

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG.727/2021**

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

Custode Giudiziario: **dott.ssa Michela Marcarini**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e magazzino in Truccazzano  
fraz. Albignanovia L. Gatti, 2 p. terra e primo



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Truccazzano fraz. Albignanovia Luigi Gatti 2  
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]  
Dati Catastali: foglio 4, particella 32, subalterno 703

#### Corpo B

Beni in Truccazzano fraz. Albignanovia Luigi Gatti 2  
Categoria: C6 [stalle e autorimesse]  
Dati Catastali: foglio 4, particella 32, subalterno 502

### Stato occupativo

Corpo A-B: al sopralluogo occupato dal esecutato

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 52.000,00

**LOTTO001**

(Appartamentoemagazzino)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

1.

**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Truccazzanofrazione di Albignano in via LuigiGatti n. 2appartamento ad uso abitazione posto ai pianiterra e primo composto cucina al piano terra, bagno ecamera con balcone al piano primo.Dal piano primo si accede anche ad un locale sottotetto che non è praticabile e non ha i requisiti di abitabilità. Tale locale è abusivo e va ripristinata la chiusura del solaio. In alternativa si dovrebbe presentare pratica di sanatoria mantenendo una destinazione senza permanenza di persone in quanto il locale, per le altezze ridotte, non ha i requisiti di abitabilità. La superficie commerciale misura 59,00 m<sup>2</sup> considerando il balcone al 30% e senza contare il locale solaio.

**CORPO: B****1.2. Descrizione del bene**

In Comune di Truccazzano frazione di Albignano in via Luigi Gatti n. 2locale censito come stalletta ma in realtàad uso magazzino posto ai pianiterra e primo composto da unico locale al piano terra, e solaio in latero cemento al piano primo, il tetto èin precarie condizioni statiche.Si può accedere al locale piano primo tramite scala in appoggio in quanto non vi è un collegamento verticale fisso. Pur essendo censito come box il bene verrà valutato come magazzino. La superficie commerciale è pari a 27,00 m<sup>2</sup>.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1di piena proprietàdell'immobile di **ESECUTATO** nato a ..... il ..... CF: ..... al momento dell'acquisto celibe; proprietario per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.4. Identificati al catasto Fabbricatidel Comune di Trezzano sul Navigliocome segue:**

Intestati: **ESECUTATO** Proprietà1/1

Corpo A: dati identificativi: **fg. 4 part. 32 sub. 703**

dati classamento: cat. A/3 classe 4 vani 3sup. cat. 56 m<sup>2</sup> R.C. 151,84

Corpo B: dati identificativi: **fg. 4 part. 32 sub. 502**

dati classamento: cat. C/6 classe 2 Cons. 15 m<sup>2</sup>sup. cat. 15 m<sup>2</sup>R.C. 46,48

Indirizzo: via Luigi Gatti n. 2 piani T-1

Dati derivanti da:

## 1.5. Coerenze

dell'appartamento corpo A: via Conti Albissola; altra U.I.U.; cortile comune; altra U.I.U.  
dellastalletta corpo B: via Conti Albissola; via Gatti; cortile comune; altra U.I.U..

## 1.6. 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 Truccazzano frazione Albignola

Fascia/zona: suburbana/fraz. Albignano

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: supermercato (buono), cinema (sufficiente), farmacie (ottimo), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (scarso), carabinieri (discreto), scuola materna (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria di I grado (buono), scuola secondaria di II grado (scarso), ospedale (discreto), spazi verdi Aree Agricole (buono).

Principali collegamenti pubblici: di superficie a circa 300 m e a 2,4km stazione FS Cassano d'Adda

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8,1 Km svincolo Pozzuolo Martesana A53

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 2 piani fuori terra oltre ad sottotetto costruito alla fine dell'Ottocento insieme alla corte di cui fa parte; corte che probabilmente comprendeva un'intera area di proprietà dei conti Albissola di cui sono ben visibili a breve distanza i palazzi signorili.

- struttura: muratura portante con un'unica campata di solaio;
- facciate: intonacata;
- accesso: portoncino in legno con cancello di protezione in ferro. La stalletta presenta la porta in listoni di legno;
- scala interna: a "L" con soletta rampante e gradini rivestiti in ceramica;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone per il corpo A – pessime per il corpo B;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta ai piano terra e primo, composta da ingresso – cucina al piano terra, bagno, camera e balcone al primo piano.

Dalla camera si ha accesso al sottotetto mediante scala in legno. Tale collegamento va

rimosso e il solaio riportato alla non accessibilità. Le condizioni dell'immobile sono buone e le finiture gradevoli. La cucina al piano terra è in muratura rivestita in piastrelle.

La stalletta adibita a magazzino è invece in cattive condizioni. Si tratta di locali al rustico e il tetto è da revisionare.

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 2,0 m ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in ceramica, parquet nel sottotetto;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi, persiane in legno e grata di protezione in ferro.
- porta d'accesso: non blindata con cancello in ferro esterno;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni ai piani 1 e sottotetto, e stufa a pallet al piano terra;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in ingresso;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca; nel sottotetto sono presenti un lavandino e un bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,60 circa; variabili nel sottotetto da 1,00 a 1,90 m
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

#### **Corpo B**

##### Stalletta:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: rustico;
- tetto in cattive condizioni.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

La frazione Albignano di Truccazzano è molto tranquilla a prevalenza residenziale, sono presenti servizi minimi come market e farmacia, bar con cucina familiare. La breve distanza dal centro di Truccazzano con altri servizi (uffici comunali) è facilmente raggiungibile in auto.

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 1/10/2021 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla disponibilità dell'esecutato che vive con la compagna e un cane.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

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

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

ESECUTATO- proprietà per la quota di 1/1 dal 14/7/2000

In forza di scrittura privata autenticata Notaio Dott. Riccardo Bandi in data ..... rep. .... trascritto a Milano 2 in data ..... ai nn. ....

A/c dei Sigg.ri .....

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di dell'esecutato

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Maria Landolfo Notaio in Napoli alla data del 8/7/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

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

Nessuno

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

Nessuno

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca di rinnovazione derivante da ipoteca volontaria a garanzia di anticipazioni fondiaria** iscritta il 30/06/2020 ai nn. .... derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Riccardo Bandi di Milano in data ..... rep. .... in riferimento alla formalità 20775

a favore CARIPLO – Cassa di Risparmio delle Province Lombarde con sede in Milano  
contro ESECUTATO

Importo ipoteca € 85.215,39 di cui € 56.810,26 di capitale..... eventuale durata del vincolo ....

Grava beni pignorati

**Ipoteca giudiziale** iscritta il ..... ai nn. .... derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio ..... in data ..... rep. ....

a favore ..... con sede in ..... c.f. ....

contro .....

Importo ipoteca € ..... di cui € ..... di capitale.....

Grava .....

**Ipoteca legale** iscritta il 4/5/2010 ai nn. .... derivante da ipoteca legale in data .....

a favore EQUITALIA ESATRI s.p.a. con sede in Milano

contro .....

Importo ipoteca € 257.170,82 di cui € 128.585,41 di capitale.

Grava beni pignorati

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del ..... trascritto il 1/7/2021 ai nn. .... contro ESECUTATO per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Penelope SPV srl con sede in Conegliano (TV).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

## **5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

Non è presente condominio. La corte ha il cortile in comune ma non esiste una gestione particolare dello stesso.

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

No

## 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 azionato da vigente PGT del Comune di Truccazzano in "Centri storici e nuclei di antica formazione" e risulta conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

area di rispetto dei pozzi di captazione delle acque sotterranee

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Concessione Edilizia per lavori di ristrutturazione del 3 giugno 1996 prot. 5984 pratica edilizia 26/96

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per la citata problematica del sottotetto.

Gli abusi consistono in apertura nel solaio del primo piano e inserimento di una scala in legno che collega il piano primo al piano sottotetto.

Per ripristinare i luoghi occorre chiudere i lucernai aperti nella falda del tetto verso il cortile; eliminare gli impianti presenti (in particolare lavabo, bidet e calorifero) eliminare la scala di collegamento e chiudere il solaio in corrispondenza del vano scala. Tale soluzione è la più idonea e meno onerosa in quanto, viste le dimensioni del locale e delle altezze presenti (da 1,0 a 1,9 m) il locale non avrebbe i requisiti per il recupero del sottotetto a fini abitativi, e il costo della pratica di sanatoria supererebbe il valore del sottotetto senza permanenza di persone.

Nella stalletta è presente una porta su muro laterale da cui di fatto si accede al locale. Tale porta andrebbe chiusa e riattivata la porta esterna su cortile.

Costi stimati: 10.000,00 €

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla pratica edilizia ma difforme allo stato dei luoghi per i motivi su citati.

Procedendo con i lavori ripristino non occorrerebbe modificare la scheda; tuttavia, si segnala l'errata indicazione del Nord nella scheda dell'appartamento.

In quella della stalletta manca la porta su altra u.i.u. che però, andando richiusa, non pregiudica la regolarità della scheda.

Costi stimati: nessuno

## 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.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq	58,26	100%	58,26
balcone	mq	3,75	30%	1,13
		<b>62,01</b>		<b>59,39</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>
		Superficie commerciale arrotondata al mq		<b>59,00</b>
stalletta	mq	27,49	100%	27,49
		<b>27,49</b>		<b>27,49</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>
		Superficie commerciale arrotondata al mq		<b>27,00</b>

## 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 2021

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Truccazzano

Fascia/Zona: Suburbana/FRAZ. ALBIGNANO

Abitazione:

Valore mercato prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1.150,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,5 / prezzo max 4,2 (Euro/mq x mese)

Stalletta:

Valore mercato prezzo min. 400,00 / prezzo max. 450,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2 / prezzo max 2,5 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: novembre 2021

Zona: FRAZ. ALBIGNANO

valore di compravendita prezzo min. 1.148 / prezzo max. 1.408 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 3,72 / prezzo max. 4,45 (Euro/mq/anno)

Stalletta:

Valore mercato prezzo min. 272,00 / prezzo max. 338,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,46 / prezzo max 2,14 (Euro/mq x mese)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup>1.000,00circa pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale (circa 1.035,00 €/m<sup>2</sup>), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (1.278,00 € - 20% = circa 1.022,40 €/m<sup>2</sup>).

Per la stalletta non si ritiene corretto applicare i prezzi di mercato applicabili ai box in quanto si tratta proprio di una ex stalla con una porta di accesso non carrabile. Pertanto i valori di mercato proposti sono relativi a quelli di un deposito. Si potrebbe fissare un valore di €/m<sup>2</sup> 330,00 pari alla media del valore nominale OMI di un deposito in stato normale (circa 425,00 €/m<sup>2</sup>), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (330 € - 25% = circa 247,50 €/m<sup>2</sup>). Tuttavia, considerando il locale come pertinenziale dell'appartamento si preferisce applicare come valore unitario il 25% del valore applicato per l'abitazione ovvero 1.000,00 x 25% = 250,00 €/m<sup>2</sup>.

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	59,00	€ 1.000,00	€ 59.000,00
				<b>€ 59.000,00</b>
Stalletta	C6	27,0	€ 250,00	€ 6.750,00
				<b>€ 6.750,00</b>
Valore totale lotto				<b>€ 65.750,00 €</b>

#### 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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 65.750,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.287,50
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente o ripristino dell'irregolarità - indicative:	-€ 10.000,00
•	
Spese condominiali insolute nel biennio :	€ 0,00
<b>TOTALE DA DECURTARE</b>	<b>-€ 13.287,50</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 52.462,50
<b>arrotondato</b>	<b>€ 52.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 0,00
Non ricorre il caso	

**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.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto ing. Giuseppe Caminito 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'esecutatoa 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:08/12/2021

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- 1) Descrizione del bene
- 2) Formalità
- 3) Fotografie
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Visure catastali
- 6) Titolo di provenienza
- 7) Valori di stima