

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 2/2026

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

Unità immobiliare costituita da:

APPARTAMENTO e CANTINA in

TREZZO SULL'ADDA (MI), VIALE VITTORIO VENETO n. 15



INDICE SINTETICO**LOTTO UNICO** composto da:**CORPO A** - APPARTAMENTO CON CANTINA**Dati Catastali****CORPO A** - Appartamento con cantina:

Bene in Trezzo sull'Adda viale VITTORIO VENETO n. 15

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]Dati Catastali: foglio **12**, particella **237** subalterno **6****Stato occupativo****CORPO A** - Appartamento con cantina: al sopralluogo i beni risultavano occupati da terzi con titolo**Contratti di locazione in essere****CORPO A** - Appartamento con cantina: risulta contratto di locazione in essere**Comproprietari****CORPO A** - Appartamento con cantina: nessun comproprietario oltre ai debitori esegutati**Valore di mercato al netto delle decurtazioni****- LOTTO UNICO**

(Appartamento con cantina)

Valore di mercato al netto delle decurtazioni **€ 90.268,60****LIBERO****OCCUPATO** **67.701,45**

Spese condominiali insolute nel biennio € 1.828,90

Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio) **€ 88.439,70****LIBERO****Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)** **€ 65.872,55****OCCUPATO**

LOTTO 001**(Appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A –APPARTAMENTO CON CANTINA****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di TREZZO SULL'ADDA(MI) viale VITTORIO VENETO n. 15, appartamento al piano primo con un vano cantina al piano primo interrato. L'appartamento presenta singolo affaccio su viale Vittorio Veneto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di proprietà** dell'immobile

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni**

Al momento dell'atto di compravendita, i signori _____ hanno dichiarato di essere rispettivamente coniugato in regime di separazione dei beni e celibe.

Eventuali comproprietari: nessuno oltre agli esecutati.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di TREZZO SULL'ADDA come segue: (all. da 1 a 3)

Intestato 1: _____, proprietà per 1/2

Intestato 2: _____, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: **fg. 12 part. 237 sub. 6**

Dati classamento: A/3; classe 3; consistenza 4 vani; rendita € 237,57;

Indirizzo: Comune di TREZZO SULL'ADDA, viale Vittorio Veneto n. 15 piano 1-S1;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

1.4. Coerenze

Come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Luciano Quaggia:

- dell'appartamento: "via Veneto, appartamento di proprietà di terzi, ballatoio comune ed appartamento di proprietà di terzi, appartamento di proprietà di terzi".

- del vano di cantina: "corridoio comune, vano di cantina di proprietà di terzi, cortile comune, vano di cantina di proprietà di terzi".

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

Nessuna

NOTA: Si fa presente che il nome di _____ viene riportato diversamente; in



catasto, contratto di locazione e mutuo il nome è _____, mentre nel pignoramento e nel certificato notarile è _____. Il codice fiscale è corretto in tutti i documenti.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di TREZZO SULL'ADDA

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 50 m dalle fermate degli autobus Z310, Z321, Z322.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2,0 km dall'ingresso all'autostrada A4 Torino-Trieste.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato in cui solo allocate le cantine.

- facciate: intonaco;
- accesso: portone in metallo e vetro;
- androne: pavimento in marmo e pareti in intonaco;
- scale: a rampe parallele;
- ascensore: assente;
- servizio di portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 4 e 5)

Corpo A:

APPARTAMENTO:

L'appartamento si trova al piano primo del condominio ed è costituito da due locali, cucina e un servizio igienico.

L'immobile ha singolo affaccio su viale Vittorio Veneto.

L'unità presenta:

- esposizione: affaccio a Nord;
- accesso: porta in legno con chiavistello;
- infissi esterni: in pvc;
- sistema di oscuramento: tapparelle;
- porte interne: in legno;
- pareti: normalmente intonacate, in ceramica in bagno;
- pavimenti: pavimento in piastrelle;
- impianto citofonico: presente citofono;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;



- impianto termico: con riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas;
- servizio igienico: attrezzati con lavabo, vasca, bidet e vaso igienico;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: circa 3,00 m;

Si segnala lo smontaggio dei termosifoni.

CANTINA:

Consta di un piccolo vano al piano interrato del fabbricato, al quale si giunge dal vano scale comune.

L'unità presenta:

- porta di accesso: porta in metallo;
- pareti: normalmente intonacate;
- pavimenti: battuto di cemento;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- altezza dei locali: circa 3,08 m;

2.4 Breve descrizione della zona

Lo stabile è ubicato all'interno di una zona a prevalente destinazione residenziale situata a ridosso del centro storico cittadino. Il contesto urbano di riferimento è consolidato e caratterizzato da una tipologia edilizia mista, in cui coesistono condomini plurifamiliari di media densità e soluzioni abitative indipendenti o semi-indipendenti.

2.5 Certificazioni energetiche:

Risulta registrata nel catasto CENED, codice identificativo 1522100010020 con scadenza il 23/06/2030

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non fornite

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/05/2026, il bene risultava utilizzato da terzi con titolo. **(all. 6)**

3.2 Esistenza contratti di locazione

Da interrogazioni effettuate nei sistemi informativi, risulta contratto di locazione in essere valido fino al 30/06/2024 oggetto di proroga fino al 30/06/2028.



4 PROVENIENZA (*all. 8*)

4.1. Attuali proprietari (ante ventennio)

Proprietà per 1/2 di.

Proprietà per 1/2

Quanto in oggetto è pervenuto:

- Atto di compravendita del Notaio Quaggia Luciano del 27 luglio 2004 repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 5 agosto 2004 al numero di registro generale e numero di registro particolare da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Trezzo sull'Adda (MI).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti (*all. 7*), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 8*) e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) (*all. da 9 a 11*) alla data di aprile 2026 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale**



- **Ipoteca Della Riscossione**

- **Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria**

- **Trascrizioni**

Nessuna

- **Pignoramenti**

- **Verbale di pignoramento Immobili**

- **Altre trascrizioni**

Nessuna rilevante

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Lo stabile condominiale è amministrato dallo studio FORINA con sede in Bellusco (MB) che, alla data della redazione della presente relazione, ha fornito le informazioni che seguono: **(all. 13)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 53,20



6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile : 914,45 €

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

1.828,90 €

Eventuali spese straordinarie già deliberate: da documentazione inviata, sono previste opere che interessano le fognature

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di TREZZO SULL'ADDA in

PdR1. Modalità attuative. Intero territorio – AREE URBANIZZATE CONSOLIDATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE – tessuti a media trasformabilità ad alta densità

<https://www.comune.trezzosulladda.mi.it/amministrazione/amministrazione-trasparente/pianificazione-e-governo-del-territorio/pgt-vigente#documentazione>

servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio.

Per ricostruirne la storia edilizia sono state svolte ricerche presso gli archivi cartacei e telematici del Comune e del Catasto.

Al Comune di Trezzo sull'Adda è stata inviata la seguente richiesta:

- Richiesta atti ID 1075 del 04/05/2026;

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

Gli uffici comunali hanno ad oggi hanno restituito la seguente documentazione:

- Licenza di costruzione pratica n. 204/63, prot. n. 8945 del 27/03/1964C
- Autorizzazione di Abitabilità n. 204 del 04/04/1965

Si dà quindi di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale limitatamente alla documentazione sopracitata. **(all. 12)**

7.2. Conformità urbanistica:

L'immobile è conforme.



7.3. Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato rilevato e quello rappresentato nei titoli autorizzativi sopraddeiti si riassume che la costruzione dell'immobile è cominciata in data antecedente al 1 settembre 1967 e che da allora non sono state eseguite opere che necessitassero di titoli edilizi a meno di:

- diminuzione di consistenza dell'immobile di un vano rispetto a quanto rappresentato nei disegni forniti con le pratiche di cui sopra;
- alcune inesattezze nella rappresentazione del perimetro murario di strutture e canalizzazioni verticali;
- frazionamento e realizzazione della cantina rispetto a quanto rappresentato nei disegni sopracitati.

D'altra parte, quanto sopra è coerentemente rappresentato nella planimetria di primo accatastamento coeva al titolo edilizio.

Tutto ciò fa ipotizzare probabili varianti in corso d'opera che il sottoscritto non ha potuto visionare, tuttavia ove si trattasse di opere mai autorizzate si tratterebbe di difformità sanabili e dei cui costi di sanatoria si è cautelativamente tenuto conto nella stima. Negli stessi si è anche compresa la sanatoria della chiusura della porta di comunicazione tra la cucina e l'adiacente soggiorno, esistente sia nei disegni sopracitati, e di cui si dirà di seguito.

7.4. Conformità catastale:

L'immobile è conforme alla planimetria catastale, a meno di:

- non è presente la porta di comunicazione tra la cucina e l'adiacente soggiorno, esistente sia nei disegni sopracitati;
- alcune inesattezze nella rappresentazione del perimetro murario di strutture e canalizzazioni verticali;

A seguito della sanatoria edilizia sopra detta, si depositerà anche aggiornamento della planimetria catastale e del costo dello stesso si è tenuto conto nella stima.

8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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:

CORPO A – Appartamento con cantina

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale P1 (Appartamento)	71,30	1,00	71,30
Cantina	6,30	0,25	1,58
	77,60		72,88



9 STIMA

9.1. Criteri di stima

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento della stima sintetica parametrica.

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)
 Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO
 quotazioni di abitazioni di tipo economico (normale) da 1.100 €/mq a 1.350 €/mq
 valore di locazione prezzo min. 4,2 €/mq prezzo max. 5,1€/mq
- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE
 Zona: Periferica/ALPINI, GREPPI, ROVIDO, TANGENZIALE
 Appartamenti in stabili di fascia media
 valore di compravendita prezzo min. 1.395,00 €/mq prezzo max. 1.592,00 €/mq
 valore di locazione prezzo min. 4,29 €/mq prezzo max. 5,39 €/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
CORPO A Appartamento con cantina	A/3	77,60	72,88	€ 1.350,00	€ 98.388,00

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.



VALORE LOTTO 001

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 98.388,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	-5%	- € 4.919,40	€ 93.468,60
Costi stimati per la sanatoria edilizia	-€ 2.500,00	- € 2.500,00	€ 90.968,60
Costi stimati per l'aggiornamento della planimetria catastale	-€ 700,00	- € 700,00	€ 90.268,60
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 90.268,60
LIBERO			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 67.701,45
OCCUPATO			

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Risulta contratto di locazione in essere.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna ulteriore criticità da segnalare.

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

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

Con ossequio.

Milano li: 20/06/2026

Esperto Nominato
timbro e firma
MAZZEO
GIUSEPPE
architetto
10374
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO



ALLEGATI

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale
4. pianta da rilievo
5. rilievo fotografico
6. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
7. certificazione notarile ex art. 567 CPC
8. titolo di provenienza
9. ispezione ipotecaria per immobile
10. ispezione ipotecaria per nominativo_1
11. ispezione ipotecaria per nominativo_2
12. titoli edilizi
13. conformità catastale/edilizia e urbanistica
14. esito istanza stato debitorio condominiale
15. nomina e quesito conferito all'esperto
16. giuramento dell'esperto
17. copia privacy

