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di GORGONZOLA ci ha dichiarato:  
" **OGGETTO: Richiesta copia atti registro.** Con riferimento alla sua richiesta in oggetto, pervenuta in data 30/09/2025 con prot. 321989, riguardante l'esecuzione immobiliare **N. 764/2025 R.G.E.**, avviata presso il Tribunale Ordinario di Milano, in relazione a - ..... Le comunico che, ad oggi, a nome del soggetto indicato, non risultano intestati contratti di locazione o comodato."

(Allegato N. 5: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi)

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuale proprietario ANTE VENTENNIO

- ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1**, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio dott.ssa Monica Barsotti - Milano stipulato in data 10/10/2003 repertoriato al n. 116120 trascritto Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2^ ai nn.148635/89617 in data 14/10/2003 da " .....

In tale atto si dichiara che la parte acquirente si dichiara "edotta del fatto che i mappali 285 e 286 su cui il Condominio è stato edificato, sono gravati di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore del "Condominio Mazzini 1", edificato sul mappale 19 e prende atto, che nel contempo, che analoga servitù spetta al "Condominio Mazzini 2", secondo quanto meglio precisato nell'atto ...omissis."

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è identificato al NCEU di Trezzo sull'Adda al figlio 16 mappale 286 sub. 702 (appartamento e cantina) **ovvero l'unità staggita.**

(Allegato N. 6: Atto di provenienza)

**PATTI SPECIALI:**

-----

### 4.2. Precedenti proprietari

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Vincenzo Calderini iscritto nel distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla data del 1° settembre 2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso la Conservatoria di Milano 2^ e al Catasto, di via Manin 27- Milano per nominativo e per immobile alle date del 28/09/2025, 11/11/2025, 25/11/2025 si evince:

(Allegato N. 7: Ispezioni ipotecarie)

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

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

Si rileva una trascrizione ultraventennale concernente una CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ in data 13/10/1977 ai nn.41719/34710, stipulata in data 0/10/1977 tra il Comune di Trezzo Sull'Adda nella persona del Segretario Comunale dott. Salvatore Pugliese e gli eredi di Rolla ing. Renato: sig. Rolla Pietro, Rolla Francesco e Rolla Alberto con la quale viene attuato il PIANO DI LOTTIZZAZIONE presentato dal sig. Renato Rolla.

(Allegato N. 8: Nota di trascrizione della Convenzione)

Eventuali note: -----

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

- **Iscrizioni**
- **-IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** iscritta presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2^ in data 19/09/2023 ai nn.123372/21463 per **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, a rogito del notaio dott.ssa Monica Barsotti – sede Milano, repertoriata al n. 116121 stipulata in data 10/10/2003 **a favore** di ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro** ..... relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1. per l'importo di € 252.000,00 di cui € 84.000,00 di quota capitale. Durata 30 anni

Il bene immobile oggetto della suddetta ipoteca è identificato al NCEU di Trezzo sull'Adda al figlio 16 mappale 286 sub. 702 (appartamento e cantina) **ovvero l'unità staggita**.

Ipoteca giudiziale:

-----

Ipoteca legale -

-----

Pignoramento:

-Pignoramento trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2<sup>^</sup> il **01/09/2025 ai nn.124567/85740** emesso da UFF.GIUD. CORTE DI APPELLO DI MILANO in data 24/07/2025 Rep.13463 **contro** ..... **per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 a favore di** ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1**

Il bene immobile oggetto della suddetta ipoteca è identificato al NCEU di Trezzo sull'Adda al figlio 16 mappale 286 sub. 702 (appartamento e cantina) **ovvero l'unità staggita.**

- **Altre trascrizioni**

-

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Dalla visura per immobile è stata rilevata una **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** Descrizione: **RESTRIZIONE DI BENI** presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2<sup>^</sup> **ai nn.7769/1337 in data 21/01/2004** mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio dott.ssa Monica Barsotti, sede Milano stipulata in data 10/10/2003 al n. 116122 a favore di ..... contro ..... relativamente all'iscrizione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2<sup>^</sup> ai nn.80453/23750 in data 31/07/1999 (quest'ultima DANTE CAUSA dell' ATTUALE PROPRIETARIO sig. ....+)

Il bene immobile oggetto del suddetto annotamento è identificato al NCEU di Trezzo sull'Adda al figlio 16 mappale 286 sub. 702 (appartamento e cantina) **ovvero l'unità staggita.**

## 6 CONDOMINIO

Il **CONDOMINIO** è amministrato dallo STUDIO Amministrazione Jessica Paganelli viale XXIV Maggio n. 2 - 24047- Treviglio (BG) tel. 0363-221075 che ha fornito le informazioni che seguono.

Nonostante abbia sollecitato sia per e-mail che telefonicamente la richiesta di informazioni sulle spese insolute **con dichiarazione su carta intestata** l'Amministratrice ha solo fornito tramite e-mail i seguenti dati che riporto.

Millesimi di pertinenza dell'appartamento e della cantina: 21,383

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° novembre al 31 ottobre dell'anno successivo.

Le spese medie annue condominiali ordinarie dell'appartamento ed annessa cantina sono di € 700,00

Le spese condominiali insolute **nel solo anno in corso** (gestione 2024-2025) **ammontano a € 578,74**

Le spese condominiali insolute **nel solo anno precedente** (gestione 2023-2024) **ammontano a € 1.327,41**

L'ammontare complessivo delle due gestioni (2023-2024 e 2024-2025) è pari a **€ 1.906,15**.

Ha precisato che *"il complessivo dell'insoluto somma a € 1.906,15 oltre alle spese legali per il D.I. in corso, promosse dal condominio ma non ancora giunte"*

Non ha fornito indicazioni sulle spese straordinarie **deliberate ma non scadute o deliberate e già scadute**, benché richieste espressamente, ed è solo presumibile che siano nulle.

**L'Amministratrice ha precisato che:**

*"Al momento sono in corso di ottenimento del CPI del piano interrato".*

(Allegato N. 9: Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute

(Allegato N. 10: Regolamento di Condominio)

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-----

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO, In quanto per accedere dal portico comune al portone di accesso del fabbricato sono presenti alcuni gradini posti privi di servo scala.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare del complesso residenziale, è avvenuta nella prima metà del degli anni '80 del secolo scorso.

In data 28/01/2019 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 4 la revisione generale del PGT, pubblicato sul BURL n. 22 del 29/05/2019. L'area di sedime del condominio è attualmente individuata nel PGT come:

- Tessuti a media trasformabilità a bassa densità - Ambiti consolidati a funzione prevalentemente residenziale (N.T.A. art. 30),

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico all'epoca della costruzione.

**Per quanto riguarda la regolarità edilizia si rimanda al cap. 7.2 sotto riportato.**

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Trezzo Sull'Adda:**

Per la **costruzione dell'edificio sono state rilasciate:**

- **Concessione Edilizia N. 132/80 Protocollo N. 4647 rilasciata in data 31/03/1981** per la "costruzione di fabbricati LOTTI A e C" in via Mazzini".
- **Concessione Edilizia N. 198/82 Protocollo N. 14297 rilasciata in data 29/12/1982** per "apportare varianti alla concessione N. 132/80 in via Mazzini".

Successivamente alle sopra indicate pratiche edilizie relativamente all'unità immobiliare sono state presentate:

- **Comunicazione di Inizio Attività** ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della Legge N° 662 del 23/12/1996 collegata alla finanziaria del '97 **Protocollo N° 9613 presentata in data 19/05/1999** per "realizzazione di nuovo servizio igienico".

Inerente a tale Comunicazione di Inizio Attività è stata protocollata la Denuncia di Fine Lavori e Conformità delle opere in data 04/01/2002 al Protocollo N° 204.

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)** in data 12/02/2003 Protocollo N. 2988 per "divisione immobiliare con parziale variazione di destinazione d'uso"

È stata presentata la Comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Collaudo in data 14/04/2003 al N. 7687 di protocollo

Si allegano gli oneri quietanzati in data 06/03/2003 per "Oneri di Urbanizzazione primari, secondari e di Costo di Costruzione quietanzati per tale D.I.A."

(Allegato N. 11: Pratiche edilizie e disegni di progetto)

(Allegato N. 12: Oneri quietanzati)

#### **-COLLAUDO STATICO**

E' stato rilasciato in data 28/04/1981 e vistato dal Genio Civile di Milano con Protocollo N.

31.029 in data 18/04/1983.

(Allegato N. 13: Collaudo Statico)

- **ABITABILITÀ**

E' stata rilasciato dal Comune di Trezzo D'Adda in data 23/07/1983 con decorrenza dal 16/05/1983 relativamente al fabbricato civile-lotto "A".

(Allegato N. 14: Abitabilità)

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento **risultava non conforme** al disegno di progetto della DIA presentata in data 12/02/2003 sopra indicata.

Si è rilevato, nel corso del sopralluogo, che è stato ampliato il bagno con la realizzazione di una doccia che ha ridotto la superficie dell'ampio ingresso/disimpegno dell'unità **contrariamente a quanto indicato nella tavola di progetto.**

Inoltre dai disegni di progetto viene indicata la parete divisoria tra l'ampio ingresso/disimpegno e la camera da letto con una simbologia non interpretabile (presumibilmente un arredo o una parete mobile) e con un accesso tra i due ambienti che risulta spostato rispetto a quanto verificabile nello stato dei luoghi.

Non sono indicati in tale tavola di progetto il **tavolato tuttora esistente tra i due ambienti** e l'esatta ubicazione della porta di accesso.

Si ritiene pertanto che debba essere presentata per tali difformità una pratica in sanatoria indicando il tavolato con relativa porta di accesso nella loro esatta posizione attualmente esistente, previa verifica opportuna dei rapporti aeroilluminanti e l'ampliamento del bagno per la realizzazione di una doccia.

Pertanto, dato che lo stato di fatto dell'appartamento risulta non conforme alla DIA sopra citata del 2003 indicata al comma 7.1 si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzo Sull'Adda per definire la pratica edilizia tesa a legittimare dal punto di vista edilizio-urbanistico lo stato di fatto dell'immobile in relazione a quanto sopra evidenziato.

**Costi stimati: 2.500 (comprensivo di costo professionale e di sanzione)**

Si pone inoltre a conoscenza che sono state demolite, unitamente alla porta le spallette interne del bagno che si presenta come un unico spazio senza divisorio interno e **pertanto contrariamente a quanto rappresentato nella sopra citata DIA del 2003.**

Dovranno essere ripristinate tali spallette unitamente alla porta di accesso con un costo indicativo di € 700.

Inoltre sono stati demoliti i due tavolati indicati nella tavola di progetto di cui il primo con porta di accesso ed un secondo tavolato che separavano l'ampio ingresso/disimpegno dal soggiorno **per tanto contrariamente a quanto rappresentato nella sopra citata DIA del 2003.**

**Dovranno essere ripristinati tali tavolati in conformità alla DIA del 2003 con un costo orientativo di € 1.500.**

**Costi stimati orientativo per le ricostruzioni: 2.200**

**Costi complessivi stimati: € 4.700** (comprensivi di pratica edilizia e di sanzione sopra indicati oltre al ripristino delle spallette e della porta di accesso interna del bagno e dei due tavolati tra l'ampio ingresso/disimpegno ed il soggiorno).

**Pertanto allo stato attuale, per quanto sopra evidenziato, non si attesta la regolarità edilizia dell'unità.**

### **7.3. Conformità catastale:**

Al sopralluogo l'appartamento **risultava non conforme** alla planimetria catastale

Si è rilevato, nel corso del sopralluogo, che è stato ampliato il bagno con la realizzazione di una doccia che ha ridotto la superficie dell'ampio disimpegno dell'unità **contrariamente a quanto indicato nella planimetria catastale.**

Si pone inoltre a conoscenza che sono state demolite le spallette interne del bagno e pertanto **contrariamente a quanto indicato nella planimetria catastale.**

Dovranno essere ripristinate le spallette **in conformità alla planimetria catastale** unitamente alla porta di accesso come indicato al comma 7.2.

Inoltre sono stati demoliti i due tavolati di cui il primo con porta di accesso ed un secondo tavolato che separavano l'ampio ingresso/disimpegno dal soggiorno **contrariamente a quanto indicato nella planimetria catastale**

**Dovranno essere ripristinati tali tavolati in conformità alla planimetria catastale.**

Inoltre dalla planimetria catastale viene indicata la parete divisoria tra l'ampio ingresso/disimpegno e la camera da letto con una simbologia non interpretabile (presumibilmente un arredo o una parete mobile) e con un accesso tra i due ambienti che risulta spostato rispetto a quanto verificabile nello stato dei luoghi.

Il tavolato tuttora esistente tra i due ambienti e l'esatta ubicazione della porta di accesso **non sono**

indicati sulla planimetria catastale.

Si ritiene pertanto, per quanto concerne l'appartamento, che dopo il rilascio della pratica edilizia per regolarizzare l'ampliamento del bagno per l'introduzione della doccia e la realizzazione del tavolato che separa l'ampio ingresso/disimpegno dalla camera da letto oltre alla ricostruzione delle spallette del bagno e dei due tavolati che separano l'ampio ingresso/disimpegno dal soggiorno il **futuro aggiudicatario**, servendosi di un tecnico asseverante presenti un aggiornamento della planimetria catastale in seguito alla pratica edilizia per l'introduzione in planimetria della doccia e per indicare il tavolato con relativa porta di accesso tra l'ampio disimpegno e la camera da letto con il sistema informatizzato DOCFA per uniformarla allo stato dei luoghi.

Costi stimati: € 700.

## 8 CONSISTENZA

### 8.2. 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:

#### APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda  | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| appartamento | mq.  | 88,0        | 100%   | 88,0                     |
| balcone      | mq.  | 4,8         | 33%    | 1,6                      |
| cantina      | mq.  | 5,3         | 25%    | 1,3                      |
|              |      | <b>98,1</b> |        | <b>90,9</b>              |
|              |      | mq. lordi   |        | mq. commerciale          |

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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

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

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

diminuzione o in aumento.

## 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Trezzo Sull'Adda

Fascia/Zona: INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.000 / prezzo max. 1.250 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,0 / prezzo max. 4,9 (Euro/mq x mese)

### Borsino Immobiliare

#### Quotazioni 2025

Comune: Trezzo Sull'Adda

Posizione/Zona: Intero Centro Urbano

-Abitazioni in stabili di fascia media

- Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 1,528 – Valore medio: Euro 1.727 - Valore massimo Euro 1,926

## 9.3. Valutazione LOTTO 001

### APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

| Descrizione          | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|----------------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Abitazione economica | A3                           | 90,9                   | € 1.400,00 | € 127.260,00       |

€ 127.260,00

**Totale valutazione Lotto 001: € 127.260,00**

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

|  |                     |
|--|---------------------|
| • <b>VALORE LOTTO 001</b>  | € 127.260,00        |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :   | -€ 6.363,00         |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:            | -€ 5.400,00         |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente | -€ 1.906,15         |
| <b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>                                  | € 113.590,85        |
| <b>arrotondato</b>   | <b>€ 114.000,00</b> |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :  | € 0,00              |
| Non ricorre il caso  |                     |

**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

Non risultano contratti locativi come dichiaratoci dall'Agenzia delle Entrate.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile **non risulta frazionabile dal punto di vista edilizio.**

L'immobile **risulta pignorato per l'intera quota.**

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

---

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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: 15/12/2025

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia

**ALLEGATI**

1. Cartografia
2. Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa
3. Certificati dell'esecutato
4. Dichiarazione del Comune – Ufficio Urbanistica
5. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi
6. Titolo di provenienza
7. Ispezioni ipotecarie
8. Nota di trascrizione della Convenzione
9. Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute
10. Regolamento di Condominio
11. Pratiche edilizie e disegni di progetto
12. Oneri quietanzati
13. Collaudo statico
14. Abitabilità
15. Documentazione fotografica