

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 726/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Stefano Boerci**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI) Via Benedetto Croce n.15 scala C
(appartamento al piano sesto con annesso solaio al piano settimo)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Trezzano sul Naviglio (MI) – Via Croce Benedetto

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 16, particella 280, subalterno 26

Stato occupativo

Al sopralluogo risultava occupato dal debitore esecutato e della sua famiglia

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione in essere

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1:

da libero: € 254.000,00



LOTTO 1**(Appartamento al piano sesto con annesso solaio al piano settimo)****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) – Via Croce Benedetto appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due bagni, due ripostigli, due balconi oltre solaio al piano settimo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) come segue (all.2)

Intestati:

Dati identificativi: **foglio 16, particella 280, subalterno 26**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria -, classe 8, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 107 mq escluse aree scoperte 105 mq, rendita euro 568,10

Indirizzo: Via Croce Benedetto, piano 6-7

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Appartamento:

Da nord in senso orario, vano scale comune e cortile comune, cortile comune per due lati, altra proprietà, vano scale comune.

Solaio:

Da nord in senso orario, vano scale comune, corridoio comune, altra proprietà, tetto comune.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI)



Fascia/zona: D1/Periferica/PERIFERIA

Microzona: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria, supermercati, farmacia, ristoranti, sede del municipio e comando Polizia Locale nel raggio di 1 km.

Principali collegamenti pubblici: linee automobilistiche 327 (Bisceglie M1 – Trezzano s/N Q.re Zingone) a 150 mt circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 km Tangenziale Ovest di Milano con l'uscita n.5 Vigevano – Milano Lorenteggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

L'immobile è sito all'interno di complesso condominiale costituito da quattro edifici ad abitazioni più 3 edifici a boxes tutti con accesso unico esterno da Via Benedetto Croce.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è di otto piani fuori terra.

L'edificio presenta:

- struttura: in cemento armato con pilastri;
- facciate: tutte in intonaco di colore rosso mattone con balconi aggettanti rispetto al filo facciata e con sfondati intonacati e verniciati di colore giallo ocra;
- accesso pedonale: a mezzo di cancello in ferro ad elementi verticali verniciato di colore bianco;
- accesso carraio: a mezzo di un cancello in ferro ad elementi verticali verniciato di colore bianco di tipo automatizzato adiacente a quello pedonale;
- portone d'accesso: in legno color noce e vetro;
- copertura: a più falde in tegole grigie;
- vano scale: androne con pavimento in marmo fior di bosco e pareti rivestite in marmo rosso Verona, con scale con pedate in marmo statuario e alzate in marmo rosso Verona, mentre i pianerottoli di piano e i mezzanini sono in marmo tipo fior di bosco;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dell'edificio: eccellenti.



2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo economico posta al piano settimo composta all'atto del sopralluogo da ingresso, soggiorno, cucina, due ripostigli, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi oltre solaio al piano settimo.

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pavimenti: in tutta casa ad eccezione delle camere, della cucina e dei bagni in marmo, nelle camere in parquet, negli altri locali in grès porcellanato di colori e forme diverse. I balconi hanno pavimento in klinker color rosso mattone;
- pareti: intonacate e verniciate colore bianco ad eccezione di quelle della cucina e dei bagni rivestite in piastrelle di grès porcellanato;
- plafoni: intonacati e tinteggiati di bianco;
- infissi esterni: in alluminio bianco internamente mentre esternamente sono in alluminio finto legno, completati da zanzariere e tapparelle in metallo color marrone chiaro;
- porta d'accesso: in legno a battente di tipo blindato;
- porte interne: in legno di colore bianco a battente o scorrevoli nella zona giorno, mentre nella zona notte sono in legno color noce con vetro centrale;
- imp. citofonico: presente di tipo audio, certificazione non fornita;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. termico: centralizzato con radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: di tipo centralizzata;
- servizi igienici: uno con lavabo, vaso, bidet e doccia dotati di miscelatori, l'altro con lavabo, vaso e bidet dotati di miscelatori;
- impianto di condizionamento: presente a split, certificazione non fornita;
- altezza dei locali: h. 2,80 m;
- condizioni generali: eccellenti.

Solaio:

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafono: intonaco verniciato bianco;



- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- altezza dei locali: h. 2,40 m circa;
- condizioni generali: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

Trezzano sul Naviglio è un comune della Città Metropolitana di Milano. Posto a sud-ovest di Milano sulle sponde del Naviglio Grande.

2.5. Certificazione energetica

Non presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO (all.4)

3.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo dell'immobile, effettuato il 23/10/2025, è stato possibile verificare che lo stesso è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate — Direzione provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale Rho.

4. PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuale proprietario:

- proprietario per la quota di 1/1 per 1/4 dal 03/03/1980 e per 3/4 dal 14/10/2016.

Quota di 1/4 di proprietà: in forza di successione legittima in morte di dichiarazione registrata a Milano il 5 agosto 1980 al n.5446 e trascritta a Milano 2 in data 20/02/1982 ai nn.10548/8296 e accettazione tacita di eredità trascritta in data 16/10/2025 ai nn.145469/99760.

Quota di 3/4 di proprietà: in forza di successione legittima in morte di dichiarazione registrata a Milano il 5 ottobre 2018 al n.2447 del volume n.9990 trascritta a Milano 2 in data 08/10/2018 ai nn.126456/82866 e accettazione tacita di eredità trascritta in data 16/10/2025 ai nn.145468/99759.

4.2. Precedenti proprietari ante ventennio

proprietari per la quota di 1/2 di proprietà



ciascuno in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Luigi Augusto Miserocchi di Milano in data 15/04/1976 n.8745 rep. trascritto a Milano 2 in data 03/05/1976 ai nn.18336/15135.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Sergio Luppi di Milano alla data del 25/07/2025, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano 2 sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.6)**) alla data del 27/04/2026 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

Eventuali note:

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 22/06/2006 ai nn.97827/23124 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott. Vincenzo Ialenti di Trezzano sul Naviglio in data 19/06/2006 n.6363/3453 rep.

a favore di

contro

Importo ipoteca € 150.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale, tasso d'interesse annuo 4,05%, durata 15 anni

Grava tra gli altri sul bene oggetto di pignoramento.

Ipoteca giudiziale iscritta il 12/12/2024 ai nn.168202/32077 derivante da decreto ingiuntivo



emesso dal Tribunale di Milano in data 20/11/2024 n.2754/2024 rep.

a favore di

contro

Importo ipoteca € 47.466,00 di cui € 45.235,86 di capitale, € 325,99 di interessi, € 1.904,15 di spese

Grava tra gli altri sul bene oggetto di pignoramento.

Ipoteca giudiziale iscritta il 12/12/2024 ai nn.168203/32078 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 05/12/2024 n.2895/2024 rep.

a favore di

contro

Importo ipoteca € 24.817,51 di cui € 23.268,57 di capitale, € 190,19 di interessi, € 1.358,75 di spese

Grava tra gli altri sul bene oggetto di pignoramento.

Ipoteca giudiziale iscritta il 14/05/2025 ai nn.66538/13743 derivante da sentenza di condanna emesso dal Tribunale di Milano in data 08/04/2025 n.1661/2025 rep.

a favore di

contro

Importo ipoteca € 4.377,36 di cui € 4.377,36 di capitale

Grava tra gli altri sul bene oggetto di pignoramento.

Ipoteca giudiziale iscritta il 14/05/2025 ai nn.66539/13744 derivante da sentenza di condanna emesso dal Tribunale di Milano in data 08/04/2025 n.1661/2025 rep.

a favore di

contro

Importo ipoteca € 17.618,85 di cui € 17.126,63 di capitale, € 492,22 di interessi

Grava tra gli altri sul bene oggetto di pignoramento.

Ipoteca giudiziale iscritta il 30/05/2025 ai nn.76062/15847 derivante da sentenza di condanna emesso dal Tribunale di Milano in data 22/05/2025 n.2419/2025 rep.

a favore di

contro

Importo ipoteca € 43.754,53 di cui € 36.444,21 di capitale, € 1.214,84 di interessi, € 6.095,48 di spese

Grava tra gli altri sul bene oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 03/07/2025 rep. 1394/2025 trascritto a Milano 2 il 25/07/2025 ai



nn.110329/75954 contro
dell'immobile in favore di

per il diritto di piena proprietà

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 27/04/2026 sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti il bene oggetto della presente relazione.

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 16/10/2025 ai nn.145469/99760 relativa alla denuncia di successione trascritta a Milano 2 in data 20/02/1982 ai nn.10548/8296.

Grava tra gli altri sul bene oggetto di pignoramento.

Accettazione tacita di eredità trascritta in data 16/10/2025 ai nn.145468/99759 relativa alla denuncia di successione trascritta a Milano 2 in data 08/10/2018 ai nn.126456/82866.

Grava tra gli altri sul bene oggetto di pignoramento.

6. CONDOMINIO (all.7)

L'immobile è amministrato dallo Studio Colombo Dott.ssa Silvia con sede in Trezzano sul Naviglio Via Croce n.25 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Spese generali complesso millesimi 12,15, Spese generali millesimi 12,44, Spese Supercondominio millesimi 11,42, Spese ascensore millesimi 98,69.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 4.106,67.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di esso gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili



Si.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso condominiale di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in data successiva al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio in TUC – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario (TU C-r1) (Art.33) **(all.7)**.

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)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato l'edificio in cui è ubicato l'immobile:

- Pratica edilizia 17/73/RC prot.n.2072/73 del 11/04/1973
- Variante di progetto del 25/06/1976

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: SCIA per agibilità prot.n.0012200 del 26/05/2020.

7.2. Conformità edilizia:

Appartamento e solaio:

Al sopralluogo del 23/10/2025 risultavano conformi a quanto licenziato con la variante di progetto del 25/06/1976.

7.3. Conformità catastale

Appartamento e solaio:

Al sopralluogo del 23/10/2025 risultavano conformi alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

Si dovrà provvedere inoltre a correggere l'indirizzo dell'immobile perché risulta privo di civico e scala.

Sono regolarizzabili mediante: presentazione di istanza di rettifica.

Costi stimati: € 300,00 per oneri professionali.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensivi 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.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	103,0	100%	103,0
Balconi	mq.	6,5	30%	2,0
Solaio	mq.	8,0	25%	2,0
		117,5		107,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne e delle finiture interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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.

9.2. Fonti d'informazione (all.10)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2025 – zona D1/Periferica/PERIFERIA che dà quotazioni da 1.350,00 a 1.850,00 €/mq per le abitazioni di tipo civile in stato normale e da 1.850,00 a 2.650,00 €/mq per le abitazioni di tipo civile in stato ottimo.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 2.500,00 €/mq per appartamenti in condizioni di conservazione analoghe al bene pignorato.

9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	107,0	€ 2.500,00	€ 267.500,00
				€ 267.500,00

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 1	€ 267.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.375,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 254.125,00
arrotondato	€ 254.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità delle cose vendute 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

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna.

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai legali del Creditore Procedente, del Creditore Intervento, del Debitore Esecutato a mezzo PEC.

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 lì: 27/04/2026

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atti di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Quotazioni immobiliari

