

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 907 / 2025

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001: U.I. in VANZAGO (MI), Via del Lazzaretto n°3

– COPIA PRIVACY –



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in VANZAGO (MI), Via del Lazzaretto n°3, piano S1-3

Categoria: A/3 – Abitazioni di tipo economico

Dati Catastali: foglio **3**, particella **91**, subalterno **34**

Corpo B

Beni in VANZAGO (MI), Via del Lazzaretto n°3, piano S1

Categoria: C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

Dati Catastali: foglio **3**, particella **91**, subalterno **19**

Stato occupativo

Corpo A: Alla data del sopralluogo, effettuato in data 17/03/2026, le unità immobiliari pignorate sono risultate occupate dal Sig. xxx (figlio dei Debitori esecutati) e dal suo nucleo familiare, in forza di "Contratto di Comodato" Serie xxx, n. xxx, stipulato in data xxx e registrato in data xxx.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 237.000,00

da occupato: € 178.000,00



LOTTO 001**(Appartamento + cantina + box-auto)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Vanzago (MI), Via del Lazzaretto n°3, nella zona Est dell'agglomerato urbano, a circa 350 m dal Municipio e a circa 600 dalla stazione ferroviaria di Vanzago-Pogliano Milanese:

- **Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al piano terzo di un edificio di n. 6 piani complessivi articolato in due "scale" con relativo ascensore, composta da n. 3 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 2 camere da letto, n. 1 ampio angolo cottura in vano separato, n. 2 bagni con antibagno, n. 1 ripostiglio, n. 1 locale tecnico e n. 1 ingresso-corridoio).**

L'unità immobiliare è dotata di n. 2 balconi sui fronti Nord-Est e Sud-Ovest, e di n. 1 cantina al piano terra.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie **LORDA** complessiva di **142,50 mq circa** (dei quali 122,40 mq a locali abitabili, 13,50 mq a balconi e 6,60 mq a cantina), che corrisponde a una superficie **COMMERCIALE** complessiva di **128,10 mq circa** (dei quali 122,40 mq a locali abitabili, 4,05 mq a balconi e 1,65 mq a cantina).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante:

sulla quota di **1000 / 1000 di PIENA PROPRIETÀ** dell'immobile di **xxx (1/2)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, e di **xxx (1/2)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue

Intestati: xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
xxx, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

dati identificativi: foglio **3**, particella **91**, subalterno **34**

dati classamento: categoria **A/3** – classe **6** – consistenza **5,5** vani – sup. totale **126 mq**

Indirizzo: Provincia di Milano, Comune di Vanzago, Via del Lazzaretto s.n.c., piano S1-3

Dati derivanti da: visura catastale

1.4. Anagrafe

Dal sopralluogo effettuato in data 17/03/2026, e dai certificati anagrafici e di stato civile rilasciati dall'ANPR è emerso che l'unità immobiliare pignorata è occupata dal Sig. xxx, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, di stato civile "xxx", figlio dei Debitori esecutati, e dal suo nucleo familiare, così composto:

- xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx;
- xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.



1.5. Coerenze

- dell'APPARTAMENTO: a Nord-Est cortile comune, a Sud-Est cortile comune e appartamento di terzi, a Sud-Ovest cortile comune, a Nord-Ovest vano-scala comune e appartamento di terzi.
- della CANTINA: a Nord-Est cantina di terzi, a Sud-Est corridoio comune, a Sud-Ovest cantina di terzi, a Nord-Ovest cortile comune / terrapieno.

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

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Vanzago (MI), Via del Lazzaretto n°3, nella zona Est dell'agglomerato urbano, a circa 350 m dal Municipio e a circa 600 dalla stazione ferroviaria di Vanzago-Pogliano Milanese:

- **Vano di forma rettangolare a destinazione autorimessa, posta al piano terra di un corpo edilizio ad impianto rettangolare di un unico piano f.t., ubicato posteriormente all'edificio anzidetto.**

Il BOX-AUTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 15,70 mq circa, che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di 3,93 mq circa.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante:

sulla quota di **1000 / 1000 di PIENA PROPRIETÀ** dell'immobile di **xxx (1/2)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, e di **xxx (1/2)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue

Intestati: xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
xxx, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

dati identificativi: foglio **3**, particella **91**, subalterno **19**

dati classamento: categoria **C/6** – classe **3** – consistenza **15 mq** – sup. totale **15 mq**

Indirizzo: Provincia di Milano, Comune di Vanzago, Via del Lazzaretto s.n.c., piano S1

Dati derivanti da: visura catastale

1.4. Anagrafe

Dal sopralluogo effettuato in data 17/03/2026, e dai certificati anagrafici e di stato civile rilasciati dall'ANPR in data 13-14/04/2026 è emerso che l'unità immobiliare pignorata è occupata dal Sig. xxx, nato a Rho (MI), il xxx, C.F.: xxx, di stato civile "xxx", figlio dei Debitori esecutati, e dal suo nucleo familiare, così composto:

- xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx;
- xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.



1.5. Coerenze

a Nord-Est mappale 88, a Sud-Est box-auto di terzi, a Sud-Ovest cortile comune, a Nord-Ovest box-auto di terzi.

1.6. 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 **VANZAGO (MI)**

Fascia/zona: **B1 – Centrale / CENTRO URBANO**

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio, Via G. Garibaldi n. 6

Biblioteca Comunale, Via G. Garibaldi n. 6

Asilo Nido "Spazio Piccoli", Via Vittorio Emanuele II n. 6

Asilo Nido "Lo Scrigno", Via Monte Grappa n. 3

Scuola dell'infanzia "Carlo Collodi", Via Benedetto Croce

Centro culturale "Sala Donghi", Via Pregnana

Caffè Letterario, Via G. Garibaldi n. 6

Casa di Cura "Fondazione Ferrario", Via Vittorio Emanuele II n. 4/6

Rifugio per animali CRAS WWF, Via delle Tre Campane n. 21

Campo Sportivo Comunale "F. Raimondi", Via Pregnana n. 11

Club sportivo 4 Soccer & Padel, Via del Lazzaletto n. 6

Parco giochi Via del Lazzaletto

Parco giochi Via Assisi

Parchetto di Via San Carlo, Via San Carlo n. 33

Centro giochi "Q-Fun Lasergame", Via I Maggio n. 25

Parco giochi al coperto Fantasilandia, Via dei Donatori di Sangue n. 25

Parco di Villa Gattinoni

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Basso Olona, Via Molino Prepositurale, Rho

Attrazioni storiche: Villa Scheibler Simonetta, Via Emilio Scheibler, Rho

Molino Sant'Elena, Via Molino Sant'Elena n. 38 Pregnana Milanese

Principali collegamenti pubblici: Autobus Linea VZ005, Stazione Trenord "Vanzago -



Pogliano Milanese"

Collegamento alla rete stradale / autostradale: Strada Provinciale 229

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale composto da n. 6 piani complessivi articolato in due "scale" con relativo ascensore (n. 1 piano terra adibito a ingresso, cantine e box-auto, n. 5 piani adibiti a residenza), costruito alla fine degli anni '70 del XX secolo.

L'edificio appare in buono stato di conservazione, anche grazie ai numerosi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati in epoca recente, come ad esempio: ripristino delle facciate, imbiancatura del vano-scala, adeguamento dell'impianto elettrico delle parti comuni e sostituzione delle lampade degli atri e delle scale, installazione linea-vita sulla copertura e dell'impianto di video-citofono.

- struttura: puntiforme (trave/pilastro) in cemento armato;
- facciate: finitura in intonaco plastico graffiato;
- accesso pedonale: n. 1 cancelletto a battente in profilati in ferro verniciati + n. 1 portone a due battenti in profilati in alluminio anodizzato e specchiature in vetro trasparente;
- accesso carraio: n. 1 cancello scorrevole in profilati in ferro verniciati, con meccanismo di apertura automatizzato;
- scala interna: gradini e pianerottoli rivestiti in lastre in marmo Botticino, finitura parietale in pittura plastica;
- ascensore: n. 1 ascensore;
- portineria: -
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano terzo dell'edificio anzidetto, composta da n. 3 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 2 camere da letto, n. 1 ampio angolo cottura in vano separato, n. 2 bagni con antibagno, n. 1 ripostiglio, n. 1 locale tecnico e n. 1 ingresso-corridoio).

L'unità immobiliare è dotata di n. 2 balconi sui fronti Nord-Est e Sud-Ovest, e di n. 1 cantina al piano terra.

L'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di conservazione, anche grazie all'intervento di manutenzione straordinaria effettuato nel 2019, che ha coinvolto impianti e finiture interne.

APPARTAMENTO

- esposizione: doppia, Nord-Est e Sud-Ovest;
- pareti: rasatura a gesso, piastrelle in ceramica (bagni);
- pavimenti: piastrelle rettangolari in gres porcellanato effetto "parquet";
- infissi esterni: ragionevolmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, in legno mordenzato, con vetrocamera sottile; tapparelle in plastica entro cassonetti esterni in legno mordenzato; zanzariere.
- porta di ingresso: blindata, con pannelli di finitura in legno mordenzato;



- porte interne: a battente tamburate, con pannelli di finitura in legno verniciato bianco;
- impianto citofonico: video;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario e di scarico: sottotraccia; n°2 bagni attrezzati con vasca o doccia, lavabo, wc e bidet;
- impianto termico: autonomo, con caldaia a gas metano marca "Vaillant", installata nel locale tecnico; radiatori in alluminio a piastre;
- acqua calda sanitaria: prodotto dalla caldaia di cui sopra;
- impianto gas: tubazioni in rame a vista;
- impianto di condizionamento: in soggiorno e nelle camere da letto;
- altezza dei locali: 2,87 m ca.;
- condizioni generali: ottime.

CANTINA

- esposizione: Nord-Ovest
- pareti: finitura a intonaco rustico tinteggiato;
- pavimenti: battuto di cemento;
- infissi esterni: –
- porta di ingresso: a battente in lastra in ferro verniciata;
- impianto elettrico: "artigianale", composto da n°1 porta-lampada a parete collegato con morsetti a vite ai cavi elettrici sottotraccia + n°1 interruttore con presa 10 A in scatola esterna;
- altezza dei locali: 2,57 m ca.;
- condizioni generali: sufficienti.

BOX-AUTO

- esposizione: Sud-Ovest;
- pareti: finitura a intonaco rustico tinteggiato;
- pavimenti: battuto di cemento;
- infissi esterni: –
- porta di ingresso: saracinesca basculante in ferro verniciata;
- impianto elettrico: n°1 plafoniera a soffitto + n°1 interruttore;
- altezza dei locali: 2,25 m ca.;
- condizioni generali: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona centrale, a destinazione prevalentemente residenziale.

2.5. Certificazioni energetiche

- APPARTAMENTO: Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. n. 1522900011411 del 25/07/2011, valido fino al 25/07/2021 **SCADUTO** per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.



Indice di prestazione energetica: –

Classe Energetica: –

- CANTINA: A.P.E. **NON NECESSARIO**, stante la destinazione d'uso del vano (senza permanenza di persone).
- BOX-AUTO: A.P.E. **NON NECESSARIO**, stante la destinazione d'uso del vano (senza permanenza di persone).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'unità immobiliare pignorata, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; non è perciò possibile esprimere alcun valido giudizio nel merito.

Si evidenzia per completezza che, all'esame visivo, detti impianti appaiono di recente installazione ed in buono stato di manutenzione; in ogni caso, prudenzialmente, essi dovranno essere sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Documento non richiesto dal Regolamento Edilizio comunale.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Come detto al paragrafo "1.4 – Anagrafe", dal sopralluogo effettuato in data 17/03/2026, e dai certificati anagrafici e di stato civile rilasciati dall'ANPR, è emerso che l'unità immobiliare pignorata è occupata dal Sig. xxx, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, di stato civile "xxx", figlio dei Debitori esecutati, e dal suo nucleo familiare, così composto:

- xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx;
- xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In data 30/10/2025 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato alla scrivente che le unità immobiliari sono detenute dal Sig. xxx, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, in forza di "Contratto di Comodato" Serie xxx, n. xxx, stipulato in data xxx e registrato in data xxx.

Durata del contratto: a tempo indeterminato;

Cessazione del contratto: per volontà di una delle Parti;

Restituzione dei beni: i proprietari potranno ottenere la restituzione dell'immobile in ogni momento, facendo semplice richiesta, senza necessità di motivazione, concedendo un preavviso di 30 giorni.



4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Dal "Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567, c. 2, c.p.c." del 17/10/2025, a firma del xxx, Notaio in xxx (xxx), dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

Gli attuali proprietari dell'unità immobiliare pignorata sono **xxx (1/2)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, e di **xxx (1/2)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, coniugi in comunione di beni, in forza di Atto Notarile Pubblico, "Compravendita", Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx,

a carico di: **xxx**, nato a Pogliano Milanese (MI), il xxx, C.F.: xxx, e di **xxx**, nata a xxx (MI), il xxx, C.F.: xxx

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio la **piena proprietà** dei beni era in capo ai suddetti **xxx (1/2)** e **xxx (1/2)**, in forza dell'Atto di compravendita anzidetto.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal "Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567, c. 2, c.p.c." del 17/10/2025, a firma del xxx, Notaio in xxx (xx), dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

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:** –
- **Eventuali note:** –

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

• Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2, in data xxx, ai nn. xxx, derivante da **Concessione a garanzia di mutuo**, a rogito Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx,

a favore di: **xxx**, con sede a xxx (xx), C.F.: xxx

contro: **xxx (1/2)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx

xxx (1/2), nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx

xxx (Debitore non datore di ipoteca), nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx



Importo ipoteca € xxx di cui € xxx di capitale

Durata xxx anni

- **Pignoramenti:**

Pignoramento del xxx, al n. xxx, trascritto a Milano 2 in data xxx, ai nn. xxx, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,

a favore di **xxx**, con sede in xxx (xx), C.F.: xxx,

contro: **xxx (1/2)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx

xxx (1/2), nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx

- **Altre trascrizioni:** –

5.3. Eventuali note/osservazioni: –

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da **xxx**, con sede in xxx (xx), Via xxx, c.a.p. xxx, tel. xxx, fax xxx, e-mail: xxx, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: **49,50 / 1.000**

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal **01/05** al **30/04** di ciascun anno, e che le somme sono state arrotondate.

Spese condominiali ordinarie annue (escluso riscaldamento, autonomo): **€ 2.200,00 ca.**

Spese condominiali ordinarie non pagate nel biennio precedente alla perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: **€ 0,00**

Eventuali problematiche strutturali: Non note.

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'unità immobiliare ai soggetti diversamente abili

Unità immobiliare NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa di:

- Presenza di una rampa di scale a scendere tra il piano della Pubblica Via e quello dell'atrio di ingresso dell'edificio;
- Assetto distributivo dei bagni (che sono tuttavia "adattabili");



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'edificio all'interno del quale è ricompreso l'unità immobiliare pignorata è iniziata dopo il 1967.

Ai sensi del vigente P.G.T., approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 24-25 del 26/07/2013, detto edificio si trova in "zone prevalentemente residenziali esistente"; esso si trova in classe di sensibilità paesaggistica "media".

L'edificio è assoggettato ai seguenti vincoli: –

7.1. Pratiche edilizie recenti reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Concessione per Esecuzione di Lavori Edili, Prot. n. xxx, del xxx (costruzione edificio e box-auto);
- Concessione per Esecuzione di Lavori Edili, Prot. n. xxx, del xxx (varianti in corso d'opera);
- Concessione per Esecuzione di Lavori Edili, Prot. n. xxx, del xxx (varianti interne agli appartamenti + recinzione);
- C.I.L.A. per interventi di edilizia libera , P.G. xxx, del xxx (modifica distribuzione interna dell'unità immobiliare);
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata: C.I.L.A., P.G. xxx, del xxx (variante);
- Certificato di Abitabilità Prot. n. xxx, del xxx (edificio).

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo del 17/03/2026, l'APPARTAMENTO è risultato NON CONFORME all'ultimo titolo edilizio abilitativo, a causa delle seguenti difformità principali:

- Alcune modeste difformità nelle dimensioni dei locali, nell'ordine dei 5-7 cm;
- Assetto distributivo e caratteristiche del vano "caldaia", che nella planimetria allegata al titolo abilitativo è rappresentato come un vano / armadio a muro di ridotte dimensioni prospiciente quello che sembra essere un balconcino, mentre nella realtà è un locale finestrato avente dimensioni 230 x 120 cm;
- Larghezza della porta del "bagno n. 1", pari a 70 cm e non a 80 cm come indicato nella relazione tecnica allegata al titolo abilitativo;
- altezza netta interna pari a 2,87 m e non a 2,90 m (ma comunque superiore ai 2,70 m minimi prescritti dalla Normativa in materia igienico-sanitaria);

Al sopralluogo del 17/03/2026, la CANTINA è risultata CONFORME alla rappresentazione grafica di cui all'ultimo titolo edilizio abilitativo.

Al sopralluogo del 17/03/2026, il BOX-AUTO è risultata NON CONFORME alla rappresentazione grafica di cui all'ultimo titolo edilizio abilitativo, a causa delle seguenti difformità:

- Larghezza netta interna pari a 2,53 m e non a 2,70 m;
- altezza netta interna pari a 2,25 m ca. e non a 2,10 m (la difformità interessa l'intero corpo di fabbrica).

Opere rimediali: ripristino della conformazione del vano "caldaia" e del relativo balconcino;



allargamento della porta del "bagno n. 1"; predisposizione di una pratica edilizia di "C.I.L.A. in Sanatoria", per "dichiarare" quelle difformità dimensionali rilevate all'interno dell'APPARTAMENTO che non possono essere considerate "tolleranze costruttive" ai sensi della vigente Normativa edilizia.

Predisposizione di una pratica edilizia di "C.I.L.A. in Sanatoria" per "dichiarare" le difformità rilevate all'interno del BOX-AUTO.

Costi stimati: € 4.000,00 c.a. opere di ripristino + € 1.500,00 x 2 "C.I.L.A. in Sanatoria" + € 1.000,00 x 2 per sanzioni (stimate).

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo del 17/03/2026, l'APPARTAMENTO è risultato NON CONFORME dal punto di vista catastale, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010:

- I c.d. "vani catastali" esistenti sono in numero superiore a quelli indicati in visura: soggiorno doppio sup. > 27 mq = 2 vani + n. 2 camere da letto = 2 vani + n. 1 cucina abitabile = 1 vano + n. 2 bagni + n. 1 ingresso + n. 1 ripostiglio doppio = 4/3 + n. 1 cantina = 1/4 + n. 2 ampi balconi = + 10% x 2 → totale n. 8 vani catastali, e non n. 5,5 come indicato in visura;
 - In ragione di quanto sopra, si ritiene che la corretta categoria catastale dell'unità immobiliare sia A/2 e non A/3 come indicato in visura;
- Questa variazione determina l'incremento della rendita catastale dell'unità immobiliare e, di conseguenza, dei tributi dovuti annualmente alla P.A. (IMU).

Per completezza si segnala che nella planimetria catastale la cucina è ancora rappresentata come un vano a sè stante accessibile dall'ingresso, mentre attualmente essa è completamente aperta senza soluzione di continuità verso il soggiorno, e la porta sull'ingresso è stata murata.

la CANTINA e il BOX-AUTO son risultati CONFORMI dal punto di vista catastale, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.

Costi stimati: € 650,00 per n. 1 pratica "Docfa" + € 70,00 per tributi catastali.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".



3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;

4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: "...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	122,40	100%	122,40
balconi	mq.	13,50	30%	4,05
cantina	mq.	6,60	25%	1,65
		142,50		128,10
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box-auto	mq.	15,70	25%	3,93
		15,70		3,93
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
apaptamento + pertinenze	mq.	142,50	-	128,10
box-auto	mq.	15,70	-	3,93
TOTALE LOTTO UNICO		158,20		132,03
		mq. lordi		mq. commerciali



9 STIMA

9.1. Criterio di stima

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Valori Immobiliari Dichiarati", pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Banca dati delle quotazioni immobiliari", pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 3) "Borsino Immobiliare" pubblicato periodicamente da Borsino Service S.r.l.;
- 4) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del/i bene/i oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari (portierato, ascensore, giardino, ecc...) e "fuori-standard" (piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione; si è altresì tenuto conto delle criticità evidenziate al paragrafo "7.2 – Conformità edilizia".

9.2. Fonti d'informazione

Compravendite recenti

Periodo: luglio 2025-gennaio 2026

Valore di mercato: prezzo medio **1.750** (€/mq)



Imposta la ricerca

Cerca un indirizzo

Inserire un Comune, una Località o un Indirizzo: *

Via del Lazzeretto 3, Vanzago (MI)

Cerca un'area territoriale

Provincia: *

Seleziona una provincia

Comune: *

Zona OMI:

Tipologia Atto*

☒ Residenziale

☒ Residenziale misto

☐ Pertinenze

☐ Terziario

☐ Commerciale

☐ Produttivo

☐ Non residenziale misto

☐ Immobili agricoli

Periodo (Mese / Anno)*

Da:

Luglio

2025

A:

Gennaio

2026

Filtro valore (€)

Minimo:

,00

Massimo:

,00

Raggio della ricerca

300 metri

Visualizza Zone OMI

1	Residenziale - Luglio 2025			260.000 €	1.751 €
	Numero immobili: 2				
	Corrispettivo dichiarato: 260.000 €				
	Immobile: PER C06 18 m2	25%	18,00	4,50	
	Immobile: RES A07 144 m2	100%	144,00	144,00	
					148,50
2	Residenziale - Settembre 2025			199.000 €	1.701 €
	Numero immobili: 2				
	Corrispettivo dichiarato: 199.000 €				
	Immobile: PER C06 16 m2	25%	16,00	4,00	
	Immobile: RES A03 113 m2	100%	113,00	113,00	
					117,00
3	Residenziale - Settembre 2025			330.000 €	2.276 €
	Numero immobili: 2				
	Corrispettivo dichiarato: 330.000 €				
	Immobile: PER C06 20 m2	25%	20,00	5,00	
	Immobile: RES A07 140 m2	100%	140,00	140,00	
					145,00
4	Residenziale - Settembre 2025			385.000 €	1.927 €
	Numero immobili: 2				
	Corrispettivo dichiarato: 385.000 €				
	Immobile: PER C06 27 m2	25%	27,00	6,75	
	Immobile: RES A07 193 m2	100%	193,00	193,00	
					199,75

5	Residenziale - Ottobre 2025		50.000 €	568 €
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: 50.000 €			
	Immobile: RES A03 88 m2	100%	88,00	88,00
				88,00
6	Residenziale - Novembre 2025		150.000 €	1.630 €
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: 150.000 €			
	Immobile: RES A03 92 m2	100%	92,00	92,00
				92,00
7	Residenziale - Novembre 2025		150.000 €	1.327 €
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato: 150.000 €			
	Immobile: PER C06 12 m2	25%	12,00	3,00
	Immobile: RES A03 110 m2	100%	110,00	110,00
				113,00
8	Residenziale - Novembre 2025		160.000 €	1.829 €
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato: 160.000 €			
	Immobile: PER C02 10 m2	25%	10,00	2,50
	Immobile: RES A03 85 m2	100%	85,00	85,00
				87,50
9	Residenziale - Novembre 2025		158.000 €	1.654 €
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato: 158.000 €			
	Immobile: PER C06 14 m2	25%	14,00	3,50
	Immobile: RES A03 92 m2	100%	92,00	92,00
				95,50
10	Residenziale misto - Novembre 2025		65.915 €	736 €
	Numero immobili: 3			
	Corrispettivo dichiarato: 65.915 €			
	Immobile: ALT F01	25%		0,00
	Immobile: PER C06 18 m2	25%	18,00	4,50
	Immobile: RES A02 85 m2	100%	85,00	85,00
				89,50

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
1	260.000 €	148,50	1.751 €
2	199.000 €	117,00	1.701 €
3	330.000 €	145,00	2.276 €
4	385.000 €	199,75	1.927 €
5	50.000 €	88,00	568 €



6	150.000 €	92,00	1.630 €
7	150.000 €	113,00	1.327 €
8	160.000 €	87,50	1.829 €
9	158.000 €	95,50	1.654 €
10	65.915 €	89,50	736 €
		10	
		1.540 €	/ mq
ARROTONDAMENTO	1.540 €	/ mq	

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
5	50.000 €	88,00	568 €
10	65.915 €	89,50	736 €
7	150.000 €	113,00	1.327 €
6	150.000 €	92,00	1.630 €
9	158.000 €	95,50	1.654 €
2	199.000 €	117,00	1.701 €
1	260.000 €	148,50	1.751 €
8	160.000 €	87,50	1.829 €
4	385.000 €	199,75	1.927 €
3	330.000 €	145,00	2.276 €
		6	
		1.749 €	/ mq
ARROTONDAMENTO	1.750 €	/ mq	

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
8	160.000 €	87,50	1.829 €
6	150.000 €	92,00	1.630 €
9	158.000 €	95,50	1.654 €
2	199.000 €	117,00	1.701 €
1	260.000 €	148,50	1.751 €
4	385.000 €	199,75	1.927 €
		2	
		1.726 €	/ mq
ARROTONDAMENTO	1.730 €	/ mq	

Valori AGENZIA DELLE ENTRATE

Periodo: II-2025

Stato conservativo: **Abitazioni civili - Ottimo**

Valore di mercato: prezzo min. **1.650** / prezzo max **2.250** (€/mq)

Valori Borsino Immobiliare

Periodo: gennaio 2026

Zona: **Stabili di 1° fascia**

Valore di mercato: prezzo min. **1.468** / prezzo max **1.854** (€/mq)

VALORE UNITARIO DI PERIZIA 2.000 €/mq



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
appartamento	A/3	122,40	€ 2.000,00	€ 244.800,00
balconi	A/3	4,05	€ 2.000,00	€ 8.100,00
cantina	A/3	1,65	€ 2.000,00	€ 3.300,00
box-auto	C/6	3,93	€ 2.000,00	€ 7.860,00
			132,00	€ 264.060,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi in relazione alla mancanza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito:

Riduzione del valore del 5% per mancanza della garanzia per vizi:	- €	13.203,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita – STIMA DI MASSIMA:	- €	4.400,00
Spese tecniche indicative per la regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	9.720,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	236.737,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e LIBERO	€	237.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e OCCUPATO	€	178.000,00

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 dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

-



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare è non comodamente divisibile.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta xxx dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, al/i Creditore/i intervenuto/i a mezzo PEC e al/i Debitore/i esecutato/i a mezzo utenza digitale individuale (PEC, e-mail o numero di cellulare), o alla Casa Comunale o all'Ambasciata dello Stato di residenza e/o appartenenza, o a mezzo posta alla residenza.

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: 08 maggio 2026.

l'Esperto Nominato

xxx



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
- 4) Certificati anagrafici dei debitori esecutai e degli occupanti delle unità immobiliari;
- 5) Visure catastali storiche;
- 6) Planimetrie catastali;
- 7) Mappa catastale;
- 8) Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
- 9) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 10) Nota di Iscrizione nn. xxx del xxx;
- 11) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 12) Atto notarile di Compravendita, Rep. xxx, del xxx;
- 13) Contratto di Comodato Serie xxx, n. xxx, del xxx;
- 14) Regolamento di Condominio;
- 15) Bilancio e Riparto Consuntivi 2024-2025;
- 16) Bilancio e Riparto Preventivi 2025-2026;
- 17) Bilancio e Riparto Preventivi Straordinari 2025-2027.

