

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

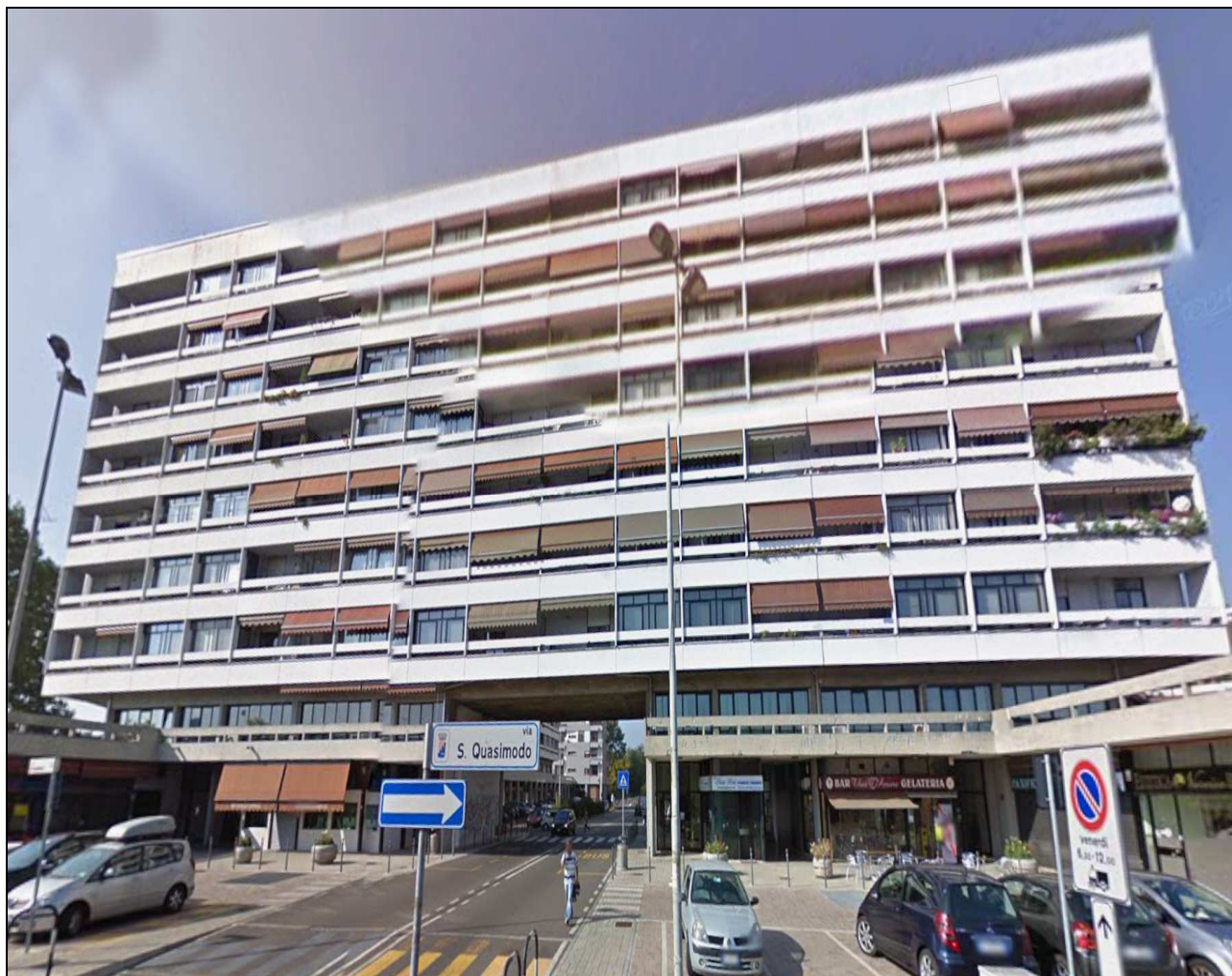
RG. 726/2025

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: unità immobiliari in Trezzano sul Naviglio (MI) Largo Risorgimento n.10-13

(n.3 uffici al piano primo)



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**Corpo A:

Bene in Trezzano sul Naviglio (MI) – Largo Risorgimento n.10

Categoria: A/10 [Ufficio/Studio privato]

Dati Catastali: foglio 16, particella 47, subalterno 44

Corpo B:

Bene in Trezzano sul Naviglio (MI) – Largo Risorgimento n.13

Categoria: A/10 [Ufficio/Studio privato]

Dati Catastali: foglio 16, particella 47, subalterno 702

Corpo C:

Bene in Trezzano sul Naviglio (MI) – Largo Risorgimento n.13

Categoria: A/10 [Ufficio/Studio privato]

Dati Catastali: foglio 16, particella 47, subalterno 705

Stato occupativoCorpi A, B, C:

Al sopralluogo risultavano occupati dal debitore esecutato.

Contratti di locazione in essereCorpi A, B, C:

Non risultano contratti di locazione in essere

ComproprietariCorpi A, B, C:

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 2:

da libero: € 218.000,00



LOTTO 2**(n.3 uffici al piano primo)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**Corpo A:**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) – Largo Risorgimento n.10 ufficio posto al piano primo composto da bagno e due locali.

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 47, subalterno 44**

Dati classamento: categoria A/10, zona censuaria -, classe U, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 81 mq, rendita euro 1.229,17

Indirizzo: Largo risorgimento n.10, scala U, piano 1

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

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario, Largo Risorgimento, stessa proprietà al sub.705, terrazzo comune, altra proprietà.

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

Nessuna.

Corpo B:**1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) – Largo Risorgimento n.13 ufficio posto al piano primo composto da bagno e due locali.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

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



(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestati:

Dati identificativi: **foglio 16, particella 47, subalterno 702**

Dati classamento: categoria A/10, zona censuaria -, classe U, consistenza 1 vano, superficie catastale 16 mq, rendita euro 351,19

Indirizzo: Largo risorgimento n.13, piano 1

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

1.9. Coerenze

Da nord in senso orario, vano scale comune, altra proprietà, lastrico solare comune, stessa proprietà al sub.705.

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

Nessuna.

Corpo C:

1.11. Descrizione del bene

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) – Largo Risorgimento n.13 ufficio posto al piano primo composto da bagno e due locali.

1.12. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestati:

Dati identificativi: **foglio 16, particella 47, subalterno 705**

Dati classamento: categoria A/10, zona censuaria -, classe U, consistenza 3 vani, superficie catastale 68 mq, rendita euro 1.053,57

Indirizzo: Largo risorgimento n.13, piano 1

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



1.14. Coerenze

Da nord in senso orario, terrazza comune, vano scale comune, stessa proprietà al sub.702, Largo Risorgimento, stessa proprietà al sub.44.

1.15. 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: 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)

Gli immobili sono siti all'interno di complesso condominiale costituito da un edificio a C con più numeri civici in Largo Risorgimento. L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è di nove piani fuori terra.

L'edificio presenta:

- struttura: in cemento armato con pilastri;
- facciate: tutte in intonaco di colore bianco con balconi a loggia con parapetti in cemento e terrazze comuni al piano primo;
- portone d'accesso: sia al civico 10 che al civico 13 di Largo Risorgimento si accede a mezzo di un portone in alluminio nero e vetro;
- copertura: a più falde guaina bituminosa;
- vano scale: in entrambi i civici gli androni, i pianerottoli di piano e ammezzati e i vani scale presentano pavimento e gradini in marmo tipo botticino con pareti verniciate di diversi



colori e la parete degli androni ove sono ubicate le cassette delle lettere sono rivestite in marmo botticino. Le scale sono completate da parapetti in ferro di colore nero;

- ascensore: presente in entrambi i civici;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Corpi A, B e C:

Uffici posti al piano primo con accesso sia dal civico 10 che dal civico 13 ma che realmente sono tutti facenti parte di un unico immobile composto da 6 locali e 2 bagni.

Uffici:

- esposizione: doppia;
- pavimenti: in tutti gli uffici in ceramica di forme e colori diversi;
- pareti: intonacate e verniciate colore bianco ad eccezione di quelle dei bagni rivestite in ceramica;
- plafoni: intonacati e tinteggiati di bianco;
- infissi esterni: in alluminio nero con doppi vetri;
- porte d'accesso: in legno a battente di tipo blindato;
- porte interne: in legno di colore bianco a battente;
- imp. citofonico: presente di tipo audio, certificazione non fornita;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. termico: centralizzato con radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: scaldabagni elettrici;
- servizi igienici: entrambi con lavabo nell'antibagno e vaso nel bagno;
- impianto di condizionamento: presente a split, certificazione non fornita;
- altezza dei locali: h.3,35 m con controsoffitto a h. 2,85 m;
- condizioni generali: buone.

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 degli immobili, effettuato il 10/11/2025, è stato possibile verificare che gli stessi erano occupati dal debitore.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni 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)

Corpo A:

4.1. Attuale proprietario:

- proprietario per la quota di 1/1 dal 11/09/2012.

In forza di atto di compravendita a seguito dell'esercizio di opzione di riscatto finale con atto in autentica Notaio Dott. Sergio Calesella di Corsico in data 11 settembre 2012 n.29072/10574 rep. trascritto a Milano 2 in data 21/09/2012 ai nn. 93573/64113.

4.2. Precedenti proprietari ante ventennio

proprietaria per la quota di 1/1 di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Massimo Napolitano in data 26/07/2002 n.42958/21185 trascritto a Milano 2 in data 31/07/2002 ai n. 101288/59235.

Corpo B:

4.3. Attuale proprietario e ante ventennio:

- proprietario per la quota di 1/1 dal 08/03/1996.

In forza di atto di compravendita con atto in autentica Notaio Dott. Massimo Napolitano di Melegnano in data 08/03/1996 n.25013/9233 rep. trascritto a Milano 2 in data 15/03/1996 ai nn. 22447/14739.

Corpo C:

4.4. 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.

4.5. Precedenti proprietari ante ventennio

proprietari per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Claudio Malberti di Cesano Maderno in data 04/04/1977 n.15503 rep. trascritto a Milano 2 in data 27/04/1977 ai nn.19010/15832.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Corpi A, B e C:

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 immobili (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all.6)) alla data del 15/04/2026 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 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 sui beni 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 sui beni 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 sui beni 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 sui beni 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 sui beni 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 _____ per il diritto di piena proprietà dell'immobile in favore di _____

- **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.

Corpi A e B: nessuna

Corpo C:

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 sostituito da poco lo Studio Cicogna con sede in Abbiategrasso Vicolo Cortazza n.1 ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 45,30 millesimi.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 4.129,20.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 7.864,74.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 3.735,50 per caldaia.

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 fanno parte i beni pignorati sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato 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)**.

Gli immobili sono conformi dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili sono assoggettati 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 protocollo del 23/01/1964
- Pratica edilizia ai sensi art.26 prot.n.355 del 27/03/1987
- D.I.A. n.173/97 prot.n.27285 del 06/10/1997
- D.I.A. n.47/03 prot.n.2003/004562 del 26/02/2003

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: rilasciata il 26/10/1965.

7.2. Conformità edilizia:

Corpi A, B e C:

Al sopralluogo del 10/11/2025 risultavano conformi a quanto licenziato con la D.I.A. n.47/03.

7.3. Conformità catastale:

Corpi A, B e C:

Al sopralluogo del 10/11/2025 risultavano difforni dalle schede catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

Si dovrà provvedere a correggere le schede catastali per uniformarle a quanto licenziato con la D.I.A. n.47/03

Sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica Docfa.



Costi stimati: € 1.070,00 di cui € 70,00 per diritti di segreteria e € 1.000,00 per oneri professionali.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali 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
Ufficio sub.44	mq.	81,0	100%	81,0
Ufficio sub. 702	mq.	16,0	100%	16,0
Ufficio sub. 705	mq.	68,0	100%	68,0
		165,0		165,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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 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 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 dei beni 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 1.050,00 a 1.400,00 €/mq per gli uffici in stato ottimo.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.500,00 €/mq per appartamenti in condizioni di conservazione analoghe al bene pignorato.

9.3. Valutazione LOTTO 2



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Uffici sub.44, sub.702, sub.705	A/10	165,0	€ 1.450,00	€ 239.250,00
				€ 239.250,00

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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO 2	€ 239.250,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 11.962,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.070,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	-€ 7.864,74
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 218.352,76
arrotondato	€ 218.000,00

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 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 sui beni 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, dei Creditori Interventuti, 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 li: 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

