

Tribunale di Milano

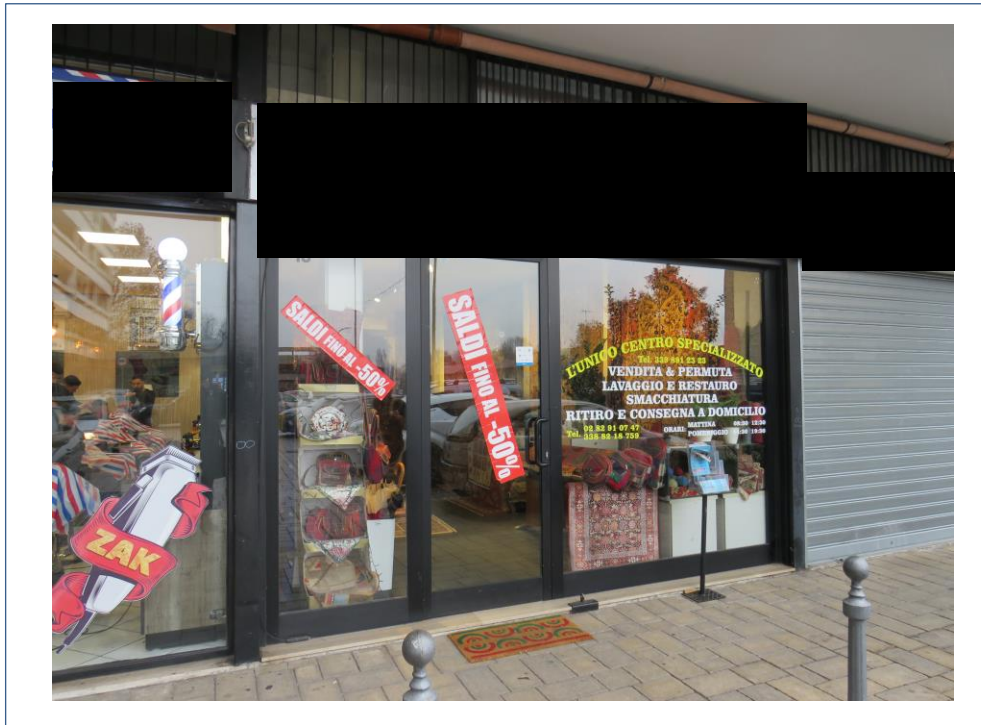
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1046/24

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Stefano Boerci**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzano s/N MI
Largo Risorgimento n°16



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Trezzano s/N MI Largo Risorgimento 16

Categoria: C1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 16, particella 47, subalterno 10 (C1)

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da locatario con titolo opponibile

Contratti di locazione in essere

Contratto registrato presso UT di Magenta il 26/01/2022 ai nn. 422 3T

Tipologia contratto: 6 anni + 6 anni con scadenza 31/12/2027

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 93.680,00

da occupato: € 70.000,00



LOTTO 001

(Negozio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzano s/N MI, Largo Risorgimento n.16 negozio ad una vetrina, posto al piano terreno composto da un locale ingresso ed accettazione, un locale sul retro e bagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 100/100 di piena proprietà dell'immobile

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 10)

Intestati: **omissis** proprietà 9/10 – **omissis** proprietà 1/10

dati identificativi: **fg. 16 part. 47 sub. 10**

dati classamento: categoria C/1, classe 9, consistenza 56 mq, rendita 1.735,29€

Indirizzo: Largo Risorgimento 16

Dati derivanti da: visura storica

1.4. Coerenze

Del negozio: a nord: altra proprietà; a est: Via Sant'Antonio; a sud: altra proprietà; a ovest: Largo Risorgimento

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**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Trezzano s/N MI

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

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: supermercato Il Gigante in Via Curiel 38 a 300m circa, farmacia comunale in Via Indipendenza 14 a 50m circa; scuola primaria Filippo Turati in Via IV Novembre a 100m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea bus 327 (Bisceglie M1 – Trezzano s/N) a 250m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 500 m circa svincolo A50 Trezzano s/N.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di un piano fuori terra costruito nel 1964.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco a vista;
- accesso: portoncino in metallo e vetro;
- scala interna: non esistente
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: non presente;
- cortile: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Negoziò, posto al piano terreno, composto da un locale ingresso ed accettazione, un locale sul retro e da bagno.

Corpo A:

Negoziò:

- esposizione: doppia;
- pareti: stabilitura normalmente tinteggiata, in piastrelle in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in linoleum;
- infissi esterni: in metallo e vetro singolo con serranda in metallo;
- porta d'accesso: anta singola in metallo e vetro;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale a radiatori;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali del negoziò: sufficienti.



2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in centro di Trezzano s/N, in prossimità della SS494, Vigevanese nuova, che conduce ad Abbiategrasso, ed in prossimità del Naviglio Grande, vicino al Municipio.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibili

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 31/01/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode incaricato si è rinvenuto che il locatario Sig. [REDACTED] della [REDACTED] ha dichiarato di occuparlo personalmente.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Contratto di locazione stipulato in data 01/01/2022 per l'importo annuale di euro 8.400,00 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 UT di Magenta il 26/01/2022 ai nn. 422 serie 3T

Tipologia contratto: 6 anni con scadenza 31/12/2027 rinnovabile ad altri 6 anni se non disdetto con raccomandata AR con 6 mesi prima della scadenza.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento del 27.11.2024.

come verificato presso l'Ag. delle Entrate (**all. 5 e 6**)

4 PROVENIENZA (all. 7)

4.1. Attuali proprietari

Omissis

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Cantù Cesare di Milano in data 22.10.2004 rep. nn. 43136/19388 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 27.10.2004 ai nn. 154236/81098.

4.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di omissis per titoli ante ventennio.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Candore Carmelo notaio in Arcisate alla data del 28.11.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)**) alla data del 07.01.2025 si evince:

4.1. 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

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

- Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 07.10.2004 ai nn. 154237/35904.

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo € 150.000,00

Ipoteca in rinnovazione iscritta il 04.10.2024 ai nn. 130051/24458.

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo € 300.000,00

- Pignoramenti**

Pignoramento del 03.10.2024 rep. 22263 trascritto il 27.11.2024 ai nn. 158758/112148 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]



- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 13,15

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1.000,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 624,99 alla data del 13.02.2025.

Cause in corso: nessuna

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 lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1964.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzano s/N MI e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 8 e 9)

- DIA del 22.05.2006 n.926;
- DIA del 25.07.2005 n.1436.



6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il negozio risultava non conforme: la planimetria reale del negozio è differente dalla planimetria depositata nell'ultima pratica edilizia poiché il negozio non è più in comunicazione con l'autorimessa sottostante ed è stata ricavata una nuova parete nel retro del negozio.

Regolarizzabile 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: separazione tra negozio ed autorimessa e diversa distribuzione degli ambienti.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme: la planimetria reale del negozio è differente da quella catastale poiché è stata ricavata una nuova parete nel retro del negozio. Inoltre nella scheda catastale viene individuato il negozio al civico 6 mentre in realtà è al civico 16.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione

Tecnico abilitato: 1.000€

Oneri totali: **1.000€**

8 CONSISTENZA**7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negozio	mq	58,00	1,00	58,00
TOTALE		58,00		58,00
		mq lordi	mq commerciali	

9 STIMA**8.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione 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.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 zona: centrale/CENTRO URBANO che dà quotazioni da 1.250,00€ a 1.850,00€
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.600,00€ - 2.200,00€ al mq);
- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2024 (2.000,00€ - 2.300,00€ al mq).

8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
negozio	C1	58,00	1.800,00	€ 104.400,00
			Totale	€ 104.400,00

8.4. 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 € 104.400,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 5.220,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 3.500,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 2.000,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 93.680,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 70.000,00

Nota: 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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

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

Per determinare se i canoni di locazione si possano o meno considerare vili ai sensi del dell'art. 2923 comma 3 CPC lo scrivente ha calcolato il minimo canone annuale possibile, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2024 qui di seguito riportate, e le ha confrontate con il canone annuale applicato.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	550	L	2,9	3,2	L
Negozi	NORMALE	1250	1850	L	7,7	11,4	L
Negozi	Ottimo	1900	2700	L	11,5	17	L

Il valore di canone minimo di zona è pari a 7,7€ al mq al mese.

Per l'immobile in esame corrisponde a:

7,7€ x 58,00mq x 12 mesi = 5.359,20€ annuale minimo

Canone annuale attuale: 8.400,00€

Il canone è superiore ai valori minimi di zona.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

Non divisibile avendo l'immobile un solo ingresso ed un solo bagno.

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 31/03/2025

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;



- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Contratto di locazione;
- 7) Atto provenienza;
- 8) DIA del 2005;
- 9) DIA del 2006;
- 10) Visura storica;
- 11) Certificato stato civile e residenza esegutati.

