

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

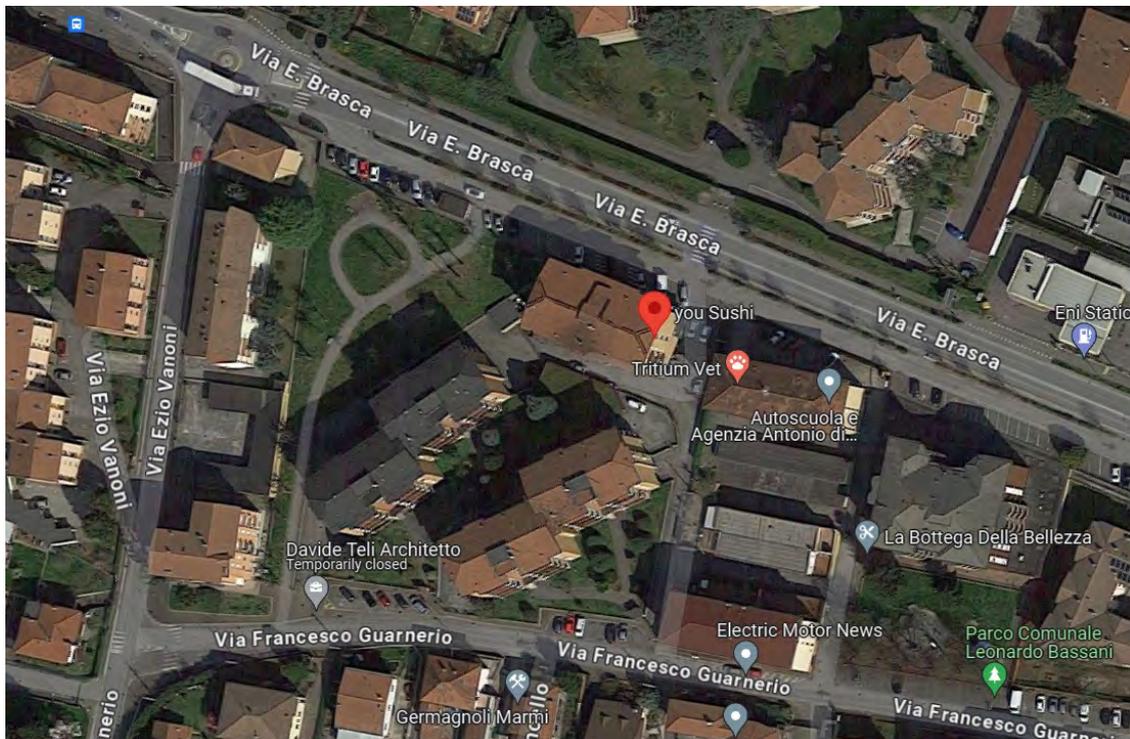
**RG. 778 /2023**

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Marianna GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA all 6 copia per pubblicazione

LOTTO UNICO: **piena proprietà di magazzino e box**

**In trezzo sull'Adda (MI) – Via Emilio Brasca n. 23**



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco

**Studio in:** Viale Principe Eugenio 41 - 20155 Milano

**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Trezzo sull'Adda (MI) – Via Emilio Brasca s.n.

Categoria: C/2 [magazzino]

Dati Catastali: foglio 7, particella 218, sub 113

#### Corpo B

Beni in Trezzo sull'Adda (MI) – Viale Emilio Brasca s.n.

Categoria: C/6 [autorimessa]

Dati Catastali: foglio 7, particella 215, sub 101

### Stato occupativo

Occupato senza titolo

### Contratti di locazione in essere

no

### Comproprietari

nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 52.000,00

# LOTTO UNICO

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO A

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI), Via Emilio Brasca n. 23, al piano interrato di stabile condominiale, magazzino con doppio accesso carrabile dal cortile condominiale.

<https://www.google.it/maps/place/Via+Emilio+Brasca,+23,+20056+Trezzo+sull'Adda+MI/@45.6107135,9.5094887,177m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x4786b332f70904bb:0xc5d90cf78ac2dd23!8m2!3d45.6106843!4d9.5101992!16s%2Fg%2F11bw4bnxtc?entry=ttu>

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

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

XX

Di stato civile coniugato con regime di separazione dei beni (da visura catastale)

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue: (all. 7)

Intestati:

XX

Proprietà per l'intero

dati identificativi: **Foglio: 7**      **Particella: 218**      **Sub.: 113**

dati classamento:

cat. C/2 classe 3 consistenza 128 mq Sup. cat.:143 mq

R.C. Euro 409,86

Indirizzo: VIALE EMILIO BRASCA n. 23 Scala U Piano S1;

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 28/07/1975 in atti dal 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 7 - Particella 218

Planimetria catastale: data di presentazione 28/07/1975, prot. n. 33513

#### 1.4. Coerenze

A nord-ovest, nord-est e sud-est Intercapedine condominiale; a sud-est cortile condominiale part. 85; a sud-ovest altre proprietà, corpo scala e corridoio comuni, altre proprietà; a nord-ovest cortile condominiale part. 85.

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

- nessuna rilevata

**CORPO: B**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI), Via Emilio Brasca n. 23, con accesso carrabile da via Francesco Guarnerio, a parte di stabile condominiale edificato alla metà degli anni Settanta del Novecento, box auto di forma irregolare con ingresso da cortile condominiale.

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

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

XX

Di stato civile coniugato con regime di separazione dei beni (da visura catastale)

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull'Adda come segue: (all. 7)**

Intestati:

XX

Proprietà per l'intero

dati identificativi: **Foglio: 7      Particella: 215      Sub.: 101**

dati classamento:

cat. C/6 classe 3 consistenza 11 vani mq. Superficie 11 mq.

R.C. Euro 38,63

Indirizzo: VIA EMILIO BRASCA Piano S1;

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 28/07/1975 in atti dal 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 7 - Particella 215

Planimetria catastale: data di presentazione 28/07/1975, prot. n. 000033523

**1.4. Coerenze**

Cortile comune part. 85, locale spazzatura condominiale, terrapieno, terrapieno, box auto di altra proprietà.

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

- nessuna rilevata

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

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

In Comune di Trezzo sull'Adda

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Tipologia prevalente: residenziale;

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

Servizi offerti dalla zona: benzinaio a 100 m circa

Principali collegamenti: fermata autolinee Z310 e Z321 a 100 metri circa, casello autostrada A4 a circa 2 km

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Palazzina condominiale con facciata principale su via Brasca e accesso carrabile da via Francesco Guarnerio. L'edificio si compone di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, al piano terra su via Brasca sono presenti esercizi commerciali. Il piano seminterrato e i box affacciano sul cortile condominiale.

- struttura: c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: a falde;
- facciate: finite con intonaco plastico di colore beige;
- accesso: da strada e da cortile condominiale;
- portineria: assente;
- riscaldamento: assente negli immobile oggetto di perizia;
- impianto citofonico: assente negli immobile oggetto di perizia;
- condizioni generali dello stabile: discrete

## 2.2. Caratteristiche descrittive interne

### **Corpo A:**

Al piano interrato con doppio accesso dal cortile, magazzino a pianta irregolare che occupa la porzione nord-est dell'edificio. Il magazzino è separato dal terrapieno sottostante a via Brasca tramite una lunga intercapedine ispezionabile che funge da elemento isolante e spazio di aerazione. Sono presenti un wc e punti di presa dell'acqua. A soffitto corrono alcune condotte condominiali.

Sono presenti partizioni interne realizzate per lo più in cartongesso, non presenti nella documentazione edilizia e nella scheda catastale (si veda punto 7)

- esposizione: tripla, sull'intercapedine;
- pareti: al rustico;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- infissi esterni: in metallo con vetro singolo;
- porte interne: assenti;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: presente non funzionante all'accesso;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: assente;
- servizio igienico: wc e lavabo (il servizio non risulta nella documentazione edilizia e nella scheda catastale, si veda più avanti);

- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,38 circa;
- portoncino di ingresso: doppia anta a battente in metallo, dimensioni approssimative del varco cm. 180 x h 210
- condizioni generali: scarse

**Corpo B:**

Box controterra di forma irregolare. Sono presenti difformità edilizie, si veda più avanti:

- pavimento: battuto di cemento
- altezza: m. 2,23 circa;
- dimensioni: largo circa cm 262, lungo circa cm 505 e cm 280, h sotto saracinesca circa cm 205, area di manovra esterna circa m. 7,28
- condizioni: discrete

**2.3. Breve descrizione della zona**

Immobili posti lungo la Strada Provinciale n. 2 che collega Monza con Trezzo sull'Adda, in zona semicentrale con connotazione prevalentemente residenziale, edificata nella seconda metà del Novecento, servita da esercizi commerciali della piccola e media distribuzione, ben collegata al territorio, situata a circa due chilometri dal casello autostradale della A4.

**2.3. Certificazioni energetiche:**

non ricorre il caso

**2.4. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite

**2.5. Certificazione di idoneità statica**

Non presente. E' presente il certificato di collaudo allegato all'originaria pratica edilizia

**3 STATO OCCUPATIVO**

**3.1. Detenzione dei beni**

Accesso forzato con il custode nominato effettuato in data 03/01/2024. Gli immobili risultavano ingombri di cose.

**3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)**

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate con risposta registrata al prot. n. 7397 del 10/01/2024, da interrogazione effettuata in A.T., a nome del soggetto esecutato nella procedura in oggetto non risultano contratti di locazione o comodati attivi.

**4 PROVENIENZA (all. 2)**

**4.1. Attuali proprietari**

XX





nute a creare tra le proprietà dei condomini ai fabbricati "A", "B" e "C".

Le parti contraenti inoltre dichiarano di essere a conoscenza della servitù di passo esclusivamente pedonale (servitù che viene qui formalmente confermata) a favore dei condomini di cui ai fabbricati "A" e "B" ed a carico della striscia di terreno destinata a strada a parte del condominio del fabbricato "C" ed in lato di mattina dello stesso, striscia di terreno che partendo da via Guarnerio a sud raggiunge la strada provinciale Monza-Trezzo sull'Adda a nord (via Brasca); su detta striscia di terreno hanno inoltre servitù attiva di passo carrabile le due autorimesse a parte del fabbricato "B" ed in angolo di sud-est dello stesso, individuate con i numeri "41" e "42" nella planimetria generale dimostrativa dell'intero edificio di cui esse fanno parte, e ciò onde raggiungere le autorimesse stesse partendo dalla via Guarnerio a sud.

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

nessuna

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

accessibile

### 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Trezzo sull'Adda e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 08/01/2024, i documenti sono acquisiti dalla sottoscritta in data 25/01/2024.

### 7.1. Pratiche edilizie:

- - Licenza Edilizia n. 84/73 del 30/10/1973, prot. 5407, permesso di abitabilità in data 10/12/1974;

### 7.2. Conformità edilizia:

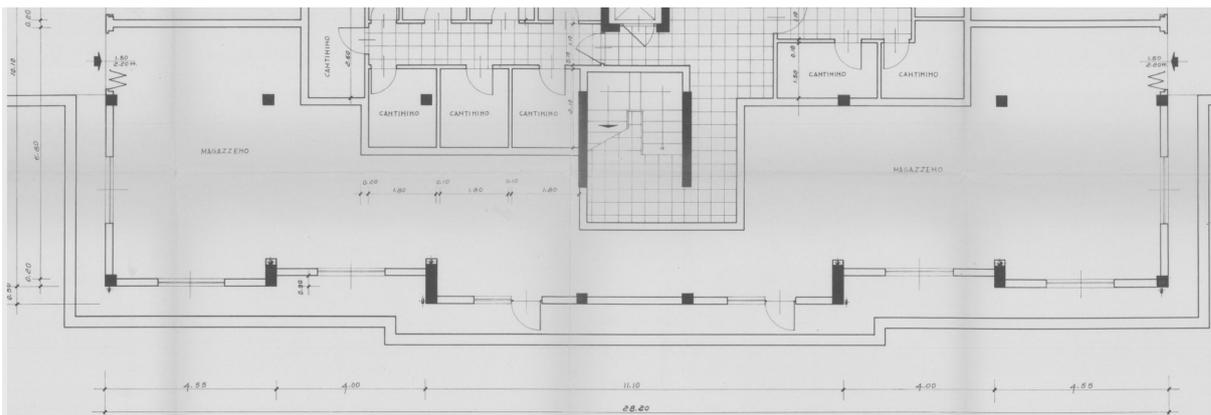
#### **Corpo A:**

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava non conforme agli atti di fabbrica depositati e assentiti. Sono state realizzate delle partizioni interne in cartongesso e un servizio con wc e lavandino.

La difformità è sanabile procedendo al ripristino.

In alternativa può essere presentato un progetto in sanatoria per le partizioni interne, previo incarico ad un tecnico abilitato. Successivamente andrà aggiornata la planimetria catastale. Il servizio con wc tendenzialmente andrà rimosso in qualsiasi caso, in quanto trattasi di locali senza permanenza di persone, è comunque consigliabile valutare la possibilità o meno di mantenere il servizio anche con un tecnico comunale.

Costi. Per il ripristino approssimativamente euro 4.000.

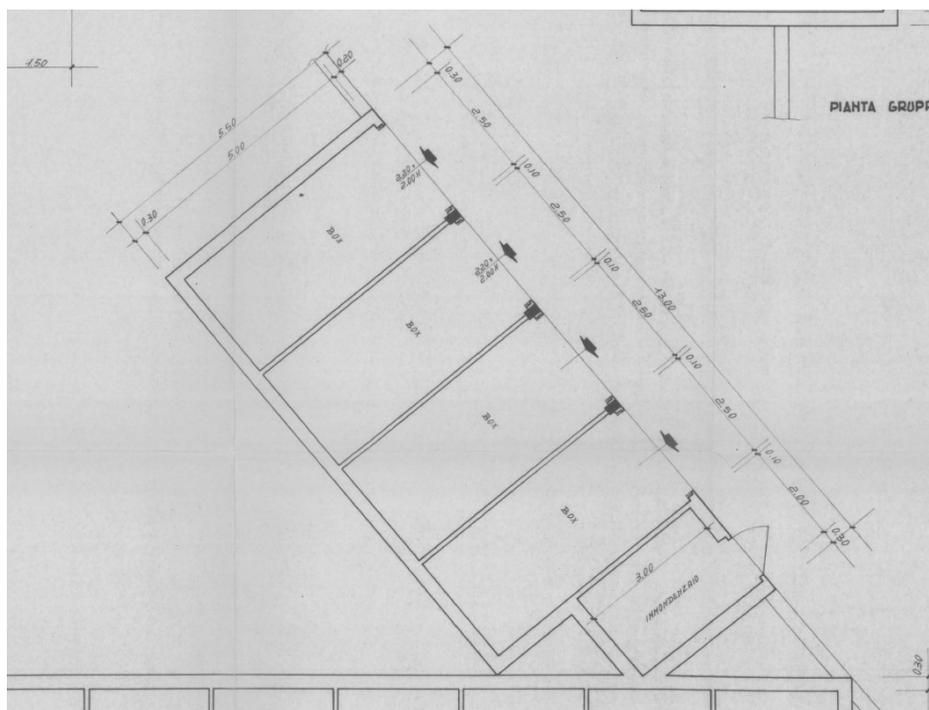


#### **Corpo B**

Al sopralluogo il posto auto risultava non conforme al progetto depositato e assentito. Il progetto prevede la realizzazione di quattro box e locale immondezzaio. In fatto il locale immondezzaio è più piccolo e sono stati realizzati cinque box. Il box oggetto di stima rispetto a quelli in progetto è di dimensioni ridotte e forma irregolare.

Dal momento che la difformità interessa tutte e cinque le unità oltre al locale immondezie, andrà presentata una pratica in sanatoria dal condominio.

Costi. I costi per l'incarico ad un tecnico abilitato e per l'oblazione potranno ammontare complessivamente a circa 3.000 euro, con un'incidenza sulla singola unità di circa 500 euro.



### 7.3. Conformità catastale

#### **Corpo A:**

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava non conforme alla planimetria catastale depositata. Sono state realizzate delle partizioni interne in cartongesso e un servizio con wc e lavandino.

Regolarizzazioni: se si procede al ripristino non è necessario presentare una nuova pratica catastale

#### **Corpo B**

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla documentazione catastale depositata

## 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, 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:

#### **Corpo A**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
magazzino	mq.	143,0	100%	143,0
		<b>143,0</b>		
		mq. lordi		
				<b>143</b>
				mq. commerciali

**Corpo B**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	11,0	100%	11,0
		<b>11,0</b> mq. lordi		<b>11</b> mq. commerciali

**9 STIMA****9.1. Criterio di stima**

Per esprimere il giudizio di stima si adotta il procedimento del confronto di mercato, i beni oggetto di valutazione sono confrontati con altri comparabili, rilevati nel medesimo segmento di mercato.

In particolare l'indagine è stata condotta sui valori dichiarati nelle compravendite negli ultimi trentasei mesi, per immobili situati entro un raggio di 600 metri (dato pubblicato dall'Agenzia delle Entrate).

Inoltre sono state acquisite le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio e, per un confronto, le pubblicità reperibili online.

**9.2. Fonti d'informazione**

- AGENZIA DELLE ENTRATE
  - o OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
  - o pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Trezzo sull'Adda

Fascia/Zona: centrale

Magazzini – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 450 / prezzo max. 550 (Euro/mq)

Box – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 650 / prezzo max. 950 (Euro/mq)

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e ottobre 2023. Per tutelare la privacy non vengono pubblicati tutti i dati di ciascuna compravendita ma la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari oggetto di trasferimento, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Dai dati rilevati nel periodo 2020-23 si osserva che il volume delle compravendite per i magazzini è contenuto. Dai dati raccolti, che sono comunque sufficienti, si rileva un prezzo medio di circa 390 €/mq che è più basso rispetto a quello pubblicato dai bollettini, ma essendo stato rilevato in una zona circoscritta viene ritenuto più affidabile. Inoltre si ritiene che per le caratteristiche intrinseche (distribuzione, accesso, stato manutentivo) l'unità oggetto di stima possa collocarsi nella fascia di prezzo media, quindi senza aggiunte o detrazioni rispetto al prezzo rilevato.

Risulta più mobile il mercato per la compravendita di box, ma tenuto conto delle dimensioni poco fruibili per un autoveicolo, si equipara la valutazione del box a quella del magazzino.

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2020 e ottobre 2023 (ultimi dati disponibili) entro un raggio di 600 m dall'immobile oggetto di stima				
data	cat	sup mq	prezzo	€/mq
dic-20	C2	7	4000	571
giu-20	C2	203	94000	463
apr-23	C2	60	12000	200
giu-23	C2	41	16000	390
lug-23	C2	53	17300	326

Prezzo medio rilevato circa 390 €/mq

Si stima quindi un prezzo a corpo per il magazzino di € 56.000,00 e per il box di € 4.500

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.

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore corpo	a
Magazzino	C2	143,0	€ 56.000,00	
box auto	C6	11,0	€ 4.500,00	
			<b>€ 60.500</b>	

#### 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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 60.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.025,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.500,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 1.400,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 51.575,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 52.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 42.000,00

**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 forfettario 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

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Sono presenti difformità edilizie e catastali

**ALLEGATI**

- 1) Planimetria (scheda catastale)
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inVialeto copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o email e all'esecutato a mezzo email o posta ordinaria o pec.

La presente relazione si compone di 13 pagine oltre copertina e allegati

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: 07/02/2023

l'Esperto Nominato

arch. Sabrina Greco