

Allegato 9 – Copia privacy Lotto 1

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 400/2025

Giudice delle esecuzioni: **dott.**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Trezzano Rosa (MI) via Fratelli Cervi, 45



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Trezzano Rosa (MI), via Fratelli Cervi 45

Categoria: A2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 3, particella 910, subalterno 30

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo il bene è risultato occupato da un debitore esecutato, il signor
, unitamente .

Contratti di locazione in essere

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. Direzione provinciale di Milano 2, allo stato attuale non risultano registrati contratti di locazione.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 68.000,00

da occupato: € 58.000,00



LOTTO 1.

(Abitazione e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Trezzano Rosa (MI) via Fratelli Cervi 45, appartamento posto al piano primo di due locali oltre servizi con cantina al piano primo interrato pertinenziale.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di
nata a () il , C.f.: , sulla quota di 1/2 di
piena proprietà dell'immobile di nato a () il .

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Rosa (MI) (Allegato 2).

Intestati a:

proprietà 1/2
proprietà 1/2

dati identificativi: **Foglio 3, particella 910, subalterno 30**

dati classamento: Categoria A2, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 57 mq.
(escluse le aree scoperte 52 mq.), Rendita Euro 253,06

indirizzo: via Fratelli Cervi 45 – Trezzano Rosa (MI); piano S1-1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2013 Pratica n. MI0038758 in atti dal 24/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5422.1/2013)
- Variazione del 27/04/2012 Pratica n. MI0313043 in atti dal 27/04/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 32365.1/2012)

Annotazioni:

- classamento e rendita validati.

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune L408 - Foglio 3 - Particella 910

Unità immobiliare che ha originato il precedente

- dati identificativi: **Foglio 3, particella 910**
- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/04/2012 Pratica n. MI0242045 in atti dal 04/04/2012 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 26485.1/2012)

Note:

trattasi di unità afferente edificata, con giusta Pratica n. MI0313043 (n. 32365.1/2012) del 27/04/2012, su area urbana foglio 3 particella 910 categoria F/1 mq 2.380 originata, in virtù di DEMOLIZIONE TOTALE n. 264BS.1/2012 del 04/04/2012, dalla soppressione delle seguenti unità:

- a.
- Foglio 3 particella 57 sub 2 categoria A/4;
- Foglio 3 particella 57 sub 3 categoria A/4;



- Foglio 3 particella 57 sub 4 categoria A/4;
- Foglio 3 particella 438 sub 3 categoria C/2;
- Foglio 3 particella 438 sub 4 categoria C/2;
- Foglio 3 particella 58 categoria C/2;
- b.
- Foglio 3 particella 429 sub 3 categoria A/7;
- Foglio 3 particella 429 sub 7 categoria C/6;
- Foglio 3 particella 61 sub 2 categoria A/3;
- c.
- Foglio 3 particella 429 sub 5 categoria A/7;
- Foglio 3 particella 430 sub 2 categoria C/6;
- Foglio 3 particella 61 sub 4 categoria A/3;
- d.
- Foglio 3 particella 429 sub 4 categoria A/7;
- Foglio 3 particella 430 sub 3 categoria C/6;
- Foglio 3 particella 429 sub 6 categoria C/6;
- Foglio 3 particella 61 sub 3 categoria A/3.

1.4 Coerenze (da nord).

Dell'appartamento:

prospetto sul sub. 21 della particella 910, prospetto sul sub. 22 della particella 910, sub. 31 della particella 910, sub. 7 della particella 910, sub. 29 della particella 910, salvo altri.

Della cantina:

sub. 29 della particella 910, sub. 6 della particella 910, terrapieno, salvo altri.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Comune di Trezzano Rosa (MI) posto a nord-est del centro cittadino.

Fascia/zona: centrale.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: Strutture sanitarie (molto buono), Scuole (discreto), negozi di primaria necessità (buono); centri commerciali (buono); edifici di culto (ottimo); servizi di prima necessità (ottimo), centri sportivi (ottimo).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. Z315 (autobus) a 10 m.; fermata MM2 Gessate a circa 8 km.; stazione Ferroviaria Pozzuolo Martesana a circa 11 Km..

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 3).

Edificio di civile abitazione di 3 piani fuori terra e uno interrato costruito nel 2009, all'interno di un progetto per la realizzazione di tre palazzine residenziali, nel quale si identifica come "palazzina B".

Lo stato di conservazione è decisamente buono, e la sua ubicazione è in adiacenza al centro storico.

L'accesso alle tre palazzine è comune, sia quello pedonale che quello carrabile.

Dal camminamento esterno si accede al portoncino della scala di pertinenza.



Non è presente ascensore.

Non è presente alcun servizio di portierato.

- struttura: in c.a.; copertura in legno a doppia falda con coppi; sono presenti pannelli solari.
- facciate: principale e secondarie: intonacate e tinteggiate con inserti di zone piastrellate.
- accesso principale edificio su strada: portoncino in ferro con anta singola a battente per l'ingresso pedonale; cancello automatizzato in ferro a doppia anta battente per l'accesso carrabile.
- accesso alla scala pertinenziale: portoncino in alluminio e vetro con anta singola a battente.
- scale condominiali: in c.a. rivestite in pietra tipo granito con parapetti in ferro verniciato; pianerottoli in piastrelloni di pietra tipo granito.
- condizioni generali dello stabile: molto buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 3).

Corpo A.

Appartamento di due locali oltre servizi posto al piano primo.

Cantina pertinenziale al piano primo interrato.

Appartamento.

- esposizione: doppia verso nord-est/sud-est;
- pareti: intonacate e tinteggiate; in ceramica nel bagno fino ad un'altezza di circa 1,80 m.;
- plafoni: intonacati e tinteggiati;
- pavimenti: in legno a listoni di grandi dimensioni posati a correre in tutti i locali; in gres sul terrazzo;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera doppia con zanzariere e persiane in legno, oltre a serramenti di sicurezza in ferro;
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza rivestito in legno e finitura con pannello bianco all'interno;
- porte interne: scorrevoli in legno tinteggiato con finitura bianca;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: condominiale con elementi radianti a pavimento;
- impianto di condizionamento: autonomo con split;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca;
- altezza dei locali: circa 2.70 m.;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni molto buone.

Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: mattoncini svizzeri a vista;
- condizioni generali della cantina: condizioni buone.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

Sul sito del CENED non è stata rinvenuta nessuna certificazione APE in corso di validità.



E' stata rinvenuta una certificazione identificata al n. 1521900015212 del 14/09/2012, scaduta il 14/09/2022.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico, sanitario, del gas.

Si fa riferimento alla documentazione relativa alla costruzione reperita nelle pratiche edilizie.

Da verificare.

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02/07/2025, il bene è risultato occupato da un debitore esecutato, il signor _____ unitamente

3.2 Esistenza contratti di locazione

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. Direzione provinciale di Milano 1, allo stato attuale non risultano registrati contratti di locazione (Allegato 4).

4 PROVENIENZA (Allegato 5)

4.1 Attuali proprietari.

piena proprietà per la quota di 1/2 (in regime di separazione dei beni).

piena proprietà per la quota di 1/2 (in regime di separazione dei beni).

in forza di atto di compravendita a cura del notaio _____ di _____ in data 24/06/2020, numero di repertorio 56735/34343, trascritto a Milano 2 in data 25/06/2020, ai numeri 64423/39609.

4.2 Precedenti proprietari.

Corpo A

Nel ventennio i beni erano di proprietà di:

- Dal 16/10/2012 al 24/06/2020:

piena proprietà per la quota di 1/2 (in regime di separazione dei beni).

_____, piena proprietà per la quota di 1/2 (in regime di separazione dei beni).

in forza di atto di compravendita a cura del notaio _____ di _____ in data 16/10/2012, numero di repertorio 77988/21695, trascritto a Milano 2 in data 18/10/2012, ai numeri 103548/70046.

- Dalla costruzione al 16/10/2012:

piena proprietà per la quota di 1/1 dell'area e degli edifici poi demoliti

in forza di atto di compravendita a cura del notaio _____ di _____ in data 26/11/2009, numero di repertorio 73115/18542, trascritto a Milano 2 in data 30/11/2009, ai numeri 159016/99685.

In riferimento alle unità che hanno originato la precedente, con riferimento al punto 1.3:

α.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.159017/99686 in data 30 novembre 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio _____ di _____ (MI) del 26 novembre 2009, numero di repertorio 73115/18542, a favore di



nata a) il , codice fiscale , per la quota di 1/9 del diritto di proprietà (MI) il , codice fiscale , per la quota di 1/9 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, nato a il , codice fiscale per la quota di 1/9 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, contro nata a il deceduta addì codice fiscale per la quota di 3/9 del diritto di proprietà, avente ad oggetto le seguenti unità: foglio 3 particella 57 sub 2 categoria A/4; foglio 3 particella 57 sub 3 categoria A/4; foglio 3 particella 57 sub 4 categoria A/4; foglio 3 particella 438 sub 3 categoria C/2; foglio 3 particella 438 sub 4 categoria C/2; foglio 3 particella SB categoria C/2.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.117507/69255 in data 01 settembre 2008, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Gorgonzola (MI) del 14 novembre 2006, numero di repertorio 48787/2006/6, contro l'eredità di nata a il , deceduto addì , codice fiscale , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente alle unità foglio 3 particella 57 sub 4, particella 58 e particella 438 sub 4, per la quota di 6/18 del diritto di superficie relativamente all'unità foglio 3 particella 57 sub 3, per la quota di 6/18 del diritto di proprietà relativamente alle unità foglio 3 particella 57 sub 2 e particella 438 sub 3; devolutasi per legge in favore di nato a il , codice fiscale , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà relativamente alle unità foglio 3 particella 57 sub 4, particella 58 e particella 438 sub 4, per lo quota di 6/54 del diritto di superficie relativamente all'unità foglio 3 particella 57 sub 3, per la quota di 6/54 del diritto di proprietà relativamente per le unità foglio 3 particella 57 sub 2 e particella 438 sub 3, nata a il codice fiscale per la quota di 1/3 del diritto di proprietà relativamente alle unità foglio 3 particella 57 sub 4, particella 58 e particella 438 sub 4, per la quota di 6/54 del diritto di superficie relativamente all'unità foglia 3 particella 57 sub 3, per la quota di 6/54 del diritto di proprietà relativamente alle unità foglio 3 particella 57 sub 2 e particella 438 sub 3, nato a il , codice fiscale , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà relativamente alle unità foglio 3 particella 57 sub 4, particella 58 e particella 438 sub 4, per lo quota di 6/54 del diritto di superficie relativamente all'unità foglio 3 particella 57 sub 3, per la quota di 6/54 del diritto di proprietà relativamente alle unità foglio 3 particella 57 sub 2 e particella 438 sub 3.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.97423/62450 in data 13 settembre 2001, a seguito di atto pubblico amministrativo per Ufficio Registro Successioni di Milano (MI) del , numero di repertorio 473/90, contro l'eredità di nato a il deceduto addì , codice fiscale per la quota di 9/9 del diritto di proprietà ; devolutasi per legge in favore di nato a il , codice fiscale , per la quota di 2/9 del diritto di proprietà, nato a il , codice fiscale , per la quota di 2/9 del diritto di proprietà, nata a il codice fiscale , per la quota di 3/9 del diritto di proprietà nata a il codice fiscale , per la quota di 2/9 del diritto di proprietà, avente ad oggetto la seguente unità: foglio 3 particella 57 sub 2.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.29774/20262 in data 29 marzo 2001, a seguito di atto pubblico amministrativo per Ufficio Registro Successioni di Milano (MI) del 21 febbraio 2001, numero di repertorio 9064/90, contra l'eredità di nato a il deceduto addì codice fiscale per la quota di 9/9 del diritto di proprietà, devolutasi per legge in favore di nato a il , codice fiscale per la quota di 2/9 del diritto di proprietà, nato a il , codice fiscale per la quota di 2/9 del diritto di proprietà, nata a il



, codice fiscale , per la quota di 2/9 del diritto di proprietà,
nata a il 01 codice fiscale
, per la quota di 2/9 del diritto di proprietà avente ad oggetto le
seguenti unità' foglio 3 (erroneamente) particella 67 sub 3, particella 438 sub 1 e particella
438 sub 2 (originaria consistenza dell'unità foglio 3 particella 438 sub. 3).

Ulteriore provenienza foglio 3 particella 57 sub 2:

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn. 44225/33645 in data 05 agosto
1985, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del registro di Milano (MI) del 30 ottobre
1984, numero di repertorio 7777, contro l'eredità di nata a
(MI) il , devolutasi, tra l'altro, in favore di nato a
il giusto testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio
di (MI) del 14 settembre 1984, numero di repertorio 1581502/15810,
trascritto ai nn. 67021/53893 in data 10 ottobre 1984.

Ulteriore provenienza foglio 3 particella 57 sub. 4, particella 438 sub. 3 e particella 58:

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 4243/3452 in data 17 gennaio 1967, a seguito di atto
notarile pubblico per Notaio di del 27 dicembre 1966, numero di
repertorio 233237/3630, a favore di nata a il
, contro nato a il .

Ulteriore provenienza foglio 3 particella 57 sub 3 e particella 438 sub 3:

DIVISIONE, trascritta ai nn. 1/1 in data 02 gennaio 1959, a seguito di atto notarile pubblico per
notaio di del 23 novembre 1958, numero di
repertorio 2932/1651, a favore di nato a) il
, contro nato a il ,
nato a il , e nato a
il .

b.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 159015/99684 in data 30 novembre 2009, a seguito di atto
notarile pubblico per Notaio di del 26
novembre 2009, numero di repertorio 73115/18542, a favore di sede
codice fiscale , per la quota di 1/1 del diritto di
proprietà e contro nata a il
codice fiscale , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad
oggetto le seguenti unità: foglio 3 particella 429 sub 3, categoria A/7; foglio 3 particella 429
Sub 7, categoria C/6; foglio 3 particella 61 sub 2, categoria A/3.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 5762/4654 in data 15 gennaio 1986, a seguito di atto
notarile pubblico per Notaio di del , numero di
repertorio 1634809/16198, a favore di nubile, nata a
(MI) il 20 dicembre 1960, codice fiscale VRDLNL60T60L408V e contro VERDERIO MASSIMO nato
a il , codice fiscale ,
nata a il , codice fiscale , avente ad
oggetto le seguenti unità: foglio 3 particella 429 sub 3, categoria A/7; foglio 3 particella 429
sub 7, categoria C/6; foglio 3 particella 61 sub 2, categoria A/3.

c.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 159014/99683 in data 30 novembre 2009, a seguito di atto
notarile pubblico per Notaio di del
, numero di repertorio 73115/18542, a favore di sede
, codice fiscale , per la quota di 1/1 del diritto di
proprietà e contro nata a il codice
fiscale , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di



separazione dei beni, avente ad oggetto le seguenti unità: foglio 3 particella 429 sub 5, categoria A/7; foglio 3 particella 430 sub 2, categoria C/6; foglio 3 particella 61 sub 4 categoria A/3.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 5760/4652 in data 15 gennaio 1986, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio _____ di _____ del 21 dicembre 1985, numero di repertorio 1634811/16200, a favore di _____ nata _____ il _____, codice fiscale _____, coniugata in regime di separazione dei beni e contro _____ nato a _____ il _____, codice fiscale _____, _____ nata a _____ il _____, codice fiscale _____, _____, avente ad oggetto le seguenti unità: foglio 3 particella 429 Sub 5, categoria A/7; foglio 3 particella 430 sub 2, categoria C/6; foglio 3 particella 61 sub 4 categoria A/3.

d.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 159013/99682 in data 30 novembre 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio _____ di _____ del _____, numero di repertorio 73115/18542, a favore di _____ sede _____ codice fiscale _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro _____ nata a _____ il _____, codice fiscale _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto le seguenti unità: foglio 3 particella 429 sub 4, categoria A/7; foglio 3 particella 430 sub 3, categoria C/6; foglio 3 particella 429 sub 6, categoria C/6; foglio 3 particella 61 sub 3, categoria A/3.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 5759/4651 in data 15 gennaio 1986, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio _____ di _____ del _____, numero di repertorio 1634810/16199, a favore di _____ nata a _____ il _____, codice fiscale _____, _____, coniugata in regime di separazione dei beni e contro _____ nato a _____ (MI) il _____, codice fiscale _____, _____ nata a _____) il _____, codice fiscale _____, _____, avente ad oggetto le seguenti unità: foglio 3 particella 429 sub 4, categoria A/7; foglio 3 particella 430 sub 3, categoria C/6; foglio 3 particella 429 sub 6, categoria C/6; foglio 3 particella 61 sub 3, categoria A/3.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)

Corpo A

Dalla Certificazione notarile in atti a firma del dott. _____ notaio in _____ alla data del 15/05/2025, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 6) alla data del 30/05/2025 si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:
Nessuna
- Misure penali:
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.:
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:
Nessuno.

Per quanto è stato possibile visionare.



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

– Iscrizioni.

Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario a cura del notaio di in data 24/06/2020, numero di repertorio 56736/34344, trascritto a Milano 2 in data 25/06/2020, ai numeri 64424/12034, a carico di per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e di per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in favore di

– Pignoramenti.

Pignoramento del 11/04/2025 numero di repertorio 969, trascritto a Milano 2 in data 12/05/2025, ai numeri 65003/44946, a carico di per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e di per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in favore di

– Altre trascrizioni.

Nessuna.

Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

5.3 Immobili realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata.

Non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6 CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato da con sede in
– , che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 7):

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 110,92

Tipo di riscaldamento: riscaldamento condominiale

Sono stati esibiti CPI con scadenza 2027, e certificazioni impianti e pannelli solari.

6.1 **Spese di gestione condominiale.**

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2024/2025, e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie medie annue di gestione immobile Euro 2.800 circa (esercizio 2024/2025)
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: dato non trasmesso
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
 - consuntivo gestione ordinaria 2024/2025 - saldo a debito Euro 2.300,00 circa
- Cause in corso: nessuna.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

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.**

Nessuno, per quanto visionato.



6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

No, adattabile. Si precisa che non è presente alcun elevatore.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata posteriormente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Trezzano Rosa in zona RO – Ambiti prevalentemente Residenziali Omogenei (vedi P.d.R.);

L'immobile ricade in aree:

- di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile – zona di rispetto;
- di salvaguardia dei pozzi pubblici potabili - Area di rispetto dei pozzi pubblici individuata con criterio geometrico - 200 metri;
- vulnerabili dal punto di vista idrogeologico: Vulnerabilità media: presenza scarsa di suoli. Terreni da discreta a buona permeabilità. Soggiacenza della falda freatica compresa tra 35 e 40 metri da p.c.;
- che presentano scadenti caratteristiche geotecniche: Aree con limitate capacità portanti (depositi Mindelliani), caratterizzate da ghiaie limose (limitate al settore nord orientale) passanti a limi sabbiosi con ghiaia, contraddistinti da un grado di alterazione dei materiali anche molto elevato. Possibile presenza di strutture polliniche nel sottosuolo;
- con sensibilità paesaggistica media.

Per quanto visionato.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Trezzano Rosa (Allegato 8)

Sono stati reperiti gli estremi delle seguenti pratiche depositate presso gli uffici preposti del Comune di Milano:

- Numero pratica: n. 43/2009 prot. 7326 dell'11/06/2009
Intestazione:
Tipo pratica: DIA
Per lavori: Nuova costruzione
Oggetto: Costruzione di tre palazzine di due piani fuori terra
Comunicazione di fine lavori del 12/11/2012 prot. 11408
- Numero pratica: n. 66/2010 – prot. 8326 dell'22/07/2010
Intestazione:
Tipo pratica: DIA
Per lavori: variante in corso d'opera alla DIA 43/2009
Oggetto: nuovi portici, terrazzi, balconi e sistemazioni esterne
- Numero pratica: n. 26/2012 – prot. 4116 dell'14/04/2012
Intestazione:
Tipo pratica: DIA
Per lavori: variante
Oggetto: modifiche alle divisioni interne tra le unità abitative e lievi modifiche alle sistemazioni esterne
- Numero pratica: n. 61/2012 – prot. 7630 dell'24/07/2012
Intestazione:
Tipo pratica: richiesta Agibilità



Nel fascicolo si fa riferimento al tecnico incaricato responsabile del procedimento, ma non è stato rilevato alcun parere scritto in risposta alla domanda depositata.
Nel 2012 veniva applicato il silenzio-assenso in assenza di risposta da parte del Comune entro 30-60 giorni.

Per quanto è stato possibile visionare.

7.2 Conformità edilizia.

Dalle pratiche edilizie reperite, l'immobile risulta conforme, ad eccezione di locali ribassamenti del plafone realizzati in cartongesso con l'alloggiamento di faretti, che vanno a modificare parzialmente le altezze interne in soggiorno/angolo cottura ed in camera.

Per questa ragione non se ne dichiara in questa sede la conformità.

L'immobile risulta sanabile con l'ausilio di un tecnico che presenti idonea pratica in sanatoria i cui costi indicativamente sarebbero i seguenti:

Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00

Diritti di segreteria: € 100,00 circa

Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

Oneri Totali: € 2.600,00 circa

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti, nonché le opere atte alla risoluzione delle infiltrazioni riscontrate.

Nota:

Le valutazioni sono basate unicamente sulla documentazione messa a disposizione dal Comune, come da pratiche allegate, della cui completezza non ci si assume la responsabilità.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, per quanto concerne l'appartamento, lo stato dei luoghi corrisponde alla pianta catastale, ad eccezione dei ribassamenti presenti nel soggiorno e nella camera, come illustrato nel paragrafo precedente.

Pertanto non risulta conforme, e sarà necessario un aggiornamento con presentazione di un nuovo docfa da parte di un tecnico incaricato che, data la normativa vigente, attualmente prevede la separazione della cantina con attribuzione di un proprio subalterno.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe leggermente differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza delle piante catastali (solaio).

- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- presentazione nuovo DOCFA;

- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento piante catastali € 800,00 circa

- Tributi € 140,00 circa

Oneri Totali: € 940,00 circa.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

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:

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Appartamento	48,00	100%	48,00
loggia	14,00	35%	4,90
cantina	4,50	20%	0,90
	66,50		53,80
	mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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 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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2024 – zona B1 – centrale
 - quotazioni da Euro 1.550 a Euro 1.850 al mq. per le abitazioni di tipo civile in stato ottimo
 - quotazioni da Euro 1.150 a Euro 1.500 al mq. per le abitazioni di tipo civile in stato normale
 - Requot

Periodo: 2025, Milano – zona centrale – via Fratelli Cervi 45

 - valore di compravendita prezzo min. € 1.126/ prezzo max. € 1.295(Euro/mq)
 - Borsino Immobiliare

Periodo: 2025, Milano – zona centrale – via Fratelli Cervi 45

 - valore di compravendita prezzo min. € 1.260 / prezzo max. € 1.470 (Euro/mq)
 - Real Advisor

Periodo: 2025, Milano – zona centrale – via Fratelli Cervi 45

 - valore di compravendita prezzo min. € 2.160 / prezzo max. € 2.392 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Annunci immobiliari (immobili residenziali simili, in buone condizioni, nelle vie limitrofe): quotazioni di vendita prezzo min. € 1.900/ prezzo max. € 2.470 (Euro/mq)
 - Aste giudiziarie (in zona) quotazioni di vendita prezzo min. € 1.500/ prezzo max. € 1.700 (Euro/mq)



9.2 Valutazione Lotto 1

Tenendo conto di quanto esposto sinora, nonché delle condizioni in cui si è presentato l'immobile durante le ispezioni peritali, si attribuisce il seguente valore:

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Appartamento con cantina e solaio	A3	54,00	1.500,00	81.000,00
		Valore complessivo dell'intero	TOTALE	81.000,00

9.3 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.

Da cui ne segue che:

- Sul valore stimato complessivo del bene:

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	81.000,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.050,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	3.540,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	5.600,00
<u>Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	68.000,00
<u>Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	58.000,00

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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

11 CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si rimanda alle irregolarità edilizie/catastali.



Il sottoscritto architetto _____ 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 tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

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.

Milano 30/09/2025

l'esperto nominato,

12 ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche; Comune: certificati contestuali.
3. Rilievo fotografico esterno ed interno.
4. Verifica contratti di locazione.
5. Atto di provenienza.
6. Ispezioni ipotecarie.
7. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
8. Pratiche edilizie reperite.

