
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **1081/22**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-05-2023 ore 13:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa LAURA CESIRA STELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Alberto Mariani
Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U
Studio in: Via T. Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone
Telefono: 0248602809
Fax: -
Email: mariansson@tiscali.it
Pec: alberto.mariani@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene:

Piazza Omodei 1, 2, 3, 4 – Trezzo sull'Adda MI – 20056

Via Carcassola 1, 3, 5, 11, 13 – Trezzo sull'Adda MI – 20056

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A

Dati Catastali:

foglio 13, particella 843, subalterno 3

foglio 13, particella 843, subalterno 4

foglio 13, particella 843, subalterno 5

foglio 13, particella 843, subalterno 6

foglio 13, particella 843, subalterno 7

foglio 13, particella 843, subalterno 8

foglio 13, particella 843, subalterno 9

foglio 13, particella 843, subalterno 10

foglio 13, particella 843, subalterno 11

foglio 13, particella 843, subalterno 12

foglio 13, particella 843, subalterno 13

foglio 13, particella 843, subalterno 14

foglio 13, particella 843, subalterno 15

foglio 13, particella 844, subalterno 3

foglio 13, particella 844, subalterno 4

foglio 13, particella 844, subalterno 5

foglio 13, particella 844, subalterno 6

foglio 13, particella 844, subalterno 7

foglio 13, particella 844, subalterno 8

foglio 13, particella 844, subalterno 9

foglio 13, particella 844, subalterno 10

foglio 13, particella 844, subalterno 11

foglio 13, particella 844, subalterno 12

foglio 13, particella 844, subalterno 13

foglio 13, particella 844, subalterno 14

foglio 13, particella 844, subalterno 15

foglio 13, particella 845



foglio 13, particella 1
foglio 13, particella 127
foglio 13, particella 264
foglio 13, particella 265
foglio 13, particella 380

2. Stato di possesso

Bene:

Piazza Omodei 1, 2, 3, 4 – Trezzo sull'Adda MI – 20056
Via Carcassola 1, 3, 5, 11, 13 – Trezzo sull'Adda MI – 20056

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso:

foglio 13, particella 843, sub 701, 13
occupato da esecutato
foglio 13, particella 843, sub 5, 6, 7, 8, 11, 12, 14
foglio 13, particella 844, sub 3, 10, 11, 12, 13
occupato da locatario con titolo opponibile alla procedura
foglio 13, particella 844, sub 14
occupato da locatario con titolo non opponibile alla procedura

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Piazza Omodei 1, 2, 3, 4 – Trezzo sull'Adda MI – 20056
Via Carcassola 1, 3, 5, 11, 13 – Trezzo sull'Adda MI – 20056

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Piazza Omodei 1, 2, 3, 4 – Trezzo sull'Adda MI – 20056
Via Carcassola 1, 3, 5, 11, 13 – Trezzo sull'Adda MI – 20056

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5

Comproprietari

Piazza Omodei 1, 2, 3, 4 – Trezzo sull'Adda MI – 20056
Via Carcassola 1, 3, 5, 11, 13 – Trezzo sull'Adda MI – 20056

Lotto: 001



Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Piazza Omodei 1, 2, 3, 4 – Trezzo sull’Adda MI – 20056
Via Carcassola 1, 3, 5, 11, 13 – Trezzo sull’Adda MI – 20056
Lotto: 001 - 002
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Piazza Omodei 1, 2, 3, 4 – Trezzo sull’Adda MI – 20056
Via Carcassola 1, 3, 5, 11, 13 – Trezzo sull’Adda MI – 20056
Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Piazza Omodei 1, 2, 3, 4 – Trezzo sull’Adda MI – 20056
Via Carcassola 1, 3, 5, 11, 13 – Trezzo sull’Adda MI – 20056
Lotto: 001
Prezzo da libero: € 6.900.000,00
Prezzo da occupato: € 5.200.000,00



Beni in **Trezzo sull'Adda MI**
Località/Frazione
Piazza Omodei 1, 2, 3, 4
Via Carcassola 1, 3, 5, 11, 13

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazioni di tipo signorile [A1] sito in Trezzo sull'Adda MI CAP: 20056, Via Carcassola 3

**Abitazioni di tipo civile [A2] sito in Trezzo sull'Adda MI CAP: 20056, Via Carcassola 3, 5, 11, 13 –
Piazza Omodei 1**

Uffici e studi privati [A10] sito in Trezzo sull'Adda MI CAP: 20056, Via Carcassola 3

Opifici [D1] sito in Trezzo sull'Adda MI CAP: 20056, Via Carcassola 5, 11

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Trezzo sull'Adda MI CAP: 20056, Via Carcassola 5

Negozi e botteghe [C1] sito in Trezzo sull'Adda MI CAP: 20056, Piazza Omodei 5

**Fabbricati per speciali esigenze [D8] sito in Trezzo sull'Adda MI CAP: 20056, Via Carcassola 3 –
Piazza Omodei 3**

Terreni [A2] sito in Trezzo sull'Adda MI CAP: 20056, Piazza Omodei 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 843, subalterno 701 (ex 3), indirizzo Piazza Omodei 3, piano terreno, primo e secondo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria A/1, classe 3, consistenza 51 vani, rendita € 6.584,83€

Intestazione: foglio 13, particella 843, subalterno 4, indirizzo Piazza Omodei 1, piano terreno, primo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria D/8, rendita € 604,25€

Intestazione: foglio 13, particella 843, subalterno 5, indirizzo Via Carcassola 3, piano terreno, primo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 3.322,00€

Intestazione: foglio 13, particella 843, subalterno 702 (ex 6, 7 e 8), indirizzo Piazza Omodei 5, piano terreno, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria C/1, classe 7, consistenza 181mq, rendita € 6.216,33€

Intestazione: foglio 13, particella 843, subalterno 9, indirizzo Via Carcassola 5, piano terreno, primo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria C/2, classe 3, consistenza 18mq, rendita € 57,64€

Intestazione: foglio 13, particella 843, subalterno 10, indirizzo Via Carcassola 3, piano primo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria A/10, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 914,13€



Intestazione: foglio 13, particella 843, subalterno 11, indirizzo Via Carcassola 3, piano primo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria A/10, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 914,13€

Intestazione: foglio 13, particella 843, subalterno 12, indirizzo Via Carcassola 3, piano primo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 1.371,19€

Intestazione: foglio 13, particella 843, subalterno 13, indirizzo Piazza Omodei 3, piano secondo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita € 805,67€

Intestazione: foglio 13, particella 843, subalterno 14, indirizzo Via Carcassola 3, piano secondo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 1.371,19€

Intestazione: foglio 13, particella 843, subalterno 15, indirizzo Via Carcassola 3, piano secondo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 1.675,90€

Intestazione: foglio 13, particella 844, subalterno 3, indirizzo Via Carcassola 5, piano terreno, primo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria A/2, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita € 956,74€

Intestazione: foglio 13, particella 844, subalterno 4, indirizzo Via Carcassola 11, piano terreno, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria D/1, rendita € 66,00€

Intestazione: foglio 13, particella 844, subalterno 5, indirizzo Via Carcassola 5, piano terreno, primo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria C/2, classe 3, consistenza 57mq, rendita € 182,52€

Intestazione: foglio 13, particella 844, subalterno 6, indirizzo Via Carcassola 11, piano terreno, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria D/1, rendita € 36,00€

Intestazione: foglio 13, particella 844, subalterno 7, indirizzo Via Carcassola 5, piano terreno, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria D/1, rendita € 66,00€

Intestazione: foglio 13, particella 844, subalterno 8, indirizzo Via Carcassola 5, piano terreno primo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria C/2, classe 3, consistenza 37mq, rendita € 118,48€

Intestazione: foglio 13, particella 844, subalterno 9, indirizzo Via Carcassola 5, piano terreno, primo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria C/2, classe 3, consistenza 24mq, rendita € 76,85€

Intestazione: foglio 13, particella 844, subalterno 10, indirizzo Via Carcassola 11, piano terreno, primo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 352,48€

Intestazione: foglio 13, particella 844, subalterno 11, indirizzo Via Carcassola 13, piano terreno, primo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 453,19€

Intestazione: foglio 13, particella 844, subalterno 12, indirizzo Via Carcassola 13, piano terreno, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € 201,42€



Intestazione: foglio 13, particella 844, subalterno 13, indirizzo Via Carcassola 13, piano terreno, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 302,13€

Intestazione: foglio 13, particella 844, subalterno 14, indirizzo Via Carcassola 13, piano primo, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 302,13€

Intestazione: foglio 13, particella 844, subalterno 15, indirizzo Via Carcassola, piano interrato-comune Trezzo sull'Adda MI, categoria C/2, classe 3, consistenza 324mq, rendita € 1.037,46€

Intestazione: foglio 13, particella 845, indirizzo Via Carcassola 5, piano interrato, comune Trezzo sull'Adda MI, categoria D/1, rendita € 648,00€

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 13, particella 1, qualità incolto/produttivo, comune Trezzo sull'Adda MI, superficie 6 are, 80 centiare, rendita agraria € 0,07€

Intestazione: foglio 13, particella 127, qualità prato, comune Trezzo sull'Adda MI, superficie 1 ettaro, 53 are, 81 centiare, rendita agraria € 79,44€

Intestazione: foglio 13, particella 264, qualità seminativo/arbor, comune Trezzo sull'Adda MI, superficie 74 are, 40 centiare, rendita agraria € 46,11

Intestazione: foglio 13, particella 265, qualità bosco/ceduo, comune Trezzo sull'Adda MI, superficie 1 ettaro, 34 are, 50 centiare, rendita agraria € 4,17

Intestazione: foglio 13, particella 380, qualità seminativo, comune Trezzo sull'Adda MI, superficie 1 ettaro, 29 are, 0 centiare, rendita agraria € 80,38

Confini:

Confini di tutta la proprietà: a nord: Piazza Omodei e Via Carcassola; a est: altra proprietà; a sud: fiume Adda; ad ovest: altra proprietà

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Foglio 13 particella 843 sub 5

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stato suddiviso il piano primo dal piano terreno.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione della pratica comunale

Tecnico abilitato: 1.000€

Totale: 1.000€

Foglio 13 particella 844 sub 13

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stato inserito un sop-palco.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione della pratica comunale

Tecnico abilitato: 1.000€

Totale: 1.000€



Foglio 13 particella 843 sub 701

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stata inserita una parete a chiusura di un vano al piano ammezzato.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione della pratica comunale

Tecnico abilitato: 1.000€

Totale: 1.000€

Foglio 13 particella 843 sub 12

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stata inserita una parete a chiusura di un vano al piano primo.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione della pratica comunale

Tecnico abilitato: 1.000€

Totale: 1.000€

Foglio 13 particella 844 sub 10

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stato inserito un sop-palco.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione della pratica comunale

Tecnico abilitato: 1.000€

Totale: 1.000€

Foglio 13 particella 843 sub 15

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stata rimossa una parete.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione della pratica comunale

Tecnico abilitato: 1.000€

Totale: 1.000€

Foglio 13 particella 843 sub 11

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stata inserita una parete a chiusura di un vano al piano primo.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione della pratica comunale

Tecnico abilitato: 1.000€

Totale: 1.000€

Foglio 13 particella 843 sub 10

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stata rimossa una parete.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione della pratica comunale

Tecnico abilitato: 1.000€

Totale: 1.000€

Foglio 13 particella 844 sub 3

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stata inserita una parete a chiusura di un vano al piano terra.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione della pratica comunale

Tecnico abilitato: 1.000€



Totale: 1.000€

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in Trezzo sull'Adda MI, in prossimità del confine con il fiume Adda e la provincia di Bergamo.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercato Coop in Via Gramsci 12 a 250m circa; supermercato In's in Via Mazzini 62 a 650m circa; farmacia Fodera in Piazza Libertà 6 a 200m circa, scuola dell'infanzia Rodari in Via Mazzini 2 a 250m circa.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus linea Z301 (Milano Lampugnano – Bergamo) a 250m circa; bus linea Z310 (Milano Gessate – Trezzo sull'Adda) a 500m circa, bus linea Z321 (Monza – Trezzo sull'Adda) a 500m circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Villa occupata da esecutato

Foglio 13 particella 843 sub 14

Occupato da locatario con titolo opponibile.

Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 25/01/2013 per l'importo annuale di euro 5.400,00 con pagamento a cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Ponte San Pietro il 15/02/2013 ai nn.102 3T

Tipologia contratto: 6+6 anni con scadenza 31/01/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 03.11.2022.

Foglio 13 particella 843 sub 12

Occupato da locatario con titolo opponibile.

Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 30/07/2014 per l'importo annuale di euro 6.600,00 con pagamento a cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Ponte San Pietro il 04/09/2014 ai nn.1620 3T

Tipologia contratto: 6+6 anni con scadenza 31/08/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 03.11.2022.

Note: il contratto è del tipo 6 + 6 e per disdetta occorre inviare raccomandata AR almeno 6 mesi prima della naturale scadenza.

Foglio 13 particella 843 sub 11

Occupato da locatario con titolo opponibile.

Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 03/12/2014 per l'importo annuale di euro 6.600,00 con pagamento a cadenza trimestrale.



Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .
Registrato a Ponte San Pietro il 17/12/2014 ai nn.2562 3T
Tipologia contratto: 6+6 anni con scadenza 31/12/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 03.11.2022.

Foglio 13 particella 844 sub 3

Occupato da locatario con titolo opponibile.

Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 16/03/2015 per l'importo annuale di euro 18.000,00 con pagamento a cadenza semestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a ponte San Pietro il 24/03/2015 ai nn.782 3T

Tipologia contratto: 6+6 anni con scadenza 31/08/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 03.11.2022.

Note: il contratto è del tipo 6 + 6 e per disdetta occorre inviare raccomandata AR almeno 6 mesi prima della naturale scadenza.

Foglio 13 particella 844 sub 10

Occupato da locatario con titolo opponibile.

Occupato da OMISSIS con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 22/09/2016 per l'importo annuale di euro 6.000,00 con pagamento a cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Vimercate il 22/09/2016 ai nn.3633 3T

Tipologia contratto: 4+4 anni con scadenza 27/09/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 03.11.2022.

Note: il contratto è del tipo 4 + 4 e per disdetta occorre inviare raccomandata AR almeno 6 mesi prima della naturale scadenza.

Foglio 13 particella 843 sub 702

Occupato da locatario con titolo opponibile.

Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 28/11/2017 per l'importo annuale di euro 21.000,00 con pagamento a cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Bergamo 1 il 19/12/2017 ai nn.10839 3T

Tipologia contratto: 6+6 anni con scadenza 30/11/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 03.11.2022.

Note: il contratto è del tipo 6 + 6 e per disdetta occorre inviare raccomandata AR almeno 6 mesi prima della naturale scadenza.

Foglio 13 particella 844 sub 13

Occupato da locatario con titolo opponibile.

Occupato da OMISSIS con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 08/04/2019 per l'importo annuale di euro 6.600,00 con pagamento a cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Vimercate il 10/04/2019 ai nn.1525 3T

Tipologia contratto: 4+4 anni con scadenza 11/04/2027



Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 03.11.2022.

Note: il contratto è del tipo 4 + 4 e per disdetta occorre inviare raccomandata AR almeno 6 mesi prima della naturale scadenza.

Foglio 13 particella 843 sub 5

Occupato da locatario con titolo opponibile.

Occupato da OMISSIS con contratto di locazione stipulato in data 19/05/2021 per l'importo annuale di euro 21.600,00 con pagamento a cadenza trimestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Ponte San Pietro il 03/06/2021 ai nn.1277 3T

Tipologia contratto: 6+6 anni con scadenza 31/05/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 03.11.2022.

Note: il contratto è del tipo 6 + 6 e per disdetta occorre inviare raccomandata AR almeno 12 mesi prima della naturale scadenza.

Foglio 13 particella 844 sub 12

Occupato da locatario con titolo opponibile.

Occupato da OMISSIS con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 15/03/2022 per l'importo annuale di euro 4.800,00 con pagamento a cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Ponte San Pietro il 05/04/2022 ai nn.742 3T

Tipologia contratto: 4+4 anni con scadenza 14/04/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 03.11.2022.

Note: il contratto è del tipo 4 + 4 e per disdetta occorre inviare raccomandata AR almeno 6 mesi prima della naturale scadenza.

Foglio 13 particella 844 sub 11

Occupato da locatario con titolo opponibile.

Occupato da OMISSIS con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/10/2022 per l'importo annuale di euro 7.800,00 con pagamento a cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Ponte San Pietro il 03/10/2022 ai nn.1982 3T

Tipologia contratto: 4+4 anni con scadenza 30/09/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 03.11.2022.

Note: il contratto è del tipo 4 + 4 e per disdetta occorre inviare raccomandata AR almeno 6 mesi prima della naturale scadenza.

Foglio 13 particella 844 sub 14

Occupato da locatario con titolo non opponibile.

Occupato da OMISSIS con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 15/01/2023 per l'importo annuale di euro 6.600,00 con pagamento a cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Ponte San Pietro il 19/01/2023 ai nn.151 3T

Tipologia contratto: 4+4 anni con scadenza 14/01/2027



Il contratto è stato stipulato in data posteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 03.11.2022.

Note: il contratto è del tipo 4 + 4 e per disdetta occorre inviare raccomandata AR almeno 6 mesi prima della naturale scadenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 1.500.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/03/2005 ai nn. 4088/9222;

- Ipoteca volontaria; importo ipoteca € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 18/12/2008 ai nn. 197368/37726;

- Ipoteca volontaria; importo ipoteca € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 18/12/2008 ai nn. 197369/37727;

- Ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 2.760.000,00; Importo capitale: € 1.380.000,00; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 18/02/2009 ai nn. 15887/3128;

- Ipoteca volontaria; importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 02/08/2010 ai nn. 99800/24516;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 03/11/2022 ai nn.154767/104505.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione del complesso: 178.000,00€ circa

Spese condominiali scadute ed insolute: non conosciute

Millesimi di proprietà: -

Amm.re: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Certificato Idoneità statica: Non presente

Problematiche strutturali: Non presenti

Procedimenti giudiziari ulteriori: Non noti

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis proprietario/i ante ventennio al 07/10/1994 in forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: omissis dal 06/10/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 2 in data 07/10/1994 ai nn. 81825/50798.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14586

Tipo pratica: DIA

Oggetto: recupero strutturale ed architettonico

Rilascio in data 10/08/2000

Nota: visto Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici del 07.02.2000 n.1852 e del 14.06.2004 n.7752

Numero pratica: 117/2006

Tipo pratica: permesso di costruire in sanatoria

Oggetto: fusione unità interne e cambio destinazione d'uso

Rilascio in data 09/11/2006

Nota: visto Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici del 29.04.2008 n.6144

Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti difformità

Foglio 13 particella 843 sub 5



La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stato suddiviso il piano primo dal piano terreno.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile.

Descrizione delle opere da sanare: separazioni piani.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Foglio 13 particella 844 sub 13

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stato inserito un soppalco.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile. Successiva richiesta di agibilità.

Descrizione delle opere da sanare: inserimento soppalco.

Oneri Totali:

Oneri Comunali: da definire a cura del tecnico del Comune alla presentazione della pratica.

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Foglio 13 particella 843 sub 701

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stata inserita una parete a chiusura di un vano al piano ammezzato.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Foglio 13 particella 843 sub 12

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stata inserita una parete a chiusura di un vano al piano primo.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Foglio 13 particella 844 sub 10

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stato inserito un soppalco.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile. Successiva richiesta di agibilità.

Descrizione delle opere da sanare: inserimento soppalco.

Oneri Totali:

Oneri Comunali: da definire a cura del tecnico del Comune alla presentazione della pratica.

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri Totali: **€ 2.500,00**



Foglio 13 particella 843 sub 15

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stata rimossa una parete.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Foglio 13 particella 843 sub 11

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stata inserita una parete a chiusura di un vano al piano primo.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Foglio 13 particella 843 sub 10

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stata rimossa una parete.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Foglio 13 particella 844 sub 3

La planimetria reale è differente dalla planimetria catastale poiché è stata inserita una parete a chiusura di un vano al piano terra.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	PDR2 Centro Storico
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se si, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	ex art. 10-13 L42/2004 (DM02.11.1960) - bene culturale. L 1089/1939 – tutela delle cose di interesse artistico e storico. L 1497/39 – protezione delle bellezze naturali
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Conformità urbanistica

L'immobile è soggetto al vincolo di interesse storico DM 02.11.1960 con correlativo diritto di prelazione per l'acquisto a favore del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali.

Descrizione: di cui al punto A

Abitazioni di tipo signorile [A1] sito in Trezzo sull'Adda MI CAP: 20056, Via Carcassola 3
Abitazioni di tipo civile [A2] sito in Trezzo sull'Adda MI CAP: 20056, Via Carcassola 3, 5, 11, 13 – Piazza Omodei 1
Uffici e studi privati [A10] sito in Trezzo sull'Adda MI CAP: 20056, Via Carcassola 3
Opifici [D1] sito in Trezzo sull'Adda MI CAP: 20056, Via Carcassola 5, 11
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Trezzo sull'Adda MI CAP: 20056, Via Carcassola 5
Negozi e botteghe [C1] sito in Trezzo sull'Adda MI CAP: 20056, Piazza Omodei 5
Fabbricati per speciali esigenze [D8] sito in Trezzo sull'Adda MI CAP: 20056, Via Carcassola 3 – Piazza Omodei 3
Terreni [A2] sito in Trezzo sull'Adda MI CAP: 20056, Piazza Omodei 1

Il complesso immobiliare, di interesse storico, è composto da diversi corpi fabbrica.

Il corpo A è costituito da una villa della prima metà del 1700 su tre piani fuori terra, con grandi saloni affrescati, sale da pranzo e locali di servizio per meeting e cerimonie.

Il corpo B (ex fienili) è costituito da locali di servizio per la villa, attualmente locali ad uso terziario per uffici, laboratori e negozi ed alloggio del custode.

Il corpo C è costituito da una piccola costruzione a pianta esagonale disposta su un piano fuori terra adoppia altezza attualmente utilizzata come magazzino.

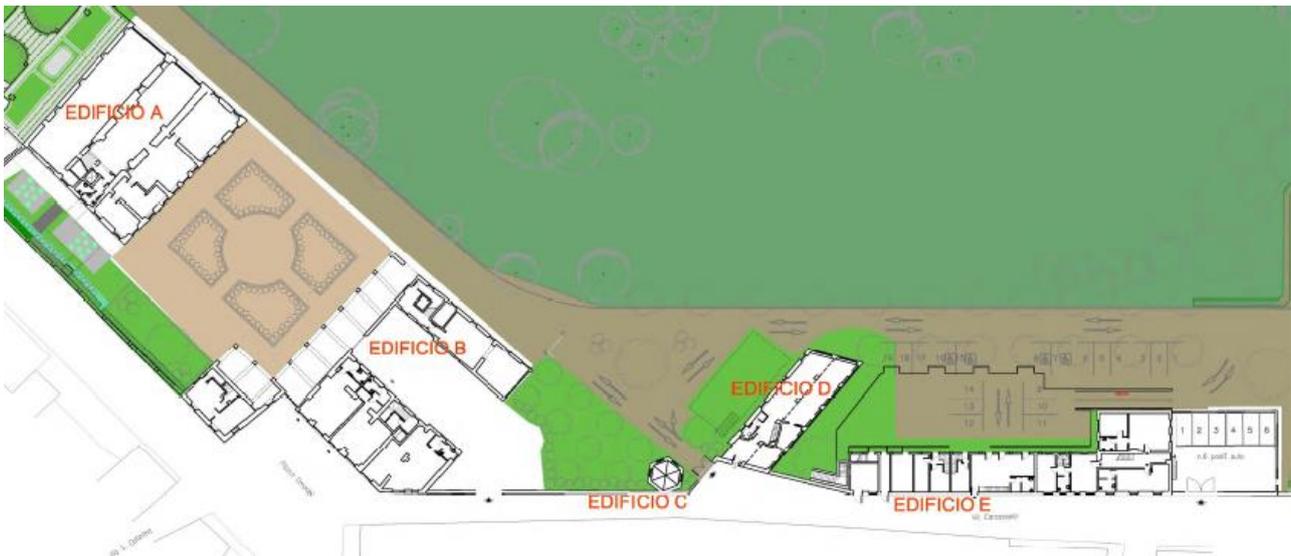
Il corpo D (ex-limonaia) è costituito da una costruzione ad uso ufficio con suddivisioni interne e soppalco.

Il corpo E è costituito da locali di servizio per la villa, attualmente locali ad uso abitativo disposti su due piani fuori terra.

Nei vari corpi fabbrica sono inseriti locali tecnici poiché gli impianti sono comuni a tutto il complesso.

In totale il complesso è costituito da una villa, un negozio, una abitazione del custode, n°5 uffici, n°5 abitazioni, magazzini, locali tecnici, area a verde.





Superficie complessiva di circa mq 3.336,77 (superficie commerciale con esclusione di locali tecnici e terreni) oltre a 49.851,00mq di terreni e giardini
 È posto al piano: terreno, primo e secondo
 L'edificio è stato costruito nel: costruzione originale della villa del 1700
 ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40 (corpo A)

Stato di manutenzione generale: ottima

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato generale di manutenzione e non sono stati osservati ammaloramenti.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro doppio protezione: persiane materiale: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelli in ceramica, parquet e marmo condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: locali materiale: stabilitura condizioni: ottime
Porta di ingresso	tipologia: anta doppia a battente materiale: legno condizioni: sufficienti

Impianti:

Condizionamento	tipologia: comune a tutto il complesso alimentazione: gas diffusori: radiatori nei bagni e fan coil negli ambienti condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il computo metrico è redatto secondo il manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli



immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008.

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale.

Nel computo non sono stati inseriti i locali tecnici contenenti gli impianti di servizio per l'intero complesso ed i giardini ed i terreni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corpo A (villa)	sup lorda di pavimento	1.715,00	1,00	1.715,00
Corpo B (uffici e negozi)	sup lorda di pavimento	976,50	1,00	976,50
Corpo B (balconi e terrazzi)	sup lorda di pavimento	83,00	0,30	24,90
Corpo C (magazzino)	sup lorda di pavimento	24,00	0,25	6,00
Corpo D (uffici)	sup lorda di pavimento	260,00	1,00	260,00
Corpo E (abitazioni)	sup lorda di pavimento	313,00	1,00	313,00
Corpo E (magazzini e parcheggi coperti)	sup lorda di pavimento	165,50	0,25	41,37
		3.537,00		3.336,77

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.500,00€ - 3.500,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2022 (1.500,00€ - 1.900,00€ al mq per residenziale; 1.150,00€ - 1.550,00€ per uffici; 1.100,00€ - 1.350,00€ per negozi).

Nota: Il complesso immobiliare è di particolare pregio, in ottimo stato e la determinazione del più probabile valore di mercato non è la stessa che si possa effettuare con immobili di più recente costruzione.

Lo scrivente ha utilizzato la quotazione media rilevata da immobili simili utilizzando la sola superficie commerciale totale, senza distinzione sulla destinazione d'uso, comunque non significativa, con l'esclusione di locali tecnici contenenti gli impianti di servizio per l'intero complesso, i giardini ed i terreni, poiché di estensione tale da portare fuori mercato la valutazione, considerando che l'importo costituisce una base d'asta che troverà il valore finale nelle offerte dei possibili acquirenti.

Lo scrivente non ha differenziato in vari lotti, nonostante il complesso comprenda vari immobili ben distinti, poiché subentrerebbero difficoltà legate alla necessità di creare un condominio, poiché tutti gli impianti e tutti i terreni sarebbero da considerare in area comune.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;



Uffici del registro di Milano;

Ufficio Tecnico di Trezzo sull'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;
<http://www.immobiliare.it/>
<http://www.casa.it/>.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.200,00€ al mq.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Complesso immobiliare	3.336,77	€ 2.200,00	€ 7.340.894,00
Valore corpo			€ 7.340.894,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.340.894,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.340.894,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		3.336,77	€ 7.340.894,00	€ 7.340.894,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 367.044,70
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 31.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il complesso è già diviso in vari immobili

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 6.942.349,30
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 5.200.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 6.900.000,00

9. INVIO RELAZIONE:



Lo scrivente attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al/i debitore/i a mezzo posta elettronica e posta ordinaria.

Data generazione:
25-03-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani

