

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **902/2016**

data udienza: 23-05-2019 ore 112:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dottorssa CATERINA TRENTINI**

**ELABORATO PERITALE**  
**LOTTO 001**  
**Bene in Trezzano sul Naviglio – Via Claudio Treves 51**

**Esperto alla stima:** Arch. Emanuela di Tocco  
**Codice fiscale:** DTCMNL57A54F205C - P.IVA 09923350152

**Studio in:** Via Antonio Vivaldi 4/32 - Garbagnate Mil. (MI)  
**Telefono:** 0299027512 -  
**Email:** archditocco@alice.it  
**Pec:** [ditocco.6212@oamilano.it](mailto:ditocco.6212@oamilano.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Claudio Treves 51 – Trezzano sul Naviglio – 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** Magazzino

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito (C/2)

**Dati catastali:** foglio 14, particella 27, sub 725

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Claudio Treves 51 – Trezzano sul Naviglio – 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** Magazzino

**Possesso:** Al momento del sopralluogo, il magazzino è risultato libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Claudio Treves 51 – Trezzano sul Naviglio – 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** Magazzino

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Claudio Treves 51 – Trezzano sul Naviglio – 20090

**Lotto:** 001

**Creditori Iscritti:** \_\_\_\_\_ i (precedente)

Monte dei Paschi di Siena (creditore fondiario)

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Claudio Treves 51 – Trezzano sul Naviglio – 20090

**Corpo:** Magazzino

**Lotto:** 001

**Comproprietari:** NESSUNO

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Claudio Treves 51 – Trezzano sul Naviglio – 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** Magazzino

**Misure penali:** NESSUNA

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Claudio Treves 51 – Trezzano sul Naviglio – 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** Magazzino

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** Via Claudio Treves 51 – Trezzano sul Naviglio – 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** Magazzino

**Prezzo da libero:** € 198.000,00 (centonovantottomila/00)

**Bene immobile sito in Trezzano sul Naviglio  
Via Claudio Treves 51  
Lotto 001 – Magazzino**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 100/100 di **magazzino** sito in Via Claudio Treves 51 al piano terra, facente parte di un complesso di capannoni a schiera edificati alla fine degli anni Sessanta. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq. 305,00.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

Proprietà:

. con sede a \_\_\_\_\_ – piena proprietà

**Descrizione:**

**Foglio 14, particella 27, sub 725**, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 275, superficie catastale mq. 292, rendita €. 639,12.

Dati derivanti da: Variazione del 30/01/2007 protocollo n. MI71335 in atti dal 30/01/2007 – Registrazione: FRZ-FUS-VAR.DESTINAZIONE (n. 6479.1/2007).

**Confini:**

Da nord est in senso orario: cortile commune da cui si accede, deposito di terzi (sub 726), proprietà di terzi, vano scala e Via Treves

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono stati eseguiti dei lavori all'interno del magazzino con la creazione di locali ad uso ripostiglio senza la presentazione di nessuna autorizzazione edilizia.

Regularizzabili mediante: Presentazione di una nuova scheda catastale dopo il rilascio della presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria.

Note: Si dovrà pertanto provvedere, in un secondo tempo, dopo la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria, ad aggiornare la scheda catastale, incaricando un professionista abilitato. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa €. 600,00 (variabili a discrezione del professionista) + oneri fiscali.

Note sulla conformità catastale: **Non si dichiara la conformità catastale**



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La Via Claudio Treves si trova in zona periferica del Comune di Trezzano sul Naviglio, situato a sud-ovest del capoluogo Lombardo.

La zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, supermercati, posta.

La zona è ben servita dai mezzi di trasporto di superficie, autobus di linea che collegano Trezzano sul Naviglio alle più vicine stazioni metropolitane. La stazione ferroviaria di Trezzano si trova a circa 650 metri di distanza.

La via Treves è adiacente al Naviglio Grande e a solo un chilometro di distanza dall'ingresso della Tangenziale Ovest.

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico normale con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, il magazzino è risultato libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 24/05/2016, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data del 29/10/2018, si riporta quanto segue:

### 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:* **NESSUNO**

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

#### 4.2.1 *Iscrizioni:*

##### - **Ipoteca volontaria attiva**

A favore di Banca Agricola Mantovana S.p.a. contro  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per atto Notaio Filippo Salvo  
in data 14/05/2008 repertorio n. 32807/14912, iscritta all'Ufficio Provinciale di Milano  
– Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 03/06/2008 ai nn. 70914/17799  
Importo ipoteca: €. 216.000,00 - Importo capitale: €. 120.000,00

##### - **Ipoteca giudiziaria attiva**

A favore di \_\_\_\_\_ a contro S \_\_\_\_\_  
derivante da Ordinanza di condanna, emessa dal Tribunale di Milano in data  
05/08/2015 al n. 77539, iscritta all'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità  
Immobiliare di Milano 2 in data 04/11/2015 ai nn. 109416/19577  
Importo ipoteca: €. 110.608,93 - Importo capitale: €. 90.644,15

**Dati precedenti relativi al corpo:** magazzino



#### 4.2.2 Pignoramenti:

**- Pignoramento**

a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Milano in data 24/03/2016 al n. 13871 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 22/04/2016 ai nn. 43883/27692.

**Dati precedenti relativi al corpo: magazzino**

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

NESSUNA

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: NESSUNA

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Magazzino**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Trezzano sul Naviglio, Via Claudio Treves 51**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del Condominio, la situazione debitoria per l'immobile in capo al debitore per l'anno in corso e per l'anno precedente, le spese condominiali ordinarie annue, i millesimi di proprietà, eventuali spese condominiali scadute ed insolute. Si riporta la situazione debitoria dell'esecutato con il Condominio, come da comunicazione ricevuta dall'Amministratore Giancarlo Cappellini in data 15/01/2019.

Spese insolute al 15/01/2019: **€. 2.650,00** relative al consuntivo 2018 e al preventivo 2019.

Spese condominiali ordinarie annue: €. 1.700,00

Millesimi di proprietà: 114,30.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non-richiesto

**Note indice di prestazione energetica:**

L'obbligo di allegazione di APE (Attestato di Prestazione Energetica) è escluso per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari, conseguenti a procedure esecutive, secondo quanto previsto al punto 10.4 del decreto Regionale n. 6480 del 30/07/2015.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 24/05/2016, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data del 29/10/2018, si riporta quanto segue:



**Proprietario nel ventennio:**

- quota di piena proprietà

In forza dell'atto di compravendita del Notaio Giuseppe Santambrogio del 23/12/1991, rep. n. 101307/9807, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 02/01/1992 ai nn. 169/137

Dal **23/12/1991** al **03/02/2005**

**Proprietario nel ventennio:**

- quota di piena proprietà

In forza dell'atto di compravendita del Notaio Maurizio Conte del 31/01/2005, repertorio n. 45124/6877, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 03/02/2005 ai nn. 13449/6855

Dal **31/01/2005** al **03/02/2005**

**Attuale Proprietario:**

- quota di piena proprietà

In forza di atto di compravendita del Notaio Maurizio Conte del 31/01/2005, repertorio n. 45126/6879, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 03/02/2005 ai nn. 13451/6856

dal **31/01/2005** ad **oggi**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- **Licenza di Costruzione** rilasciata dal Comune di Trezzano sul Naviglio il 28/08/1968 prot. N. 11510 240/68/RC.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria** rilasciata dal Comune di Trezzano sul Naviglio il 09/10/1989 n. 312
- **D.I.A.** protocollata dal Comune di Trezzano sul Naviglio il 15/12/2004 n. 0027173 per frazionamento capannone.
- **D.I.A.** protocollata dal Comune di Trezzano sul Naviglio il 01/04/2005 n. 7459 per frazionamento e ristrutturazione capannoni artigianali
- **D.I.A.** protocollata dal Comune di Trezzano sul Naviglio il 21/07/2006, prot. n. 17104 per modifiche infissi esterni e ampliamento bagno

La **licenza di agibilità** n. 290 è stata rilasciata a far data dal 08/07/2008.

L'unità immobiliare nella sua conformazione non risulta corrispondente a quanto rappresentato nell'ultima pratica edilizia.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Sono stati eseguiti dei lavori all'interno del magazzino con la creazione di locali ad uso ripostiglio senza la presentazione di nessuna autorizzazione edilizia.



**Regolarizzabili mediante:**

Presentazione di C.I.L.A. in Sanatoria per le opere interne eseguite

**Descrizione delle opere da sanare:**

Presentazione di C.I.L.A. in sanatoria, redatta da un professionista abilitato, che descriva le opere eseguite, la situazione precedentemente autorizzata e il confronto tra le due situazioni, oltre a dimostrare la conformità delle opere.

**Note:** Si dovrà inoltrare al Comune di Trezzano sul Naviglio domanda di C.I.L.A. in Sanatoria" riguardante le modifiche interne operate con il versamento di un'oblazione di €. 1.000,00.

Per la presentazione di tale pratica occorrerà conferire incarico ad un Tecnico abilitato, per cui si prevede un importo relativo alle competenze di circa Euro 700,00 + oneri fiscali.

Note sulla conformità edilizia: Per le opere eseguite senza richiesta di autorizzazioni edilizie si dichiara la non conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità: Si dichiara la conformità urbanistica**

### Descrizione dell'immobile

Il magazzino, oggetto di esecuzione, fa parte di un complesso di capannoni a schiera ai quali si accede da un cortile interno alla Via Treves 51.

Il complesso immobiliare ad uso produttivo, edificato alla fine degli anni Sessanta, è dislocato in una zona prevalentemente occupata da edifici industriali.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. La copertura è rivestita in lastre di lamiera.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal portone carraio con affaccio sul cortile e dalla scala della palazzina adiacente.

Nel magazzino sono stati costruiti dei blocchi in cartongesso adibiti a ripostigli e a ufficio con altezza di m. 2,60, senza richiesta di autorizzazione edilizia, diversamente dal locale bagno e antibagno per il quale è stata presentata D.I.A. in data 21/07/2006.

Il riscaldamento è fornito da generatori ad aria calda pensili denominati "robur", che al momento del sopralluogo sono risultati non funzionanti.

Nel bagno e antibagno non era presente nessun generatore per la produzione di acqua calda sanitaria, al momento del sopralluogo.

L'unità immobiliare, di circa mq. **305,00** è posta al piano terra. L'altezza utile interna è di circa m. 6.00

L'edificio è stato costruito **dopo** il 1° settembre 1967



L'unità immobiliare si presenta in scarso stato di conservazione, benchè sia stata oggetto di ristrutturazione recente sia nelle parti interne che all'esterno.

**Caratteristiche descrittive fabbricato e appartamento:**

- Fondazioni:** tipologia: in C.A.
- Strutture verticali:** materiale: Pannelli prefabbricati in C.A.
- Travi (struttura):** tipologia: in C.A.
- Solai (struttura):** tipologia: con pannelli prefabbricati in C.A.
- Copertura:** tipologia: a falda con rivestimento in lastre di lamiera

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Portone ingresso P.T.** tipologia: portone in ferro e specchiature in vetro - condizioni: buone
- Infissi esterni** tipologia: doppia anta a battente - materiale: ferro  
protezione: inferriate - condizioni: sufficienti
- Infissi interni** tipologia: porte a battente in legno - condizioni: normali
- Pavim. Interna** materiale: piastrelle in ceramica nel bagno - condizioni: scarse  
materiale: in battuto di cemento liscio nel capannone -  
condizioni: sufficienti
- Rivestimento** ubicazione: bagno - material: piastrelle in ceramica  
condizioni: scarse

**Impianti:**

- Citofonico:** tipologia: audio - condizioni: funzionante  
certificazione: non conosciuta
- Idrico:** alimentazione: apparecchi sanitari
- Elettrico:** tipologia: con tubazioni esterne - tensione: 220V  
condizioni: non verificabile
- Telefonico** tipologia: non verificabile
- Fognatura** recapito: rete comunale - condizioni: non ispezionabile





**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Non verificabile perchè al momento del sopralluogo era disattivato il contatore
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	NON funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza totale è stata determinata considerando la superficie reale del magazzino al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	Superficie lorda	305.00	1.00	305.00
<b>TOTALE</b>				<b>305.00</b>



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando i beni oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto. Si è assunto come termine di confronto, per gli immobili, il parametro superficie lorda commerciale, oltre a parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso, della funzionalità degli spazi disponibili, dello stato di manutenzione e qualità delle infrastrutture dell'area. La superficie commerciale lorda vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 1° semestre 2018  
 Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia del 1° semestre 2018

**8.3 Valutazione corpo:**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	305,00	€. 700,00	€. 213.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 213.500,00
Valore Accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 213.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 213.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€. 10.675,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€. 2.650,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. 2.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€. 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 197.875,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€. 198.000,00</b>



**Allegati**

- ALLEGATO 1: Fotografie esterne ed interne
- ALLEGATO 2: Visura storica, planimetria catastale e estratto mappa
- ALLEGATO 3: Pianta magazzino in scala 1:100
- ALLEGATO 4: Atto di provenienza
- ALLEGATO 5: Copia ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 6: Risposta Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO 7: Pratiche Edilizie e Certificato di Agibilità
- ALLEGATO 8: Risposta Amministratore Condominio

Data:  
21-01-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Emanuela di Tocco**

**N.B. Rettifica errori materiali nel ventennio alla pagina n. 6**

24/10/2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Emanuela di Tocco**



