

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 159/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**
Custode: **Avv. Manuela Sorge**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Trezzano sul Naviglio (MI), Via Giovanni Boccaccio n. 65

Aggiornamento a seguito dell'udienza del 25.09.2025



INDICE

RIEPILOGO SINTETICO	3
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	4
1.1 Descrizione dei beni	
1.2 Quota e tipologia dei beni pignorati	
1.3 Identificazione al Catasto Fabbricati	
1.4 Coerenze	
1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni <i>di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione</i>	
2 DESCRIZIONE DEI BENI	6
2.1 Descrizione sommaria di quartiere e zona	
2.2 Caratteristiche descrittive fabbricato	
2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari	
2.4 Certificazione Energetica	
2.5 Dichiarazioni di conformità degli impianti	
2.6 Certificazione di idoneità statica	
3 STATO OCCUPATIVO	10
3.1 Detenzione dei beni	
3.2 Esistenza contratti di locazione	
4 PROVENIENZA	10
4.1 Proprietà attuale	
4.2 Precedenti proprietà al ventennio	
5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
5.3 Eventuali note/osservazioni	
6 CONDOMINIO	13
6.1 Spese di gestione condominiale	
6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali	
6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili	



7	VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	14
7.1	Inquadramento urbanistico	
7.2	Verifica edilizia	
a	Storia edilizia	
b	Difficoltà riscontrate	
c	Regolarizzazione	
7.3	Verifica catastale	
a	Storia catastale	
b	Difficoltà riscontrate	
c	Regolarizzazione	
8	CONSISTENZA	22
8.1	Informazioni relative alla consistenza	
8.2	Calcolo	
9	STIMA	23
9.1	Criterio di stima	
9.2	Fonti di informazione	
9.3	Valutazione	
9.4	Adeguamenti e correzioni alla stima	
10	GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	25
11	GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ	25
12	CRITICITÀ DA SEGNALARE	25
13	ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE	25



RIEPILOGO SINTETICO

<u>CORPO</u>		<u>Categoria</u>	<u>Piano</u>	<u>Dati catastali</u>
A	Appartamento	A/2	1	fg. 5, mapp. 72, sub. 705
B	Appartamento	A/3	2	fg. 5, mapp. 72, sub. 706

STATO OCCUPATIVO

Al sopralluogo, i beni risultavano in disuso.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da confronto con la curatela dell'Eredità giacente, non presenti contratti di locazione. L'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale di Milano 5 - DPI) ha comunicato che *"non risultano registrati contratti di locazione presso gli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate"*.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**Trezzano sul Naviglio (MI), Via G. Boccaccio n. 65****Avvertenze**

- Si evidenzia che le parti comuni ai CORPI A e B, costituite da scale, androne a piano terra, pianerottoli ai piani primo e secondo, vano tecnico a piano secondo, oltre che il piccolo vano sottoscala da piano terra a piano interrato rappresentato sulla Domanda di Condono non conclusa, non sono individuate con autonomo identificativo catastale (scale e pianerottolo ai piani primo e secondo e vano tecnico a piano secondo sono raffigurati sulle schede dei CORPI A e B senza che sia indicata in modo chiaro la freccia di accesso alle unità). Non sono quindi autonomamente richiamate nel pignoramento: in quanto comuni solo alle due unità oggetto di analisi (per il vano sottoscala non si è rintracciata autonoma storia), possono intendersi comunque pertinenze delle stesse, salvo ogni diverso parere dell'Illustrissimo Giudice in merito.
- L'accesso all'androne e al vano scale avviene da porzione del cortile al mappale 72, che permette l'accesso anche alle altre unità, proprietà di terzi, insistenti sul mappale. Tale cortile, corrente anche lateralmente, costituisce sedime del fabbricato.
- Si rimanda alle analisi di cui ai successivi § 7.1, 7.2 e 7.2 in merito alle problematiche urbanistiche (vincoli della residenza in ambito produttivo) nonché edilizie e catastali, con le plurime irregolarità rilevate.

CORPO A**Appartamento a piano primo****1.1. Descrizione del bene**

Appartamento a piano primo costituito, con riferimento alla planimetria catastale, da sei locali, cucina abitabile, tre bagni, due ripostigli e relativi corridoi/disimpegni, piccolo balconcino fronte Via Boccaccio, terrazzo lato interno, con sovrastante veranda oggetto di Domanda di Condono di cui al successivo § 7.2. Il terrazzo risulta collegato a ulteriore spazio a terrazzo ricavato su lastrico solare dell'adiacente capannone (§ 7.2). L'unità al sopralluogo è apparsa strutturata in due unità distinte, con relative porte di ingresso: un bilocale lato Via Boccaccio, utilizzato come deposito; un quadrilocale lato interno, collegato con scala a chiocciola al soprastante CORPO B, senza relativa zona cottura.

Nota. La sottoscritta non ha potuto accedere, neanche nel corso dei sopralluoghi del 09.06.2025 e del 26.07.2025, né al terrazzo, né al balcone fronte via Boccaccio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sul bene per la quota 1/1, da nota di trascrizione, contro [REDACTED] debitore, e, come specificato nella Sezione D della nota, deceduto, *"la cui eredità è stata dichiarata giacente"* (Procedura R.G. n. 8414/2022 Vol. Giur. Tribunale Milano). Il [REDACTED] è deceduto in data 23.02.2018. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati (All.1.1)

Intestazione all'attualità: [REDACTED]
[REDACTED] per la quota 1/1.

Dati identificativi: foglio 5 mappale 72 sub. 705

Dati classamento: categoria A/2 – classe 1 – consistenza 10 vani – superficie catastale totale 232 m² - superficie catastale escluse aree scoperte 215 m² - rendita € 774,69.



Indirizzo: Via Giovanni Boccaccio n. 65, piano 1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 01.09.2011 - pratica n. MI1066836 (n. 499183.1/2011);
- variazione del 19.01.1993 - pratica n. MI1059104 in atti dal 29.12.2010 fusione (n. 559.1/1993).

1.4. Coerenze

Da nord di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto): prospetto su cortile mapp. 72 per due lati; lastrico di copertura unità immobiliare al mapp. 72 proprietà di terzi; prospetto su cortile mapp.72 (oltre che pianerottolo e vano scale, posto che non è indicata in scheda la freccia di accesso all'unità).

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

Nessuna.

CORPO B

Appartamento a piano secondo

1.1. Descrizione del bene

Appartamento a piano secondo composto da soggiorno, cucina abitabile, una camera, due bagni con relativo disimpegno, oltre a piccolo locale "studio". Presente ampio terrazzo lato interno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sul bene per la quota 1/1, da nota di trascrizione, contro [REDACTED], debitore, e, come specificato nella Sezione D della nota, deceduto, *"la cui eredità è stata dichiarata giacente"* (Procedura R.G. n. 8414/2022 Vol. Giur. Tribunale Milano). Il [REDACTED] è deceduto in data 23.02.2018. Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati **(All.1.2)**

Intestazione all'attualità: [REDACTED], per la quota 1/1.

Dati identificativi: **foglio 5 mappale 72 sub. 706**

Dati classamento: categoria A/3 – classe 5 – consistenza 6,5 vani – rendita € 402,84 – non indicati i dati di superficie.

Indirizzo: Via Giovanni Boccaccio n. 65, piano 2.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 01.09.2011 - pratica n. MI1066836 (n. 499184.1/2011);
- (altre) del 19/01/1993 pratica n. MI1059154 in atti dal 29/12/201 identificazione e classamento (n. 559.1/1993).



1.4. Coerenze

Da nord di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto): CORPO B: prospetto su cortile mapp. 72 per due lati; prospetto su sottostante unità CORPO A; prospetto su cortile mapp. 72 (oltre che pianerottolo e vano tecnico, posto che non è indicata in scheda la freccia di accesso all'unità).

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 (All. 2.1)

2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di Trezzano sul Naviglio (MI), provincia di Milano. Il fabbricato si colloca in zona industriale, adiacente a lottizzazione residenziale (Quartiere Boschetto). Scarsi i servizi al dettaglio. Presenti fermate autobus linea 327 (Bisceglie M1 e Stab. Zanoletti Trezzano S. N.) e TZR3 (Trezzano FS-Trezzano Piazza San Lorenzo) a 250 metri. Strada Statale Vigevanese a 450 metri circa.

2.2. Caratteristiche descrittive fabbricato

I beni oggetto di analisi costituiscono la parte "residenziale" realizzata all'interno di un complesso produttivo, derivante da un intervento di lottizzazione degli Anni Sessanta, oggetto di interventi edilizi successivi. Per accedere alle unità CORPO A e CORPO B, dalla Via Boccaccio, si passa, tramite accesso pedonale, da cortile in uso comune con le altre unità non oggetto della relazione, indi pianerottolo con vano scala senza ascensore. Presente porta per accesso a un piccolo vano sottoscala. Il fabbricato presenta copertura a falde, con tegole canadesi. La finitura esterna è in parte in klinker, in parte aintonaco tinteggiato. La pavimentazione delle parti comuni è in granito per scale e pianerottoli, in piastrelle di cemento per il cortile.

Condizioni generali fabbricato residenziale

Le condizioni del fabbricato rilevate ai sopralluoghi sono scarse: si sono riscontrate significative tracce di fenomeni infiltrativi derivanti, verosimilmente, sulla base di una indagine visiva di massima, da problematiche relative alla copertura in tegole canadesi, vetuste e deteriorate, alle guaine impermeabilizzanti di terrazzi e canali di gronda (si rileva, ad esempio, cattivo stato conservativo della cornice a sbalzo del piano secondo), al sistema di deflusso delle acque meteoriche. Si sottolinea comunque che una puntuale determinazione delle cause delle problematiche di cui sopra potrà essere accertata solo con indagini più dettagliate.

2.3. Caratteristiche descrittive unità immobiliari

Le condizioni dei beni sono apparse pessime, con un deterioramento rilevante rispetto alle condizioni, già scarse, rilevate nel sopralluogo in ambito di Eredità Giacente in data 28.09.2023. I locali con problematiche peggiori sono quelli al piano primo, dove l'ambiente è risultato saturo di un forte odore generato dall'umidità e dalle muffe abbondanti presenti su pareti, plafoni e pavimento in assenza di aerazione dei locali. Si evidenzia che, seppur non nelle medesime condizioni del piano primo, anche il piano secondo presenta una situazione critica dal punto di vista manutentivo, con importanti fenomeni infiltrativi soprattutto sul lato sud-ovest. Condizioni scarse rilevate anche



nell'androne, sulle scale, sui pianerottoli e nel vano tecnico.

CORPO A

(All. 2.2)

- **Altezza interna:** metri 3.00 circa. Disimpegno metri 2.50 circa. Due bagni presentano ripostiglio in quota a metri 2.40 circa e porzione a metri 2.80 per presenza di gradino in prossimità della zona tazza, bidet per un bagno e della zona tazza, bidet, vasca per l'altro.
- **Condizioni generali**
Lo stato manutentivo dell'unità è pessimo. Si rilevano importanti fenomeni infiltrativi su pareti e plafoni, con distaccamento di intonaco sino alla pignatta, in particolare nella zona notte sottostante il terrazzo del piano secondo (nei due bagni, nella camera e nel ripostiglio) e nella cucina sul fronte nord-est, con ferri scoperti. Fenomeni infiltrativi a plafone anche in soggiorno, sia sul muro a confine con la veranda, sia in prossimità della scala a chiocciola, e nella camera a nord-ovest.
- **Caratteristiche descrittive**

Esposizione	tripla, a nord-ovest su Via Boccaccio, a nord-est su cortile comune e sud-est verso il terrazzo di pertinenza.
Infissi esterni	in legno e vetro singolo, in taluni casi con doppio serramento lato esterno in alluminio anodizzato; tapparelle in pvc; in veranda in alluminio anodizzato.
Porte interne	in legno, con apertura a battente, ad eccezione del locale indicato "cucina", con apertura scorrevole esterna.
Porte ingresso	presente una prima porta rinforzata che, dal pianerottolo, conduce all'ingresso comune alle due porzioni di unità, ciascuna delle quali presenta propria porta di accesso.
Pavimenti	<u>in tutti i locali:</u> laminato (nella porzione del "bilocale", piastrelle in gres e marmo, questo deteriorato con tracce di colla); <u>veranda:</u> piastrelle in gres; <u>bagni:</u> piastrelle ceramiche; <u>balconi e terrazzo:</u> gres ingelivo (porzione con sola guaina).
Plafoni	intonaco tinteggiato; struttura in legno a vista in veranda.
Pareti	<u>in tutti gli ambienti:</u> intonaco tinteggiato; <u>bagni e "cucina"</u> in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle ceramiche.
Bagno 1	dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia.
Bagno 2	dotato di tazza bidet, lavabo e vasca.
Bagno 3	dotato di tazza bidet, lavabo e vasca ("bilocale").



- **Impianti**

- Elettrico sottotraccia, di vetusta fattura (non rilevate conformità; rilevati interruttori di sicurezza datati); da sottoporre a verifica; ai sopralluoghi le utenze non erano attive e dunque non se ne è potuta verificare la funzionalità.
- Idrico sottotraccia; non rilevate conformità; da verificare se a norma.
- Gas sottotraccia; non rilevate conformità; da verificare se a norma. Nota. Al sopralluogo non risultava in essere un locale cucina in quanto la cucina di cui alla scheda catastale era utilizzata come deposito.
- Termico Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: autonomo, con caldaia a gas e radiatori in ghisa. Note:
- si è rilevata la presenza di un camino a inserto nella veranda (realizzata canna fumaria esterna): non si sono rilevate pratiche edilizie in merito; si evidenzia che, per quanto concerne l'uso di camini a legna, occorre prestare attenzione alle normative regionali in materia e alle delibere comunali (requisiti e divieti nei centri abitati);
 - si è rilevata caldaia a parete nel locale indicato "cucina" da scheda catastale, non collegata all'impianto idrico e con tubo di scarico fumi staccato (presente impropria canna di esalazione su cornicione lato Via Boccaccio);
 - rilevato vano caldaia sul terrazzo: non avendo avuto accesso allo stesso, non è stato possibile verificare la sussistenza della caldaia (sulle grafiche del Condono era indicata una caldaia posizionata in nicchia su terrazzo, in prossimità della canna fumaria del camino); come riferito dal Sig. Sorrenti, tale caldaia servirebbe l'unità a piano primo;
 - presente caldaia anche nel vano ripostiglio a piano secondo.
- Non è stato possibile verificare la distribuzione impiantistica.
- Si rileva presenza di radiatori in ghisa anche nei pianerottoli della scala comune di accesso alle unità.
- Condizionamento: rilevato split in corridoio zona notte ma non visionata relativa unità esterna; non è stato possibile verificarne la funzionalità.

CORPO B**(All. 2.3)**

- **Altezza interna:** variabile, stante la copertura a mansarda. Si rilevano dunque: una porzione centrale piana con altezza pari a metri 2.70 circa; altezze all'imposta dei muri variabili da metri 0.75 a metri 1.10 circa, che inclinano a metri 1.80 circa, per poi raccordarsi alla porzione piana.
- **Condizioni generali**
Lo stato manutentivo dell'unità è scarso. Si rilevano importanti fenomeni infiltrativi, con distaccamento di intonaco, su plafoni e pareti, per deterioramento e infiltra-



zioni dalla copertura in tegole canadesi, di vetusta fattura e in varie parti deteriorata. Altresì si presumono problematiche alle guaine di impermeabilizzazione e allo scolo acque piovane.

- **Caratteristiche descrittive**

Esposizione	tripla, a nord-ovest su Via Boccaccio, a nord-est su cortile comune e sud-est verso il terrazzo di pertinenza.
Infissi esterni	in legno e vetro doppio; persiane in legno; velux all'ingresso.
Porte interne	in legno con apertura a battente.
Porta ingresso	blindata.
Pavimenti	<u>in tutti i locali:</u> laminato; <u>bagni e cucina:</u> piastrelle ceramiche; <u>terrazzo:</u> granito.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	<u>in tutti gli ambienti:</u> intonaco tinteggiato; <u>bagni e cucina</u> in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle ceramiche.
Bagno 1	dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia.
Bagno 2	dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca.

- **Impianti**

Elettrico	sottotraccia, di vetusta fattura (non rilevate conformità); da sottoporre a verifica.
Idrico	sottotraccia; non rilevate conformità; da verificare se a norma.
Gas	sottotraccia; non rilevate conformità; da verificare se a norma; si rilevano comignoli in metallo in copertura con relativo tratto di canalizzazione.
Termico	<u>Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria:</u> autonomo, con caldaia a gas, posta nel vano ripostiglio sul pianerottolo del piano secondo, e radiatori in ghisa; non è stato possibile verificare la distribuzione impiantistica; si rileva presenza di radiatori in ghisa anche nei pianerottoli della scala comune di accesso alle unità. <u>Condizionamento:</u> rilevato split in soggiorno; non visionata relativa unità esterna (collegamenti elettrici dalla finestra dello studio); non è stato possibile verificarne la funzionalità.

2.4. Certificazione energetica

Non presenti né per il CORPO A, né per il CORPO B.



2.5. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non rilevate. Gli impianti sono vetusti e in pessime condizioni.

2.6. Certificazione di idoneità statica

Non rilevata. Come già sopra indicato, in taluni ambienti si rileva deterioramento plafone con ferri di armatura scoperti.

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione dei beni**

Nell'ambito della Procedura di Eredità giacente, era stato effettuato accesso in data 28.09.2023 alla presenza della Curatela. Si è effettuato nuovo accesso in data 09.06.2025, alla presenza del Custode Nominato e del [REDACTED], debitore esecutato. Si effettuava nuovo sopralluogo in data 26.07.2025, alla presenza del Custode e sempre del [REDACTED]. Come riferito dal [REDACTED] al Custode, al momento gli immobili non sono abitati, le utenze sono distaccate, riferendo dell'intenzione [REDACTED], di rientrare. Da Certificato Anagrafico contestuale reperito dal Custode e fornito alla sottoscritta, [REDACTED] risulta residente in Via Boccaccio 65 (All. 3.1).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da confronto con la Curatela dell'Eredità Giacente, non sussistono contratti in essere. La sottoscritta ha formalizzato istanza all'Agenzia delle Entrate in data 19.05.2025: in data 17.06.2025 l'Ufficio Territoriale di Milano 5 ha comunicato l'insussistenza di contratti (All. 3.2).

4. PROVENIENZA**4.1. Attuale proprietà al ventennio**

- **Atto di compravendita** [REDACTED] **in data 16.02.1970 rep. 19790/10859 (All.4.1)**, trascritto a Milano 2 il 12.03.1970 ai nn. 16431/12413.

[REDACTED] acquistava da [REDACTED]

"immobile posto in territorio di Trezzano sul Naviglio alla Via Boccaccio costituito da un laboratorio artigianale, uffici e servizi al piano terreno e annesso appartamento di sette locali più i servizi al piano primo e piccolissimo cortile di accesso, il tutto non ancora censito all'urbano, già distinto in Catasto terreni al Fg. 5 - Mapp. 7a1, meglio descritto nel tipo planimetrico che [...] si allega alla presente sotto la lettera A, il tutto denunciato al N.C.E.U. di Milano Sez. IV con le seguenti schede e precisamente:

- Serie o n. 0725417 del 25 ottobre 1969 registrata al n. 10876 – laboratorio e uffici piano terra;
- Serie O n. 0725418 del 25 ottobre 1969 registrata al n. 10874 e Serie O n. 0725430 del 25 ottobre 1969 n. 10878 – appartamento e servizi a piano primo".

Nell'atto viene specificato che: "il fabbricato non potrà subire sopraelevazioni o varianti che modificano l'estetica delle facciate".



Nota. Si riscontra trascrizione del 12.02.1981 ai nn. 9253/7234 relativa all'atto del 15.12.1980 ai nn. 31619/3912 di costituzione della Società a responsabilità limitata "██████" nella quale il ████████ ha conferito l'azienda individuale di sua proprietà. Si legge che: *"di compendio dell'azienda col trascrivendo atto vi sono immobili situati in Trezzano sul Naviglio, che risultano catastalmente come segue: N.C.E.U. capannone ed uffici da distinguersi in forza di scheda reg. 25.10.1969 n. 10876 (scheda 0/0725417); Catasto Terreni: capannone in ampliamento del precedente eretto su area distinta al Foglio 5 mappale 145/b e Foglio 12 mappale 21/b non ancora distinto nel NCEU"*. Dunque, non vengono citate le unità residenziali.

- **Successione in morte** ████████

In forza di denuncia di successione in morte di ████████ deceduto in data 23.02.2018, rep. 316798/88888/23 in data 19.07.2023, trascritta in data 19.07.2023 ai nn. 101836/71612 (All.4.2), a favore di "██████"

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti Notaio ████████ aggiornata alla data del 18.02.2025 (All. 5.1), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 05.06.2024 (All. 5.2), nell'abito della Procedura di Eredità Giacente, e alla data del 07.06.2025 e alla data del 21.08.2025 (All. 5.1), si evince che sul bene oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Si richiama il diritto di abitazione ex art. 540 c.c. a favore ████████

██████, che, come da certificato anagrafico di residenza fornito, risulta ivi residente. Come rilevato nel corso dei sopralluoghi con il Custode, sia il CORPO A, sia il CORPO B sono disabitati e, peraltro, in condizioni manutentive pessime, non idonee all'utilizzo.

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

Nessuno. Nota. Si richiama quanto specificato al successivo § 7.1 in merito alle prescrizioni dello strumento urbanistico comunale (P.G.T).

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**

Nessuna. Si riporta, per completezza, al § 5.3 iscrizione ipoteca volontaria del 1993 con variazione ammortamento del 2001.

- **Ipoteca giudiziale**

A favore di: ████████



Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di proprietà 1/1.

Derivante da: Sentenza di Condanna – atto giudiziario Tribunale di Milano del 27.06.2019 rep. 6356.

Iscritta a: Milano 2 in data 11.07.2019 ai nn. 90730/16868.

Importo capitale: € 116.541,24.

Importo ipoteca: € 147.000,00.

Grava sui CORPI A e B.

– **Ipoteca legale**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di proprietà 1000/1000.

Derivante da: atto pubblico amministrativo 300 a norma art. 77 D.P.R. 29.09.1973 n. 602 del 26.06.2005 n. 12470/68

Iscritta a: Milano 2 in data 06.07.2005 rep. 101197/ 25921.

Importo capitale: € 9.045,79.

Importo ipoteca: € 18.091,58.

AVVERTENZA. L'ipoteca è stata iscritta sulla scheda n. 10874 del 1969 (appartamento Via Boccaccio n. 65) che, con variazione per identificazione e classamento del 25.10.1969 pratica n. MI1058967 in atti dal 29.12.2010 (n. 10874.1/1969), ha assunto l'identificativo sub. 703, costituendo parte dell'attuale sub. 705.

– **Pignoramenti**

– **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di proprietà 1/1.

Derivante da: atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili – Ufficiali Giudiziari Milano in data 22.01.2025 rep. 1649.

Trascritto a: Milano 2 in data 13.02.2025 ai nn. 18024/12393.

Grava sui CORPI A e B della presente relazione.

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali ulteriori note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

AVVERTENZA

Come riferito in sede di accessi e dalla Curatela, non è presente Amministrazione di Condominio: **si rappresenta, di conseguenza, che, per quanto noto alla sottoscritta, individuazione e gestione delle parti comuni non sono disciplinate da alcun Regolamento (rimandando dunque all'articolo 1117 del Codice Civile per la definizione delle stesse) e, di conseguenza, il conteggio delle relative spese, ordinarie e straordinarie, non è noto in assenza di gestione condominiale.** Quanto sopra posto che sul mappale 72 sono presenti, oltre ai CORPI A e B, altri 3 beni proprietà di terzi. Fermo restando quanto verrà indicato al § 7.1 in merito alle tematiche urbanistiche.



6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

I beni non sono accessibili in quanto raggiungibili solo da vano scale non dotato di servoscala.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**7.1. Inquadramento urbanistico**

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Trezzano sul Naviglio è stato approvato dal Commissario Straordinario (assunti i poteri del Consiglio Comunale) con delibera n. 2 del 26/02/2014, divenuto efficace con la pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 14 del 02/04/2014. La Variante generale n. 1 al PGT è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 10.10.2017, divenuta efficace con la pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 03/01/2018.

Con riferimento all'attuale disciplina urbanistica (**All. 6.1**), l'area in cui si trova il fabbricato oggetto di analisi è individuata quale Tessuto Urbano Consolidato - **Tessuto produttivo (TUC-p)**. Tale ambito è disciplinato dall'**articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole** che così recita nel paragrafo "Prescrizioni particolari" (**All. 6.2**):

«1. Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti, le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale, all'attività produttiva principale rimasta in essere. 2. Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi, sotto forma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva. 3. È ammessa residenza di servizio Slp < 75 mq. per ogni unità immobiliare da 300 mq. a 500 mq.; Slp < 150 mq. per ogni unità immobiliare oltre i 500 mq. La residenza deve risultare pertinenza dell'unità produttiva da atto notarile. 4. È ammessa la realizzazione di residenza per anziani, nel tessuto produttivo esistente contiguo al tessuto residenziale, previo convenzionamento come da art. 12 delle NTA del Piano dei Servizi, preceduta da tutte».

7.2. Verifica edilizia

La sottoscritta ha effettuato accesso agli atti nell'ambito della Procedura di Eredità Giacente presso il Comune di Trezzano sul Naviglio in data 04.10.2023, che ha reso disponibile la documentazione di seguito richiamata.

a. Storia edilizia**- Atti di Fabbrica**

- **Nulla Osta del 25.10.1967 pratica n. 931/RC prot. n. 6451** rilasciato a [REDACTED] per "costruzione n. 6 laboratori artigianali con abitazione e recinzione" (**All. 7.1**) e relativo **Permesso di Abitabilità del 22.10.1968 n. 931/RC prot. n. 9450 (All. 7.2)**.
- Si rileva, all'interno del fascicolo, documentazione inerente alle strutture e nello specifico: **Denuncia opere strutturali** depositata con prot. n. 8146 del 20.11.1967 alla Prefettura di Milano; **Certificato di collaudo** depositato con prot. n. 8146 del 17.01.1969 alla Prefettura di Milano.



- **Pratiche successive**

- **Visto di autorizzazione in data 20.01.1969 alla richiesta di modifiche in data 27.04.1968** rilasciato a [REDACTED] per creazione di "corpo aggiuntivo a piano primo destinato ad abitazione" (**All. 7.3**). **Nota.** Non è presente progetto strutturale. Manca richiesta specifica di Agibilità per la porzione aggiuntiva a piano primo: tuttavia la richiesta di modifiche è del 27.04.1968, la richiesta di Agibilità citata in precedenza del 10.10.1968, l'autorizzazione è del 20.01.1969 ma non è nota la fine lavori.
- **Concessione Edilizia n. 133 del 07.07.1978 prot. 9867** rilasciata a [REDACTED] per "costruzione mansarda" (**All. 7.4**). **Note.** Sulle grafiche sono indicate alcune modifiche al piano primo. Non è presente alcun progetto di tipo strutturale. Mancano comunicazione di fine lavori e Agibilità (non risulta presentata la richiesta).
- **Domanda di Condono prot. 21247/871 del 03.10.1986** presentata da [REDACTED] per opere riguardanti sia il piano primo, sia il piano secondo, anche di tipo volumetrico (**All. 7.5**). Nella relazione allegata le opere sono così descritte: "PIANO PRIMO. È stata demolita una scala, allargato un muro e applicato un vailant in cucina e in terrazzo; è stata aperta una porta che dal disimpegno da ingresso al soggiorno; in quest'ultimo è stata demolita una parete; sono state applicate delle vasche per i fiori sul terrazzino. PIANO MANSARDA. Si è demolita la parete che separava il bagno dall'antibagno aumentando così la superficie del bagno; si sono demolite due pareti nel soggiorno ed eliminata una camera; costruita una scala a chiocciola; demolita una scala; costruito un muro per chiudere il terrazzo e creare uno studio; infine, anche qui come al piano primo sono state impiantate delle vasche per i fiori sul terrazzo. Si è ricavato un locale sotto-scala (come da disegno allegato) accessibile tramite sei gradini". Non risulta allegata alla Domanda di Condono alcuna verifica statica inerenti agli interventi strutturali eseguiti. **Note.** Il Condono non risulta rilasciato. In data 18.10.1988 il Comune chiede alla proprietà di integrare la domanda. Il 27.03.1990 la proprietà integrava parzialmente senza attestazione dei versamenti n. 2 e 3, dichiarazione di atto notorio e catasto. A seguito di ulteriore richiesta in data 04.08.1993, non veniva trasmesso quanto richiesto. Il Comune in data 05.01.2017 avviava procedimento per il diniego della domanda di sanatoria e per l'adozione di ordinanza di demolizione di quanto realizzato, anche, si legge, "a fronte di sopralluogo a seguito di denuncia verbale".

b. **Difformità riscontrate**

Si evidenzia che la verifica dei R.A.I. per il piano primo non è effettuata in alcuna pratica. Altresì si evidenzia che né nelle grafiche di cui all'autorizzazione del 20.01.1969, né nelle grafiche di cui alla C.E. n. 133/1978, né nelle grafiche di cui alla Domanda di Condono prot. 21247/871 del 03.10.1986, rese disponibili dall'Ufficio Tecnico, si è riscontrata verifica in merito alle distanze ai sensi del DM 1444/1968. Inoltre, come sopra evidenziato: non si è riscontrata richiesta di Agibilità per l'ampliamento a piano primo di cui all'Autorizzazione del 20.01.1969; non si è riscontrata comunicazione di fine lavori con relativa richiesta di Agibilità per la sopraelevazione di cui alla C.E. n. 133/1978; il Condono non risulta definito.

Da confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia, si illustra quanto segue con riferimento ai singoli beni.

- **CORPO A**

Con riferimento alle grafiche di cui al Nulla Osta del 25.10.1967 e all'Autorizzazione in data 20.01.1969, si rilevano talune incongruenze rispetto al-



le quote lineari indicate (posto che nell'Autorizzazione non sono mai indicate le quote interne).

Con riferimento alla Domanda di Condonò, oltre alle medesime incongruenze grafiche di cui sopra:

- si riscontrano lievi difformità interne tra lo stato di fatto dichiarato rispetto alla Concessione Edilizia n. 133/1978;
- non è indicata la scala di collegamento al piano secondo;
- non è individuato il camino della veranda, con relativa canna fumaria in muratura;
- non è rappresentata puntualmente la veranda, con indicazione in merito alle porzioni opache e trasparenti, apribili e non, e relative verifiche dei RAI: gli stessi non risultano verificati stante la profondità della superficie complessiva di soggiorno e veranda (posto, peraltro, che complessivamente soggiorno e veranda hanno una profondità superiore a 3,5 volte l'altezza del "voltino" delle finestre della veranda);
- non è verificata la distanza ai sensi del DM 1444/1968 tra il lato sud-ovest della nuova veranda e il fabbricato prospiciente.

Da confronto tra stato dei luoghi e grafiche edilizie:

- si rileva, dal terrazzo dell'unità, collegamento, a una ulteriore porzione di terrazzo ricavato sul lastrico del capannone sottostante, in assenza di autorizzazione edilizia;
- la finestra del ripostiglio/lavanderia non è individuata in alcuna pratica edilizia;
- l'unità all'attualità non è dotata di cucina attiva e appare strutturata in due unità distinte (un bilocale e un quadrilocale collegato al soprastante CORPO B).

- **CORPO B**

Con riferimento alla Concessione Edilizia n. 133/1978 si riscontra:

- difformità in merito alle altezze dichiarate stante il parziale abbassamento eseguito a metri 2.70 e l'inclusione di porzioni di superficie con altezza inferiore a metri 1.80, (minimo previsto nella Concessione), con parti che arrivano anche sino a metri 0.75 (in un bagno, vasca ricavata in porzione maggiormente ribassata); conseguentemente l'altezza media ponderale rilevata risulta inferiore ai metri 2.70 medi che si desumono dalla C.E. (altezza, peraltro, anche inferiore a metri 2.40);
- sussistenza di errori materiali di rappresentazione, stante la conformazione della copertura, e difformità esecutive dei muri esterni di perimetro, con conseguenti minori dimensioni interne rispetto alle quote indicate in planimetria;
- discordanza tra le dimensioni delle finestre indicate nelle grafiche e lo stato rilevato: i R.A.I. non sono completamente verificati;
- assenza di verifica in merito alle distanze.

Con riferimento alla Domanda di Condonò:

- si riscontrano le medesime incongruenze di cui sopra e, dunque, ne consegue come sia presente un errore di rappresentazione di vano scala, vano tecnico e pianerottolo a piano secondo, che nella realtà risulta annesso all'unità: la quota di metri 3.17 tra il muro dello "studio" e la parete del pianerottolo (una delle poche quote indicate sulle grafiche della domanda) risulta parzialmente coincidente con lo stato in essere, dove



quest'ultima risulta però arretrata a filo della parete della cucina; sulla base della documentazione resa disponibile dall'Ufficio tecnico, non è stata riscontrata una quantificazione in mq di superficie oggetto della Domanda;

- non sono rappresentati i velux ricavati all'ingresso dell'unità e sul pianerottolo né i gradini del soggiorno (2 alzate per un dislivello di 17 cm circa);
- assenza di indicazione di altezze interne e RAI;
- assenza di verifica in merito alle distanze per il volume oggetto di Domanda (ex terrazzo adiacente al vano scala).

c. Regolarizzazioni

A fronte di quanto sopra esposto, si evidenzia quanto segue.

Dal punto di vista urbanistico

Con riferimento alla disciplina del P.G.T. vigente, quanto riportato all'art. 36 delle N.T.A. del P.G.T., già richiamato al § 5.1, ossia *"eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi, sotto forma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva"* vincola, salvo evidenze alla sottoscritta non note, le unità residenziali al fabbricato produttivo.

La sottoscritta provvedeva a fare istanza al Comune di Trezzano chiedendo indicazione in merito all'ambito urbanistico in cui era inserito l'immobile all'epoca della costruzione e all'epoca della successiva sopraelevazione, con relative norme circa la disciplina delle zone industriali per quanto riguarda la porzione residenziale ammessa e dunque in merito a eventuali vincoli legati all'ampliamento del piano primo e alla successiva sopraelevazione del fabbricato a piano secondo. Si chiedeva quanto sopra nell'ambito della Procedura di Eredità giacente (con pec allo Sportello Unico del Comune di Trezzano in data 21.10.2023, 28.11.2023 e 10.01.2024, oltre a mail ordinarie in data 19.12.2023, 20.12.2023 e 09.01.2024) sia da ultimo con pec in data 19.05.2025 nell'ambito della presente Procedura Esecutiva. Nessuna risposta specifica veniva fornita in merito nonostante plurimi solleciti: telefonicamente il tecnico riferiva che nelle aree industriali non può esserci residenza separata dal produttivo, in linea dunque con quanto riportato in precedenza, ma che vi sono stati casi in cui impropriamente la stessa è stata separata, senza esprimersi circa quanto eventualmente potrebbe comportare il non rispetto di tale vincolo.

Dal punto di vista edilizio

- Con riferimento alla sopraelevazione del piano secondo, in merito alla fattispecie che il titolo di provenienza indicasse che il fabbricato (all'epoca dell'acquisto di due piani fuori terra) non potesse subire sopraelevazioni, il Comune non ha fornito alcuna risposta e non ha trasmesso le norme del P.R.G. all'epoca vigente e eventuali vincoli. Non è stato dunque possibile verificare tale aspetto: si sottolinea però come la Concessione sia stata rilasciata formalmente dal Comune stesso senza eccezioni in merito ai calcoli proposti inerenti alla volumetria ammissibile. Altresì nessuna eccezione venne sollevata all'epoca del rilascio in merito alle distanze sebbene, ad esempio, la distanza tra pareti finestrate non rispettasse i 10 metri prescritti dal DM 1444/1968 (i titoli sono sempre rilasciati *"fatti salvi i diritti di terzi"*).
- Con riferimento all'assenza di Agibilità sia per l'ampliamento del piano primo di cui alla autorizzazione del 1969, sia per la sopraelevazione del piano secon-



do di cui alla Concessione del 1978, la sottoscritta provvedeva a fare istanza al Comune di Trezzano chiedendo se non vi siano motivi ostativi in merito, oltre a iter e costi per richiederla. Dopo plurimi solleciti, il Comune rispondeva in data 31.01.2024 solo in merito alla possibilità di procedere, a seguito di chiusura del Condonò, con Segnalazione di Agibilità. Stessa risposta fornita in data 21.05.2025. Si sottolinea che tale Segnalazione presuppone l'attestazione del rispetto di tutto quanto previsto dalla normativa vigente in merito, tra gli altri, ai requisiti igienico-sanitari, ivi incluso l'allaccio in fognatura, alla sicurezza degli impianti (con relative dichiarazioni di conformità), alla sicurezza statica e sismica, alla prestazione energetica degli edifici. Per quanto concerne le strutture, come sopra indicato, oltre al certificato di collaudo relativo al primo impianto, non sussiste documentazione a supporto degli interventi successivi (di ampliamento del piano primo, di sopraelevazione del piano secondo e di cui alle opere oggetto di richiesta di Condonò): occorrerà dunque procedere con una verifica di idoneità statica a firma di tecnico abilitato. In merito agli impianti, non si dispone di dichiarazioni di conformità: stante la situazione rilevata in sede di sopralluogo, occorreranno verifica degli stessi e opere di adeguamento/rifacimento.

- Con riferimento alla Domanda di Condonò a fronte di richiesta della sottoscritta al Comune di Trezzano sul Naviglio in merito alla possibilità di concludere l'iter della Domanda, lo stesso rispondeva in data 31.01.2024 indicando la possibilità di chiudere l'istanza con corresponsione di 2° e 3° rata per un importo di euro 5.893,55 e presentazione dell'avvenuta variazione catastale (All. 7.6). A seguito di richiesta di aggiornamento, il Comune rispondeva in data 21.05.2025 fornendo il seguente importo aggiornato: € 6.059,81 (All. 7.7). Si evidenzia come permanga comunque il tema relativo alle distanze (sebbene, come già indicato, i titoli siano sempre rilasciati "fatti salvi i diritti di terzi").
- A fronte delle plurime irregolarità rilevate, al fine di poter procedere alla chiusura del Condonò e alla presentazione di Segnalazione di Agibilità, per le difformità regolarizzabili, si dovrà procedere, previo confronto con l'Ufficio Tecnico comunale, con idonea pratica in sanatoria, che potrebbe ricadere nella fattispecie prevista dall'articolo 34ter del DPR 380/2001, introdotto con il Decreto "Salva Casa" (D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024, n. 105), articolo che prevede la possibilità di regolarizzare "varianti in corso d'opera in difformità da titolo rilasciato prima della Legge n.10/1977" con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria. Tale articolo, in merito alla determinazione della sanzione, rimanda all'articolo 36bis comma 5 lettera b (sulla base della modulistica unificata e standardizzata in materia edilizia definita nella Conferenza Unificata del 27 marzo 2025, Governo, Regioni e Province autonome, ANCI e UPI solo "parte prima"): 5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: [...] b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro [...]. Tenendo in considerazione anche quanto previsto dal medesimo Decreto-Legge 69/24 all'articolo 34bis (Tolleranze costruttive), possono essere dichiarate, non costituendo violazione edilizie, le irregolarità che si possano considerare ricomprese nelle percentuali indicate ai commi 1 e 1bis. Il tutto sempre salvo modifiche normative intercorse e necessariamente salvo parere contrario dei preposti Uffici del Comune.
- Come indicato ai commi 2 e 2bis dell'art. 34bis, al di fuori dei casi previsti dal comma 1, sono ammesse ulteriori tolleranze "esecutive", ivi descritte, "a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile"
- Per quanto invece non regolarizzabile, occorrerà procedere con esecuzione di opere. In particolare, ad esempio:



- a piano primo, con opportuna verifica di superfici, profondità e RAI del locale soggiorno, nell'ipotesi di mantenimento della veranda, e opportune modifiche distributive interne necessarie alla verifica; andrà escluso l'accesso alla porzione aggiuntiva di terrazzo realizzata impropriamente sui beni sottostanti, attualmente proprietà di terzi, salvo ammissibilità di regolarizzazione posto il vincolo urbanistico sopra richiamato;
- a piano secondo, al fine di ricreare le condizioni per l'abitabilità del piano ai sensi della C.E. del 1978, occorrerà intervenire con demolizione del controsoffitto e modifiche distributive interne, escludendo le porzioni di superficie con altezza inferiore a metri 1.80, sia per garantire l'altezza autorizzata, sia per garantire la verifica dei rapporti aero-illuminanti (1/8), nel rispetto delle superfici minime previste per i singoli locali. Questo sempre salvo diversa posizione del Comune in merito (posto, peraltro, che non è stata rilevata fine lavori per la Concessione Edilizia di cui sopra).

Avvertenza. In assenza di presentazione di idonea pratica, l'Ufficio non si esprime formalmente in via preliminare e, di conseguenza, stante le molteplici e peculiari problematiche rilevate, le considerazioni di cui sopra sono da intendersi necessariamente indicative.

Nota in merito alle distanze. Si evidenzia che il D.L. 69/2004 introduceva, all'articolo 34bis, il comma 3-ter che così recitava: *«l'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Il tecnico abilitato verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli»*. La Legge di conversione, sebbene abbia semplificato tale comma (il comma 3-ter ora riporta *«l'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.»*), non ha modificato la sostanza, che si intende riferita anche al tema delle distanze (ai sensi sia del Codice Civile e dei Regolamenti Locali, sia del DM 1444/68). Con riferimento alla distanza tra pareti finestrate, la stessa non risulta verificata né per l'ampliamento del primo piano di cui alla domanda del 27.04.1968 e autorizzazione del 27.01.1969, né per la sopraelevazione del piano secondo di cui alla C.E. del 07.07.1978, né per la Domanda di Condonò del 03.10.1986. Il rispetto di tale distanza, nonché di quelle previste dal Codice Civile e dai Regolamenti Locali (indicate nel Nulla Osta originariamente rilasciato), è inderogabile e, in caso di mancato rispetto, su ricorso della proprietà che ha subito la violazione, può comportare, oltre al risarcimento del danno, l'obbligo di messa in pristino, salvo eventuale ammissibilità (anche in ambito amministrativo) di acquisizione per usucapione di servitù per mantenimento di distanze inferiori.

In conclusione:

con riferimento a tutto quanto sopra, a fronte del fatto che gli Uffici preposti non rilasciano pareri preliminari scritti in assenza di presentazione delle opportune pratiche, non essendo dunque definibili in modo preciso modalità, costi e iter relativi alla risoluzione delle criticità esposte, tenendo conto delle informazioni fornite dall'Ufficio tecnico del Comune, la sottoscritta ritiene equo considerare le problematiche stesse come di seguito descritto.

- Determinazione della consistenza:
 - per il CORPO A, la superficie della veranda, oggetto di Domanda di Condonò non definito, stante le incongruenze rilevate, non verrà conteggiata nella superficie dell'alloggio ma come superficie del "terrazzo";
 - con riferimento al CORPO B, verranno considerate le superfici con altezza superiore ai metri 1.80 (altezza minima autorizzata con la C.E. del 1978); la superficie oggetto di Domanda di Condonò non ancora definita (studio e



ingresso) non verrà inclusa nella determinazione della consistenza dei locali principali e se ne considererà la superficie come individuata nella C.E. del 1978, ossia terrazzo; stante le plurime problematiche rilevate che all'attualità rendono dunque i locali privi delle caratteristiche per essere abitabili senza esecuzione di opere e relativa regolarizzazione, nella successiva valutazione, il piano verrà considerato quale accessorio diretto comunicante nella misura del 50%.

- Decurtazioni per spese tecniche:
 - per definire la domanda di Condono, il Comune ha comunicato che occorrerà corrispondere oneri stimati in: **€ 6.059,81**;
 - al fine di regolarizzare l'unità, occorre considerare i necessari costi tecnici per: definizione Condono contestualmente a confronto con l'Ufficio Tecnico comunale per predisposizione idonea pratica edilizia in sanatoria con relative attestazioni di stato legittimo laddove ricorrano i presupposti; predisposizione successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (con necessarie verifiche di idoneità statica); aggiornamenti catastali. Costi indicativi stimati in: **€ 10.000,00**, oltre accessori di legge;
 - diritti e oblazioni sono valutati nella misura indicativa di: **€ 10.000,00**.
- Opere da eseguire:
 - verifiche e interventi che dovessero rendersi necessari sugli impianti (con eventuale rifacimento) e predisposizioni relative Dichiarazioni di Conformità ai fini dell'Agibilità;
 - opere al piano primo per le opportune regolarizzazioni in termini RAI.

Per la permanenza al piano secondo, occorrerebbe eseguire opere non quantificabili in maniera puntuale senza un computo metrico di dettaglio, preve verifiche e saggi sull'esistente. Dunque, in maniera indicativa, si stimano i potenziali costi relativi alle opere da eseguire per gli interventi sugli impianti e le regolarizzazioni del primo piano, in **€ 30.000,00** circa, oltre accessori di legge, mentre non si quantificano gli interventi al piano secondo, valutato, come già indicato, quale accessorio diretto comunicante al piano primo senza permanenza di persone.

- Stato manutentivo:
le problematiche evidenziate al § 2.2 relative allo stato manutentivo verranno considerate nella determinazione del valore unitario, posto che, come già indicato, la determinazione precisa delle cause e la quantificazione puntuale dei costi da sostenere possono essere stabilite solo con indagini analitiche che esulano dalla presente relazione sebbene appaiano criticità evidenti legate sia alla copertura in tegole canadesi, vetuste e deteriorate, e al sistema di deflusso acque meteoriche (desumibile anche dal deterioramento della cornice a sbalzo del piano secondo), sia alle guaine impermeabilizzanti di terrazzi e canali di gronda. Si richiama la nota al § 5.2 inerente al titolo esecutivo (Sentenza di condanna del 27.06.2019 rep. 6356). Si richiama inoltre il § 6 con riferimento alla individuazione delle parti comuni e alla mancanza di gestione condominiale.

Nota in merito alle distanze. Tutto quanto sopra, nella fattispecie che il mancato rispetto delle distanze non comporti messa in pristino di quanto eseguito in violazione delle stesse (salvo eventuale ammissibilità, anche in ambito amministrativo, di acquisizione per usucapione di servitù per mantenimento di distanze inferiori).



7.3. Verifica catastale

a. Storia catastale

Dall'analisi del fascicolo d'archivio catastale, emergono molteplici schede presentate negli anni, sostituite e rettifiche. Sulla base dei titoli, si può sintetizzare la cronistoria catastale come segue:

- CORPO A

La scheda catastale attualmente in atti deriva da variazione del 19.01.1993 - pratica n. MI1059104 (n. 559.1/1993) per fusione dei subalterni 703 e 704. Tali subalterni erano stati costituiti con variazione, recepita in atti dal 29.12.2010, per identificazione e classamento dell'originaria scheda n. 10878/1969 relativa al sub. 704 (pratica n. MI1058977) e dell'originaria scheda n. 10874/1969 (pratica n. MI1058967) relativa al sub. 703. Le schede originarie risultano costituite in data 25.10.1969 con i nn. 10874 e 10878.

- CORPO B

La scheda catastale attualmente in atti deriva da variazione del 19.01.1993 - pratica n. MI1059154 in atti dal 29.12.2010 per identificazione e classamento (n. 559.1/1993). Nota. L'unità a piano secondo viene accatastata solo a partire dal 1993.

b. Difficoltà riscontrate

Le schede presentano le incongruenze già illustrate al precedente § 7.2 con riferimento alle grafiche edilizie. Il confine nord-est è indicato impropriamente come mappale 73 ma in realtà il cortile mappale 72 gira intorno al fabbricato anche lungo tale lato. Inoltre, si sottolinea come con la Domanda di Condonio sia individuata la realizzazione della scala a chiocciola di collegamento tra le due unità, andando di fatto a indicare la fusione delle due unità: le schede sono catastali sono rimaste però distinte, con indicazione della scala solo sulla scheda del CORPO B. Le parti comuni ai CORPI A e B, costituite da scale, androne a piano terra, pianerottoli ai piani primo e secondo, vano tecnico a piano secondo, oltre che il piccolo vano sottoscala da piano terra a piano interrato rappresentato solo sulla Domanda di Condonio, non sono individuate con autonomo identificativo catastale (scale e pianerottolo ai piani primo e secondo e vano tecnico a piano secondo sono comunque raffigurati sulle schede dei CORPI A e B senza che sia indicata in modo chiaro la freccia di accesso alle unità; il vano sottoscala invece, così come l'androne a piano terra, invece, non sono raffigurati). Il cortile al mappale 72, che costituisce sedime del fabbricato di cui fanno parte anche le altre unità proprietà di terzi e, in parte, accesso all'unità, non è distinto in diverse porzioni, con identificazione delle porzioni "comuni".

c. Regolarizzazione

- Con riferimento alle schede catastali, le schede del CORPO A e del CORPO B dovranno essere aggiornate a seguito delle regolarizzazioni edilizie di cui sopra: stante la situazione oggetto di Domanda di Condonio e lo stato rilevato, le due unità dovrebbero essere fuse, con determinazione di un unico subalterno, mediante modello Docfa (senza le regolarizzazioni necessarie, nell'aggiornamento catastale la porzione a piano secondo dovrà essere indicata quale spazio s.p.p. direttamente comunicante).
- Le porzioni comuni ai soli CORPI A e B potranno essere identificate con precisione costituendo un bene comune non censibile e relativo elaborato planimetrico a seguito delle relative regolarizzazioni edilizie (il vano sottoscala e il vano tecnico a piano secondo potrebbero essere anche censiti come deposti).



ti - C/2).

- Il cortile al mappale 72, che in parte permette l'accesso all'androne, potrebbe essere correttamente identificato, in accordo con le altre proprietà, al fine di disciplinarne correttamente l'uso e la titolarità (posto il tema urbanistico indicato al § 7.1).

I costi relativi alle regolarizzazioni catastali si intendono inclusi nelle decurtazioni indicate al § 7.2.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente.

La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente, ossia murature interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, in quota opportuna (DPR n. 138 del 23.03.1998), misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto.

Note in merito alla determinazione della consistenza

- Si richiama quanto già indicato al § 7.2 con riferimento ai CORPI A e B e dunque:
 - per il CORPO A, la superficie della veranda, oggetto di Domanda di Condono non definito, stante le incongruenze rilevate, non verrà conteggiata nella superficie dell'alloggio ma come superficie del "terrazzo";
 - con riferimento al CORPO B, verranno considerate le superfici con altezza superiore ai metri 1.80 (altezza minima autorizzata con la C.E. del 1978); la superficie oggetto di Domanda di Condono non ancora definita (studio e ingresso) non verrà inclusa nella determinazione della consistenza dei locali principali e se ne considererà la superficie come individuata nella C.E. del 1978, ossia terrazzo; stante le plurime problematiche rilevate che all'attualità rendono dunque i locali privi delle caratteristiche per essere abitabili senza esecuzione di opere e relativa regolarizzazione, nella successiva valutazione, il piano verrà considerato quale accessorio diretto comunicante nella misura del 50%.
- Per quanto concerne le porzioni comuni ai CORPI A e B, costituite da scale, androne a piano terra, pianerottoli ai piani primo e secondo, che consentono l'accesso alle unità, oltre che il vano tecnico a piano secondo e il piccolo vano sottoscala da piano terra a piano interrato, rappresentato per la prima volta sulla Domanda di Condono (non concluso), in quanto non individuate con autonomo identificativo catastale, non sono richiamate specificatamente nel pignoramento: possono intendersi, comunque, pertinenze dei due corpi (scale e pianerottolo ai piani primo e secondo e vano tecnico a piano secondo sono comunque raffigurati sulle schede dei CORPI A e B senza che sia indicata in modo chiaro la freccia di accesso alle unità) e, per le loro caratteristiche e il loro stato manutentivo, non si ritengono incidenti sul valore commerciale complessivo dei beni e non verranno dunque valorizzate separatamente.



CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Sup. omogeneizzata
Appartamento	m ²	219,00	100%	219,00
Terrazzo/Balcone	m ²	120,00	30% sino a 25,00 m ²	7,50
			10% per la quota oltre i 25,00 m ²	9,50
arrotondati				236,00

Note. La veranda, oggetto di Domanda di Condono non definita, è inclusa nella superficie del terrazzo. Non è stato possibile accedere né al terrazzo, né al balcone fronte Via Boccaccio, causa impossibilità di apertura dei relativi serramenti: la superficie è stata desunta da confronto con la documentazione edilizia, catastale e quote campione.

CORPO B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Sup. omogeneizzata
Appartamento	m ²	100,00	50%	50,00
Terrazzo	m ²	65,00	15% sino a 25,00 m ²	3,75
			5% per la quota oltre i 25,00 m ²	2,00
				55,75
arrotondati				56,00

Note. Si considera la sola superficie sopra i metri 1.80 come da Concessione Edilizia. Le superfici oggetto di Domanda di Condono non definita si includono nella superficie del terrazzo. Stante le criticità rilevate in termini di superfici, altezze e RAI, la superficie si intende valutata al 50%.

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.

Nota in merito al diritto di abitazione. Con riferimento al diritto di abitazione ex art. 540 c.c. a favore della moglie del *de cuius*, verrà definita la relativa incidenza sul valore dell'immobile.



9.2. Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate – OMI – semestre 2/2024, Listino della Camera di Commercio – semestre 2/2024, Borsino Immobiliare agosto 2025, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare

2° semestre 2024

Trezzano sul Naviglio – Periferia – codice zona D1

Abitazioni di tipo economico – stato normale

valore di mercato: **min. 1.100,00 €/mq – max. 1.300,00 €/mq**

- Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi

2° semestre 2024

Provincia Settore sud-ovest – Trezzano sul Naviglio - periferia

Appartamento vecchi o da ristrutturare

valore di mercato: **min. 1.125,00 €/mq – max. 1.175,00 €/mq**

- Borsino immobiliare – agosto 2025

Trezzano sul Naviglio - Periferia

Abitazioni in stabili di 2° fascia

valore di mercato: **min. 966,00 €/mq – max. 1.236,00 €/mq**

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO A	236,00 m ²	900,00 €/m ²	212.400,00 €
CORPO B	56,00 m ²	900,00 €/m ²	50.400,00 €
			262.800,00 €

Diritto di abitazione

Con riferimento all'incidenza del diritto di abitazione ex art. 540 c.c., si procede indicando lo stesso con riferimento al solo CORPO B, come stabilito nel corso dell'udienza del 25.09.2025. Il calcolo del valore del diritto di abitazione è effettuato, come di prassi, con i medesimi criteri di calcolo applicati per la determinazione del diritto di usufrutto.

Valore stimato dell'intera proprietà (CORPO B)	50.400,00 €
Età moglie <i>de cuius</i> (data di nascita 12.06.1937)	88 anni



Tasso di interesse legale (dal 01.01.2025)	2,50 %
Coefficiente moltiplicatore	6
Valore DIRITTO DI ABITAZIONE	7.560,00 €
Valore CORPO B al netto del diritto di abitazione	42.840,00 €
Valore complessivo del LOTTO (*)	255.240,00 €

(*) CORPO A + valore del CORPO B al netto del diritto di abitazione

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Valore complessivo del lotto	255.240,00 €
<i>Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E.</i>	- 12.762,00 €
<i>Spese di regolarizzazione urbanistica-edilizia-catastale a carico dell'acquirente per costi tecnici, oneri, diritti, oblazioni (indicative e arrotondate)</i>	- 26.000,00 €
<i>Spese per opere da eseguire (indicative)</i>	- 30.000,00 €
<u>Prezzo base d'asta LOTTO LIBERO con diritto di abitazione sul CORPO B, al netto delle decurtazioni</u>	186.478,00 €
arrotondato	<u>186.000,00 €</u>

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 CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre, l'immobile non è locato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda alle analisi di cui ai successivi § 7.1, 7.2 e 7.2 in merito alle problematiche urbanistiche (vincoli della residenza in ambito produttivo) nonché edilizie e catastali, con le plurime irregolarità rilevate. Si rimanda inoltre al § 1 con particolare attenzione alle pessime condizio-



ni manutentive degli immobili e al conseguente deterioramento degli stessi. Si richiama il tema di cui al § 6 circa l'assenza di gestione condominiale.

13. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

- 1 Documentazione catastale:
 - 1.1 CORPO A
 - 1.2 CORPO B
- 2 Documentazione fotografica
 - 2.1 esterno; androne e vano sottoscala a piano terra; pianerottoli ai piani primo e secondo; vano tecnico a piano secondo
 - 2.2 CORPO A
 - 2.3 CORPO B
- 3 Documentazione in merito allo stato occupativo:
 - 3.1 Certificato di morte del debitore e certificato anagrafico contestuale coniuge
 - 3.2 Risposta Agenzia delle Entrate
- 4 Provenienza:
 - 4.1 Atto di compravendita [REDACTED] in data 16.02.1970 rep. 19790/10859
 - 4.2 Trascrizione denuncia di successione in morte di [REDACTED] rep. 316798/88888 del 19.07.2023
- 5 Documentazione ipotecaria ventennale
 - 5.1 Certificazione notarile in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento
 - 5.2 Ispezioni ipotecarie alla data del 05.06.2024
 - 5.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate del 07.06.2025 e del 21.08.2025 su immobili e soggetto
- 6 Documentazione Urbanistica
 - 6.1 Stralcio Tavola P.G.T. – Piano delle Regole – Tav. n. 1 (Classificazione del territorio in ambiti omogenei)
 - 6.2 Estratto Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole
- 7 Documentazione edilizia:
 - 7.1 Nulla Osta del 25.10.1967 – pratica n. 932 – prot. n. 6451
 - 7.2 Permesso di Abitabilità del 22.10.1968
 - 7.3 Richiesta di modifiche in data 27.04.1968 con visto di autorizzazione in data 20.01.1969
 - 7.4 Concessione Edilizia n. 133 prot. 9867 del 07.07.1978
 - 7.5 Domanda di Condono prot. 21247/871 del 03.10.1986
 - 7.6 Comunicazione Comune di Trezzano sul Naviglio prot. 2757 del 31.01.2024
 - 7.7 Comunicazione Comune di Trezzano sul Naviglio prot. 13968 del 21.05.2025
- 8 Copia privacy elaborato di stima



La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione aggiornata relativa al **LOTTO UNICO** composta di n. 26 (ventisei) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,

Milano li: 04.11.2025

L'Esperto Nominato

arch. Alessandra Testa

