



**TRIBUNALE ORDINARIO MILANO**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**

**Procedura Esecutiva**  
**R.G. 1025/2018**

Giudice dell'esecuzione  
**ILL.MO DOTT. GIACOMO PURICELLI**

\*\*\*

Procedura promossa da  
**BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA**

Debitore

\*\*\*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**

beni immobili situati in  
**Trezzano sul Naviglio – Via Claudio Treves 67**



Custode giudiziario  
**AVV. CORRADO COCIVERA**

Esperto Nominato  
**ARCH. ELISABETTA NICOLETTI**  
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778  
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012\_UNI 11558:2014\_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72



## INDICE

INDICE SINTETICO .....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	7
3. STATO DI POSSESSO: .....	7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	11
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	12
<b>Descrizione Appartamento di cui al punto A</b> .....	12
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	14
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: .....	20



## INDICE SINTETICO

Lotto **001**

Via Claudio Treves 67 – Trezzano sul Naviglio (MI)

<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale</b>
<b>Livello</b>		Piano T
<b>Categoria:</b>		[D/8] Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>14</b> , particella <b>23</b> , subalterno <b>702</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato di possesso:</b>		libero
<b>conformità urbanistica:</b>		conforme
<b>conformità edilizia:</b>		lievemente difforme
<b>conformità catastale:</b>		lievemente difforme

<b>superficie esterna lorda totale SEL</b>	mq	<b>1.798,87</b>
<b>valore di mercato stimato</b>	€	963.657,20
<b>valore di mercato per quota</b>	€	963.657,20
<b>Prezzo da libero:</b>	€	<b>908.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
<b>Prezzo da occupato:</b>	€	<b>726.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

## RIEPILOGO VALUTAZIONE BENI

destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato VDM intero 1/1 (€)	VDM diritto e quota (€)
Spazio espositiv - PT	<b>348,25</b>	798,00	277.903,50	<b>277.903,50</b>
Uffici - PR	<b>181,59</b>	1.140,00	207.012,60	<b>207.012,60</b>
Balcone - PR	<b>1,59</b>	190,00	302,10	<b>302,10</b>
Deposito 1 - PT	<b>869,42</b>	380,00	330.379,60	<b>330.379,60</b>
Deposito 2 - PT	<b>206,54</b>	380,00	78.485,20	<b>78.485,20</b>
Deposito 3 - PT	<b>174,70</b>	380,00	66.386,00	<b>66.386,00</b>
Ripostiglio ester - PT	<b>5,58</b>	190,00	1.060,20	<b>1.060,20</b>
Centrale Term - PT	<b>11,20</b>	190,00	2.128,00	<b>2.128,00</b>
<b>totale</b>	<b>1.798,87</b>		<b>963.657,20</b>	<b>963.657,20</b>



## Beni immobili siti in Trezzano sul Naviglio (MI)

### Via Claudio Treves n 67

LOTTO N° 001

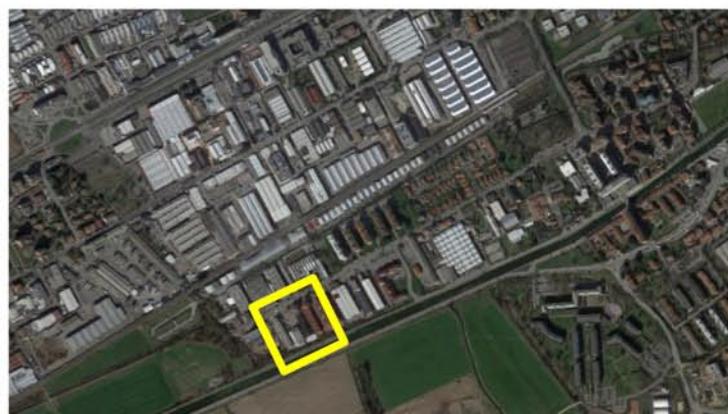
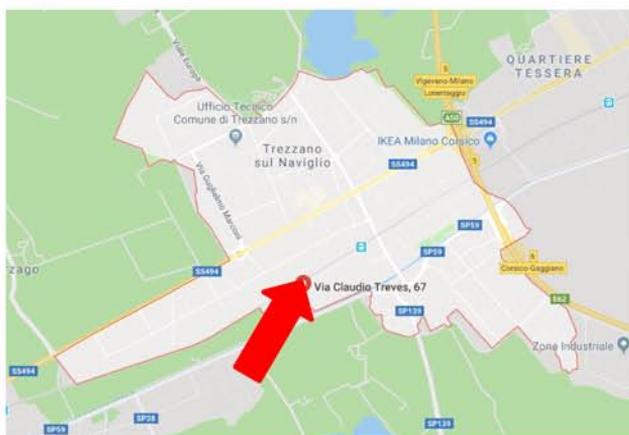
CORPO A

Fabbricato commerciale/  
espositivo/deposito

foglio 14

mappale 23

sub 702



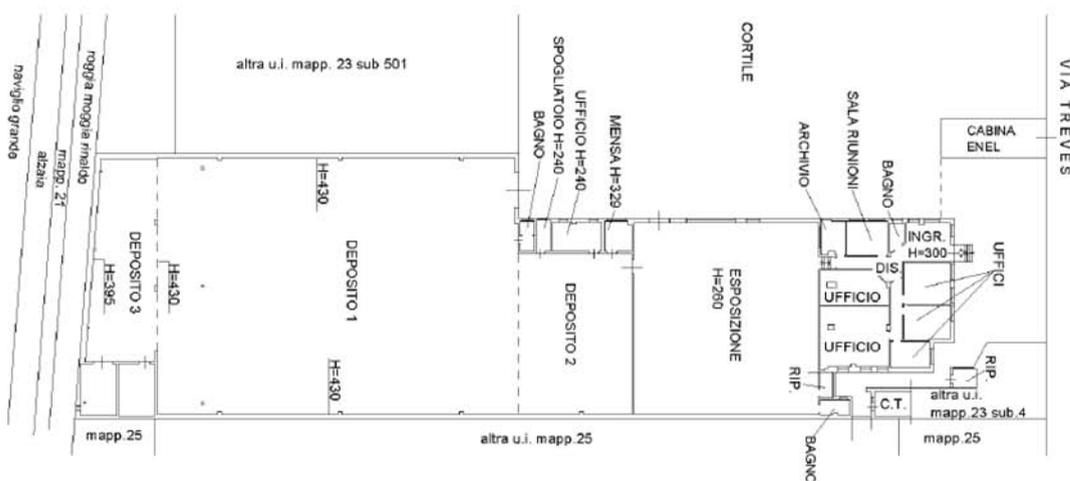
## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Fabbricato ad uso commerciale con esposizione, depositi e uffici** situato in Trezzano sul Naviglio (MI), via Claudio Treves 67

Fabbricato costruito per esigenze commerciali **[D/8]** posto al PR/PT, con accesso da cancelli pedonale e carraio posti su strada e da scala esterna con balcone di proprietà che conduce direttamente al PR, composto di zona destinata ad uffici di n 7 vani con ingresso e bagno al PR, zona espositiva con ripostiglio e bagno al PT, 3 depositi con 5 vani accessori e bagno al PT, oltre centrale termica e ripostiglio esterno al PT

Spazio espositivo – PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq <b>348,25</b>
Uffici - PR	sviluppa una superficie lorda di circa mq <b>181,59</b>
Balcone - PR	sviluppa una superficie lorda di circa mq <b>1,59</b>
Deposito 1 - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq <b>869,42</b>
Deposito 2 - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq <b>206,54</b>
Deposito 3 - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq <b>174,70</b>
Ripostiglio esterno – PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq <b>5,58</b>
Centrale Termica - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq <b>11,20</b>



### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Trezzano sul Naviglio (MI), via Claudio Treves 67, PT
- **intestatari**
  - con sede in TREZZANO SUL NAVIGLIO
  - codice fiscale
  - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**  
Fg. n. **14**; Mapp. n **23**; Sub. **702**.
- **dati di classamento**  
Categoria D/8; classe /; consistenza vani /; Superficie catastale totale: /; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 12.848,00; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2013 protocollo n. MI0076844 in atti dal 14/02/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11333.1/2013)
  - AMPLIAMENTO del 29/03/2012 protocollo n. MI0222102 in atti dal 29/03/2012 AMPLIAMENTO (n. 24600.1/2012)
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1062549 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 494896.1/2011)
  - VARIAZIONE del 05/04/1978 protocollo n. 576112 in atti dal 10/07/2002 ISTANZA N. 573185/02 (n. 12034.1/1978)



o COSTITUZIONE del 05/04/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 120.34A/1978)

- **Coerenze del fabbricato commerciale al PR/PT, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i. mapp 25, roggia Moggia Rinaldo, cortile comune e a.u.i. e cortile comune
- **Coerenze del ripostiglio esterno al PT, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 23, a.u.i. mapp 23, cortile comune, cortile comune
- **Coerenze della centrale termica al PT, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 23, a.u.i. mapp 25, cortile comune, cortile comune

**Unità immobiliari da cui deriva l'attuale sub 701:**

Fig. n. 14; Mapp. n 23; Sub. 701; Categoria D/8; rendita € 8.450,00

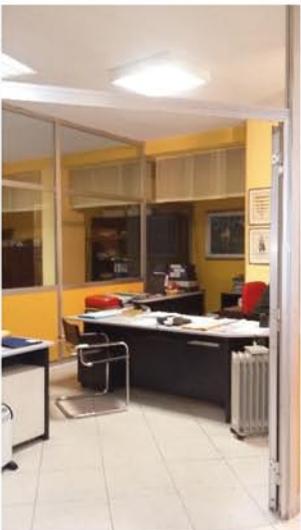
#### NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato.

#### Nota sulla corrispondenza tra documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

- Descrizione riportata in atto: capannone, magazzini e uffici al PT denunciati al N.C.E.U. con scheda n 12034 registrata in data 05/04/1978
- L'atto di provenienza riporta i confini relativi all'intero lotto di cui ai mappali 23 e 31





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### Caratteristiche zona:

periferica a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti.

### Caratteristiche zone limitrofe

commerciale/produttiva di media/bassa densità

### Servizi offerti dalla zona

Commerciali produttive di media/bassa densità. asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### Collegamenti pubblici (Km):

Svincolo A50 Tangenziale ovest (1,2 KM) – SS494 Vigevanese (400 m) - stazione ferroviaria (400 m)

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile allo data del sopralluogo risultava libero.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

1) **periodo di indagine dal 06/05/2006 al 06/06/2018**

2) **proprietari nel periodo di indagine**

- o con sede in TREZZANO SUL NAVIGLIO
- o con sede in TREZZANO SUL NAVIGLIO



- o con sede in MILANO
- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**  
**Immobile in comune di Trezzano s/n - via Treves Claudio 67**  
Foglio 14  
Mappale 23  
mappale 701/702

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti di locazione ancora in essere ed aventi come dante causa i soggetti sopra elencati - cfr allegati 3A e 3B

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna  
4.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** nessuna  
4.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno  
4.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** nessuna

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 11/06/2018 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. \_\_\_\_\_, notaio in Messina, prodotta in atti dal procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 (cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato)

###### 4.2.1 Iscrizioni:

###### Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. Il. di Milano2 in data **04/04/2008** ai nn. **45938/11025** in  
derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma del Dott.ssa \_\_\_\_\_  
data 20/03/2008 rep. n. 72953/11591 (notaio in Milano)  
Capitale € 200.000,00  
Tasso interesse annuo 5.606%  
Totale € 400.000,00  
Durata 12 anni

###### a favore di

**BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.** - Sede DESIO (MI) -Codice fiscale 01181770155

Relativamente all'unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI)

(foglio 14, mappale 23, sub 701 - PT)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

###### contro

- Sede LEGNANO (MI) - Codice fiscale \_\_\_\_\_

Relativamente all'unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI)

(foglio 14, mappale 23, sub 701 - PT)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

###### DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

- Sede LEGNANO (MI) - Codice fiscale \_\_\_\_\_

###### Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. Il. di Milano2 in data **04/04/2008** ai nn. **45939/11053** in  
derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma del Dott.ssa \_\_\_\_\_  
data 20/03/2008 rep. n. 72954/11592 (notaio in Milano)  
Capitale € 280.000,00  
Tasso interesse annuo 5.606%  
Totale € 560.000,00  
Durata 12 anni

###### a favore di

**BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.** - Sede DESIO (MI) -Codice fiscale 01181770155



Relativamente all'unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI)  
(foglio 14, mappale 23, sub 701 – PT)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**contro**

- Sede LEGNANO (MI) - Codice fiscale

Relativamente all'unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI)  
(foglio 14, mappale 23, sub 701 – PT)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

#### 4.2.2 Pignoramenti:

##### Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **18/12/2013** nn. **114150/78784**  
derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di  
Milano del 12/11/2013 rep. n. 20899

**a favore di**

**BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.** - Sede DESIO (MI) -Codice fiscale 01181770155

Relativamente all'unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI)  
(foglio 14, mappale 23, sub 701 – PT)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**contro**

- Sede LEGNANO (MI) - Codice fiscale

Relativamente all'unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI)  
(foglio 14, mappale 23, sub 701 – PT)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

##### NOTE alla sezione D

SI PRECISA CHE L'IMMOBILE AL MAPP.23/701 FG.14 DI TREZZANO SUL NAVIGLIO RISULTA VARIATO  
CON SCHEDA NR.MI0222102 DEL 29.3.2012 E CENSITO AL NCEU FG.14 CON : MAPP.23/702 - PT -  
D/8

##### Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **06/06/2018** nn. **73397/48485**  
derivante da atto giudiziario – ufficiale giudiziario corte d'appello di Milano - atto esecutivo o  
cautelare - verbale di pignoramento immobili - del 11/05/2018 rep. n. 18115

**a favore di**

**BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.** - Sede DESIO (MI) -Codice fiscale 01181770155

Relativamente all'unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI)  
(foglio 14, mappale 23, sub 702 – PT)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**contro**

- Sede LEGNANO (MI) - Codice fiscale

Relativamente all'unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI)  
(foglio 14, mappale 23, sub 702 – PT)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

##### NOTA

Con a firma del Dott.ssa \_\_\_\_\_ in data 31/03/2015 rep. n. 25486/17301 (notaio in  
Corsico) Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **13/04/2015** ai nn. **32643/21756** viene  
trasferita la sede sociale della \_\_\_\_\_ - Codice fiscale \_\_\_\_\_ da  
Legnano (MI) a Trezzano sul Naviglio (MI).

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, conforme

##### Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato

verificata, lievemente difforme

##### Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, lievemente difforme



Tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e l'ultimo stato assentito sotto il profilo urbanistico/edilizio messo a disposizione dall'ufficio tecnico del comune di Trezzano sul Naviglio sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) Ampliamento zona uffici attraverso eliminazione scala di accesso prevista a nord-est
- b) Chiusura secondo accesso dell'attuale centrale termica
- c) Differente conformazione e destinazione d'uso dei vani di servizio collocati nell'attuale deposito 2

Tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali attualmente depositate presso il N.C.E.U. sono state riscontrate le seguenti difformità:

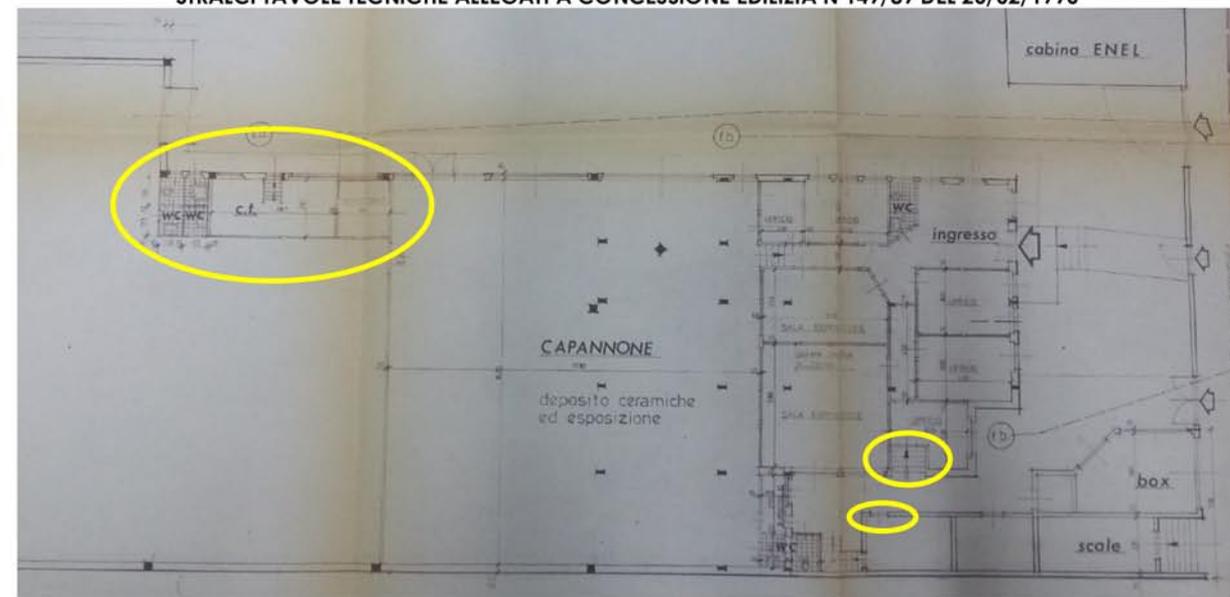
- a) Errata rappresentazione pianerottolo di ingresso posto a nord regolarmente assentito nello stato di fatto in cui si trova

\*\*\*

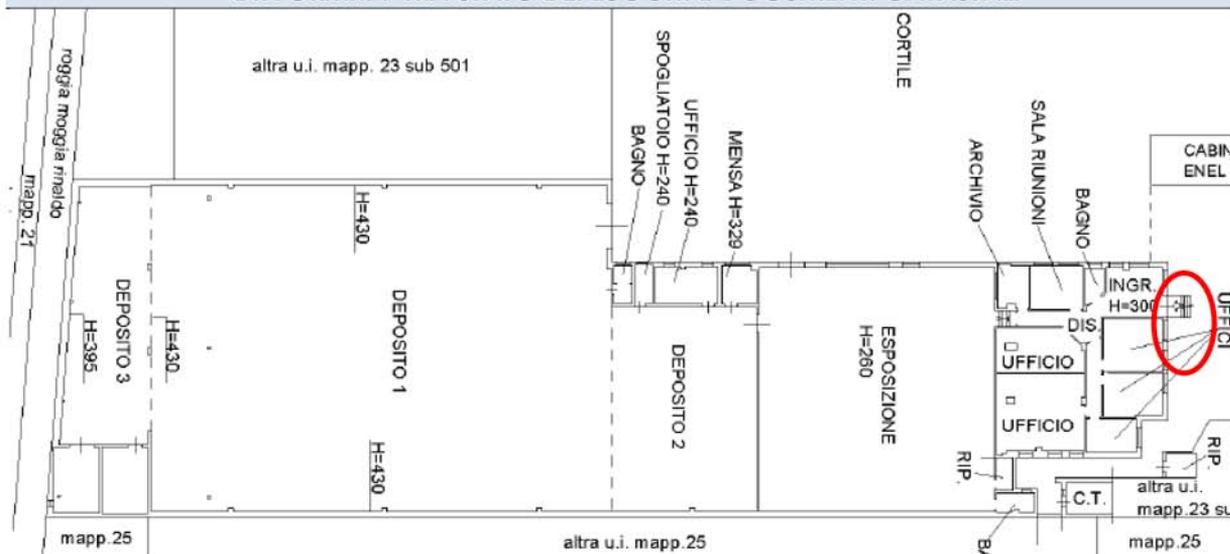
Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate nei punti che precedono sono state in questa sede evidenziate anche graficamente.

### DIFFORMITA' TRA STATO DEI LUOGHI E DOCUMENTI URBANISTICO- EDILIZI

STRALCI TAVOLE TECNICHE ALLEGATI A CONCESSIONE EDILIZIA N 149/89 DEL 20/02/1990



### DIFFORMITA' TRA STATO DEI LUOGHI E DOCUMENTI CATASTALI



Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili urbanistico-edilizio-catastale,



**in considerazione anche di eventuali opere correttive che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie** rispetto a quelle realizzate in assenza di titolo edilizio, tra un minimo di € 4.000,00 ed un massimo di € 10.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 7.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche. **Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Dati forniti dall'amministrazione condominiale:

Non risulta costituita un'organizzazione condominiale e la nomina di un amministratore

### Attestato di Prestazione Energetica:

Codice identificativo APE 1522000040714 (cfr allegato 6)

Registrato il 05/12/2014

Valido fino a 05/12/2024

### Documentazione in materia di installazione impianti:

non recuperato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 11/06/2018 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. \_\_\_\_\_ notaio in Messina, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 (cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato)

### 6.1 Attuali proprietari:

- Sede LEGNANO (MI) - Codice fiscale \_\_\_\_\_  
atto di fusione di società per incorporazione di \_\_\_\_\_ - a firma del Dott. \_\_\_\_\_ in  
data 15/05/1989 rep. n. 89026/7743 (notaio in Milano)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **26/03/1990** ai nn. **27285/20227**  
a favore di \_\_\_\_\_

- Sede LEGNANO (MI) - Codice fiscale \_\_\_\_\_  
Relativamente, oltre ad altri immobili, all'unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI)  
(foglio 14, mappale 23/31 denunciata al N.C.E.U. con scheda n 12034 registrata in data  
05/04/1978 - PT)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
contro \_\_\_\_\_

- con sede in MILANO - Codice fiscale \_\_\_\_\_  
Relativamente, oltre ad altri immobili, all'unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI)  
(foglio 14, mappale 23/31 denunciata al N.C.E.U. con scheda n 12034 registrata in data  
05/04/1978 - PT)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

## ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

### NOTA

Con a firma del Dott.ssa \_\_\_\_\_ in data 31/03/2015 rep. n. 25486/17301 (notaio in  
Corsico) Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **13/04/2015** ai nn. **32643/21756** viene  
trasferita la sede sociale della \_\_\_\_\_ - Codice fiscale \_\_\_\_\_ da  
Legnano (MI) a Trezzano sul Naviglio (MI)

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Sede LEGNANO (MI) - Codice fiscale \_\_\_\_\_  
atto di fusione di società per incorporazione di \_\_\_\_\_ - a firma del Dott. \_\_\_\_\_ in  
data 15/05/1989 rep. n. 89026/7743 (notaio in Milano)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **26/03/1990** ai nn. **27285/20227**



## ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

### NOTA

Con a firma del Dott.ssa in data 31/03/2015 rep. n. 25486/17301 (notaio in Corsico) Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **13/04/2015** ai nn. **32643/21756** viene trasferita la sede sociale della - Codice fiscale da Legnano (MI) a Trezzano sul Naviglio (MI)

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di istanza di accesso agli atti dalla scrivente depositata presso l'Ufficio Visure del Comune di Trezzano sul Naviglio l'ente preposto metteva a disposizione della consultazione il fascicolo urbanistico-edilizio in capo al fabbricato oggetto di interesse.

Di seguito le risultanze emerse dall'ispezione del fascicolo (cfr. allegato 5 - verifica urbanistico-edilizia)

Di seguito i dati delle seguenti pratiche edilizie esaminate:

- **Domanda per ottenere il permesso di esecuzione di lavori edili** n 308 del 21/05/1963 -
- **Nulla osta per esecuzione di lavori edili** n 308 del 04/06/1963
- **Domanda per ottenere il permesso di esecuzione di lavori edili** n 285 del 23/01/1964 - variante alle pratiche 308 e 682
- **Domanda per ottenere il permesso di esecuzione di lavori edili** n 23820 n 149/89 del 29/09/1989 (codificata 172/67) - modifiche tavolati interni e cambio destinazione d'uso da abitazione ad uffici
- **Concessione edilizia** n 149/89 del 20/02/1990 - modifiche tavolati interni e cambio destinazione d'uso da abitazione ad uffici annessi alla produzione e non all'attività commerciale
- **Certificato di agibilità** rilasciato in data **27/03/1991**
- **DIA** n 1625 del 20/01/2009 6/09 (codificata 172/67) - ricostruzione copertura capannone
- **DIA** n 12701 del 12/05/2010 n 68/10 (codificata 172/67) - variante alla DIA n 1625 del 20/01/2009 - ampliamento capannone
- **Comunicazione inizio attività edilizia libera** n 18496 del 08/08/2011 n 67/11 (codificata 172/67) - ampliamento capannone

## Descrizione Appartamento di cui al punto A LOTTO 001

### CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di di **Fabbricato ad uso commerciale con esposizione, depositi e uffici** situato in Trezzano sul Naviglio (MI), via Claudio Treves 67

Fabbricato costruito per esigenze commerciali **[D/8]** posto al PR/PT, con accesso da cancelli pedonale e carraio posti su strada e da scala esterna con balcone di proprietà che conduce direttamente al PR, composto di zona destinata ad uffici di n 7 vani con ingresso e bagno al PR, zona espositiva con ripostiglio e bagno al PT, 3 depositi con 5 vani accessori e bagno al PT, oltre centrale termica e ripostiglio esterno al PT

Spazio espositivo - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq <b>348,25</b>
Uffici - PR	sviluppa una superficie lorda di circa mq <b>181,59</b>
Balcone - PR	sviluppa una superficie lorda di circa mq <b>1,59</b>
Deposito 1 - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq <b>869,42</b>
Deposito 2 - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq <b>206,54</b>
Deposito 3 - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq <b>174,70</b>
Ripostiglio esterno - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq <b>5,58</b>
Centrale Termica - PT	sviluppa una superficie lorda di circa mq <b>11,20</b>



### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Trezzano sul Naviglio (MI), via Claudio Treves 67, PT
- **intestatari**
  - o con sede in TREZZANO SUL NAVIGLIO
  - o codice fiscale
  - o Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**  
Fg. n. **14**; Mapp. n **23**; Sub. **702**.
- **dati di classamento**  
Categoria D/8; classe /; consistenza vani /; Superficie catastale totale: /; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 12.848,00; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - o VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2013 protocollo n. MI0076844 in atti dal 14/02/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11333.1/2013)
  - o AMPLIAMENTO del 29/03/2012 protocollo n. MI0222102 in atti dal 29/03/2012 AMPLIAMENTO (n. 24600.1/2012)
  - o VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 protocollo n. MI1062549 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 494896.1/2011)
  - o VARIAZIONE del 05/04/1978 protocollo n. 576112 in atti dal 10/07/2002 ISTANZA N. 573185/02 (n. 12034.1/1978)
  - o COSTITUZIONE del 05/04/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 120.34A/1978)
- **Coerenze del fabbricato commerciale al PR/PT, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i. mapp 25, roggia Moggia Rinaldo, cortile comune e a.u.i. e cortile comune
- **Coerenze del ripostiglio esterno al PT, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 23, a.u.i. mapp 23, cortile comune, cortile comune
- **Coerenze della centrale termica al PT, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 23, a.u.i. mapp 25, cortile comune, cortile comune

### Unità immobiliari da cui deriva l'attuale sub 701:

Fg. n. **14**; Mapp. n **23**; Sub. **701**; Categoria **D/8**; rendita € **8.450,00**

### NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato.

### Nota sulla corrispondenza tra documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

- Descrizione riportata in atto: capannone, magazzini e uffici al PT denunciati al N.C.E.U. con scheda n 12034 registrata in data 05/04/1978
- L'atto di provenienza riporta i confini relativi all'intero lotto di cui ai mappali 23 e 31

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pareti esterne: muratura intonacata	Normale
Copertura: piana e a botte	Normale
Cancelli su strada: strutture metallica	Normale
Cancello carraio: 1 manuale / 1 elettrificato	Normale
Portone: alluminio/vetro	Normale
Scale: pietra	Normale
Pianerottoli comuni: /	Normale



Portineria: /	Normale
Ascensore: /	Normale
Strutture ricreative: /	Normale

<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Porta di ingresso: a battente alluminio / doppio vetro	Normale
Serramenti esterni-finestre: a ghigliottina alluminio/vetro	Normale
Sistemi di oscuramento: avvolgibili in ferro	Normale
inferriate: presenti	Normale
zanzariere: /	Normale
Serramenti interni-porte: legno in esposizione/ferro-vetro in depositi /alluminio vetro in uffici	Normale
Soglie: marmo	Normale
Davanzali: marmo	Normale
Pavimenti: ceramica	Normale
Rivestimenti: ceramica	Normale
Apparecchi sanitari: 3 lavabi, 3 wc, 1 doccia	Normale
Corpi radianti: fan-coil	Normale
Valvole termostatiche: /	Normale
Scale interne: ceramica	Normale
Struttura tavolati interni: pareti mobili in zona uffici, forati e gasbeton nei depositi	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura e rivestimenti nell'esposizione	Normale
Finitura plafoni: idropittura e controsoffitto in esposizione	Normale

<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: presente - non video	Normale
telefono: /	Normale
Riscaldamento: autonomo non funzionante (solo in zona uffici)	Normale
Riscaldamento acqua: /	Normale
Alimentazione piano cottura: /	Normale
Elettrico: funzionante	Normale
Antifurto: /	Normale
Condizionamento: autonomo non funzionante (solo in zona uffici)	Normale
Antenna: /	Normale
Parabola: /	Normale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Critero di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 4\_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive



3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

### **Calcolo delle superfici**

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
  - 100% delle superfici calpestabili;
  - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
  - 100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
  - 25% dei balconi e terrazze scoperti;
  - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
  - 35% dei patii e porticati;
  - 60% delle verande;
  - 15% dei giardini di appartamento;
  - 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25% qualora non comunicanti



Per il caso di specie si ritiene corretto procedere considerando quale superficie principale quella dei depositi essendo questi gli elementi che più caratterizza il bene oggetto di stima. Vengono di conseguenza rapportate a quella dei depositi tutte le altre superfici con differente destinazione d'uso in quanto caratterizzate da un prezzo unitario medio di mercato più elevato. Coerentemente viene considerato quello dei depositi il prezzo medio unitario di riferimento a cui applicare i vari rapporti mercantili per determinare il valore di mercato delle altre porzioni di immobile a differente destinazione d'uso

### TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
A	Spazio espositivo - PT	348,25	<b>2,10</b>	731,33
A	Uffici - PR	181,59	<b>3,00</b>	544,77
A	Balcone - PR	1,59	<b>0,50</b>	0,8
A	<b>Deposito 1 - PT</b>	869,42	<b>1,00</b>	869,42
A	<b>Deposito 2 - PT</b>	206,54	<b>1,00</b>	206,54
A	<b>Deposito 3 - PT</b>	174,70	<b>1,00</b>	174,7
A	Ripostiglio esterno - PT	5,58	<b>0,50</b>	2,79
A	Centrale Termica - PT	11,20	<b>0,50</b>	5,6
<b>totale</b>		<b>1.798,87</b>		<b>2.535,95</b>

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2018
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2018

### COMMERCIALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: TREZZANO SUL NAVIGLIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	400	500	L	2,3	2,9	L
Negozi	Normale	950	1400	L	4,8	6,6	L

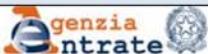
[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



## PRODUTTIVO



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: TREZZANO SUL NAVIGLIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	450	600	L	2.5	3.8	L
Capannoni tipici	Normale	500	650	L	2.5	4	L
Laboratori	Normale	450	650	L	2.5	4	L

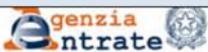
[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



## TERZIARIO



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: TREZZANO SUL NAVIGLIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

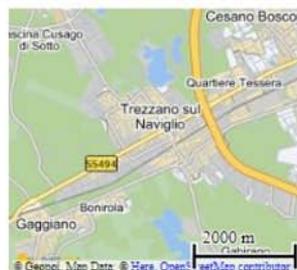
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1050	1250	L	5.1	6.4	L
Uffici strutturati	Ottimo	1300	1450	L	7	8.5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



## Trezzano Sul Naviglio - MI

Via Treves 67 Cerca indirizzo

Zona Periferia -

Via Claudio Treves, 67  
Via Claudio Treves, 67, 20090  
Trezzano sul Naviglio MI

Visualizza mappa più grande

UFFICI

Sei un operatore immobiliare?  
COLLABORA CON NOI

2ª FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
998 €/mq	1.089 €/mq	1.180 €/mq	<span>Valutometro</span>

UFFICIO STRUTTURATI

Sei un operatore immobiliare?  
COLLABORA CON NOI

2ª FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
1.180 €/mq	1.271 €/mq	1.361 €/mq	<span>Valutometro</span>

MAGAZZINI

Sei un operatore immobiliare?  
COLLABORA CON NOI

2ª FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
363 €/mq	408 €/mq	454 €/mq	<span>Valutometro</span>

NEGOZI

Sei un operatore immobiliare?  
COLLABORA CON NOI

2ª FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
1.135 €/mq	1.203 €/mq	1.271 €/mq	<span>Valutometro</span>

LABORATORI

Sei un operatore immobiliare?  
COLLABORA CON NOI

2ª FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
499 €/mq	567 €/mq	635 €/mq	<span>Valutometro</span>

CAPANIONI INDUSTRIALI

Sei un operatore immobiliare?  
COLLABORA CON NOI

2ª FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
590 €/mq	635 €/mq	681 €/mq	<span>Valutometro</span>

CAPANIONI TIPICI

Sei un operatore immobiliare?  
COLLABORA CON NOI

2ª FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
635 €/mq	703 €/mq	771 €/mq	<span>Valutometro</span>

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) per gli spazi destinati a **deposito** pari a circa **380,00 €/mq**

### TABELLA DI ESPlicitAZIONE DEI PREZZI MEDI UNITARI DI MERCATO (€/m²)

corpo	destinazione	prezzo medio unitario di mercato DEPOSITI (€/m²)	rapporti mercantili	prezzo medio unitario di mercato (€/m²)
A	Spazio espositivo - PT	380,00	2,10	798,00
A	Uffici - PR	380,00	3,00	1.140,00
A	Balcone - PR	380,00	0,50	190,00
A	Deposito 1 - PT	380,00	1,00	380,00
A	Deposito 2 - PT	380,00	1,00	380,00
A	Deposito 3 - PT	380,00	1,00	380,00
A	Ripostiglio esterno - PT	380,00	0,50	190,00
A	Centrale Termica - PT	380,00	0,50	190,00

### VALUTAZIONE BENI

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m²)	valore di mercato VDM intero 1/1 (€)	VDM diritto e quota (€)
A	Spazio espositiv - PT	348,25	798,00	277.903,50	277.903,50
A	Uffici - PR	181,59	1.140,00	207.012,60	207.012,60
A	Balcone - PR	1,59	190,00	302,10	302,10
A	Deposito 1 - PT	869,42	380,00	330.379,60	330.379,60
A	Deposito 2 - PT	206,54	380,00	78.485,20	78.485,20
A	Deposito 3 - PT	174,70	380,00	66.386,00	66.386,00
A	Ripostiglio ester - PT	5,58	190,00	1.060,20	1.060,20
A	Centrale Term - PT	11,20	190,00	2.128,00	2.128,00
<b>totale</b>		<b>1.798,87</b>		<b>963.657,20</b>	<b>963.657,20</b>

## ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 963.657,20</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 48.182,86</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	<b>-€ 7.000,00</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	<b>-€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:</b>	<b>€ 908.474,34</b>

## INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

<b>Libero:</b> <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	<b>€ 908.474,34</b>
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 908.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	<b>€ 726.400,00</b>
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 726.000,00</b>

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

### Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le correlazioni delle diverse attività ospitate nel bene oggetto di pignoramento

\*\*\*

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

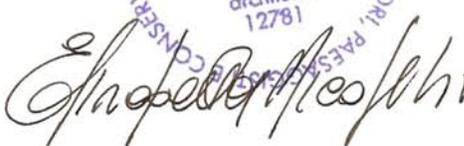


Con Osservanza

Milano, 30/01/2019

Il perito  
Arch. Elisabetta Nicoletti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
CONSERVATORI  
NICOLETTI  
ELISABETTA CAROLINA  
architetto  
12781



**ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:**

- Allegato 1 – atti di provenienza
- Allegato 2 – verbale di sopralluogo
- Allegato 3 – accesso atti agenzia entrate - locazioni
- Allegato 4 – spiegazione metodo MCA
- Allegato 5 – verifica urbanistico-edilizia
- Allegato 6 – certificazione energetica - APE
- Allegato A – note ipocatastali estratte
- Allegato B – documenti catastali
- Allegato C – rilievo fotografico

