

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 244/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Caterina Trentini**

Custode: **avv. Laura Scarrone**

### RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI)

Via Luigi Capuana, 3



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in: Trezzano sul Naviglio (MI) via Luigi Capuana n. 3

Categoria: C3 [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 6, particella 328

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 110.000,00



SOMMARIO

INDICE SINTETICO .....	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI .....	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI .....	3
3. STATO OCCUPATIVO.....	5
4. PROVENIENZA .....	5
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	6
6. CONDOMINIO .....	7
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.....	7
8. CONSISTENZA .....	9
9. STIMA .....	9
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	11
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	11
12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	11
13. ALLEGATI.....	12



LOTTO 001  
(Laboratorio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) via Luigi Capuana, 3 unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale al piano terreno, composto da un ampio locale ad uso laboratorio, due locali ad uso ufficio, locale deposito, servizi, area pertinenziale a cortile.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile di D.S.C. Italia S.r.l. in liquidazione con sede in Trezzano sul Naviglio CF: 10144120150.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) come segue: (all.1)**

Intestati:

**Omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 6 part. 328**

dati classamento: Categoria C3, Classe 4, consistenza 196 mq, Superficie catastale totale 227,00 mq, rendita € 435,27.

Indirizzo: Via Luigi Capuana 3.

Dati derivanti da:

- Variazione del 28/09/2017 Pratica n. MI0418289 in atti dal 28/09/2017 aggiornamento planimetrico (n.125003.1/2017)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 01/09/2011 Pratica n. MI1069722 in atti dal 01/09/2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 502069.1/2011);
- Variazione nel classamento del 06/12/1990 Pratica n.496509 in atti dal 28/05/2003 variazione di classamento (n. 27784.1/1990);
- Costituzione del 06/12/1990 in atti dal 25/01/1999 (n.27784.1/1990).

**1.4. Coerenze** (come da atto di acquisto)

Dell'immobile: via Capuana, proprietà ai mappali 329, 87 e 327 del foglio 6.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI)

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale e produttiva



Tipologia prevalente: Capannoni, uffici.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: di superficie autobus n. 327, stazione ferroviaria.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: Strada Provinciale Vigevanese e ingresso tangenziale.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare ad uso capannone artigianale di un piano fuori terra costruita negli anni 60. L'immobile si trova in un contesto costituito da capannoni.

- struttura: c.a.;
- facciate: pannelli prefabbricati in c.a.;
- accesso: cancello con passo carraio;
- scala interna: per il soppalco a rampa singola;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: da riordinare.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale e uffici, posta al piano terra e soppalco (non regolarizzato), ha un unico accesso sia pedonale che carraio su strada e un accesso sul cortile posteriore, ed è composto da un ampio locale ad uso laboratorio, due locali ad uso ufficio, locale deposito, servizi, area pertinenziale a cortile.

**N.B:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

## CORPO A:

### Laboratorio (all.3):

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in cemento, ceramica nei locali ufficio e nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio nel capannone; in pvc con doppio vetro negli uffici, tapparelle in alluminio;
- porta d'accesso: in alluminio;
- porte interne: in legno a battente, legno e vetro, pvc;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con fancoil solo nella zona uffici;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico autonoma posizionato nel bagno;
- servizio igienici: attrezzati con lavabo, uno con tazza, l'altro con turca;



- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: altezza sotto trave fino a m. 4,50 circa nel laboratorio, m 3,00 negli uffici;
- condizioni generali dell'immobile: da ristrutturare.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Trezzano sul Naviglio in posizione periferica, la zona ha caratteristiche prevalentemente industriali.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

L'immobile risulta censito al catasto energetico al n. 15220-000391 del 04/11/2013 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 80.23 kWh/m<sup>2</sup>a.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non prodotta in ambito peritale

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non prodotta in ambito peritale

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 07/10/2022 con il custode giudiziario avv. Laura Scarrone, l'immobile risultava in stato di abbandono, occupato da arredi e accessori vari.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione (all.4)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quali dante causa.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 10/03/1999

In forza di atto di acquisto in autentica Notaio dott. Massimo Linares in data 10/03/1999 rep. n. 11177/3170, trascritto a Milano 2 in data 18/03/1999 ai nn. 23585/16680.

A/c Omissis in Roma (RM) codice fiscale: omissis

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà della Omissis

(all.5)



## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Carmelo Candore Notaio in Arcisate (VA) alla data del 18/05/2022, alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 29/11/2022 si evince **(all.6)**:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 09/08/2007 ai nn. 132456/36540 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato a rogito atto Notaio Pampuri Maria Celeste in data 06/08/2007 rep. 170155/10299

a favore di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. - con sede in Roma C.F. 80199230584

contro Omissis con sede in Trezzano sul Naviglio

Importo ipoteca € 2.160.000,00 di cui € 1.080.000,00 di capitale eventuale durata del vincolo 15 anni

Grava sui beni oggetto di procedura

**Ipoteca volontaria** iscritta il 09/08/2007 ai nn. 132456/36541 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato a rogito atto Notaio Pampuri Maria Celeste in data 06/08/2007 rep. 170155/10299

a favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per L'Impresa S.p.A. - con sede in Firenze C.F. 00816350482

contro Omissis con sede in Trezzano sul Naviglio

Importo ipoteca € 2.160.000,00 di cui € 1.080.000,00 di capitale eventuale durata del vincolo 15 anni

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 17/02/2022 rep. 4266 trascritto il 03/05/2022 ai nn. 60687/40983 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. - con sede in Roma C.F.: 80199230584

Grava sui beni oggetto di procedura



- **Altre trascrizioni**

Nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

## 6 CONDOMINIO

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) in Tessuto Urbano Consolidato – Tessuto Produttivo, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

In data 02/11/2022 la sottoscritta eseguiva l'accesso agli atti di fabbrica dell'immobile di via Luigi Capuana, 3. Lo Sportello Unico per l'Edilizia ha consegnato alla sottoscritta soltanto alcuni documenti in quanto il fascicolo era disordinato e incompleto.

La scrivente pertanto non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi. La scrivente pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

La scrivente ha richiesto l'accesso all'archivio catastale di Milano, al fine di visionare le schede di impianto dell'immobile. L'appuntamento è stato fissato per il giorno 21 dicembre. In merito all'attesa di riscontro da parte dell'ufficio archivio catastale del Comune di Milano, l'esperto ritiene di dover integrare la presente relazione all'esame della documentazione che sarà visionata ed acquisita, in comparazione con quanto già analizzato e in possesso dall'esperto.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Nessuno

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.8):

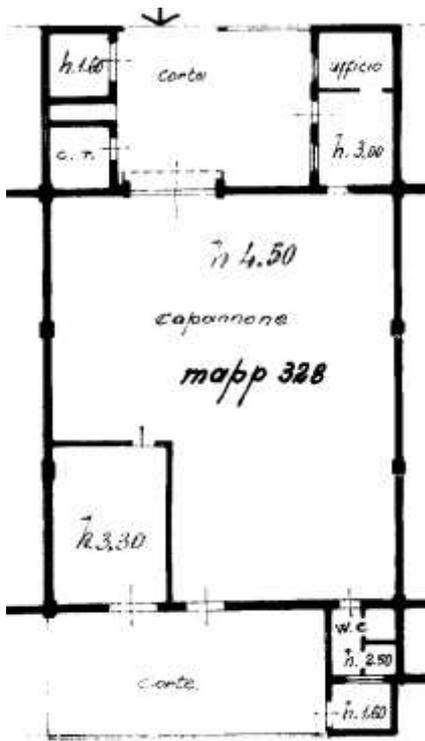
- Nulla Osta n. 206/1962 del 20/11/1962
- DIA n. 232/2000 del 16/10/2000 - Sostituzione copertura capannone

### 7.2. Conformità edilizia:

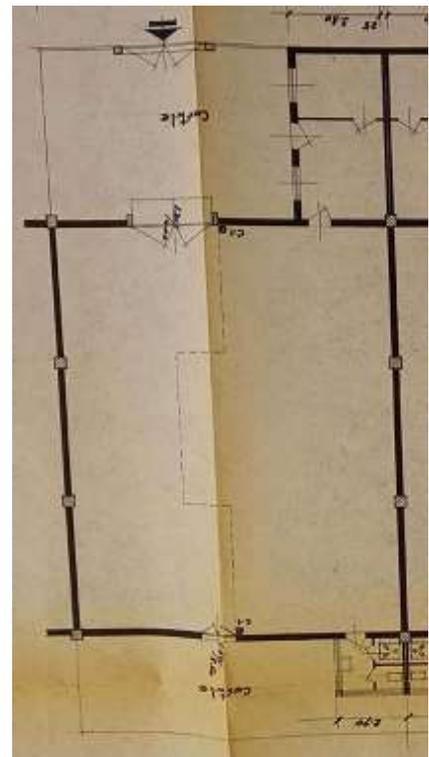
Al sopralluogo l'immobile risultava conforme alla planimetria catastale in atti dal 06/12/1990, l'immobile risulta non conforme alla planimetria allegata al Nulla Osta n. 206/62.

In merito a quanto visionato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Trezzano sul Naviglio, la scrivente non ha avuto modo di stabilire con certezza se lo stato di fatto attuale dell'immobile corrisponda allo stato autorizzato.





Planimetria Catastale



Planimetria Nulla Osta

A seguito di quanto sopra, si prospettano due scenari per la conformità edilizia:

1. Con riferimento alla pratica edilizia 206/1962 del 20/11/1962, si evidenzia che lo stato rilevato risulta difforme, regolarizzabile mediante ripristino dei luoghi per quanto riguarda la parte esterna e la demolizione del soppalco interno con costi intorno a € 2.000,00 circa, per quanto riguarda l'ufficio interno presentando una Cila in Sanatoria: sanzione € 1.000,00 fisse + diritti di segreteria, aggiornamento scheda catastale € 600,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

Costi stimati:

€ 2.000,00 per demolizione

€ 1.000,00 + diritti di segreteria

€ 600,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

2. qualora invece vi fossero varianti o concessioni edilizie lo stato rilevato risulterebbe conforme.

Avvertenze

Alla luce di quanto sopra, si ritiene opportuno computare comunque, a titolo cautelativo, il costo di un eventuale sanatoria e demolizione per ripristino dei luoghi.

#### Precisazioni:

In merito a quanto visionato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Trezzano sul Naviglio, la scrivente non ha avuto modo di stabilire con certezza se lo stato di fatto attuale dell'immobile corrisponda allo stato autorizzato. Non essendovene certezza la scrivente, in via cautelativa, consiglia ai futuri aggiudicatari di affidare, ad un tecnico abilitato, l'incarico di verificare al competente Ufficio Tecnico Comunale.

La scrivente pertanto non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi. La scrivente pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.



### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme all'ultima scheda catastale depositata in data 06/12/1990.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Laboratorio	Mq.	198,38	100%	198,38
Cortile	Mq.	73,87	10%	7,39
Totale		45,59		205,77

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2022 – zona D1 – Periferia Trezzano sul Naviglio

Quotazioni:

Laboratori da € 400,00 a € 800,00

Capannoni da € 450,00 a € 800,00



TeMA MILANO

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Trezzano sul Naviglio

Zona: periferia

Valore di compravendita prezzo min. 400,00 / prezzo max. 500,00 (Euro/mq)

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: dicembre 2022

Comune: Trezzano sul Naviglio

Fascia/Zona: Periferia

Valore mercato prezzo min. 421,00 / prezzo max. 691,00 (Euro/mq)

**Fonte di informazione: portale immobiliare.it** – consultazione dicembre 2022

Località	Tipologia	Superficie mq	Prezzo totale	Prezzo unitario
Trezzano, via Cilea, 68	Capannone - p. t.	450,00	€ 190.000	€/mq 422,22
Trezzano, via Edison, 36	Capannone - p. t.	125,00	€ 115.000	€/mq 920,00
Trezzano, via Tintoretto, 2	Capannone - p. t.	400,00	€ 330.000	€/mq 825,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "Capannoni" - che risultano compresi tra €/m<sup>2</sup> 422,00 e €/m<sup>2</sup> 920,00

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C3	205,8	€ 580,00	€ 119.364,00

**€ 119.364,00**

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



- **VALORE LOTTO 001** € 119.364,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 5.968,20
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 3.600,00
- Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: non ricorre il caso

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 109.795,80

**arrotondato € 110.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni non ricorre il caso  
Occupato :

**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 forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

## 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

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

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 09/12/2022

l'Esperto Nominato  
Arch. Nunzia Cacciola



## 13 ALLEGATI

- 1) Visure storica
- 2) Fotografie
- 3) Planimetria catastale
- 4) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 5) Atto di acquisto
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Pratica Edilizia

