

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 576/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Silvia Vaghi

Esperto alla stima: Arch. DOMENICO BENUSSI con studio in Milano, Via Inverigo n. 10

Parte Debitrice: [REDACTED]

Parte Creditrice: **BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO** C.F. /P.IVA 00436650170 con Sede in Brescia via Sostegno n. 58 Assistita dall'avvocato **Iolita Massimo** con studio in Brescia Via Malta, 7/C

**Custode giudiziario dei beni pignorati in sostituzione del debitore:** Avvocato **Giulia Corsi** con studio in Milano, via Solferino 7

### LOTTO UNICO

Unità immobiliari ubicate nel Comune **TREZZANO ROSA (MI)** Via Cagliari n. 14

- **CAPANNONE INDUSTRIALE:** Foglio 2 Mappale 697 Sub. 706 Piano T-1
- **ABITAZIONE:** Foglio 2 Mappale 697 Sub. 707 Piano 1

Data udienza di comparizione parti: 11/11/2025 ore 13.00.

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO - CAPANNONE INDUSTRIALE ABITAZIONE

### VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: BNSDNC67C12L8400 Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **13031**  
Studio via Inverigo 10, 20151 Milano Telefono 02.82.76.29.12 Cellulare: 347.71.80.354  
Email : [d.benussi@inwind.it](mailto:d.benussi@inwind.it) Pec : [benussi.9707@oamilano.it](mailto:benussi.9707@oamilano.it)

## RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE INDICE SINTETICO

**LOTTO UNICO** composto da - dati catastali

- Unità immobiliari ubicate nel comune di **TREZZANO ROSA (MI)**

- **CORPO "A": CAPANNONE INDUSTRIALE – Via Cagliari n. 14** Categoria: **D/7 (Fabbricato per attività industriali)** Immobile identificato catastalmente al: Foglio **2**, Mappale **697**, Sub.**706**, Piano **T-1**, Categoria **D/7**, Rendita **€. 3.159,22**

- **CORPO "B": ABITAZIONE – Via Cagliari n. 14** Categoria: **A/3 (Abitazioni di tipo economico)** Immobile identificato catastalmente al: Foglio **2**, Mappale **697**, Sub.**707**, Piano **1**, Categoria **A/3**, Classe **6**, Consistenza **5 vani**, Rendita **€. 253,06**

### STATO OCCUPATIVO

**Corpo "A":** alla data del sopralluogo **24/07/2025** utilizzato dalla ditta [REDACTED]

**Corpo "B":** alla data del sopralluogo **24/07/2025** abitato [REDACTED]

### CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

**Nessuno, non sono presenti contratti di locazione opponibili alla procedura**

### STATO IMMOBILE LOTTO UNICO: LIBERO

### QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

**Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 del diritto di proprietà**

**VALORE STIMATO DEL LOTTO SUL MERCATO - LOTTO UNICO: €. 432.000,00**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO:  
€. 405.000,00**

**Prezzo base d'asta del lotto** al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova e nello stato di "libero"

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.

---

## INDICE

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- 1.1 Oggetto del pignoramento
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato
- 1.3 Identificazione catastale
- 1.4 Intestatari a catasto
- 1.5 Coerenze
- 1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione
- 1.7 Sopralluogo

### 2. DESCRIZIONE DEL BENE

- 2.1 Inquadramento territoriale
- 2.2 Contesto urbano
- 2.3 Descrizione del complesso condominiale
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare
- 2.5 Certificazione Energetica
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

### 3. STATO OCCUPATIVO

- 3.1 Detenzione del bene
- 3.2 Esistenza contratti di locazione
- 3.3 Giudizio di congruità del canone locativo

### 4. PROVENIENZA IMMOBILE

- 4.1 Attuale proprietario
- 4.2 Precedenti proprietari

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura
  - 5.2.1 Iscrizioni
  - 5.2.2 Pignoramenti
  - 5.2.3 Altre trascrizioni
- 5.3.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

### 6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 6.1 Spese di gestione condominiale
- 6.2 Certificazione di idoneità statica
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

### 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale
- 7.2 Conformità edilizia immobile
- 7.3 Conformità catastale immobile
- 7.4 Verifica urbanistica

### 8. CONSISTENZA

- 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)
- 8.2 Dati metrici del bene

### 9. STIMA

- 9.1 Criterio di stima
- 9.2 Fonti di informazione
- 9.3 Valore applicato nella stima
- 9.4 Valutazione del lotto
- 9.5 Adeguamenti e correzioni della stima
- 9.6 Prezzo base d'asta

### 10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

- 10.1 Congruità canone di locazione

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

- 11.1 Giudizio di comoda divisibilità

### 12 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

**LOTTO UNICO  
CAPANNONE INDUSTRIALE  
ABITAZIONE**

Beni oggetto di stima siti in  
**Via Cagliari n. 14 Trezzano Rosa (MI)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1 Oggetto del pignoramento**

Nel comune di Trezzano Rosa in Via **Cagliari n. 14** capannone industriale con quota di uffici al piano terreno e locale al piano primo oltre che abitazione al piano primo raggiungibile con scala interna ed ascensore.

**Stato immobili:** Complesso immobiliare in buono stato di manutenzione. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota pari al **1/1 del diritto di proprietà** di:

**1.3 Identificazione catastale**

Immobili identificati al catasto Fabbricati - visura storica del **04/07/2025**:

**- CORPO "A": CAPANNONE INDUSTRIALE – Via Cagliari n. 14** Categoria: **D/7 (Fabbricato per attività industriali)** Immobile identificato catastalmente al: Foglio **2**, Mappale **697**, Sub.**706**, Piano **T-1**, Categoria **D/7**, Rendita **€ 3.159,22**

**D/7 – FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITÀ INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI.**

Fabbricati costruiti o adattati per le esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di una diversa destinazione senza radicali trasformazioni. Quando tali fabbricati non possono essere incorporati all'opificio principale perché distaccati, vengono censiti separatamente. Differenza tra D/1 Opifici riguarda il complesso industriale principale, dove si svolge l'attività produttiva. D/7 – Fabbricati per speciali esigenze industriali riguarda immobili strumentali, distaccati dall'opificio principale ( Aree di deposito di rottami, inerti, materiali vari, autolavaggi automatici, discariche reddituali, ecc.).

**Variazioni planimetria catastale:**

Costituzione del **24/03/2005** Pratica n. MI0269875 in atti dal 24/03/2005 COSTITUZIONE (n. 2246.1/2005). Immobile predecessore Foglio 2 Particella 697 Subalterno 2 dal 24/03/2005 al 18/05/2016

Variazione del **17/05/2016** Pratica n. MI0236174 in atti dal 18/05/2016 diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica (n. 75400.1/2016)

Variazione del **28/01/2022** Pratica n. MI0027826 in atti dal 31/01/2022 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 9798.1/2022) Immobile attuale

**- CORPO "B": ABITAZIONE – Via Cagliari n. 14** Categoria: **A/3 (Abitazioni di tipo economico)** Immobile identificato catastalmente al: Foglio **2**, Mappale **697**, Sub.**707**, Piano **1**, Categoria **A/3**, Classe **6**, Consistenza **5 vani**, Rendita **€ 253,06**

**A/3 – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO**

Unità immobiliari poste in fabbricati di costruzione alquanto recente e costituite da alloggi decorosi ma costruiti con la

massima economia ed aventi pertanto strutture leggere, pavimenti semplici, vani di ampiezza normale (medio-piccola) con accessori e dipendenze strettamente sufficienti. Munite di riscaldamento centralizzato ma non sempre di ascensore e di citofono, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (minialloggi) di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a quella propria delle abitazioni di tipo economico e quelle appartenenti a fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni propri della categoria. Si trovano generalmente nei grandi centri e costituiscono o grandi isolati a più piani con molti alloggi di tre o quattro vani ciascuno ovvero casette a uno o due piani con pochissimi alloggi. Hanno esposizione prevalente alquanto insoddisfacente.

**Dati di superficie abitazione** Totale: **107 m2** escluse aree scoperte 107 m2. Superficie di Impianto pubblicata il 28/01/2022

#### **Variazioni planimetria catastale:**

Costituzione del **24/03/2005** Pratica n. MI0269875 in atti dal 24/03/2005 Costituzione (n. 2246.1/2005). Immobile predecessore Foglio 2 Particella 697 Subalterno 2 dal 24/03/2005 al 18/05/2016

Variazione del **17/05/2016** Pratica n. MI0236174 in atti dal 18/05/2016 diversa distribuzione degli spazi interni-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75400.1/2016)

Variazione del **28/01/2022** Pratica n. MI0027826 in atti dal 31/01/2022 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 9798.1/2022) Immobile attuale

#### **1.4 Intestatari a catasto**

Intestatari attuali a catasto al **04/07/2025** – Capannone industriale e abitazione -

#### **Attuali intestatari a catasto:**

[REDACTED]

#### **Precedenti intestatari a catasto:**

Immobile predecessore - Comune di Trezzano Rosa (MI) Foglio 2 Particella 697 Sub. 2

[REDACTED]

**Tutti i passaggi di proprietà sono stati correttamente volturati a catasto.**

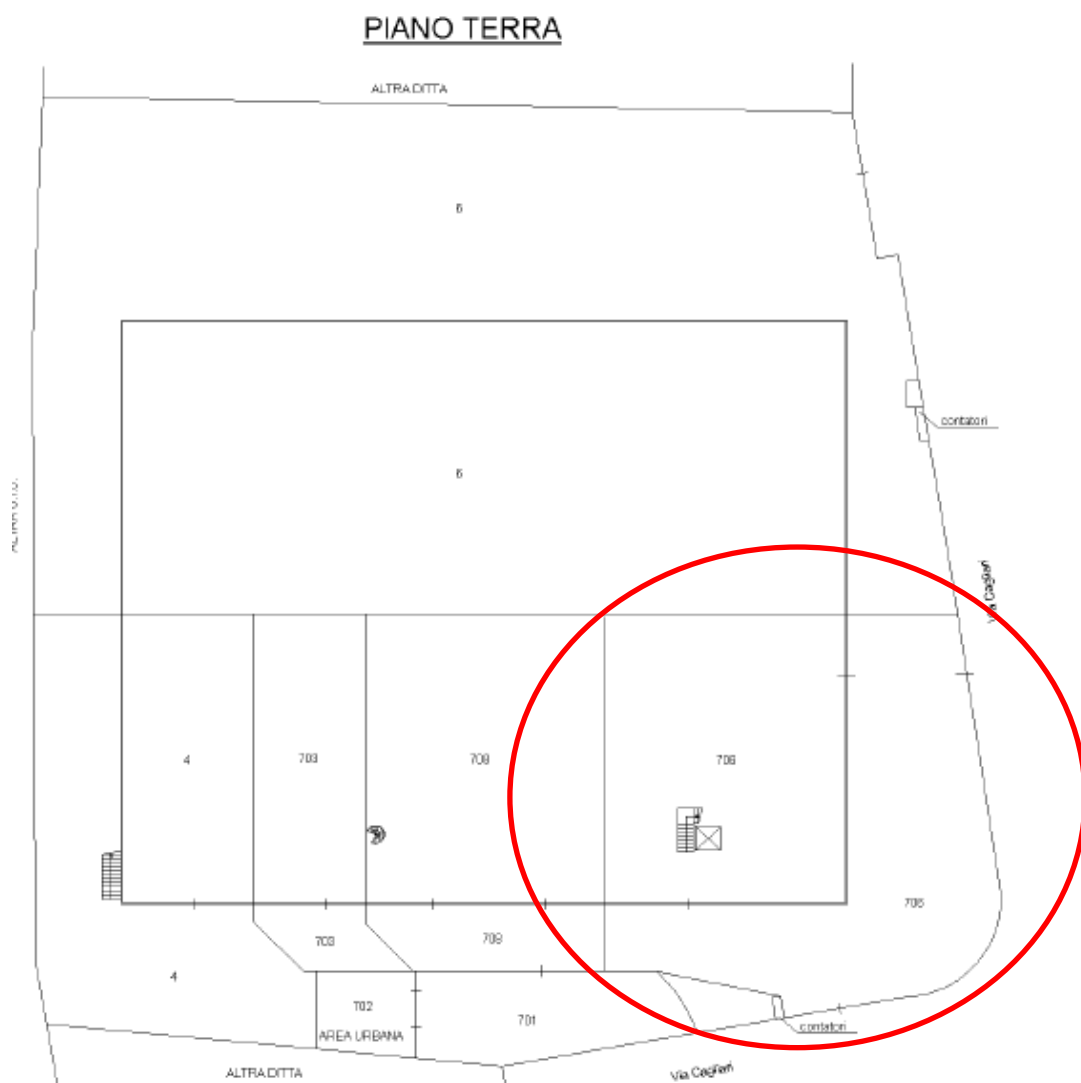
*Vedere anche punto 4 della presente relazione - Provenienza Immobile -*

## 1.5 Coerenze

- **CORPO "A": CAPANNONE INDUSTRIALE SUB. 706** risulta confinante **piano terreno** a Nord affaccio su area cortilizia-pubblica via, Est affaccio su area cortilizia- pubblica via , Sud altra proprietà sub. 708, Ovest altra proprietà sub.8. **Piano primo** risulta confinante a Nord con stessa proprietà sub. 707, Est affaccio su area cortilizia, Sud altra proprietà sub. 708, Ovest vuoto su stesso sub. 706 e stessa proprietà sub 707

**CORPO "B": ABITAZIONE SUB. 707 Piano primo** risulta confinante a Nord affaccio su area cortilizia sub. 706, Est affaccio su area cortilizia sub 706, Sud stessa proprietà sub. 706, Ovest vuoto stessa proprietà sub 706

Di seguito estratto elaborato planimetrico con individuazione dei subalterni oggetto di esecuzione nel complesso immobiliare



## PIANO PRIMO



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

**Discrepanze:** Nessuna

Pignoramento gravante sul diritto di **proprietà per 1/1** di:

insistente sulle unità immobiliari ubicate nel comune di **Trezzano Rosa (MI) Via Cagliari n. 14**

- **CAPANNONE INDUSTRIALE:** Foglio 2 Mappale 697 Sub. 706 Piano T-1
- **ABITAZIONE:** Foglio 2 Mappale 697 Sub. 707 Piano 1

***Nota di trascrizione pignoramento registro particolare n. 51158 registro generale n. 74287 del 28/05/2025***

### 1.7 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno alle unità immobiliari oggetto di pignoramento per prendere visione dello stato dei luoghi e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **24/07/2024** in presenza del custode giudiziario avvocato **Giulia Corsi**

Nel corso del sopralluogo dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari.

***I beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati.***

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Inquadramento territoriale

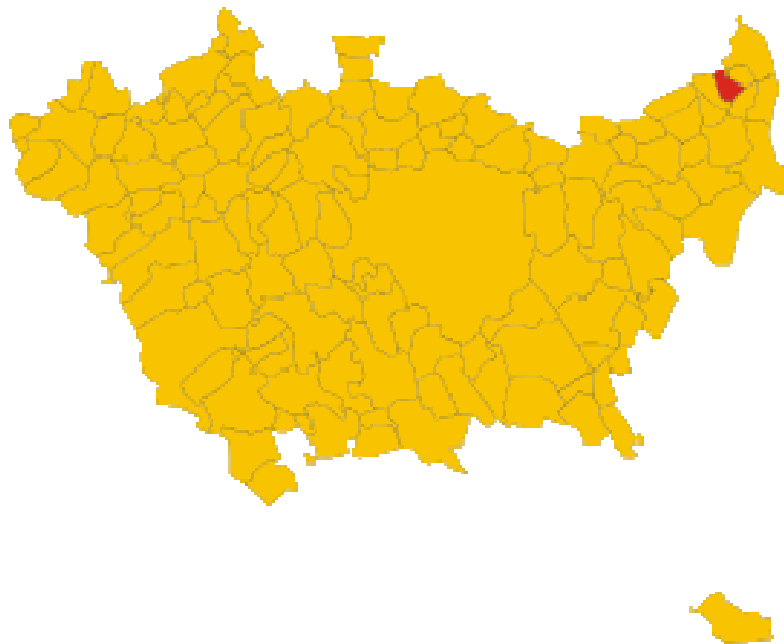
**Trezzano Rosa** è un comune italiano di 5.172 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Con i suoi oltre 1.500 abitanti per chilometro quadrato, Trezzano Rosa, è il comune più densamente popolato di tutto il Martesana-Adda.

Storicamente parte integrante della Brianza, Trezzano Rosa fa parte del territorio della Martesana-Adda.

**Comuni confinanti** Roncello (MB), Busnago (MB), Grezzago, Pozzo d'Adda, Basiglio

**Trezzano Rosa** Posizione del comune di Trezzano Rosa rispetto alla città metropolitana di Milano  
Distanza circa 45 km tramite A/4/E64 dal capoluogo

**Posizione del comune di Trezzano Rosa all'interno della città metropolitana di Milano**



### 2.2 Contesto urbano

**Caratteristiche della zona:** Zona periferica a destinazione industriale, dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con sufficiente possibilità di parcheggio.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Industriali

**Servizi offerti dalla zona/comune:** Sono presenti i servizi essenziali quali scuole, uffici pubblici, supermercati e negozi al dettaglio.

### 2.3 Descrizione del complesso immobiliare

**Complesso logistico con uffici e appartamento al piano primo**

**Ubicazione e contesto**

Il complesso immobiliare è ubicato nel Comune di Trezzano Rosa (MI), via Cagliari 14, in zona industriale, caratterizzata da insediamenti produttivi e da buona accessibilità alla rete viaria principale.

**Descrizione del complesso**

Il bene si compone di un capannone ad uso logistico con annesso blocco uffici al piano terreno, e unità



abitativa al primo piano e corte esterna pertinenziale recintata, dotata di infrastrutture accessorie - posti autovetture.

## **2.4 Descrizione delle unità immobiliari**

### **Capannone (zona deposito/logistica) - Subalterno 706**

- Struttura prefabbricata a pianta regolare con altezza interna di 8,00 m;
- Pavimento industriale continuo in calcestruzzo liscio e resinato.
- Tamponamenti prefabbricati.
- Portone a libro per accesso automezzi.
- Accessibilità diretta alle aree di carico e scarico.
- Collegamento con locali di servizio e spogliatoi.

### **Uffici piano terra - Subalterno 706**

- Altezza interna 3,00 m;
- Così composti: ingresso con reception, bagno per disabili, 3 uffici, zona logistica con servizi e spogliatoi.
- Pavimentazione in piastrelle per reception e ingresso.
- Pavimentazione in laminato vinilico negli altri uffici.
- Ambienti controsoffittati con corpi illuminanti integrati.
- Divisori interni in pareti modulari attrezzate.
- Portone d'ingresso in metallo e vetro.
- Porte REI di separazione con la zona deposito.
- Scala interna in c.a. rivestita in pietra.
- Al piano primo è presente anche ampio locale adibito a sala riunioni.

### **Appartamento (piano primo) - Subalterno 707**

- Altezza interna 3,00 m;
- Composto da ingresso, soggiorno/cucina, due camere, disimpegno, bagno con antibagno.
- Pavimenti: piastrelle in ingresso, piastrelle effetto parquet nel resto dell'appartamento.
- Porte interne in legno tamburato.
- Porta d'ingresso blindata.
- Serramenti esterni in alluminio a doppio vetro.
- Bagno rivestito e pavimentato in piastrelle.

### **Area esterna**

- Corte recintata, in parte asfaltata e in parte sistemata a verde.
- Pavimentazione a spacco sul vialetto di accesso uffici e lungo il perimetro del fabbricato.
- Masselli autobloccanti erbosi nella zona parcheggio autovetture.
- Presenza di alberi di medio fusto nelle aree a verde.
- Impianto di ricarica per autovetture elettriche.
- Tettoia in metallo telato a protezione delle autovetture.
- illuminazione esterna è costituita da proiettori a parete installati sulla facciata
- Illuminazione da giardino mediante lampade a palo basso lungo il camminamento di accesso agli uffici;
- Rete idrica antincendio con attacco VVF esterno.

### **Accessori**

- Ascensore con due fermate (piano terra e piano primo);
- Scaletta alla marinara per accesso alla copertura del fabbricato.

### **Impianti**

- Impianto elettrico e di illuminazione ordinaria.
- Impianto idrico-sanitario.
- Impianto di riscaldamento/raffrescamento del complesso, il sistema è servito da impianto di climatizzazione Aermec e da una caldaia murale a condensazione Vaillant Ecotec plus
- Impianto TV;
- Impianto citofonico;
- Impianto di allarme volumetrico e di contatto.
- Rilevatori di incendio.
- il fabbricato è dotato di rete idrica antincendio, con idranti a muro posizionati lungo il perimetro esterno.

### **Stato di conservazione**

L'immobile si presenta in buone condizioni generali, con finiture ordinarie e dotazioni impiantistiche

complete e funzionali alla destinazione d'uso.


### **Stato generale buono - immobile di recente realizzazione**

*Allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie del complesso logistico con uffici e dell'appartamento al piano primo*

## **2.5 Certificazione energetica**

**Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.)** da verifica nella banca dati Cened **non risulta** per gli immobili (Capannone industriale con zona uffici - Abitazione) risulta presente in banca dati l'Attestazione di Prestazione Energetica.

### **Sub.706 Capannone industriale con quota uffici**

**CENED**  
Certificazione ENergetica degli EDifici

Ricerca

Attenzione non e' stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Codice identificativo APE

Dati catastali

Targa

Informazioni

Provincia \*

MILANO

Comune \*

TREZZANO ROSA

Provincia catastale

MILANO

Comune catastale

TREZZANO ROSA

Sezione urbana

Es. A

Foglio \*

2


Particella \*

697

Subalterno \*


706

Non sono un robot

  
reCAPTCHA  
Privacy - Termini

Cerca

### **Sub.707 Abitazione**

**CENED**  
Certificazione ENergetica degli EDifici

Ricerca

Attenzione non e' stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Codice identificativo APE

Dati catastali

Targa

Informazioni

Provincia \*

MILANO

Comune \*

TREZZANO ROSA

Provincia catastale

MILANO

Comune catastale

TREZZANO ROSA

Sezione urbana

Es. A

Foglio \*

2

Particella \*

697

Subalterno \*

707

**l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)** è un documento obbligatorio in diverse circostanze legate agli edifici e agli immobili. Serve a descrivere le caratteristiche energetiche di un edificio/unità immobiliare e a classificarlo con una **classe energetica (da A4 a G)**.

Attestazione Prestazione Energetica (cantina e box):- **Non è necessaria** per fabbricati senza permanenza di persone quali garage, cantine, depositi ecc.

---

*Nota: era presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 15219000044/15 del 15/06/2015, valido fino al 15/06/2025. Tale attestato, tuttavia, era riferito al complesso industriale originario (subalterno 2). A seguito della trasformazione e della creazione delle nuove unità immobiliari identificate dai subalterni 706 e 707, è necessario predisporre e depositare i relativi nuovi APE.*

## **2.6 Certificazioni di conformità impianti**

**Certificazioni impianti:** nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le certificazioni relative agli impianti interni al complesso.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo del **24/07/2025** presso i beni oggetto di pignoramento gli immobili sono risultati essere utilizzati: dalla ditta [REDACTED]

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto le unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del **25/07/2025**.

*OGGETTO: Richiesta copia atti registro.*

Gentile arch. Benussi,

Con riferimento alla sua richiesta in oggetto, pervenuta in data 21/07/2025 con prot. 249810, e riguardante l'esecuzione immobiliare N. **576 /2025 R.G.E.**, avviata presso il Tribunale Ordinario di Milano, in relazione a – D.S.A. s.r.l. C.F.:10010330966,– Le comunico che, ad oggi, a nome del soggetto indicato, non risultano intestati contratti di locazione o comodato.

Cordiali saluti.

Funzionario responsabile: Alessandro Acerno  
Funzionario referente: Donata Favatà

*Il Capo Team  
Alessandro Acerno  
(firmato digitalmente)\**

Le unità immobiliari in esame sono pertanto da considerarsi: **LIBERE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

*Nota: Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, saranno indicati, nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura, i valori dei beni sia liberi che occupati.*

**Non sono presenti contratti di locazione opponibili alla procedura**

#### 3.3 Giudizio di congruità del canone locativo

**Non richiesto**, non sono presenti contratti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento

## 4. PROVENIENZA IMMOBILE

### 4.1 Attuali proprietari

**PRIETARIO:** [REDACTED]

*Si allega alla presente il certificato notarile ventennale*

### 4.2 Precedenti proprietari

Proprietari dell'immobile: - come da relazione notarile –

#### Storico Proprietari Immobile - Ultimi 20 Anni

A) Anteriormente al ventennio gli immobili erano di proprietà della società "[REDACTED]", in forza dei seguenti titoli:

Atto di compravendita del 6 settembre 2002, Notaio Santa Picciolio.

Atto di compravendita del 25 giugno 2003, Notaio Giuseppe Antonio Masini.

Atto di permuta del 6 maggio 2004, Notaio Giuseppe Antonio Masini.

B) Con atto di compravendita in data 30 giugno 2005, [REDACTED]

C) Con atto in data 19 gennaio 2012, [REDACTED]

D) Con delibera del 13 novembre 2014, [REDACTED]

E) Con atto di compravendita del 26 maggio 2016, [REDACTED]

F) Con atto di compravendita del 3 ottobre 2019, [REDACTED]

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Milano 2 – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 - Ispezione n. T11826 (Sub.706) e T12366 (Sub.707) del 25/07/2025

Immobili: Comune di Trezzano Rosa catasto fabbricati

Foglio: 2 - Particella 697 - Subalterno 706 – Capannone industriale -

Foglio: 2 - Particella 697- Subalterno 707 – Abitazione-

Periodo da ispezionare: dal **25/07/2005**

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

*Nota: Sono presenti le stesse formalità per ambedue i subalterni ispezionati*

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non presenti**

- *Misure penali cautelari: **Non presenti***
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale **Non presenti***
- *Diritto di abitazione del coniuge superstite: **Non presente***
- *Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Presenti***
- *Altre limitazioni d'uso: **Non presenti***

Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione stipulata con il Comune di Trezzano Rosa (MI) di cui all'atto a rogito del notaio Giuseppe Antonio Masini di Milano in data 22 maggio 2003, repertorio n. 59092/11984, trascritto presso la conservatoria di Milano 2 in data 16 giugno 2003 ai nn. 91495/55969.

Convenzione urbanistica relativa alle opere di urbanizzazione primaria stipulata con il Comune di Trezzano Rosa (MI) di cui all'atto a rogito del notaio Giuseppe Antonio Masini di Milano in data 22 maggio 2003, repertorio n. 59092/11985, trascritto presso la conservatoria di Milano 2 in data 16 giugno 2003 ai nn. 91496/55970.

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

### **5.2.1 Iscrizioni**

**Iscrizione del 17/03/2025** - Registro Particolare 6846 Registro Generale 34536 Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 993 del 11/03/2025 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Società cooperativa - con Sede in Brescia via Sostegno n. 58 C.F. 00436650170 contro [REDACTED]

gravante sulle unità immobiliari identificate catastalmente al Foglio **2**, Mappale **697**, Sub.**706** e Foglio **2**, Mappale **697**, Sub.**707** a Trezzano Rosa (MI)

### **5.2.2 Pignoramenti:**

**Trascrizione del 28/05/2025** - Registro Particolare 51158 Registro Generale 74287 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 9781 del 16/05/2025 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.  
A favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo - Società cooperativa - con Sede in Brescia via Sostegno n. 58 C.F. 00436650170 [REDACTED]

### **5.2.3 Altre trascrizioni**

**Nessuna**

## **5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

**Niente da rilevare:** da ispezione ipotecaria attuali su ambedue gli immobili capannone industriale e abitazione in data **25/07/2025** sui beni non sono emerse nuove formalità post trascrizione del pignoramento del **28/05/2025**.

*Si allega alla presente le Ispezioni Ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 per capannone industriale e l'abitazione.*

---

## 6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 6.1 Spese di gestione condominiale

#### **L'immobile non fa parte di un condominio. Unica proprietà**

Per avere un condominio occorre che ci siano almeno due proprietari diversi che siano titolari esclusivi di alcune parti (unità abitative) dell'edificio e, al contempo, proprietari comuni e indivisi di altre parti poste al servizio delle prime (pianerottolo, scale, cortile, ecc.).

### 6.2 Certificazione di idoneità statica

**Certificato di idoneità statica (CIS) – NON NECESSARIO** (*Certificato obbligatorio richiesto dal solo Comune di Milano per edifici con più di 50 anni dalla data di realizzazione*).

Il fabbricato non presenta, per quanto rilevato visivamente nel corso del sopralluogo, problematiche di tipo strutturale.

### 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

### 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI**

Fabbricato di recente costruzione che garantisce secondo la legge 13/89 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) l'accessibilità e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

## 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali

La costituzione delle unità immobiliari è avvenuta **dopo il 1° settembre 1967** come dichiarato da parte venditrice - ditta costruttrice - nell'atto di compravendita **degli immobili oggetto di esecuzione (capannone industriale da cui sono stati costituiti i due immobili attuali sub. 706 e sub. 707)** a rogito del notaio Gianpiero Fabiano atto del 3 ottobre 2019, da quanto rilevato dal tecnico nell'accesso agli atti costitutivi degli immobili e nel corso del suo sopralluogo.

*Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e le varie pratiche edilizie recuperate.*

### 7.2 Conformità edilizia immobile

La domanda di accesso agli atti amministrativi del Comune di Trezzano Rosa ai sensi della Legge 07/08/1990, n. 241 e del DPR 12/04/2006, n. 18 è stata inoltrata tramite pec in data 27/05/2025 e protocollata in medesima data al n. 7534.

L'accesso agli atti amministrativi presso gli Uffici Tecnici del Comune è stato effettuato in data 29/08/2025. *Richiesta di accesso agli atti amministrativi allegata alla presente.*

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

- Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150
- Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10
- Permesso di Costruire e/o D.I.A.: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

Il complesso immobiliare, in cui le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono inserite, è stato edificato in conformità alle seguenti pratiche edilizie.

**Titolo abilitativo originario:** Presente

Concessione Edilizia n. 80/2003 (n. pratica Sportello Unico n. 239 del 05/06/2003) per la realizzazione di un nuovo complesso industriale rilasciata dal Comune di Trezzano Rosa in data 23 ottobre 2003, Pratica n. 80/2003; Variante DIA n. 98/02 Prot. 0399 - recinzione-

- Variante Denuncia di inizio attività presentata al Comune di Trezzano Rosa in data 16 settembre 2004, protocollo n. 981;
- Variante Denuncia di inizio attività presentata al Comune di Trezzano Rosa in data 24 febbraio 2005, protocollo n. 166;
- Variante Denuncia di inizio attività presentata al Comune di Trezzano Rosa in data 27 ottobre 2005, protocollo n. 1191;
- CILA per interventi di Edilizia libera presentata al Comune di Trezzano Rosa in data 14 maggio 2016, protocollo n. 4018;
- Certificato di collaudo statico delle opere in c.a. del 24/02/2005
- Comunicazione fine lavori del 6 dicembre 2005
- Domanda in data 6 dicembre 2005 (Prot. n. 13164) per il rilascio del Certificato di Agibilità
- Rilascio di certificato di agibilità in data 6 dicembre 2005 prot. 13164

Segnalazione certificata alternativa al permesso di costruire presentata in data 14.05.2021 prot. n. 140131 per realizzazione di opere interne con cambio di destinazione d'uso da uffici ad abitazione e seguito di richiesta di integrazioni documentali da parte del Comune in data 16/06/2021 Prot. 16072/2021 SCIA edilizia – Prot. 10098 del 19/11/2021.



Pratiche che hanno portato dell'originario unico fabbricato identificato catastalmente al foglio 2 mappale 697 subalterno 2 alla formazione degli attuali subalterni 706 (capannone industriale) e sub. 707 (abitazione)

Estratto dell'ultima pratica edilizia allegato alla presente in cui sono inoltre riportate le relative tavole grafiche

**Titoli correttivi:** - Non presenti -

**Pratiche edilizie/lavori in corso:** - Non presenti -

***CAPANNONE INDUSTRIALE al piano terreno con quota uffici e sala al piano primo  
(subalterno 706)  
Stato non regolare***

Dalla verifica delle pratiche edilizie autorizzative (Concessione Edilizia n. 80/2003 e relative varianti) sono emerse discrepanze tra quanto assentito e lo stato dei luoghi, con la realizzazione di diversi blocchi uffici e di due locali di servizio con accesso dal capannone, negli spazi originariamente individuati come "ufficio contabilità" e "sala campionatura". Anche l'ultima pratica edilizia presentata nel 2021, pur riferita a interventi al piano primo e al cambio di destinazione d'uso da uffici ad abitazione, rappresentava al piano terreno una configurazione difforme rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo. Di seguito si riporta un estratto della tavola grafica relativa al piano terreno della concessione edilizia.



Si dichiara la **non conformità edilizia** dell'immobile subalterno 706 immobile oggetto di esecuzione

## ***APPARTAMENTO al piano primo (subalterno 707) stato regolare***

Dal controllo delle planimetrie allegate all'ultima pratica edilizia abilitativa del 2021, relativa all'attuale subalterno 707, non sono state riscontrate difformità tra quanto assentito e lo stato rilevato in sede di sopralluogo.

Si dichiara la **conformità edilizia** dell'immobile subalterno 707 immobile oggetto di esecuzione

La descritta difformità edilizia (subalterno 706) è regolarizzabile tramite la presentazione di pratica autorizzativa in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di Variante /Denuncia di inizio attività/segnalazione CILA presso le autorità competenti ai sensi e per gli effetti del -D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. e della normativa comunale vigente.

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione da parte di un tecnico (Sanatoria per opere non strutturali) e il pagamento della sanzione oltre ai diritti di segreteria comunali sono quantificabili in **€ 3.000,00**.

### **7.3 Conformità catastale immobili**

In base al raffronto tra le ultime piantine catastali, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, per il capannone industriale e l'appartamento al piano primo e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **sono stati rilevati dei cambiamenti** nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali e sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

Nello specifico per quanto riguarda il capannone industriale con quota uffici e locale riunione al piano primo (sub.706) la divisione interna degli uffici è diversa da quanto riportato nella scheda catastale, inoltre, al piano primo è riportato un piccolo locale bagno accessibile dalla sala riunioni che, allo stato attuale, non risulta presente.

Per quanto concerne l'appartamento al piano primo (sub. 707), dalla verifica della scheda catastale risulta rappresentato un locale bagno accessibile dal disimpegno della zona notte che, allo stato attuale, non risulta presente

Si dichiara la **non conformità catastale** degli immobili oggetto di esecuzione

Si rende necessario l'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA, con deposito delle nuove planimetrie conformi allo stato di fatto a cura di tecnico abilitato, con predisposizione e deposito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio delle nuove planimetrie catastali, redatte in coerenza con lo stato di fatto rilevato. Tale aggiornamento consentirà l'allineamento della rappresentazione catastale con la reale distribuzione interna dei locali e con le relative consistenze.

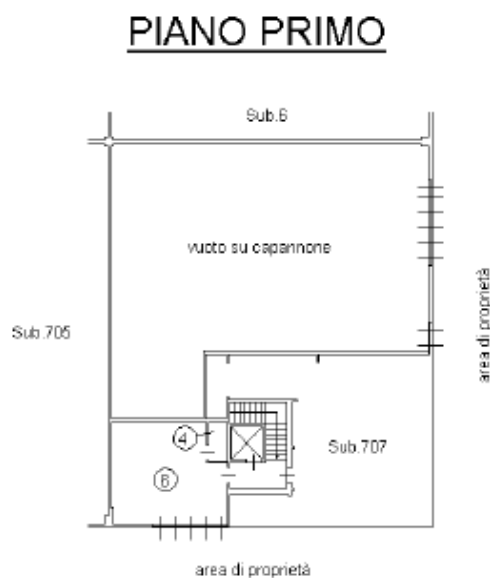
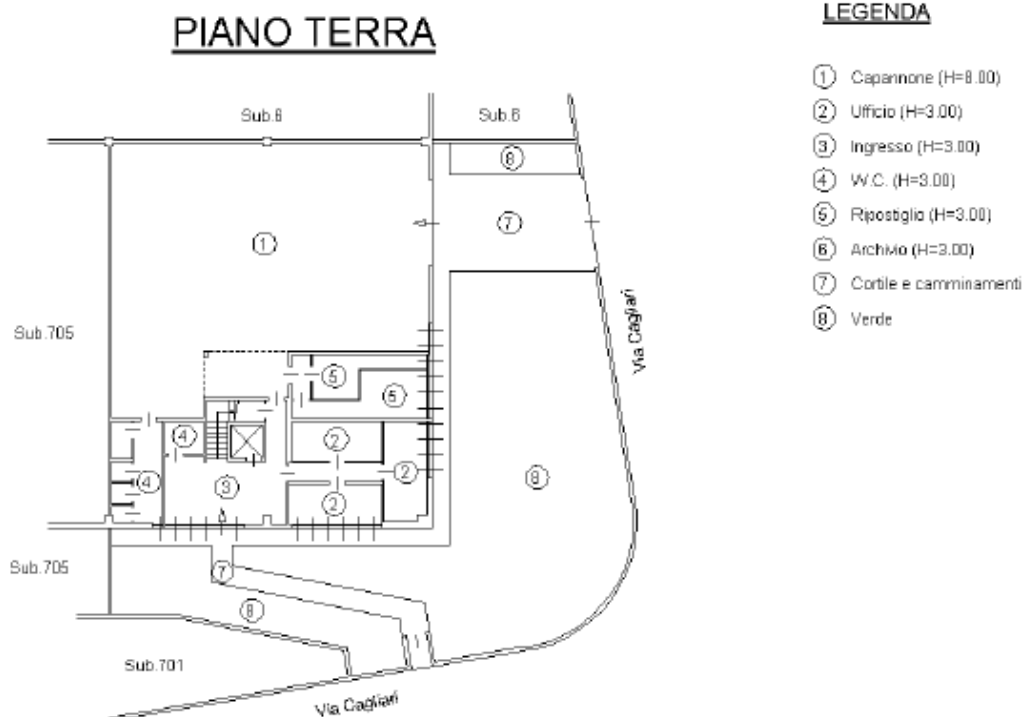
I costi tecnici per la predisposizione e la presentazione delle due pratiche di aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA, comprensivi della redazione delle nuove planimetrie e degli adempimenti connessi, oltre al pagamento dei tributi catastali dovuti, sono stimabili in complessivi **€ 1.400,00**.

Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.

*Di seguito le planimetrie catastali attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate*

**- CORPO "A": CAPANNONE INDUSTRIALE – Via Cagliari n. 14** Categoria: **D/7 (Fabbricato per attività industriali)**

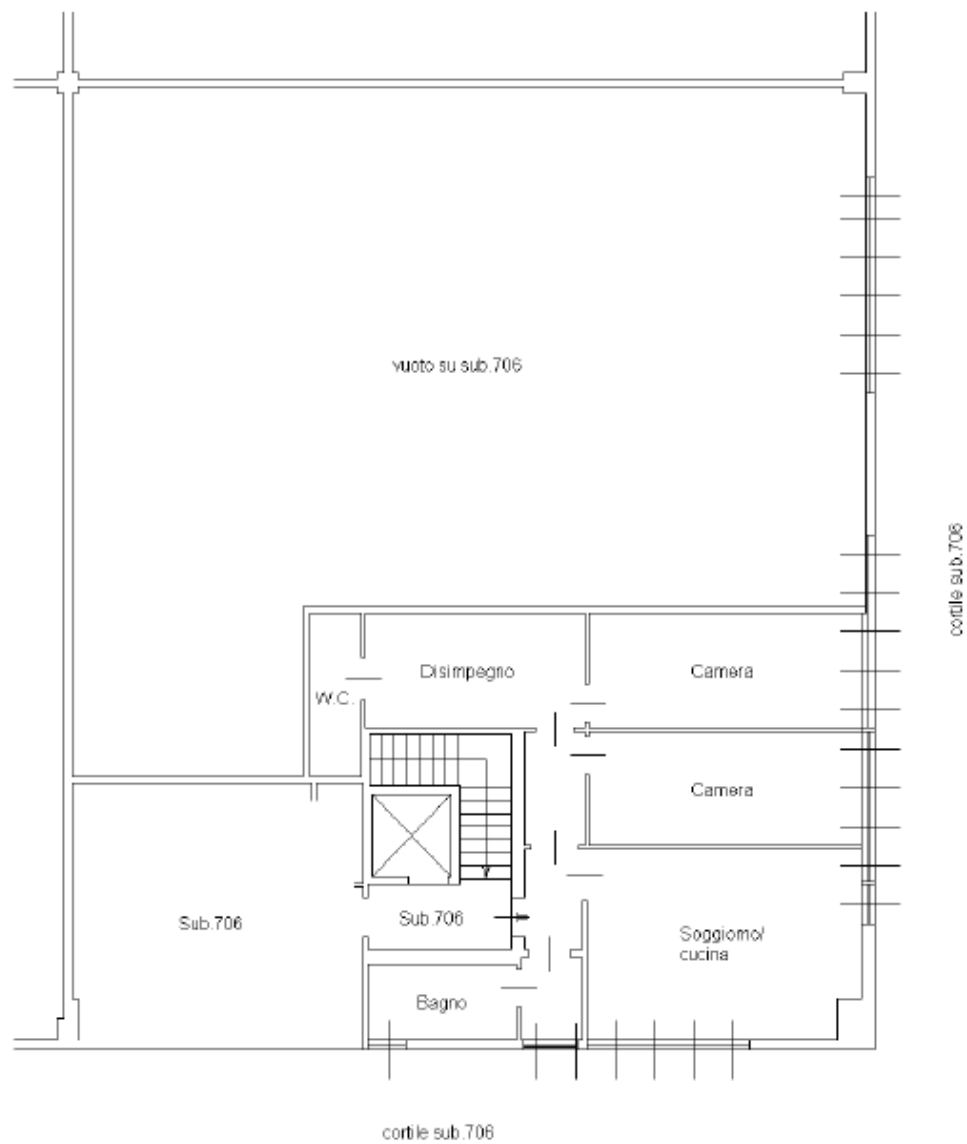
Immobile identificato catastalmente al: Foglio **2**, Mappale **697**, Sub.**706**, Piano **T-1**



**- CORPO "B": ABITAZIONE – Via Cagliari n. 14** Categoria: **A/3 (Abitazioni di tipo economico)**

Immobile identificato catastalmente al: Foglio **2**, Mappale **697**, Sub.**707**, Piano **1**,

## PIANO PRIMO H=3.00



## 7.4 Verifica urbanistica

L'edificio è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del Comune di Trezzano Rosa e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Fascicolo atti: Concessione Edilizia n. 80/2003 (n. pratica Sportello Unico n. 239 del 05/06/2003) per la realizzazione di un nuovo complesso industriale

- Immobile soggetto a convenzione: **NO**
- Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**
- Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**
- Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**
- Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

**L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e non è soggetto a vincoli di carattere urbanistico.**

**Vendita di unità immobiliari** ubicate in edificio regolarmente autorizzato.

### **COMUNE di TREZZANO ROSA (MI) IMMOBILI siti in Via Cagliari n.14**

Strumento urbanistico vigente: **P.G.T.** Il principale strumento di programmazione del territorio è il Piano di Governo del Territorio (abbreviato in PGT) è lo strumento urbanistico introdotto in Lombardia dalla legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005, in sostituzione del PRG.

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

Inquadramento urbanistico (PGT – Trezzano Rosa) Secondo la tavola della zonizzazione del Piano delle Regole del PGT di Trezzano Rosa, risulta inserito nell'ambito produttivo/industriale (Zona D, o zona omogenea coerente con usi produttivi). La normativa urbanistica applicabile è stabilita dagli elaborati del Piano delle Regole PGT per l'area, con vincoli, indici e prescrizioni urbanistiche (funzioni ammesse, altezza massima, rapporto di copertura, ecc.).

#### **CARATTERISTICHE URBANISTICHE**

Classe paesaggistica: **2**

Sens. Paesaggistica: **sensibilità bassa**

Destinazione ammessa: **produttivo**

Destinazione non ammessa: **turistico/ricettivo**

Altra destinazione non ammessa: **servizi**

#### **TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALEMENTEMENTE PRODUTTIVO**

Tipo-morfologia Capannone con relativa area di pertinenza

Aspetti quantitativi e norme generali

Parametri edilizi previsti:

Indici fondiari: 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

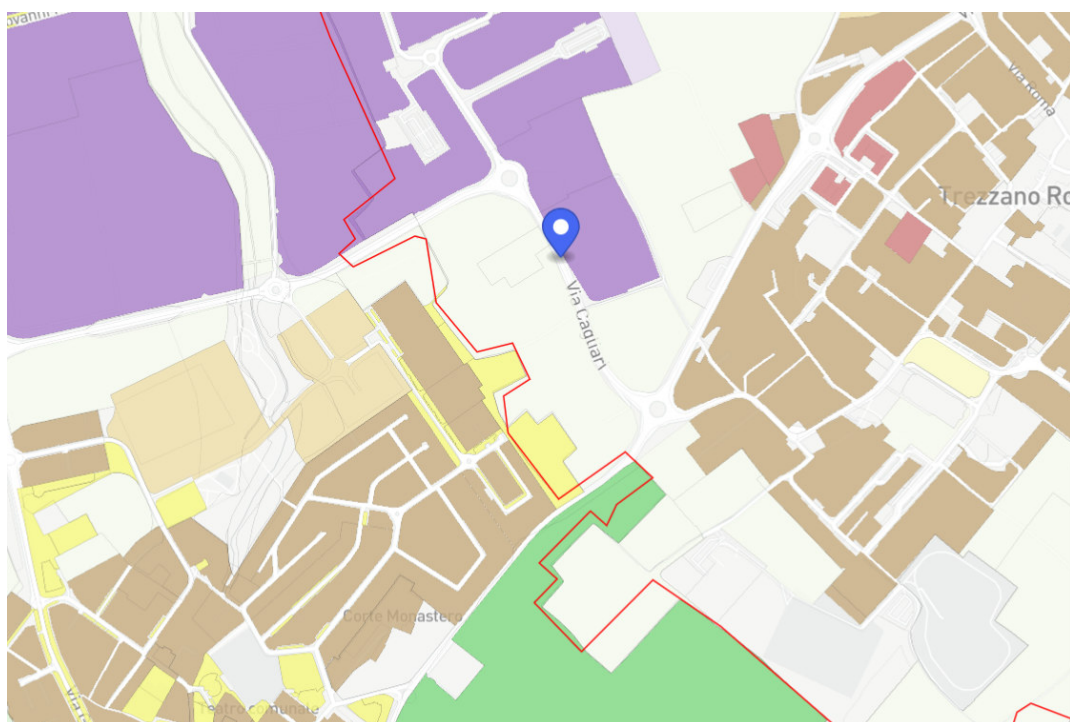
Rapporti di copertura: 0,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Altezza massima: 10 m

In allegato alla presente:

Norme tecniche di attuazione del piano delle regole e regolamento edilizio comunale

## ESTRATTO PGT



## LEGENDA PGT

Comune di TREZZANO ROSA



## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

#### **Superficie commerciale - Le normative di riferimento -**

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
- **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
- **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**

**la superficie commerciale di un immobile**, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

#### **1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale**

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

#### **2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini ("superfici scoperte")** In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini (ampia metratura > 250 mq).

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

#### **3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti**

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

#### **4) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze della parte produttiva**

- Corpo principale produttivo (SL coperta): 100%
- Uffici (interni o corpo separato pertinenziale): 100%
- Soppalchi (archivio/deposito, non equivalenti ad uffici): 50-80%
- Locali tecnici / servizi (centrali, cabine, spogliatoi "extra"): 25-50%
- Tettoie/porticati (aperte su lati): 30-50%



- Aree esterne di manovra/piazzali pertinenziali: 10–20% (valore più alto se asfaltate, ampie e funzionali alla logistica)
- Posti auto scoperti dedicati: spesso inclusi nel piazzale; se separati: 5–10%
- Cortili/verde ornamentale: 0–10% (in base a utilità effettiva)

## 8.2 Dati metrici del bene

**- CORPO "A": CAPANNONE INDUSTRIALE – Via Cagliari n. 14** Categoria: **D/7 (Fabbricato per attività industriali)** Immobile identificato catastalmente al: Foglio **2**, Mappale **697**, Sub.**706**, Piano **T-1**, Categoria **D/7**, Rendita **€ 3.159,22**

- Superficie complessiva del capannone industriale con quota uffici, compreso locale al piano primo: **500,00 mq**
- Soppalchi: **non presenti**
- Locali tecnici: **non presenti**
- Tettoie/porticati (aperte su lati): **non presenti**
- Aree esterne di manovra/piazzali pertinenziali asfaltati: **55,00 mq**
- Posti auto coperti dedicati: **40,00 mq**
- Cortili, verde ornamentale: **345,00 mq**

Altezza interna: **3** metri zona reception/uffici, 8 metri capannone/deposito

**- CORPO "B": ABITAZIONE – Via Cagliari n. 14** Categoria: **A/3 (Abitazioni di tipo economico)** Immobile identificato catastalmente al: Foglio **2**, Mappale **697**, Sub.**707**, Piano **1**, Categoria **A/3**, Classe **6**, Consistenza **5 vani**, Rendita **€ 253,06**

- Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **105,00 mq**
- Superficie balconi: **non presenti**
- Superficie cantina: **non presente**

Altezza interna appartamento: **300** cm

## 9. STIMA

**LOTTO UNICO** composto da due unità immobiliari ubicate nel comune di **Trezzano Rosa (MI)**

**- CORPO "A": CAPANNONE INDUSTRIALE – Via Cagliari n. 14**

**- CORPO "B": ABITAZIONE – Via Cagliari n. 14**

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 e 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 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.

### 9.1 Criterio di stima

#### Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato, per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro,



ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

## 9.2 Fonti d'informazione

1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **2° Semestre 2024**

## 9.3 Valore applicato nella stima

### 1) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona

#### Immobili industriali (Gruppo "D")

È stata recuperata un'offerta di vendita per un capannone posto nelle vicinanze del bene oggetto di stima via Aldo Moro 25 nel comune stesso.

#### **Capannone in vendita – Via Aldo Moro 25, Trezzano Rosa**

Richiesta di vendita **€ 219.000**

Dati immobile:

- Superficie: circa 450 m<sup>2</sup>
- Altezza interna 6,5 ml
- Area esterna di proprietà: 650 mq
- Locali: 3 locali + 2 bagni
- Caratteristiche: immobile libero sui lati, con uffici, soppalco magazzino e servizi.
- Ulteriori specifiche: immobile adatto ad attività artigianali o di deposito, buon accesso carrabile, area esterna utilizzabile come parcheggio e manovra mezzi.

*Vedere scheda offerta di vendita allegata*

Essendo questo valore un'offerta di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al - 5%

All'offerta di vendita sono stati applicati dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare.

E' stata applicato un incremento del prezzo di vendita del 40% per la più recente realizzazione del complesso immobiliare oggetto di stima, per la sua maggior qualità delle finiture e dei servizi tecnologici presenti.

Totale incremento valore di vendita al mq per omogeneizzarne il prezzo con l'immobile oggetto di perizia + 40 %

Si applica nella presente stima un valore pari a:

<b>Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 650,00/m<sup>2</sup></b>
--

Valore arrotondato

## 2) Valori O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

Provincia di Milano Comune: Trezzano Rosa

Fascia/zona: Intero comune

Codice zona: B1 Microzone: 0

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

### Immobili industriali (Gruppo "D")

Il valore di mercato per capannoni industriali in condizioni conservative ordinarie è generalmente compreso tra € 450,00/m<sup>2</sup> ed € 650,00/m<sup>2</sup>. Considerata la recente realizzazione del complesso immobiliare e il suo ottimo stato manutentivo, nella presente stima si è ritenuto opportuno applicare il valore della fascia più elevata del range indicato, pari a € 650,00/m<sup>2</sup>

Dell'Agenzia delle sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

**Negatività:** -

**Positività riscontrate:** presenza di adeguate e moderne dotazioni impiantistiche e di buone finiture

Viste le positività/negatività riscontrate si ritiene congruo applicare su questi valori medi il seguente coefficiente correttivo del **5 %** rispetto ai valori medi di zona

<b>Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 680,00/m<sup>2</sup></b>
--

Valore arrotondato

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificato nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni del bene si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

<b>Valore finale applicato nella presente stima: per immobili industriali (Gruppo "D") € 670,00/m<sup>2</sup> (arrotondato)</b>
---

### 1) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona

#### Abitazioni (Gruppo "A")

È stata recuperata un' offerta di vendita per un appartamento di 90 mq al piano secondo posto in via Roma 14 nel comune stesso.

## **Trilocale in vendita – Via Roma 14, Trezzano Rosa**

Richiesta di vendita **€ 129.000**

Dati immobile:

Tipologia: Trilocale

Piano: 2°

Superficie commerciale: 90 m<sup>2</sup>

Composizione: ingresso, ripostiglio, soggiorno/pranzo, cucina abitabile con balcone, 2 bagni (doccia e vasca), 2 camere, box singolo incluso

Stato immobile in posizione centralissima, abitabile e con doppi servizi in buono stato abitativo. Contesto e servizi: l'immobile si trova in centro Trezzano Rosa, a pochi km dalla fermata MM2 Gessate e vicino ai principali servizi.

*Vedere scheda offerta di vendita allegata*

Essendo questo valore un'offerta di vendita e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al - 5%

All'offerta di vendita sono stati applicati dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare.

È stata applicato un decremento del prezzo di vendita del 50% per la posizione dell'immobile da stimare in zona ad usi produttivi e all'interno di un complesso produttivo.

Totale incremento valore di vendita al mq per omogeneizzarne il prezzo con l'immobile oggetto di perizia - 50 %

Si applica nella presente stima un valore pari a:

<b>Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 680,00/m<sup>2</sup></b>
--

Valore arrotondato

## **2) Valori O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.**

**Provincia di Milano Comune: Trezzano Rosa**

Fascia/zona: Intero comune

Codice zona: B1

Microzone: 0

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Valore di mercato per **abitazione di tipo economico nello stato conservativo ottimo** è di: **€ 1.300/m<sup>2</sup> – 1.600/m<sup>2</sup>.**

Per un valore medio pari ad **€ 1.450,00/m<sup>2</sup>.**

## **Immobili residenziali (Gruppo "A")**

Dell'Agenzia delle sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in

---

cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

**Negatività:** Unità immobiliare situata in ambito produttivo/industriale, all'interno di un fabbricato a destinazione industriale.

**Positività riscontrate:** - Unità immobiliare recente realizzazione e con buone finiture ed impianti

Viste le positività/negatività riscontrate si ritiene congruo applicare su questi valori medi il seguente coefficiente correttivo del **-50%** rispetto ai valori medi di zona.

<b>Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 730,00/m<sup>2</sup></b>
--

Valore arrotondato

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificio nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni del bene si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

<b>Valore finale applicato nella presente stima: per immobili residenziali (Gruppo "A") € 710,00/m<sup>2</sup> (arrotondato)</b>
--

#### 9.4 Valutazione del lotto

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO (Gruppo "D")					
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Capannone con quota uffici	m <sup>2</sup> 500,00	1,00	m <sup>2</sup> 500,00	<b>670,00</b>	335.000,00
Aree scarico	m <sup>2</sup> 55,00	0,15	m <sup>2</sup> 8,25	c.s.	5.527,50
Posti auto	m <sup>2</sup> 40,00	0,2	m <sup>2</sup> 8,00	c.s.	5.360,00
Aree a verde-camminamenti	m <sup>2</sup> 345,00	0,05	m <sup>2</sup> 17,25	c.s.	11.557,50
<b>TOTALE</b>				<b>€.</b>	<b>357.445,00</b>
Superficie totale rilevata	m <sup>2</sup> <b>940,00</b>				
Tot. sup. commerciale			m <sup>2</sup> <b>533,50</b>		
<b>TOTALE LOTTO</b> (arrotondato)				<b>€.</b>	<b>357.500,00</b>

#### CAPANNONE INDUSTRIALE SUBALTENO 706

Valore del lotto nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

<b>TOTALE VALORE LOTTO GRUPPO "D"</b>	<b>€ 357.500,00</b>
---------------------------------------	---------------------

**TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO (Gruppo "A")**

	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equiv.</b>	<b>€/m2</b>	<b>Valore €</b>
Appartamento	m <sup>2</sup> 105,00	1,00	m <sup>2</sup> 105,00	<b>710,00</b>	74.550,00
Balconi	m <sup>2</sup> -	-	m <sup>2</sup> -	c.s.	0,00
Cantina -	m <sup>2</sup> -	-	m <sup>2</sup> -	c.s.	0,00
Autorimessa	m <sup>2</sup> -	-	m <sup>2</sup> -	c.s.	00,00
<b>TOTALE</b>				<b>€.</b>	<b>74.550,00</b>
Superficie totale rilevata	m <sup>2</sup> <b>105,00</b>				
Tot. sup. commerciale			m <sup>2</sup> <b>105,00</b>		
<b>TOTALE LOTTO</b> (arrotondato)				<b>€.</b>	<b>74.500,00</b>

**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SUB. 707**

Valore del lotto nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

<b>TOTALE VALORE LOTTO GRUPPO "A"</b>	<b>€ 74.500,00</b>
---------------------------------------	--------------------

<b>TOTALE COMPLESSIVO VALORE LOTTO -GRUPPO "D" + GRUPPO "A"- € 432.000,00</b>
---

**9.5 Adeguamenti e correzioni della stima**

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

**LOTTO vendita intera quota di proprietà**

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'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 come da disposizione della sezione 3 ° Tribunale Milano € **21.600,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative): € **3.000,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative): € **1.400,00**
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: € **0,00**  
 Gli immobili non fanno parte di un condominio

**Totale adeguamenti e correzioni alla stima €.** **26.000,00**

<b>VALORE LOTTO</b> (a seguito adeguamenti e correzioni)	<b>€.</b> <b>406.000,00</b>
--	-----------------------------

**VALORE LOTTO** (arrotondato)

**€. 405.000,00**

## **9.6 Prezzo base d'asta**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO** (arrotondato)

**€ 405.000,00**

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"**

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. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE**

### **10.1 Congruità canone di locazione**

In caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione.

Immobili:

- Capannone con quota uffici
- Appartamento piano primo

**Non richiesto – Contratti di locazione non presenti**

Determinazione del prezzo di mercato per immobili occupati con titolo opponibile alla procedura

**Non richiesto – Contratti di locazione non presenti**

## **11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

### **11.1 Giudizio di comoda divisibilità**

In caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità; per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

**Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà dei beni**

## **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

Sono presenti difformità edilizie e catastali sanabili, sono da predisporre nuovi APE.

Non sono state recuperate le certificazioni di conformità impianti

---

Il sottoscritto Arch. Domenico Benussi dichiara di aver provveduto al deposito telematico della presente relazione per il tramite del P.C.T.; di averne altresì trasmesso copia al Creditore Procedente ed agli eventuali creditori intervenuti, nonché al custode giudiziario, se nominato, a mezzo posta elettronica, ed all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra viene riferito con serena coscienza ed in assoluta obiettività, avendo operato unicamente al fine di rappresentare al Giudice la reale situazione accertata.

Distinti saluti.

**Milano, 26/09/2025**

**L'Esperto nominato  
arch. Domenico Benussi**





---

## 12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico capannone industriale e abitazione - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale capannone industriale e abitazione
3. Planimetria catastale attuale capannone industriale e abitazione
4. Verifica esistenza certificazione energetica capannone industriale e abitazione ed eventuale pratica
5. Avviso di inizio operazioni peritali del perito incaricato e richiesta sopralluogo congiunto al custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale capannone industriale e abitazione
10. Spese condominiali - non presenza di condominio-
11. Richiesta visura copia atti Comune/copia pratiche edilizie recuperate
12. Estratto PGT di zona e NTA
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Offerte di vendita agenzie di zona
14. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti
15. Copia privacy della relazione di stima