

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 7/2026

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'ANGELO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Trezzano sul Naviglio (MI)-
Via Duccio Galimberti 80/82



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Trezzano sul Naviglio (MI) via Duccio Galimberti 80/82

Categoria: C3 [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 14, particella 73,

Stato occupativo

Occupato dalla Ditta [REDACTED] con regolare contratto di locazione registrato.

Si segnala che il contratto riguarda tutto l'immobile censito al foglio 14, particella 73, mentre la società occupa solo una parte del laboratorio e l'altra è occupata da altra persona senza regolare contratto registrato.

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione registrato all'Ufficio del Territorio di Milano 1 in data 26/11/2024 al n. 033098 – serie 3T per 6+6 anni. Il canone di locazione annuo è stato fissato in complessivi €. 9.600,00 + IVA, da corrispondersi in rate mensili di €. 800,00 + IVA da versarsi anticipatamente il 25 di ogni mese. (vedi ALL. 6)

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 387.000,00 (trecentottantasettemila,00)

da occupato: € 345.000,00 (trecentoquantacinquemila,00)

LOTTO 001

(Laboratorio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzano sul Naviglio in via Galimberti 80/82, edificio industriale posto al piano terra composto da laboratorio, ufficio, locale deposito esterno al sedime del laboratorio, tettoia chiusa con accesso al WC e antibagno.

Si segnala che durante il sopralluogo la sottoscritta ha rilevato che è stato frazionato il laboratorio dando origine a due unità immobiliari a se stanti e di pari superficie ad eccezione del locale deposito.

L'unità immobiliare ha affaccio solo su via Galimberti.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di [REDACTED] con sede in Trezzano sul Naviglio, C.F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio (MI) come segue: (All. 2)

Intestati:

██████████ con sede in Trezzano sul Naviglio, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di 1/1

dati identificativi: **foglio 14, particella 73**

dati classamento: **Categoria C/3 – Classe 4 – Consistenza mq. 710 - Superficie catastale mq. 754 – Rendita Euro 1.576,74**

Indirizzo: Via Galimberti Duccio 80/82, piano: T

Dati derivanti da: Atto del 16/09/2010 – Pubblico Ufficiale ██████████ sede TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) - Repertorio n. 11198 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 70385.1/2010 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 24/09/2010

1.4. Coerenze

Laboratorio: Via Duccio Galimberti, mappale 71, sede ferroviaria

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

La zona di Via Galimberti si trova in zona periferica del comune di Trezzano sul Naviglio che si estende a sud-ovest di Milano. Nell'area compresa tra l'Alzaia Naviglio Grande e la ferrovia sono presenti edifici a destinazione industriale e laboratori.

La zona si trova a breve distanza dall'uscita della tangenziale Ovest (uscita Vigevano Lorenteggio).

Lo sviluppo edilizio circostante è caratterizzato prevalentemente da edifici industriali, edificati tra l'inizio e la fine degli anni Sessanta.

Nella via, a senso unico di marcia, si trovano ampi spazi di parcheggio.

Fascia: Periferica

Comune: TREZZANO SUL NAVIGLIO

Codice zona: D1

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

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

Servizi offerti dalla zona: la zona non è molto ben servita dai servizi di prima necessità.

La zona è servita solo da mezzi di superficie e la stazione ferroviaria di Trezzano sul Naviglio è distante circa 750 metri.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato, composto da quattro unità immobiliari, è stato costruito alla fine degli anni Sessanta.

Le facciate del complesso immobiliare sono rivestite in intonaco con serramenti in ferro, forniti di inferriate e copertura a volta rivestita in lamiera. L'accesso al complesso immobiliare avviene dal civico 80 e 82 che si aprono sulla via Galimberti.

Fa parte dell'unità immobiliare anche l'area di proprietà che si affaccia sulla via Galimberti.

Il fabbricato sia nelle parti esterne che in quelle interne si presenta in sufficiente stato di conservazione.

- struttura: pilastri in CLS e tamponamenti in blocchi di CLS tipo gasbeton;
- facciate: tinteggiate;
- copertura: a volta con rivestimento in lamiera;
- accesso allo stabile: portone scorrevole a un battente in ferro con specchiature in vetro;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

Laboratorio posto al piano terra composto da un locale deposito, ufficio, tettoia chiusa con la presenza di un WC e antibagno e deposito esterno al sedime del laboratorio.

Il laboratorio era stato accorpato all'altro adiacente mediante la demolizione del muro divisorio con una pratica edilizia ed è stato successivamente ricostruito il muro divisorio senza richiesta di alcuna pratica edilizia.

Le caratteristiche interne del laboratorio adiacente sono più scarse in quanto non è tinteggiato e mancano gli impianti elettrici e di riscaldamento.

Fa parte dell'unità immobiliare anche l'area davanti che si affaccia sulla via Galimberti.

Corpo A:

Laboratorio:

- **esposizione:** singola su via Galimberti;
- **pareti:** tinteggiate, in piastrelle di ceramica nei bagni fino ad H. 2,10;
- **pavimenti:** nel laboratorio in cemento spazzolato e nell'ufficio in piastrelle;
Bagni: pavimento in piastrelle di ceramica in scarso stato di conservazione;
- **infissi esterni:** in ferro con vetro singolo in scarso stato di manutenzione e protezioni esterne con inferriate;
- **portone d'accesso:** in ferro con specchiature in vetro, scorrevole a tutta altezza;
- **Porte interne:** in legno tamburato con specchiature con apertura a battente;
- **impianto citofonico:** non presente;
- **imp. elettrico:** esterno;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** non presente;
- **acqua calda sanitaria:** fornita da caldaia a gas posta nell'antibagno;
- **servizi igienici:** attrezzati con lavabo e WC;
- **impianto di condizionamento:** non presente;

- **altezza dei locali:** circa H. m. 4,20 nel laboratorio, negli uffici e nel deposito H. 3,00, nei bagni H. 2.10;

2.4 Breve descrizione della zona

La zona di Via Galimberti si trova in zona periferica del comune di Trezzano sul Naviglio che si estende a sud-ovest di Milano. Nell'era compresa tra l'Alzaia Naviglio Grande e la ferrovia sono presenti edifici a destinazione industriale e laboratori.

La zona si trova a breve distanza dall'uscita della tangenziale Ovest (Vig Vigevano Lorenteggio).

Lo sviluppo edilizio circostante è caratterizzato prevalentemente da edifici industriali, edificati tra l'inizio e la fine degli anni Sessanta.

Nella via, a senso unico di marcia, si trovano ampi spazi di parcheggio.

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

Servizi offerti dalla zona: la zona non è molto ben servita dai servizi di prima necessità.

La zona è servita solo da mezzi di superficie e la stazione ferroviaria di Trezzano sul Naviglio è distante circa 750 metri.

2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico non è stato rinvenuto nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE) soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta dal Comune di Trezzano sul Naviglio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/04/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al laboratorio, grazie al Sig. [REDACTED], in qualità di conduttore dell'immobile, si è rilevato che l'unità immobiliare è occupata con regolare contratto di locazione.

Si segnala che il contratto riguarda tutto l'immobile censito al foglio 14, particella 73, mentre la società occupa solo una parte del laboratorio e l'altra è occupata da altra persona senza regolare contratto registrato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Contratto di locazione registrato all'Ufficio del Territorio di Milano 1 in data 26/11/2024 al n. 033098 – serie 3T per 6+6 anni. Il canone di locazione annuo è stato fissato in complessivi €. 9.600,00 + IVA, da corrispondersi in rate mensili di €. 800,00 + IVA da versarsi anticipatamente il 25 di ogni mese. (vedi ALL. 6)

4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

4.1 Attuali proprietari

██████████ con sede in Trezzano sul Naviglio, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di atto di compravendita in autentica Notaio ██████████ di Milano del 16/09/2010 repertorio n. 11198/7439, trascritto a Milano 2 il 24/09/2010 ai nn. ██████████.

dal **24/09/2010** ad **oggi**

4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

██████████ con sede in Milano, C.F. ██████████

Piena Proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di fusione per incorporazione in autentica Notaio ██████████ di Milano (MI) del 19/12/2007 repertorio n. 59831/8251, trascritto a Milano 2 il 15/02/2008 ai nn. ██████████.

Il laboratorio censito al foglio 14, particella 72 graffata con particella 73, era pervenuto alla società dalla ██████████.

dal **15/02/2008** al **16/09/2010**

██████████ con sede a Milano, C.F. ██████████

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio ██████████ del 31/07/2000 repertorio n. 44408/4292, trascritto a Milano 2 il 02/08/2000 ai nn. ██████████.

Il laboratorio censito al foglio 14, particella 72 graffata con particella 73, era pervenuto alla società dalla società ██████████ con sede in Limbiate.

dal **31/07/2000** al **19/01/2007**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dalla certificazione notarile del 16/01/2026 del Notaio ██████████ di Milano (MI), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 18/05/2026 si evince:

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

• Domande giudiziali o altre trascrizioni

Sequestro conservativo trascritto il **23/07/2019** ai nn. ██████████ notificato dal Tribunale di Milano in data 09/07/2019 rep. n. 33272 contro ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Immobiliare ██████████ con sede a Milano, C.F. 069973180158.

Detto sequestro conservativo è stato annotato in data 09/01/2026 ai nn. ██████████ a seguito sentenza di condanna esecutiva rilasciata dal Tribunale il 25/11/2025 rep. n. 46398.

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

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

- **Iscrizioni**

NESSUNA

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il **25/01/2019** ai nn. [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili del 11/01/2019 rep. n. 889, emesso dal Tribunale di Milano contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede a Milano, C.F. [REDACTED]

Grava sull'unità immobiliare sita a Trezzano sul Naviglio (MI) in via Duccio Galimberti 80/82 censita al foglio 14, particella 73.

6 CONDOMINIO (All. 6)

NON ESISTE CONDOMINIO

6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio in zone prevalentemente produttive esistenti. **Tessuto Urbano Consolidato (TUC) – Tessuto produttivo/TUC – p** (art. 36 NTA PdR).

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967.

Alla data del sopralluogo il laboratorio **non risulta conforme** all'ultima pratica edilizia esaminata.

L'unità immobiliare **non è conforme** dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Trezzano sul Naviglio:

- **Nulla Osta n. 1016 prot. n. 8954** rilasciato dal Comune di Trezzano sul Naviglio il **28/12/1967** per la costruzione di 4 capannoni artigianali. (vedi ALL. 7)

- **Domanda di sanatoria n. 233 prot. n. 6625** presentata il 20/03/1986 per formazione di soppalchi, deposito, tettoia e fusione capannoni di via Galimberti 80 e 82, rilasciata dal Comune di Trezzano sul Naviglio in data 27/07/2000. (vedi ALL. 7)
- **Permesso in sanatoria n. 8/2011 prot. n. 6988** presentato in data 15/03/2011 per la demolizione dei soppalchi e rilasciato dal comune di Trezzano sul Naviglio in data 09/12/2012. (vedi ALL. 7)

7.2 Certificato di agibilità:

- **Certificato di Agibilità n. 233** rilasciato in data **27/07/200** per l'immobile sito in Via Duccio Galimberti 80/82 (vedi ALL. 8)

7.3 Conformità edilizia:

Dal confronto con la planimetria allegata all'ultima pratica edilizia e lo stato rilevato in sede di sopralluogo è emerso che nel laboratorio sono state eseguite modifiche interne consistenti nella costruzione della parete divisoria tra i due originari laboratori.

Le opere sono comunque sanabili e regolarizzabili mediante:

Presentazione di CILA in sanatoria per opere interne

Costo stimato:

€. 1.000,00 per sanzioni amministrative da versare all'Ufficio Tecnico

Circa €. 1.200,00 per la presentazione della pratica edilizia da parte di un Tecnico.

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo il laboratorio **non risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 01/03/1986.

Sono sanabili:

mediante la presentazione di un nuovo DOCFA dove verranno presentate due nuove planimetrie per il frazionamento del laboratorio, successivamente alla presentazione della C.I.L.A. in Sanatoria.

A fronte di queste variazioni si origineranno due nuove planimetrie con due subalterni distinti.

Costi stimati: circa €. 1.000,00 per la presentazione delle due planimetrie catastali da parte di un tecnico compreso tributi catastali.

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:

Per quanto riguarda l'area di proprietà davanti all'unità immobiliare quantificata in mq. 422,70, per il conteggio si procederà secondo quanto disposto dall'Agenzia delle Entrate, ossia fino a mq. 25 si calcola il 10%, mentre sull'eccedenza si calcola solo il 2%.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
laboratorio	mq.	673,2	100%	673,2
area est. fino 25 mq.	mq.	25,0	10%	2,5
area est. oltre 25 mq.	mq.	397,7	2%	8,0
		1.095,9 mq. lordi		683,7 mq. commerciali

Arrotondati a mq. 684

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione di 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) – 2° semestre 2025

Comune: Trezzano sul Naviglio

Fascia/zona: periferica

Codice zona: D1

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

che dà quotazioni:

per i laboratori con stato conservativo normale da **400** euro/mq. a **800** euro/mq.

Valori di locazione da min. **2,8** euro/mq. a max **5,50** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 2° semestre 2025

Provincia: Settore SUD - OVEST: Trezzano sul Naviglio

valore di compravendita per capannoni nuovi o ristrutturati - prezzo min. **730** / prezzo max. **980** (Euro/mq.)

valore di compravendita per capannoni da ristrutturare - prezzo min. **450** / prezzo max. **550** (Euro/mq.)

ANNUNCI IMMOBILIARI

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili agli immobili, si sono cercate offerte che proponessero in vendita immobili con medesime caratteristiche e nella zona circostante, ma non è stata reperita nessuna offerta.

Nella valutazione dell'unità immobiliare considerando la destinazione d'uso assentita, la tipologia del fabbricato con caratteristiche discrete sia nella parte esterna che in quella interna, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 600,00 /mq.**

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C3	684,0	€ 600,00	€ 410.400,00
				€ 410.400,00

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** € 410.400,00
-

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 20.520,00**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 3.200,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 386.680,00

arrotondato € 387.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 345.000,00

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 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

L'Agenzia delle Entrate per la locazione dell'unità immobiliare in oggetto stabilisce dei valori minimi e massimi da €. 2,8/mq. x mese a €. 5,5/mq. x mese.

Se si assume il valore minimo di €, 2,80/mq. (673,2) x mese si ottiene un valore di €. 1.884,96 mensili.

In questo caso però è stata locata solo una parte del laboratorio per una superficie di mq. 339,20.

Pertanto se si assume il valore minimo di €. 2,80/mq. 339,20 x mese si ottiene un valore di €. 949,76 superiore al canone pattuito di €. 800,00 + IVA mensili.

La sottoscritta CTU si rimette al giudizio di questo ill.mo Giudice per dichiarare o meno la congruità del canone di locazione.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

PIGNORATO PER INTERO**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **NESSUNA**

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco 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.

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: 21/05/2026

l'Esperto Nominato

Arch. Emanuela di Tocco

ALLEGATI

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa
- 3) Rilievo metrico laboratorio
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria e note
- 6) Contratto di locazione
- 7) Pratiche edilizie
- 8) Certificato di agibilità