

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 63 + 649/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO ANGELINI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

**Unità immobiliare residenziale (quadrilocale) + box auto - siti in:
TREZZO SULL'ADDA - via Palmiro Togliatti n. 19**



Tecnico Incaricato: Arch. Ambrosino Luigi Costantino

Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Milano al n. 3237

Iscritto all'Albo C.T. del Tribunale di Milano al n. 6938

C.F. MBR LCS 52D14 B619B - P.IVA N. 06030320151

con studio in Milano - Via Guido Gozzano, n. 4

e-mail: ala@fastwebnet.it

p.e.c. : ambrosino.3237@oamilano

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. Identificazione dei beni.
2. Descrizione dei beni.
3. Stato occupativi.
4. Provenienza.
5. Vincoli e oneri giuridici.
6. Debiti condominiali e altre informazioni.
7. Regolarità urbanistica - edilizia - catastale.
8. Consistenza.
9. Stima.
10. Giudizio congruità canone di locazione.
11. Giudizio di divisibilità.
12. Criticità da segnalare.

RIEPILOGO DATI - VALORE ASSEGNATO e DESCRIZIONE AI FINI DELLA VENDITA**LOTTO UNICO****UNITA' A**

In Trezzo sull'Adda - via Palmiro Togliatti n. 19 **APPARTAMENTO** al piano 3°/ S1 composto da: soggiorno con ingresso a vista, cucina/pranzo, disimpegno, due camere, due bagni, oltre due balconi e ampio vano cantina al piano interrato.

Dati Catastali:

- fg. 7, part. 15 - sub. 701 - cat. A/2 - cl. 3 - cons. 6,5 vani - rendita €. 553,90.

Valore di stima piena proprietà unità A libera a corpo = €. 153.000,00 (centocinquantatremila/00)

Valore di stima al netto delle decurtazioni = €. 141.000,00 (centoquarantunomila/00)

UNITA' B

In Trezzo sull'Adda - via Palmiro Togliatti n. 19, **BOX AUTORIMESSA** al piano terra (T), composto da vano singolo.

Dati Catastali:

- fg. 7, part. 15 - sub. 702 - cat. C/6 - cl. 3 - cons. 16 mq. - rendita €. 56,19.

Valore di stima piena proprietà unità B libera a corpo = €. 13.000,00 (tredicimila/00)

Valore di stima al netto delle decurtazioni (1/1) = €. 12.000,00 (undicimila/00)

Valore complessivo di stima intere UNITA' A + B libere a corpo
= €. 166.000,00 (centosessantaseimila/00)

**Valore complessivo di stima INTERE UNITA' A+B libere a corpo
al netto delle decurtazioni = €. 153.000,00 (centocinquantatremila/00)**

- Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dall'esecutato.

- Contratti di locazione in essere

Nessuno

LOTTO UNICO

(Appartamento con vano autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

UNITA' A

Piena proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di Trezzo sull'Adda - via Palmiro Togliatti, n. 19, consistente in **APPARTAMENTO** ad uso residenziale, posto al **piano 3°**, composto da: **soggiorno con ingresso a vista, cucina/pranzo, disimpegno, due camere, due bagni, oltre due balconi e ampio vano cantina al piano interrato.**

UNITA' B

Piena proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di Senago - di Trezzo sull'Adda - via Palmiro Togliatti, n. 19, **al piano terra** consistente in **BOX AUTORIMESSA**, composto da **vano singolo.**

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** degli immobili (**unità A e B**) di e

1.3. Identificazione catastale secondo le attuali risultanze (all.ti C1a/b - C2a/b)

Intestazione:

- **proprietà per 750/1000** della piena proprietà;
- **proprietà per 250/1000** della piena proprietà.

identificazione:

Unità A

- fg. 7, part. 15 - sub. 701 - cat. A/2 - cl. 3 - cons. 6,5 vani - rendita €. 553,90.
indirizzo: comune di **Trezzo sull'Adda, via Palmiro Togliatti n. 11**, piano S1/3;
dati derivanti da: variazione toponomastica del 05/08/2025 pratica n. MI0557420.
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. 10891 del 29/03/1978 - **all. C1**).

Unità B

- fg. 7, part. 15 - sub. 702 - cat. C/6 - cl. 3 - cons. 16 mq. - rendita €. 56,19.
indirizzo: comune di **Trezzo sull'Adda, via Palmiro Togliatti n. 11**, piano T;
dati derivanti da: variazione toponomastica del 05/08/2025 pratica n. MI0557422.
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. 10918 del 29/03/1978 - **all. C2**).

1.4. Coerenze in contorno a partire da nord

dell'appartamento: cortile comune, vano scala con pianerottolo comun e altra unità , cortile comune su due lati;

del vano cantina: altra cantina, cortile comune, altra cantina, corridoio comune;

del vano autorimessa: altro vano autorimessa su due lati, corsello comune, altro vano autorimessa.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di **TREZZO SULL'ADDA**

Fascia/zona: periferica di non recente formazione a vocazione prevalentemente residenziale di densità medio/bassa, con tessuto saturo e presenza nell'immediato contorno di ampi spazi a verde pubblico e privato, attrezzati anche e strutture sportive; nel contorno più esteso attrezzature pubbliche primarie e commerciali di piccola entità a distanza di max mt. 300.

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile.

Destinazione: residenziale.

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

Principali collegamenti pubblici: autobus superficie (linee Z310-z321-z322 con direzione Monza FS / M2 Cologno Nord - Treviglio), fermate a circa mt. 150.

Principali collegamenti viabilistici: SP 2 di collegamento extraurbano e autostradale.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. S dossier fotografico)

Esteso edificio residenziale realizzato intorno alla metà nel decennio 1970, costituito da unico blocco a doppia T di cinque piani fuori terra oltre interrato, caratterizzato da uniformità tipologica, con distribuzione ed stensione a stecca all'interno di un contesto cortilizio promiscuo (privato/pubblico) di tipo aperto con percorsi pedonali e carrai oltre spazi a giardino di medie dimensioni a contorno ed arredo con area di parcheggio antistante ed interna articolata con posteggi ed autorimesse a passaggio comune.

- **struttura:** setti portanti, vani scale e solai in conglomerato cementizio armato;
- **facciate:** rivestite prevalentemente in piastrelle di clinker smaltato con differenziazione dei balconi in intonaco tinteggiato, sagome di finestre e porte-balcone con cornici in blocchi prefabbricati, davanzali e soglie in pietra (Travertino);
- **accesso comune:** in piano esterno diretto da portone vetrato con telaio in alluminio (pedonale in linea di facciata ed arretrato rispetto l'asse stradale);
- **atrio ingresso:** sobrio e lineare con pavimento in marmo (tipo Trani), pareti miste in granigliato plastico e rivestimento ligneo;
- **scale:** con rampe costituite da gradini rivestiti in marmo, corrimano in legno, pareti in granigliato;
- **ascensore:** presente con impianto singolo;
- **portineria:** non presente;
- **condizioni generali dello stabile e delle parti comuni:** sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.ti C1a/C2a - all. S dossier fotografico)

UNITA' A

Unità immobiliare sita nel comune di **Trezzo sull'Adda**, via Palmiro Togliatti n. 19, consistente in **alloggio** ad uso residenziale, posto al **piano 3°**, composto da: **soggiorno con ingresso a vista, cucina/pranzo, disimpegno, due camere, due bagni, oltre due balconi e ampio vano cantina al piano interrato.**

- **altezza dei locali:** appartamento mt. 2,97 circa; cantina mt. 2,73 circa
- **esposizione:** doppio affaccio nord/sud;
- **porta di accesso:** di tipo non blindata con pannelli in legno;
- **infissi esterni:** in legno (pino) verniciato al naturale con vetro semplice;
- **sistema di oscuramento:** avvolgibili manuali (tapparelle) in pvc;
- **porte interne:** tipo a battente in legno color noce con riquadro in vetro stampato;
- **pavimenti:** piastrelle ceramiche omogenee (ingresso/soggiorno, cucina-pranzo disimpegno, bagni, lamparquet (camere); gres ordinario balconi; battuto di cemento (cantina)
- **pareti:** rifinite con tinte di vernice vinilica; piastrelle ceramiche (bagni e cucina);
- **impianto citofonico:** presente (audio/video centralizzato);
- **impianto elettrico:** sotto traccia di tecnologia remota;
- **impianto idrico:** sotto traccia, distribuito nei locali di riferimento (servizi igienici e cucina);
- **impianto termico:** autonomo con alimentazione a gas metano, distribuito per l'adduzione agli elementi radianti esterni;
- **acqua calda sanitaria:** autonoma da caldaia a gas metano;
- **servizi igienici:** attrezzati con lavabo arredo, w.c., bidet, vasca in ghisa e box doccia;

Stato manutentivo: appena sufficiente.

UNITA' B

Unità immobiliare sita nel Comune di Unità immobiliare sita nel comune di **Trezzo sull'Adda**, via Palmiro Togliatti n. 19, consistente in **BOX AUTO** posto al **piano terra**, composto da **vano singolo**:

- **altezza interna**: mt. 2,74 circa;
- **misure interne**: circa mt. 4,80 x 3,10;
- **serranda**: di tipo basculante manuale in lamiera verniciata con sovralluce;
- **pavimento**: piastrelle di gres ordinario;
- **pareti e plafone**: in intonaco tinteggiato;
- **punto luce**: presente;
- **punto acqua**: non presente;

Stato manutentivo: discreto.

2.4. Certificazioni energetiche

L'unità immobiliare **NON RISULTA CENSITA AL CATASTO ENERGETICO** e quindi non è dotata dell'attestazione di prestazione energetica, di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della L.R. n. 24/2006, come modificata dalla L.R. n. 10/2009.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

L'unità immobiliare **NON RISULTA DOTATA della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti** all'interno degli edifici di cui al D.M. 22/1/2008 n.37:

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene:**

Il sopralluogo per la visione dei beni è avvenuto il giorno 20/02/2026 alla presenza del custode giudiziario ed in tale circostanza l'esecutato che detiene i 2/3 della proprietà ha dichiarato di occupare i beni in forma esclusiva.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dalle verifiche effettuate direttamente a sportello presso l'Ag. delle Entrate non sono risultati contratti di locazione.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- **quota per 750/1000** della **piena proprietà***. (all. R).
- **quota per 250/1000** della **piena proprietà***

* Successione apertasi in data 17/02/1999 registrata presso U.R. di Milano il 26.04.1999 al n. 8752 e trascritta a MI 2 il 16/09/1999 ai n.ri 122.476 /77.934, per decesso

4.2. Precedenti proprietà

Vedi certificazione notarile agli atti

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dr. Stefano Finardi Notaio in Treviglio, che fa stato fino al 11.02.2025 implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite per immobile dallo scrivente, mediante consultazione telematica presso Agenzia delle Entrate, risulta quanto di seguito.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:**
nessuna
- **Misure Penali:**
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**
nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**
nessuno
- **Eventuali note/osservazioni:**
nessuna

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca legale iscritta il 18.06.2013 -
- **Pignoramenti**
Pignoramento trascritto il 23.01.2025 -
- **Altre trascrizioni**
Nessuna.
- **Eventuali osservazioni**
Nessuna
- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è attualmente amministrato da Ing. Vitali Cristiano Via Bergamo, 9 - Brembate (BG), che ha ancora fornito le informazioni:

millesimi di proprietà: appartamento + box = m/m 29,82/1000.

8.1. Spese di gestione condominiale

Si segnala che la gestione amministrativa va dal 01 marzo al 28 febbraio

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2024/2025 (cons.)	€.	1.197,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2025/2026 (cons.)	€.	1.286,00
Totale spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	16.851,43
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora pagate al momento della perizia (installazione termovalvole):	€.	0,00
Morosità collettiva condominiale insolute alla data della perizia		N.P.

N.B. Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà acquisire le informazioni relative agli 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.

8.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

8.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

La conformazione e tipologia attuale dell'unità immobiliare (appartamento al piano terzo all'interno di un edificio con accesso tramite ascensore limitatamente dimensionato, **CONSENTE VISIBILITA' con ACCESSIBILITA' LIMITATA in virtù della mancata dotazione di ausili interni all'appartamento.**

7. REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE**7.1. Conformità urbanistico-edilizia**

L'unità immobiliare costituisce porzione di un fabbricato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 176/74 prot. 9560 del 27/12/1974 e successive varianti n. 6/78 prot. 10769 rilasciata in data 21/01/1978 e n. 145/76 prot. 3298 del 15/10/1980 (all.ti **E1 - E2**).

Dichiarazione di abitabilità rilasciata il 22/10/1980 (**all. E1**).

o Regularità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme all'assetto originariamente assentito dalle pratiche edilizie, ad eccezione di due modifiche interne consistenti nella formazione di un unico locale cucina pranzo (attraverso la rimozione di un tramezzo divisorio tra i due locali e chiusura di un vano porta oltre alla rimozione di un piccolo tramezzo del locale soggiorno per apertura maggiore sull'ingresso, così come da planimetria dello stato di fatto (**all. F**). Tali modifiche (pur non contrastando con regolamento igienico/edilizio, necessitano comunque di regolarizzazione attraverso una partica a sanatoria (tipo C.I.L.A. tardiva) con relativo pagamento di sanzione amministrativa.

Attuale destinazione urbanistica

Nel P.G.T. in vigore in zona definita come "**Ambito consolidato a funzione prevalentemente residenziale**", nel quale non sono previste sostanziali modifiche dello stato di fatto e sulle cui prescrizioni specifiche si rimanda agli articoli specifici delle attuali N.T.A per i quali si raccomanda una attenta lettura circa eventuali interventi da apportare in caso di modifiche e/o opere di particolare rilevanza (**all. D**).

7.2. Conformità catastale

I dati e le relative schede planimetriche (**all.ti C1 - C2**), rappresentano sommariamente i beni nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione di piccoli dettagli distribuiti interni all'appartamento per cui necessita la l'aggiornamento della scheda planimetrica a seguito di regolarizzazione edilizia

7.3. Costi stimati per regolarizzazione/adequamento

Costi tecnici professionali per pratica edilizia a sanatoria € 4.000 comprensivo di spese amministrative, sanzione ed oneri di legge), oltre docfa per aggiornamento della scheda planimetrica € 1.000,00 (comprensivo di spese amministrative ed oneri di legge) per un totale di € 5.000,00

8. CONSISTENZA

10.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

L'unità ha un'altezza interna di circa mt. 2,70 ed una superficie commerciale che è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, muri d'ambito al 50%, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione <i>Appartamento resid.</i>	Superf. lorda <i>Mq.</i>	Coeff.	Sup. commerc. <i>Mq.</i>	Esposizione	Condizioni
Sup. residenziale p. 3°	98,00	1	98,00	nord/est/sud	discrete
Balconi	9,00	0,33	3,00	nord/est/sud	discrete
Cantina	21,00	0,33	7,00		discrete
Mq. totali	128,00		108,00		

Destinazione <i>Vano autorimessa</i>	Superf. lorda <i>Mq.</i>	Coeff.	Sup. commerc. <i>Mq.</i>	Esposiz.	Condizioni
Superficie non residenz.	15,00	1	15,00	n.d.	sufficienti
Mq. totali	15,00		15,00		

9. STIMA

9.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i sotto elencati elementi:

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, dei beni;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione;
- gli eventuali oneri condominiali arretrati;

Assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili al bene descritto, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti elencate al paragrafo seguente. Raccolti tali dati, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti intrinseci ed estrinseci al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile con il metodo parametrico, secondo una media sintetico-comparativa e pertanto il valore dei beni, così definito, può essere considerato il "più probabile valore di mercato" 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 e parametri estimativi

- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025;
- Ufficio Tecnico del Comune di Trezzo sull'Adda.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
- TeMA 1° semestre 2025, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano;
- Consulente immobiliare - quotazioni mercato immobiliare autunno 2025;
- Agenzie immobiliari locali;
- Osservatorio immobiliare Tecnocasa 2025;
- Annunci immobiliari su internet (documentati e custoditi dallo scrivente).

9.3. Valutazione**- UNITA' A - APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore medio unitario al me.</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Valore intero</i>
Residenziale	mq. 108	€. 1.416,66	€. 153.000,000	€. 153.000,00

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto intero (1/1)</i>
Appartamento con cantina	Lotto unico	mq. 108	€. 153.000,00	€. 153.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 7.000,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €. 5.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €. 0,00

PREZZO BASE DEL LOTTO**Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" -	€. 141.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 105.000,00

- UNITA' B - AUTORIMESSA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore medio unitario al me.</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Valore intero</i>
Non residenziale	mq. 15	€. 866,66	€. 13.000,00	€. 13.000,00

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto intero (1/1)</i>
Vano autorimessa	Lotto unico	mq. 15	€. 13.000,00	€. 13.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 1.000,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €.
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €. 0,00

PREZZO BASE DEL LOTTO**Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" - quota 50%	€. 12.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 9.000,00

N.B. in virtù del vincolo di pertinenzialità del posto auto connesso all'appartamento, riferito inoltre alla convenzione di edificazione, considerata inoltre la maggiore appetibilità dei beni non scissi, si suggerisce la vendita in un unico lotto secondo la somma dei valori di stima, così come sopra determinati e risultanti dalla tabella che segue.

Valore complessivo di stima intere UNITA' A + B libere a corpo
= €. 166.000,00 (centosessantaseimila/00)

**Valore complessivo di stima INTERE UNITA' A+B libere a corpo
al netto delle decurtazioni = €. 153.000,00 (centocinquantatremila/00)**

N.B.: Prezzi base d'asta consigliati, 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.

9.4 Identificazione per la vendita**UNITA' A**

In Trezzo sull'Adda - via Palmiro Togliatti n. 19 **APPARTAMENTO** al piano 3°/ S1 composto da: soggiorno con ingresso a vista, cucina/pranzo, disimpegno, due camere, due bagni, oltre due balconi e ampio vano cantina al piano interrato.

Dati Catastali:

- fg. 7, part. 15 - sub. 701 - cat. A/2 - cl. 3 - cons. 6,5 vani - rendita €. 553,90;
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. 10891 del 29/03/1978 - all. C1).

Coerenze da nord in senso orario

dell'appartamento: cortile comune, vano scala con pianerottolo comun e altra unità, cortile comune su due lati;

del vano cantina: altra cantina, cortile comune, altra cantina, corridoio comune;

UNITA' B

In Trezzo sull'Adda - via Palmiro Togliatti n. 19, **BOX AUTORIMESSA** al piano terra (T), composto da vano singolo.

- Dati Catastali:

- fg. 7, part. 15 - sub. 702 - cat. C/6 - cl. 3 - cons. 16 mq. - rendita €. 56,19.

(meglio identificato con scheda planimetrica prot. 10918 del 29/03/1978 - all. C2);

Coerenze del vano autorimessa da nord in senso orario: altro vano autorimessa su due lati, corsello comune, altro vano autorimessa.

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non si presenta il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Indivisibile.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

La presente perizia estimativa è svolta, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati delle unità immobiliari, si precisa che gli stessi, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

La relazione si compone di n. 10 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in due copie di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, una in formato digitale viene inviata telematicamente presso la Cancelleria della Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano.

Milano, 30 marzo 2026

Il perito
arch. Luigi Ambrosino