Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

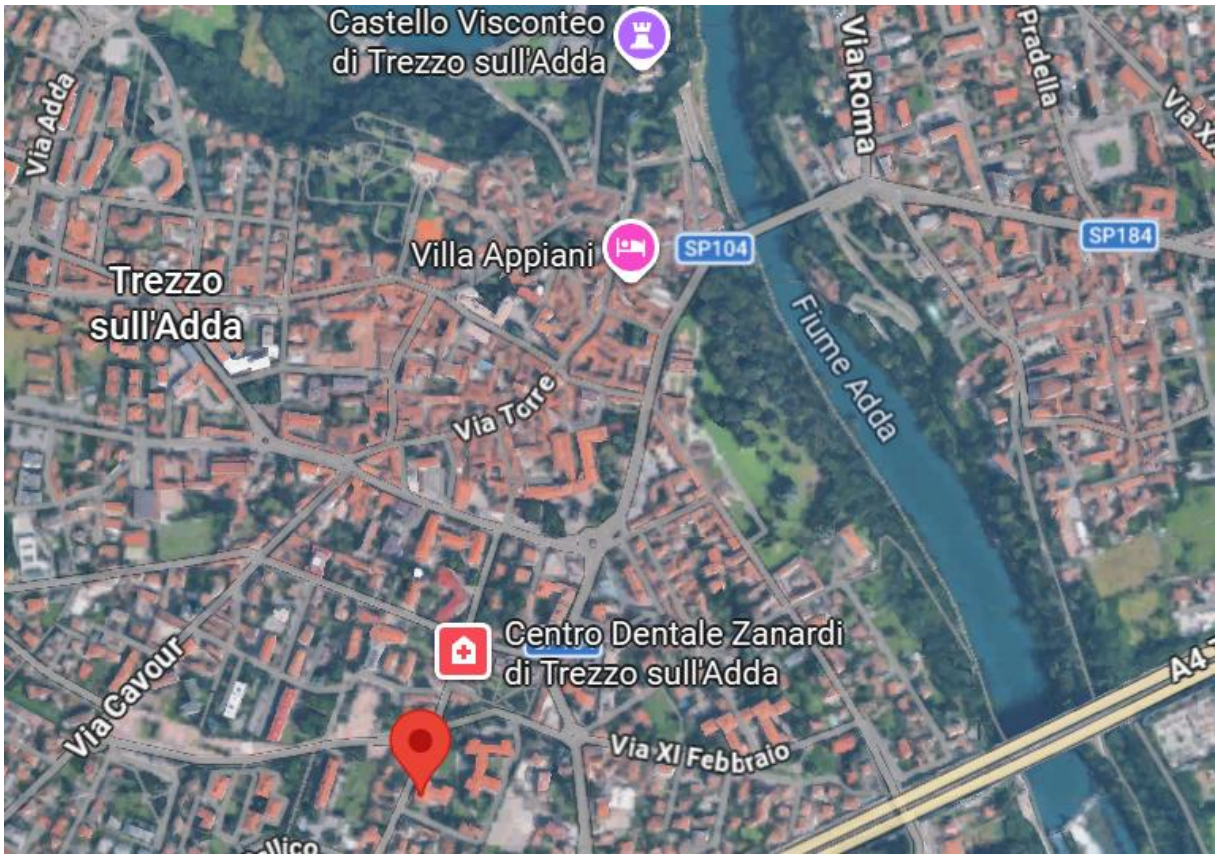
R.G.E. 1132 / 2025

Giudice delle Esecuzioni: dott.. Maurizio Giuseppe Ciocca

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzo sull'Adda (MI)

Via Mazzini n. 39



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Trezzo sull'Adda (MI) – Via Mazzini n. 39

- Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

  Dati Catastali: foglio 16, particella 286 subalterno 703

- Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

  Dati Catastali: foglio 16, particella 286 subalterno 704

Stato occupativo Libero (occupato dall' esecutata)

Contratti di locazione in essere nessuno

Comproprietari Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni **da libero: € 88.700,00**

LOTTO UNICO --- appartamento d'abitazione con vano cantina

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI *(all. 1)*

1.1. Descrizione del bene: In Comune di Trezzo sull'Adda - via Mazzini n. 39 così composto:

Al piano 1° - dotato di ascensore:

ampio locale giorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, bagno e camera. Alloggio monoaffaccio orientato ad ovest.

Al piano interrato 1°: piccolo vano di cantina.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue:

Intestato:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1.

Dati identificativi appartamento: foglio 16 - particella 286 - sub. 703 - ex 5.

dati classamento:

cat. A/3 - classe 5 – consistenza vani 3,5 - superficie catastale: mq. 61-64

Rendita: Euro 289,22.

Indirizzo: VIA GIUSEPPE MAZZINI 39 – piano 1.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 01/02/2022 - Pratica n. MI0032010 in atti dal 03/02/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11946.1/2022).

Dati identificativi vano cantina : foglio 16 - particella 286 - sub. 704 - ex 5.

dati classamento:

cat. C/2 - classe 5 – consistenza mq. 2 - superficie catastale: mq. 2 - Rendita: Euro 8,78.

Indirizzo: VIA GIUSEPPE MAZZINI 39 – piano S1.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 01/02/2022 - Pratica n. MI0032010 in atti dal 03/02/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11946.1/2022).



Stralcio estratto mappa catastale

Trezzo sull'Adda

Fg. 16 - mapp. 286

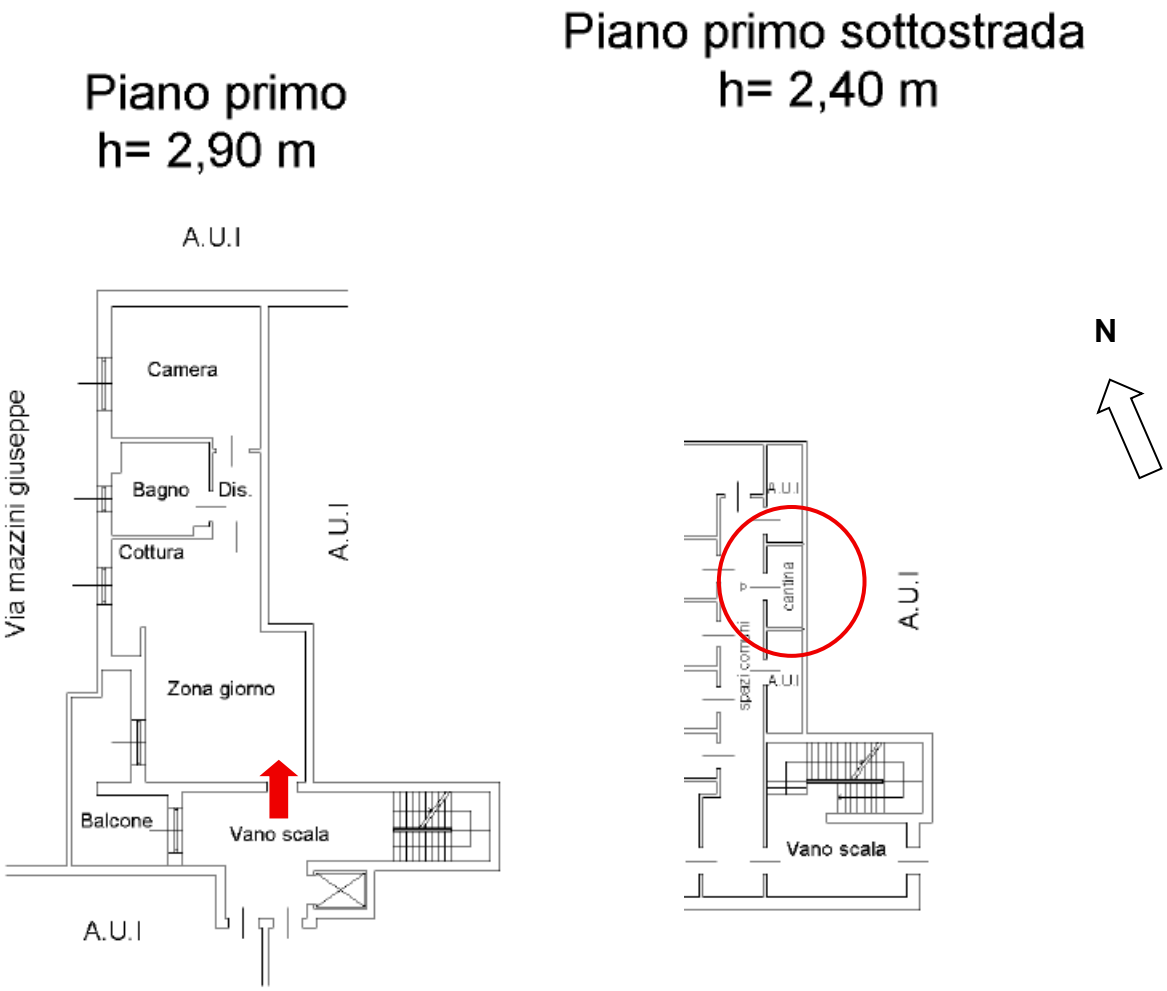
N

Coerenze da nord in senso orario:

appartamento: altre unità immobiliari su 2 lati – vano scala comune – altra unità immobiliare - via Mazzini.

vano cantina: altro vano cantina su 3 lati – corridoio comune d'accesso.

Segue stralcio planimetrie catastali anno 2022



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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Zona centrale del Comune di Trezzo sull'Adda;

Destinazione: residenziale; Tipologia prevalente: abitazioni civili.

Urbanizzazioni: presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: linee bus.

Collegamento alla rete autostradale: autostrada A4 – casello di Trezzo.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne *(all. 2.A fotografie)*

Edificio pluripiano degli anni 80 del secolo scorso.

Non è presente portineria.

- struttura: c.a. e muraria - copertura a falde ;
- facciate: finitura in intonaco plastico – balconi con parapetti in ferro verniciato – porticato pavimentato in beola;
- accesso da strada: portone pedonale in facciata; ingresso carraio;
- la scala è dotata di impianto ascensore;
- cortile pavimentato e a prato;
- **condizioni generali esterne:** complessivamente buone.
- **Caratteristiche descrittive interne *(all. 2.A fotografie)***

Parti comuni: pavimentazione ingresso e disimpegni al piano pavimentati in marmo – scale rivestite in marmo - pareti e plafoni rasati e tinteggiati.

Condizioni generali interne: buone.

Appartamento - condizioni generali: buone, da recente ristrutturazione.

- pareti e plafoni rasati e tinteggiati – in bagno e zona cottura pareti parzialmente piastrellate;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica, uniforme in tutto l'appartamento;
- infissi: serramenti esterni in pvc bicolore con vetri termocamera - tapparelle in pvc - zanzariere – n. 1 porta interna (bagno) tamburata e laccata;
- porta di ingresso blindata;

- bagno: pavimento e pareti piastrellate - n. 4 sanitari (vaso bidet lavandino e doccia;
- imp. elettrico: sottotraccia, con quadro e salvavita; impianto citofonico;
- imp. idrico: bagno e cucina – sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia a gas ubicata in una nicchia su balcone – termosifoni in alluminio – termostato ambiente;
- Imp. condizionamento: splits con unità esterna su balcone;
- Impianti di recente fattura - non certificati - da verificare;
- Balcone con pavimento piastrellato e parapetto in muratura.

Condizioni generali: buone - l'appartamento è di recente ristrutturazione.

Vano cantina: pavimento in battuto di cemento, muri e plafone intonacati, porta metallica e impianto elettrico**.** **Condizioni generali interne: buone.**

2.3. Certificazioni energetiche *(all. 2.B):*

Dalle ricerche effettuate su sito CENED della Regione Lombardia non risulta certificazione energetica né per l'originario sub. 5, né per l'attuale sub. 703.

2.4. Breve descrizione della zona:

Zona residenziale formata da fabbricati pluripiano.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornita.

2.6. Certificazione di idoneità statica: non fornita.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene: Il sopralluogo è stato effettuato dalla scrivente alla presenza del Custode Giudiziario il giorno 22 giugno 2026.

L'appartamento risulta occupato dall'esecutata.

il tutto come meglio descritto nella Relazione del custode Giudiziario.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

La scrivente ha chiesto ricerche, come di regola, all'Agenzia delle Entrate, la quale ha risposto che nella banca dati non risultano registrati contratti di locazione attivi. ***(all. 3).***

4 PROVENIENZA *(all. 4 rogito)*

4.1. Attuali proprietari:

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2010), con atto stipulato il 16/04/2010 a firma di xxxxxxxxxxxxxxx notaio in Milano ai nn. 172207 rep. di repertorio, trascritto il 20/04/2010 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 48397/29204.

4.2. Precedenti proprietari :

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 06/11/1997), con atto stipulato il 30/03/1990 a firma di xxxxxxxxxxxxxx notaio in Merate (CO) ai nn. 126065 di repertorio, trascritto il 26/04/1990 a Conservatoria dei Pubblici Registri immobiliari - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 35451/26961. **Come da Nota di Trascrizione del Rogito allegata.**

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 06/11/1997 fino al 24/03/2006), registrato il 16/10/2000 a Milano ai nn. 4389 vol. 98, trascritto il 15/09/2009 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 121715/77634. TESTAMENTO OLOGRAFO del 06/11/1997 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx Sede MILANO (MI) Repertorio n. 8980 - SUCCESSIONE TESTATA Voltura n. 417381.1/1998 - Pratica n. 623791 in atti dal 22/06/2001. **Come da Nota di Trascrizione della Successione allegata.**

La scrivente, circa la richiesta di chiarimento espressa in udienza dall'ill.mo Giudice, conferma quanto già in Relazione ed allega le relative Note di Trascrizione; in particolare conferma che la proprietà è passata da XXXX

XXXXXXXXX a XXXXXXXXX per successione della prima, e da quest'ultima a XXXXXXX per decreto di trasferimento del Tribunale di Milano.

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di decreto di trasferimento (dal 24/03/2006 fino al 08/03/2007), con atto stipulato il 24/03/2006 a firma di Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Milano ai nn. 784 rep. di repertorio, trascritto il 25/03/2006 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 79616/41048.

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 dell'usufrutto con reciproco accrescimento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxx , in forza di atto di compravendita (dal 08/03/2007 fino al 30/06/2007), con atto stipulato il 28/03/2007 a firma di xxxxxxxxxxxxxxxxxx notaio in Milano ai nn. 169757 di repertorio, trascritto il 29/03/2007 a Agenzia delle Entrate Servizi del territo-rio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 48264/25758.

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/3 della nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 08/03/2007 fino al 12/09/2009), con atto stipulato il 28/03/2007 a firma di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx notaio in Milano ai nn. 169757 di repertorio, trascritto il 29/03/2007 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 48264/25758.

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/3 della nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 08/03/2007 fino al 12/09/2009), con atto stipulato il 28/03/2007 a firma di XXXXXXXXXX XXXXXXXX notaio in Milano ai nn. 169757 di repertorio, trascritto il 29/03/2007 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 48264/25758.

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxper la quota di 1/3 della nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 08/03/2007 fino al 12/09/2009), con atto stipulato il 28/03/2007 a firma di xxxxxxxxxxxxxxx notaio in Milano ai nn. 169757 di repertorio, trascritto il 29/03/2007 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 48264/25758.

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxx per la quota di 1/2 dell'usufrutto con reciproco accrescimento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxx , in forza di atto di compravendita (dal 08/03/2007 fino al 30/06/2007), con atto stipulato il 28/03/2007 a firma di xxxxxxxxxxxxxxxxxx XXXXXX notaio in Milano ai nn. 169757 di repertorio, trascritto il 29/03/2007 a

Agenzia delle Entrate Servizi del territo-rio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 48264/25758.

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx x per la quota di 1/1 dell'usufrutto, in forza di accrescimento di quota di usufrutto (dal 30/06/2007 fino al 12/09/2009).

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/3 della piena proprietà, in forza di ricongiunzione di usufrutto (dal 12/09/2009 fino al 16/04/2010).

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxper la quota di 1/3 della nuda proprietà, in forza di ricongiunzione di usufrutto (dal 12/09/2009 fino al 16/04/2010).

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/3 della piena proprietà, in forza di ricongiunzione di usufrutto (dal 12/09/2009 fino al 16/04/2010.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *(all. 5 - conservatoria)*

Dalle ispezioni di conservatoria in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza *(all.4)* e dalle verifiche dalla scrivente effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano alla data del 13.06.2026, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.

i. **Misure Penali.** Nessuna risultante.

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

iii. **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.** Nessuno risultante.

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

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO - iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 17/01/2025 ai nn. 5238/932 - emesso dal Giudice di Pace di MILANO il 05/01/2024 al n. rep. 2616/2024 per € 6.100,00 di capitale – totale € 10.000,00. contro: Xxxxxxxxxxxxx per il diritto di piena proprieta'; a favore: XXXXXXXXXXXXXXXX - Gravante sugli immobili in oggetto.

Pignoramenti

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritto il 01/12/2021 alla Conservatoria di Milano 2 ai nn. 171143/116685, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX , derivante da decreto ingiuntivo. Gravante sul sub. 5 – ora subb. 703 e 704.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritto il 22/07/2022 alla Conservatoria di Milano 2 ai nn. 110111/74324, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXX . Gravante sul sub. 5 – ora subb. 703 e 704.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritto il 24/11/2025 alla Conservatoria di Milano 2 ai nn. 167513/114856, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Gravante sui subb. 703 e 704.

PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI € 7.914,25 OLTRE INTERESSI E SPESE.

La scrivente segnala che il pignoramento dell'anno 2021 e quello del 2022 risultano ancora in elenco all'Esecutata, Agli Atti è il Decreto di Estinzione del

6.02.2024 della Procedura RGE 534/2022 con ordine di cancellazione del pignoramento trascritto il medesimo anno.

6 CONDOMINIO (all. 6)

L'immobile è amministrato dalloXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , che ha fornito le seguenti informazioni ed i documenti allegati ***(all. 6).***

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM 14,055:

6.1. **Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 600,00

Alla data del 30 giugno 2026 le spese condominiali insolute ammontano ad € 1258,37.

Cause in corso: nessuna.

Certificazioni degli impianti comuni : non presenti.

Allegato il Regolamento di Condominio. ***(all. 6)***

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati.

Eventuali problematiche strutturali: il Condominio non ha fornito informazioni

in merito, nè il Certificato di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

L'accesso alle parti comuni del piano rialzato avviene tramite alcuni gradini non serviti da servoscala. L'unità immobiliare residenziale è ubicata al 1° piano del fabbricato - non presenta caratteristiche di idoneità.

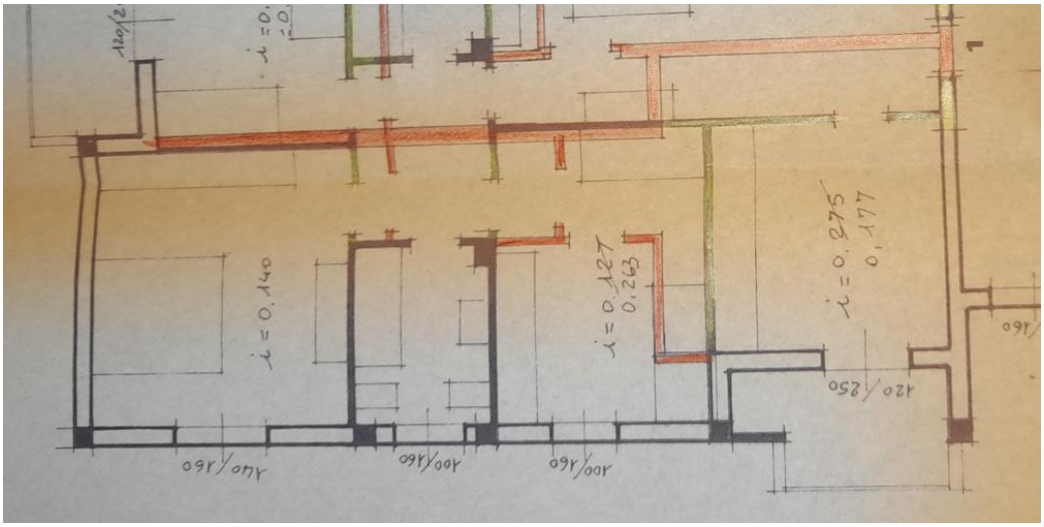
7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato nel **vigente PGT** del Comune di Trezzo sull'Adda in zona "prevalentemente residenziale-esistente". L'edificio non risulta vincolato.

Il Rogito cita la Concessione Edilizia n. 132/1980 del 31 marzo 1981 e successiva variante del 7 gennaio 1093 n. 198/1982, oltre al Permesso di Abitabilità del 23 luglio 1983.

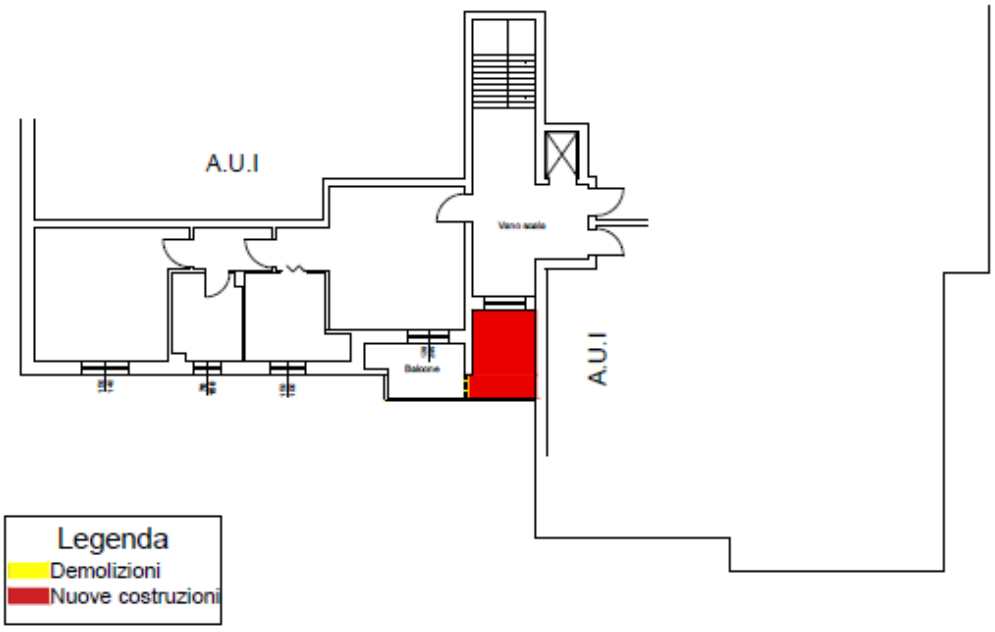
Pratiche edilizie reperite:

- **Concessione edilizia in variante N. 198/1982 alla N. 132/1980**, per lavori di costruzione fabbricato,



- **Abitabilità** del 23/07/1983.
- **SCIA in sanatoria** per maggior dimensione balcone, presentata nell'ottobre 2021, con nulla osta dell'Amministrazione condominiale.

Pianta appartamento al piano primo
confronto

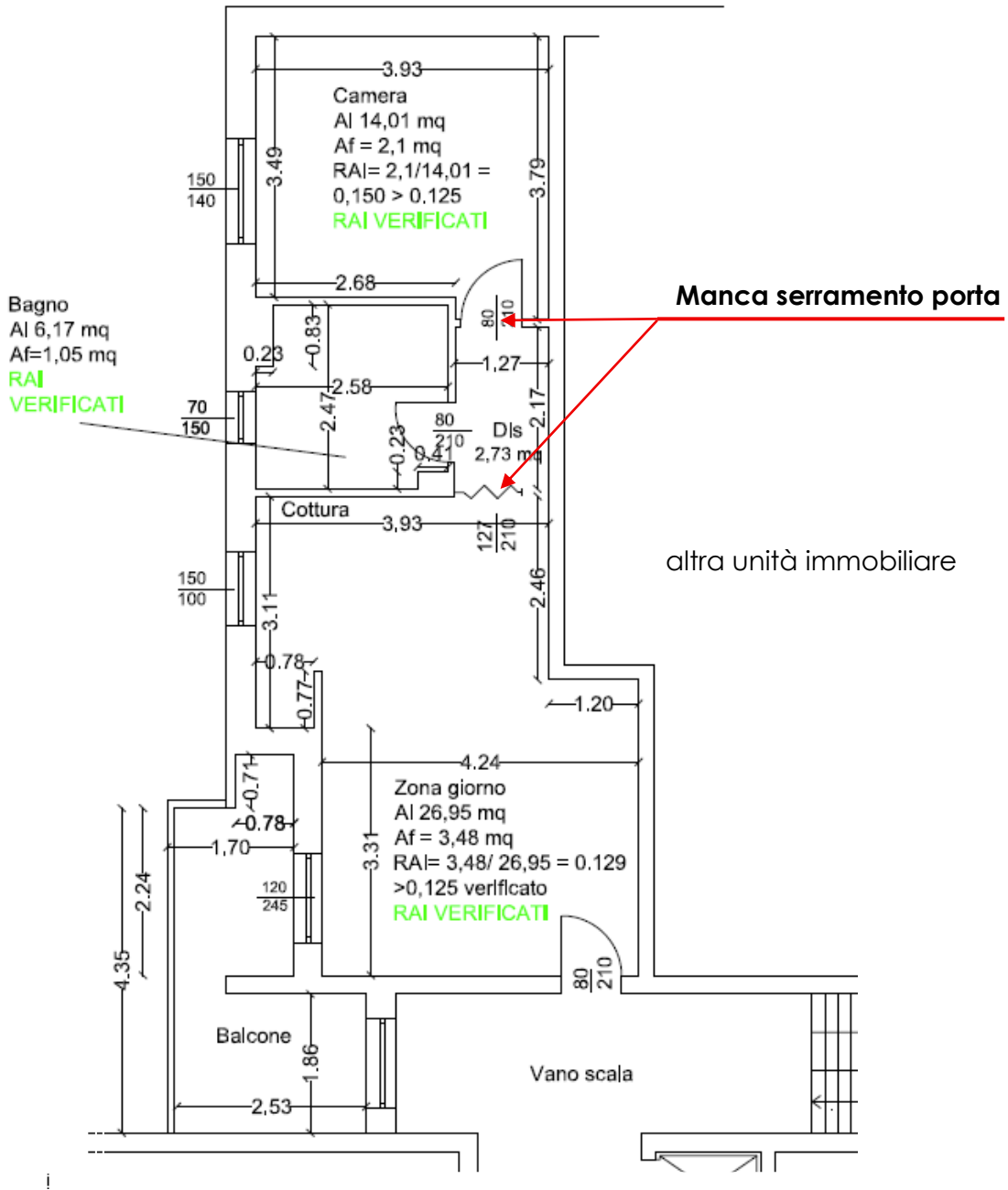


Prospetto Ovest
confronto



- **Comunicazione di Inizio Attività N. 19633 del 12/10/2021** per modifiche interne, la cui **planimetria di progetto viene qui riportata quale "stato di fatto" dell'appartamento, come verificato in sede di sopralluogo**.

  Il progettista ha informato di non aver potuto inviare la comunicazione di fine lavori, in quanto non firmata dalla committente.



Le planimetrie comunale e catastale risultano tra loro conformi.

Al sopralluogo l'appartamento è risultato conforme al progetto C.I.L.A. del 2021, con l'eccezione della mancanza del serramento porta della camera da letto e del serramento porta (con relative spallette e sopraluce) **a formazione antibagno, previsto tra disimpegno e zona giorno.**

Per tali dotazioni si prevede l'importo di spesa di € 2.000,00 oneri fiscali compresi.

8 CONSISTENZA:

Al piano 1° - dotato di ascensore:

ampio locale giorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, bagno e camera. Alloggio monoaffaccio orientato ad ovest.

Al piano interrato 1°: piccolo vano di cantina (sup utile circa mq.2)

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell' unità immobiliare è stata calcolata sulla base dei rilievi effettuati sul posto - è comprensiva dei muri esterni valutati al 100% e di quelli di confine valutati al 50% – le superfici accessorie sono state valutate secondo l'opportuna quota percentuale - sono state altresì presi in considerazione il progetto comunale e le indicazioni catastali.

Destinazione	U.M.	Sup Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
appartamento p. 1°	**mq.**	**62,00**	**100%**	**62,00**
balcone p. 1°	**mq**	**9,50**	**20%**	**2,00**
cantina p. S1	**mq.**	**2,50**	**20%**	**0,50**
TOTALE	**mq.**	**74,00**		**64,50**

Superficie Lorda commerciale Totale	**mq.**	**74,00**
Superficie Virtuale (omogeneizzata)	**mq.**	**64,50**

Si precisa che per l' unità e le sue pertinenze la valutazione dimensionale, pur essendo stato effettuata a misura, è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, potranno essere sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento e tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantisti che, compreso eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate, sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche e documentali da effettuarsi prima dell' acquisto.

9 STIMA

9.1 Criterio 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 di impianti e per

come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Nella considerazione della recente ristrutturazione e del buono stato di manutenzione generale.

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. Metodo sintetico comparativo. 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.

Fonti d'informazione - **Comune: Trezzo sull'Adda**

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

Periodo: 2° semestre 2025 - Destinazione: Residenziale

Fascia/Zona: Centrale Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Valore mercato	stato	valore minimo	valore massimo
Appartamenti	Normale	€ 1.100,00	€ 1.350,00
	Ottimo	€ 1.400,00	€ 1.650,00

B BORSINO IMMOBILIARE – Trezzo sull'Adda - Centro urbano -

Valore		minimo	medio	massimo
Appartamenti	fascia media	€ 1.584,00	€ 1.790,00	€ 1.997,00

C PUBBLICITÀ IMMOBILIARI. Varie

Nella considerazione della categoria catastale A/3 ad un piano primo monoaffaccio, dell'ubicazione centrale, del buono stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e soprattutto dell'ottimo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, si ritiene ragionevole applicare il valore di €/mq. 1.500,00.

9.2 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
Abitazione con vano cantina	1° S1	64,50	1.500,00	96.750,00

a. 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 dalla scrivente.

VALORE LOTTO considerato libero	**€**	**96.750,00**
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	**€**	**4.838,00**
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	**€**	**2.000,00**
Sese condominiali ordinarie - biennio	**€**	**1.200,00**
PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-	**€**	**88.712,50**
Valore Arrotondato	**€**	**88.700,00**

La sottoscritta arch. Maria Grazia Mina dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai Creditori a mezzo PEC. e via e-mail all'esecutato.

Milano li: 14 luglio 2026 **l'Esperto arch. Maria Grazia MINA**
12 ottobre 2026

ALLEGATI

1 ispezioni di Catasto 2.A documentazione fotografica 2.B doc. APE

3 ricerche contratti d'affitto 4 rogito 5 visure Conservatoria

6 documentazione condominio 7 documentazione comunale

Copia privacy della Relazione.