

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1031/2024

XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXX XXX / XXXXXXXX XXXXX

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio, via Virgilio n. 14



Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803
e-mail: anita@temellinistudio.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Trezzano sul Naviglio (MI) – Via Virgilio n. 14

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

DATI CATASTALI – TREZZANO SUL NAVIGLIO – VIA VIRGILIO N. 14									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
21	66	53	A/3	6	2	4 Vani	€ 299,55	Via Virgilio n. 14	xxxxxxx xxxxx (1/1) In regime di separazione dei beni;

Stato occupativo: alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dal debitore e dalla sua famiglia

Contratti di locazione in essere: nessuno

Comproprietari: nessuno

Conformità edilizia: lievemente difforme

Conformità catastale: lievemente difforme

Eventuali note/osservazioni

Si rimanda alla lettura del paragrafo 5.3 a pag. 7.

Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	56,00	€ 1.724,00	€ 96.544,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (appartamento) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 84.675,85) arrotondato	Totale € 85.000,00
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------



LOTTO 001

Appartamento in Trezzano sul Naviglio (MI) – Via Virgilio n. 14

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Trezzano sul Naviglio (MI) – Via Virgilio n. 14**, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, scala 2, composto da due locali oltre, bagno, ripostiglio, disimpegno e cucina.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1** del diritto di proprietà dell'immobile di xxxxxx xxxxx in XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXX, coniugato all'atto dell'acquisto, per l'importo di € 29.017,72 oltre accessori

Eventuali comproprietari: nessuno

Comune di Trezzano sul Naviglio (MI), **Fg. 21, mapp. 66, sub.53**, cat. A/3, cons. 4 vani

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cornaredo come segue: (Cfr. all. D)

Intestati: xxxxxx xxxxx proprietà 1/1

Dati identificativi: **fg. 21 part. 66 sub. 53**

Dati classamento: Rendita € 299,55; Categoria A/3; Classe 6; Consistenza 4 vani

Indirizzo: Via Virgilio n. 14, Piano 2 Scala 2

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1967

1.4. Coerenze

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

cortile comune; proprietà di terzi; cortile comune; proprietà di terzi; pianerottolo comune; proprietà di terzi

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

Da un confronto effettuato tra la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Trezzano sul Naviglio, via Virgilio n. 14

Fascia/zona: semi centrale.

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 (ottimo), farmacia comunale (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), cinema (discreto), palestra (ottimo) aree verdi (ottimo), parco giochi (ottimo), municipio (buono), carabinieri Comando Stazione Trezzano Sul Naviglio (buono), Polizia Locale, Via Flavio Gioia, 2/4, 20090 Trezzano sul Naviglio MI (ottimo), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (buono), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (discreto).

Principali collegamenti pubblici: autobus linea Z553, fermata "via Matteotti" dista circa 300 m (**Abbiategrasso - Rosate - Milano Romolo M2**); autobus linea TRZ1, fermata "Via Treves/S. Angelo" dista circa 800 m (**Trezzano S/N - Stazione FS**); autobus linea TRZ2, fermata "P.zza S. Lorenzo/Negri", distanza circa 1,8 km (**Trezzano S/N P.zza S. Lorenzo/Negri**) per questa linea consultare gli orari della STAV Vigevano S.p.A; stazione ferroviaria linea S9, fermata "Trezzano sul Naviglio" dista circa 1 km (**Albairate-Vermezzo - Saronno**).

Collegamento Superstrada SS494 dista circa 1,5 km; Collegamento Strada Provinciale SP59, dista circa 500; Collegamento A50 (Tangenziale Ovest), dista circa 650 m; Collegamento Autostrada A7, dista circa 7 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Cfr. all. C)

L'edificio è composto da due corpi principali, entrambi di 5 piani fuori terra, collegati da un corpo centrale più piccolo dalla pianta irregolare composta dagli stessi piani dei due fabbricati adiacenti, in uno dei due si trova l'appartamento oggetto della presente relazione.

- struttura: muratura e c.a.;
- facciate: intonaco;
- copertura: lamiera grecata e tegole in laterizio;
- accesso al condominio: cancello carraio e cancello pedonale;
- scala interna: presente;
- ascensore: presente;
- portineria: assente (è presente un locale precedentemente adibito a portineria e ad oggi messo a rendita)
- condizioni generali dello stabile: buone rispetto alla datazione dell'edificio;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (Cfr. all. C)

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo composta da un ingresso che dà accesso al soggiorno, alla cucina, alla camera e al bagno. Il soggiorno e la camera da letto sono muniti di balconi.



Corpo A:

Appartamento:

- Struttura verticale: non conosciuta;
- Struttura orizzontale: non conosciuta;
- esposizione: nord est-sud ovest;
- pareti: muratura con intonaco colorato, rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno e in cucina.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica chiara di forma quadrata in bagno e in cucina, in pietra stile palladiana in soggiorno e in camera.
- infissi esterni: legno con vetro singolo.
- porta d'accesso: porta blindata;
- porte interne: porte in legno tamburato.
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia (non si conosce lo stato);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: pari a 3.00 ca. m (ripostiglio altezza 2.20 m)
- condizioni generali dell'appartamento: discrete, appartamento con vecchie finiture.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato a Trezzano Sul Naviglio (MI), a ovest di Milano, in una zona residenziale, vicina a negozi e servizi, limitrofa all'inizio della zona industriale della città.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

L'amministratore conferma la presente sia la conformità dell'impianto elettrico che del CPI.
(Cfr. All. A)

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non in possesso dell'amministrazione. **(Cfr. All. A)**

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene



Al momento del sopralluogo, effettuato il 06/05/2025, è stato possibile accedere ai beni grazie all'assistenza del custode Avv. Valentina Tucci e della presenza del debitore. L'immobile quindi risulta occupato dallo stesso debitore e dalla sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di questa procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla comunicazione inviata dall'agenzia delle entrate in data 15/05/2025 **(Cfr. all. A)**: *"In relazione all'istanza di accesso alle informazioni contenute nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, presentata alla Direzione Provinciale I di Milano e da questa trasmessa alla Direzione Regionale della Lombardia, (prot. n.65735 del 7 maggio 2025), in qualità di perito estimatore, [...] le comunico che, per l'immobile sopra riportato, da interrogazione al sistema dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione."*

4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)

4.1. Attuali proprietari

1. xxxxxxxx xxxxx - proprietà per la quota di 1/1 dal 06/11/2006

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Busani Angelo (Notaio in Milano) in data 06/11/2006 rep. nn. 799/605 trascritto a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data **29/11/2006** ai nn. **184377/95730**.

A/c del sig. xxxxxxxx xxxxx (quota di 1/1)

Riferito a:

- fg. 21 part. 66 sub. 53 (catasto di Trezzano sul Naviglio) – p. 2

4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

2. xxxxxxxx xxxxx riceve da xxxxxxxx xxxxx la quota di 1/1 del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica notaio Dott. Pasquale Iannello (notaio in Milano) in data 10/06/1983 al rep. nn. 399971 trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **04/07/1983** ai nn. **40292/32220**.

Riferito a:

- fg. 21 part. 66 sub. 53 (catasto di Trezzano sul Naviglio) – p. 2

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Cfr. all. B)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Messina Vitranò notaio in Corleone (PA) alla data del 15/11/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(Cfr. all. B)**) alla data del 22/05/2025 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: Nessuno.

Eventuali note: nessuna

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

• Iscrizioni

3. **Ipoteca volontaria** iscritta il **29/11/2006** ai nn. **184378/46243** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Busani Angelo in data 06/11/2006 rep. 800/606

a favore di Banca per la Casa SPA con sede in Milano (MI) c.f.13263030150

contro xxxxxxx xxxxx

Importo ipoteca € 280.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale

Gravante sui seguenti immobili:

- fg. 21 part. 66 sub. 53 (catasto di Trezzano sul Naviglio)

• Pignoramenti

4. **Pignoramento** del 14/10/2024 rep. 3386 trascritto il **12/11/2024** ai nn. **150498/106251** contro xxxxxxx xxxxx per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà **in favore di Altea SPV S.r.l.**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 21 part. 66 sub. 53 (catasto di Trezzano sul Naviglio)

5. Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Il regime patrimoniale indicato certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone (PA) risulta essere in separazione dei beni. Alla sezione "annotazioni" dell'estratto dell'atto di matrimonio è vuota, pertanto il regime patrimoniale potrebbe essere la comunione legale dei beni. Consultato l'ufficio Anagrafe del comune di Trezzano Sul Naviglio viene fornita la seguente risposta: *"Non ci è possibile confermare o meno quanto richiesto. I cittadini si sono sposati all'estero da stranieri e noi possiamo solo trascrivere l'atto così come perviene. In questo caso, non è fatta menzione alcuna sul regime patrimoniale."* Nell'atto di provenienza il debitore esecutato dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

6 CONDOMINIO

Il complesso condominiale ove è ubicato l'appartamento è amministrato dallo studio amministrativo Millelire s.r.l., con sede in Via Leone Tolstoj n. 68, Milano.

Lo studio ha fornito le informazioni che seguono (**Cfr. all. A**)

Appartamento:

Millesimi di pertinenza generale dell'immobile pignorato: 13,26



Millesimi riscaldamento: 13,40

Millesimi ascensore: 14,76

6.1. Spese di gestione condominiale

Appartamento:

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 1.300,00/1.400,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 1.375,57** insoluti anno in corso (preventivo 2024/2025) + **€ 1.915,38** insoluti anno precedente (consuntivo 2023/2024).

Eventuali spese straordinarie già deliberate: sono stati deliberati i lavori straordinari per il rifacimento delle facciate – la quota di competenza xxxxx è di € 13.929,41 (come da preventivo).

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate, ad oggi non è stato effettuato il CIS.

Presenza di amianto: rilevata presenza di amianto, abbiamo già deliberato i lavori di rimozione, la quota di competenza xxxxx è di € 1.288,31 (come da preventivo).

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non riscontrati

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio come TUC-r1- Tessuto urbano consolidato di recente formazione, Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario – Art. 33 NTA PdR e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessun vincolo, ma l'immobile è dentro all'area identificata come "rete ecologica regionale RER, Elementi di primo livello" all'interno dell'elaborato cartografico TAV. 4.2pr del Piano di Governo del territorio, piano delle regole.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. D):

- i. Nulla osta per esecuzione lavori edili – pratica n. 190 R.C. del 06/08/1962
- ii. Nulla osta per l'esecuzione lavori edili – pratica in variante n. 242/190 R.C. del

Giudice: Dott.ssa Maurizio Giuseppe Ciocca

Perito: Dott. Arch. Anita Temellini

Custode: Avv. Valentina Tucci



31/12/1962

iii. Autorizzazione di Abitabilità – pratica n. 190 R.C. del 13/01/1964

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risulta lievemente difforme in quanto dai disegni allegati agli atti di fabbrica il bagno e la cucina risultano essere in posizione invertite.

Sarà cura del futuro aggiudicatario verificare presso l'ufficio tecnico del comune di Trezzano sul naviglio se risulta necessaria la presentazione di una sanatoria.

Indicativamente l'onorario di un tecnico per tale attività, si può ipotizzare come segue:

Importo min. € 1.500,00, importo max € 3.000,00;

Importo medio (esclusi accessori di legge) **€ 2.250,00**

Sanzione € 1.000,00

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo gli immobili risultano leggermente difformi, in quanto nella planimetria catastale il bagno e la cucina risultano essere in posizione invertite.

Per sanare la difformità occorre predisporre una variazione catastale (Docfa), per una migliore rappresentazione planimetrica.

Costo tecnico € 450,00

Spese (diritti) € 50,00

Totale **€ 500,00** (oltre accessori di legge)

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, 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) come segue:

Corpo A:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano 2					
Appartamento	mq 54,02		mq 54,02	Est-ovest	Discrete
Balconi	mq 6,40	0,30	mq 1,91	Est-ovest	Discrete
Totale			mq 55,93		
Sup. Ragguagliata Totale			Arr. 56,00		

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

9.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Trezzano sul Naviglio

Fascia/Zona: Periferica

- 6. Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. **1.100,00** / prezzo max **1.300,00** (Euro/mq)

Valore di locazione **4,9 € – 5,7 € euro/mq x mese**

- **Più Prezzi – Camera di commercio di Milano Monza Brianza e Lodi**

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Trezzano sul Naviglio

Fascia/Zona: Periferica

- 7. Appartamenti vecchi o da ristrutturare

Valore mercato prezzo min. **1.350,00** / prezzo max. **1.450,00** (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	Mq. 56,00	€ 1.724,00	€ 96.544,00
				€ 96.544,00

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 001	€ 96.544,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 4.827,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e sanzione a carico dell'acquirente – indicative:	€ 3.750,00



Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa: € 1.375,57 + € 1.915,38 € 3.290,95

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 84.675,85

arrotondato € 85.000,00

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta Arch. Anita Temellini 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.

Zibido San Giacomo li: 28/07/2025

I'Esperto Nominato
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- All. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- All. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- All. C** Fotografie immobile
- All. D** Visure catastali e comunicazioni comunali

