

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 600/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Trezzano sul Naviglio (MI) Via Vittorio Alfieri n.35
(laboratorio con annesso cortile al piano terra)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Trezzano sul Naviglio (MI) – Via Vittorio Alfieri n.35

Categoria: C/3 [Laboratorio per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 6, particella 1196, subalterno 701

Stato occupativo

Ai sopralluoghi risultava occupato dal debitore esecutato

Contratti di locazione in essere

L'immobile pignorato risulta locato con un contratto di locazione fabbricato ad uso strumentale dal 01/07/2023 al 01/07/2029.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico:

da libero: € 172.000,00

da occupato € 120.000,00



LOTTO UNICO

(Laboratorio con annesso cortile al piano terra)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) – Via Vittorio Alfieri n.35 laboratorio al piano terra composto da area di lavoro, ufficio e wc oltre cortile di proprietà.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) come segue (all.2)

Intestati:

Dati identificativi: **foglio 6, particella 1196, subalterno 701**

Dati classamento: categoria C/3, zona censuaria -, classe 5, consistenza 250 mq, superficie catastale 270 mq, rendita euro 645,57

Indirizzo: Via Vittorio Alfieri n.35, piano T

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario, Via Alfieri, altra proprietà al mapp.364, altra proprietà al mapp.197, per due lati andito comune al sub.701 e 702, cortile comune al mapp.370.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI)

Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO URBANO

Microzona: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria, supermercati, farmacia, ristoranti, sede del municipio e comando Polizia Locale nel raggio di 2 km.

Principali collegamenti pubblici: linee automobilistiche 327 (Bisceglie M1 – Trezzano s/N Q.re Zingone) a 150 mt circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,5 km Tangenziale Ovest di Milano con l'uscita n.5 Vigevano – Milano Lorenteggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

L'immobile è sito all'interno di complesso industriale. Il fabbricato in cui è ubicato il laboratorio è di due piani fuori terra.

L'edificio presenta:

- struttura: in cemento armato prefabbricato con pilastri;
- facciate: costruite in blocchetti di cemento faccia a vista, il rivestimento è realizzato in piastrelle di klinker sul lato esterno;
- accesso pedonale: a mezzo di cancello in ferro ad elementi verticali verniciato di colore rosso mattone;
- accesso carraio: a mezzo di un cancello in ferro ad elementi verticali verniciato di colore rosso mattone di tipo automatizzato;
- porta d'accesso: all'andito comune ai subb. 701 e 702 in ferro verniciato di colore rosso mattone;
- copertura: in tegole di cemento armato prefabbricato posizionati in leggera pendenza;
- vano scale: non presente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Il laboratorio con accesso dall'andito comune ai sub.701 e 702 oltre a portone carraio all'atto del sopralluogo era composto da area di lavoro divisa su due livelli con realizzazione di un soppalco in struttura metallica con accesso a mezzo di scala interna, ufficio risulta che risultava adibito a camera da letto, due disimpegni, doccia e bagno, oltre cortile esterno con accesso dalla zona di lavoro. Nel cortile è stata realizzata una struttura in metallo.

- esposizione: tripla;
- pavimenti: in grès porcellanato in tutto il laboratorio, ad eccezione della zona adibita a camera da letto e di un disimpegno con pavimento in legno prefinito. Il soppalco presenta



pavimento in linoleum.

- pareti: intonacate e verniciate colore bianco ad eccezione di parte delle pareti del bagno e della doccia che presentano rivestimento in ceramica di diversi colori;
- plafoni: la zona di lavoro al piano terra ha il soffitto con la struttura a vista del soppalco, l'area di lavoro sopra al soppalco presenta controsoffittatura a quadrotti bianchi; sono intonacati e tinteggiati di bianco i soffitti della camera da letto, del bagno, della doccia, dei disimpegni, della zona ingresso e dell'area di lavoro adiacente al portone carraio;
- infissi esterni: in metallo;
- porta d'accesso: in metallo così come il portone carraio e la porta che conduce al cortile esterno;
- porte interne: in legno di vari colori a battente e scorrevoli, ad eccezione di quella d'accesso tra disimpegno ed area di lavoro che risulta di tipo REI di colore bianco avorio;
- imp. citofonico: presente di tipo solo audio, certificazione non fornita;
- imp. elettrico: parte sottotraccia e parte a vista, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: a vista, certificazione non fornita;
- imp. termico: autonomo a mezzo di caldaia a gas con radiatori in ghisa, certificazione non fornita
- acqua calda sanitaria: a mezzo di caldaia a gas, certificazione non fornita;
- servizi igienici: con lavabo, vaso e doccia dotati di miscelatori;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h.5,95 m circa nella zona di lavoro non soppalcata, h. 3,50 m circa sotto soppalco, h.2,80 m circa nella zona adiacente il portone carraio, nella camera, nel bagno, nella doccia e nei disimpegni;
- condizioni generali: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

Trezzano sul Naviglio è un comune della Città Metropolitana di Milano. Posto a sud-ovest di Milano sulle sponde del Naviglio Grande.

2.5. Certificazione energetica

Non presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO (all.4)**3.1. Defenzione del bene**

Al momento del sopralluogo dell'immobile, effettuato il 20/11/2024, è stato possibile verificare che lo stesso è occupato dal locatario.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente il debitore esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Rho.

4. PROVENIENZA (all.5)**4.1. Attuale proprietario:**

proprietario per la quota di 1/1 dal 09/09/2020.

In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano a firma Dott.ssa Marianna Galioto in data 09/09/2020 n.2615 rep. trascritto a Milano 2 in data 13/10/2020 ai nn.111556/70651.

4.2. Precedenti proprietari ante ventennio

proprietario per la quota di 1/1 di proprietà in forza di atto in autentica Notaio Dott. Cesare Cantù di Milano in data 30/06/2003 n.39461/16559 rep. trascritto a Milano 2 in data 12/07/2003 ai nn.106650/64095.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Luigi Achille Vismara di Milano alla data del 11/07/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano 2 sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.6)**) alla data del 15/02/2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

Eventuali note:

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 13/10/2020 ai nn.111557/20397 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott. Marco Selvino Schiavi di Milano in data 17/07/2020 n.28276/16067 rep.

a favore di

contro

Importo ipoteca € 285.314,00 di cui € 142.657,00 di capitale, tasso d'interesse annuo 2,7%, durata 15 anni

Grava tra gli altri sul bene oggetto di pignoramento.

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta il 27/10/2023 ai nn.145287/25566 derivante ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a firma Agenzia delle Entrate Riscossione in data 26/10/2023 n.20200/6823 rep.

a favore di

contro

Importo ipoteca € 578.998,32 di cui € 289.499,16 di capitale

Grava tra gli altri sul bene oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 30/05/2024 rep.10192 trascritto a Milano 2 il 11/07/2024 ai nn.94663/67690 contro per il diritto di piena proprietà dell'immobile in favore di

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 15/02/2025 non sono presenti

ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti il bene oggetto della presente relazione.

6. CONDOMINIO (all.7)

L'immobile è amministrato dallo Studio Bruno Tartaglia con sede in Milano Via Cicco Simonetta n.11 che ha fornito le informazioni che seguono.

L'amministratore ha segnalato all'Esperto che le informazioni condominiali quali millesimi, spese ordinarie e straordinarie si riferiscono ad entrambe le unità immobiliari di proprietà presenti nel complesso condominiale. La scrivente ha pertanto esposto in relazione tali dati proporzionandoli alla superficie catastale dell'immobile pignorato e non alle intere quote indicate dall'amministrazione.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 116,70 millesimi totali, 88,51 millesimi relativi al sub. 701

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 3.500,00 circa totali, € 2.650,00 circa relative al sub. 701.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.476,32 circa totali, € 3.395,02 circa relative al sub. 701.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: rifacimento facciata e cortile € 5.726,94 totali, € 4.343,54 circa relative al sub. 701.

Cause in corso: solo quelle contro

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di esso gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

L'aggiudicatario dovrà inoltre contattare l'amministrazione per risolvere la problematica relativa alla suddivisione a livello condominiale dei due immobili di proprietà del debitore per la gestione condominiale.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di pignoramento risulta azionato da vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio in Tessuto urbano consolidato – Tessuto produttivo **(all.8)**.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento:

- Concessione edilizia n.43/1989 presentata il 13/07/1989 prot.n.6891 e successive varianti in corso d'opera in data 16.05.1990 prat. n. 79/90 prot. n. 8977, cui ha fatto seguito concessione in data 20.09.1990 n. 130/90 - prot. n. 16473 per ampliamento cabina Enel;
- D.I.A. n. 41/2004 del 05.03.2004 e varianti D.I.A. n. 225/2005 del 28.10.2005
- D.I.A. n. 88/2006 del 04.05.2006
- Ordinanza dirigenziale n.119/2020 - Ordinanza di demolizione delle opere abusive e di rimessa in ripristino dello stato originario dei luoghi

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: certificato di agibilità n.21942
rilasciato il 22.11.1990.

Si segnala che successivamente all'Ordinanza dirigenziale n.119/2020 non risultano altri atti né da parte del Comune di Trezzano sul Naviglio né da parte di _____ per dare seguito a tale ordine di demolizione.

Al sopralluogo il laboratorio si presentava difforme da quanto licenziato con la D.I.A. n. 88/2006 del 04.05.2006. L'abuso consiste nella realizzazione di una diversa distribuzione interna in particolare sono stati realizzati il soppalco, una diversa distribuzione della zona a ufficio con la creazione di camera, bagno, doccia e disimpegni e la struttura in metallo realizzata nel cortile.

Sono sanabili: l'abuso è sanabile attraverso il ripristino della situazione licenziata in quanto le difformità non sono regolarizzabili ai sensi dei regolamenti edilizio e d'igiene vigenti.

Costi stimati: € 10.000,00 per opere edilizie di ripristino.

Al sopralluogo il laboratorio si presentava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali. L'abuso consiste nella realizzazione di una diversa distribuzione interna in particolare sono stati realizzati il soppalco, una diversa distribuzione della zona a ufficio con la creazione di camera, bagno, doccia e disimpegni e realizzata nel cortile. Una volta ripristinato lo stato dei luoghi autorizzati risulterà conforme alla scheda catastale esistente.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensivi dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Laboratorio	mq.	263,0	100%	263,0
Cortile fino a 25 mq	mq.	25,0	10%	2,5
Cortile fino oltre i 25 mq	mq.	42,0	2%	0,8
		330,0		266,3
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne e delle finiture interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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 del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione (all.10)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 – zona B1/Centrale/CENTRO URBANO che dà quotazioni da 500,00 a 800,00 €/mq per i laboratori.
- F.I.M.A.A. – 2° Semestre 2024 – Provincia di Milano/Settore Sud - Ovest/Trezzano/Centro che dà quotazioni da 750,00 a 950,00 €/mq per capannoni nuovi o ristrutturati.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 750,00 €/mq per laboratori in condizioni di conservazione analoghe al bene pignorato.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio per arti e mestieri	C/3	266,3	€ 750,00	€ 199.725,00
				€ 199.725,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO UNICO	€ 199.725,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.986,25
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 10.000,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	-€ 7.738,56
<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 172.000,19
arrotondato	€ 172.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità delle cose vendute nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (Ricorre il caso)</u>	€ 120.400,00
arrotondato	€ 120.000,00

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento attualmente risulta locato con un canone di locazione pari a 1.000,00 € mensili. Il canone di locazione richiesto risulta congruo rispetto a quanto previsto dall'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – zona B1 – Centrale/CENTRO URBANO che dà quotazioni da 3,00 a 5 €/mq mese per i laboratori, infatti, il canone attuale è pari a 3,75 €/mq mese.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la

procedura: nessuna.

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai legali del Creditore Procedente, del Creditore Intervento a mezzo PEC e al Debitore Esecutato a mezzo posta ordinaria prioritaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 13/03/2025

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atto di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Quotazioni immobiliari