

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

Ruolo Generale n°. 823/2024
Giudice delle Esecuzioni: Dott. ssa L. C. Stella
Custode giudiziario: Avv. Concetta Balestra
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati

Relazione di stima

Trucazzano, frazione di Albignano, Via Barone Leonino 43/51

- Appartamento al piano 2° con cantina al Foglio 1, mapp. 455, sub. 25
- Box singolo al piano S1 al Foglio 1, mapp. 455, sub. 50



INDICE SINTETICO

- **Dati catastali:**

Lotto unico:

Appartamento con cantina e box in Trucazzano, Via Barone Leonino n.° 43/51

1. Categoria A/3, appartamento al piano 2°-S1, Foglio 1, mapp. 455, sub. 25

2. Categoria C/6, box al piano S1, Foglio 1, mapp. 455, sub. 50

- **Stato occupativo:**

Al sopralluogo gli immobili risultano essere liberi da persone

- **Contratti di locazione in essere:**

Nessuno

- **Proprietari:**

- **Consistenza (superficie lorda):**

Lotto unico: mq. 114,8 (appartamento e cantina 98,8 mq, box 16 mq.)

- **Prezzo di base d'asta al netto delle decurtazioni:**

Immobile libero: €. 120.000. (€. 1.300 al mq per l'appartamento e €. 800 per il box)

L'edificio non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, pertanto non rientra nell'ambito di applicabilità dell'art. 1 comma 376 della L. 178/2020.

LOTTO unico:

Appartamento al piano 2° con cantina e box singolo:

Foglio 1, mapp. 455, sub. 25

Foglio 1, mapp. 455, sub. 50

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:

1.1. Descrizione del bene:

In Comune di Trucazzano, frazione di Albignano, Via Barone Leonino con accesso pedonale al civico 43 e carraio al civico 51, appartamento sito al piano secondo composto da un soggiorno doppio, una cucina, due camere da letto, un bagno e due balconi. Di pertinenza vi è una cantina al piano interrato e un box singolo.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del condominio nella ragione di 43,32 millesimi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero della proprietà di

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trucazzano come segue: *(vedi allegato Visure catastali storiche per immobile)*

Dati identificativi:

- **Appartamento al Foglio 1, mapp. 455, sub. 25**

Categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 81 mq., rendita €. 296,96

Indirizzo: Via Giovanni Falcone, Piano 2-S1

- **Box al Foglio 1, mapp.455, sub. 50**

Categoria C/6, classe 2, sup. catastale 18 mq., rendita €. 49,58

Indirizzo: Via Giovanni Falcone, Piano S1

1.4. Confini:

Da nord e in senso orario:

dell'appartamento: diverso appartamento, ballatoio comune, prospetto su giardino comune per tre lati;

della cantina: vano scale comune, muro perimetrale per due lati, corsello comune ai box;

del box: vano scala comune, diverso box, corsello comune, diverso box.

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

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona:

L'immobile si trova nel Comune di Trucazzano, in particolare nella frazione Albignano con destinazione principale a residenza e verde privato.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: nelle vicinanze sorge un campo sportivo.

Principali collegamenti pubblici: scarsi.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (vedi allegato Fotografie)

L'appartamento è parte di un condominio a C composto da tre piani fuori terra con il piano terra seminterrato.

Caratteristiche dell'edificio:

- struttura in cemento armato e mattoni;
- facciate: rivestimento in mattoni a vista e intonaco da esterno colore giallo ocre;
- tetto a due falde in legno con copertura in tegole in laterizio;
- scale esterne a rampe a quadrato intorno ad un ascensore che serve tutti i piani;
- condizioni generali dello stabile: buone;
- una rampa con passo carraio da accesso al piano dei box dalla Via Barone Leonino 51.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

L'appartamento, posto al secondo piano, è composto da un soggiorno doppio, una cucina, due camere da letto, un bagno e due balconi. Di pertinenza una cantina e un box al piano interrato.

Appartamento:

- l'appartamento ha doppia esposizione;
- le pareti sono normalmente integgate nei locali, sono ricoperte in ceramica nei bagni e nella cucina fino ad un'altezza di 150 cm. circa;
- i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato su tutto l'appartamento;
- gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio con persiane;
- la porta d'accesso è in legno blindata;
- le porte interne sono in legno;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, (al momento del sopralluogo non era funzionante);
- l'impianto idrico è sottotraccia, (al momento del sopralluogo non era funzionante);
- l'impianto di riscaldamento è autonomo a caloriferi, con caldaia a gas metano;
- l'acqua calda sanitaria è autonoma con caldaia a gas metano;
- il bagno è attrezzato con un lavello, un wc, un bidet e una doccia;
- l'impianto di condizionamento è presente in tutto l'appartamento;
- l'altezza dei locali varia da cm. 248 a cm. 336; il soffitto è doppia falda in legno.
- la cantina al piano interrato è in pavimento di cemento liscio, misure interne cm. 470X158, altezza 249 cm; consistenza 8 mq. circa
- le condizioni generali di manutenzione e conservazioni sono scadenti, in particolare sono presenti numerose tracce di umidità sul soffitto in corrispondenza del bagno e delle camere da letto.

Box:

- il box singolo è dotato di una serranda basculante orizzontale in ferro con apertura manuale, il pavimento è rivestito in piastrelle di ceramica,
- misure interne: larghezza 268 cm., lunghezza 545 cm.- 613 cm., consistenza 16 mq.
- il box è posizionato in una zona con buona manovrabilità per l'accesso, è il quarto box sulla destra scendendo le scale pedonali al piano interrato.

2.4 Breve descrizione della zona:

La frazione di Albignano sorge nella zona periferica a destinazione residenziale e agricola a nord est di Truazzano.

2.5 Certificazioni energetiche :

Da controllo del 5 febbraio 2025 sul portale CENED, l'immobile è dotato di certificato APE con classe Energetica G, 356.37 kWh/m2 all'anno. (vedi allegato Certificato APE)

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti:

Non si ha notizia dell'Attestato di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto di condizionamento.

2.7 Certificazioni di idoneità statica:

Non si ha notizia del Certificato di Idoneità Statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Al momento dei sopralluoghi, effettuati in data 4 febbraio 2025 e 12 marzo 2025, in presenza del custode giudiziario, Avvocato Concetta Balestra, nel corso del quale è stato possibile accedere all'immobile attraverso la collaborazione della debitrice, si è rinvenuto che l'immobile risulta libero da persone ma dotato di arredamento e vari oggetti di uso domestico abbandonati nel box e nella cantina (cucina con elettrodomestici, letti, armadi a muro, divani, ecc.).

Si segnala che l'appartamento è in evidente stato di abbandono.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

Da indagine telematica presso l'Agenzia delle Entrate non risulta nessun Contratto di locazione in essere.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietari:

Provenienza: agli esecutati la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno degli immobili è pervenuta per acquisto con atto di compravendita per scrittura privata autenticata dal Dottor Fabio Pantè, Notaio in Milano, in data 8 giugno 2005 rep. n. 1777 e trascritta a Milano 2 in data 13 giugno 2005 ai nn. 86521/44289

, codice fiscale n. 03124590161 (vedi allegato Atto di Provenienza).

4.2 Precedenti proprietari al ventennio:

Alla società , gli immobili sono pervenuti in forza di compravendita dal Dottor Fabio Gaspare Pantè, Notaio in Milano, in data 19 maggio 2004 rep. 407 e trascritta a milano 2 in data 3 giugno 2004 ai nn.78980/39580, con la quale la predetta acquistava gli originali mappali 427,432,441, 448 e 437 del Catasto Terreni dai signori

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Dalle Ispezioni ipotecarie depositate in atti, implementate dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister, Agenzia delle Entrate Milano, ispezione ipotecaria per immobile alla data del 17 gennaio 2025 (vedi in allegato Ispezione Ipotecaria) si evince che:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna

Misure Penali: nessuna

Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nessuna

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

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 13 giugno 2005 ai numeri 86522/21326 a favore della , con sede in Siena, Piazza Salimbeni 3, c. fiscale 00884060526 in forza di atto a rogito dott. Fabio Pantè, Notaio in Milano, in data 8

giugno 2005 rep. n.1778, somma iscritta €. 340.000, somma capitale €. 170.000, scadenza anni 30.

Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 5 agosto 2024 ai numeri 111181/79415 a favore del Condominio Stella con sede in Trucazzano (Mi) c. fiscale 91558090154.

5.3 Eventuali osservazioni: nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile costituisce Condominio; questo è amministrato dall'Architetto Marco Sartirana, Via Brambilla n.°3, 20060 Pozzuolo Martesana.

6.1 Spese di gestione condominiale: *(vedi allegati Spese Condominiali)*

L'importo annuo delle spese di gestione e di manutenzione per l'anno 2024 (preventivo) ammontano a €. 1.783 circa.

Totale spese condominiali indicative nel biennio: €. 1.783 x 2= €. 3.566.

Si segnala che nel riparto preventivo di lavori straordinari di rifacimento della pavimentazione del cortile (in corso di ultimazione) la spesa da attribuire all'immobile qui descritto è di €. 1.478.

Totale spese condominiali indicative totali: (3.566 + 1.478)= €. 5.044.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Da dichiarazione dell'Amministrazione non sono in corso, alla data del 6 febbraio 2025, procedimenti giudiziari azionati dal condominio, ad eccezione del Pignoramento qui descritto.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Data la natura dell'accesso al Condominio, delle misure e della disposizione interna del bagno, l'immobile non risulta accessibile alle persone diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie presenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Trucazzano:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare qui descritta è stato costruito in forza di:

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Trucazzano in data 20 maggio 2004, pratica edilizia n. 36/2004, (prot. n.6282), volturato a favore della società GI & EMME Costruzioni S.r.l. con autorizzazione in data 12 luglio 2004, pratica edilizia n.60/2004.
- Alle stesse porzioni immobiliari non sono state apportate modifiche per le quali fosse necessario richiedere provvedimenti autorizzativi.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie presentate.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale allegata. (vedi in allegato *Planimetria catastale*)

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato alla data del sopralluogo 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:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
appartamento	mq.	68,6	100%	68,6
balconi	mq.	22,2	25%	5,6
cantina	mq.	8,0	25%	2,0
		98,8		76,2
box	mq.	16,0	100%	16,0
		114,8		92,2
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta 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: (vedi allegato Agenzia delle Entrate, quotazioni immobiliari)

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari , Periodo: 1° semestre 2024, Comune di Trucazzano, frazione di Albignano, destinazione residenziale; tipologia: abitazioni civili, stato conservativo normale Valore di mercato da €. 1.150 a €. 1.350 al mq.; box, stato conservativo normale, da €. 600 a €. 900.
- Valori relativi al Borsino Immobiliare, Banca dati delle quotazioni immobiliari , Periodo: gennaio 2025, Comune di Trucazzano, frazione di Albignano, destinazione : residenziale; tipologia: abitazioni in stabili di fascia media, Valore di mercato da €. 1.185 a €. 1.453 al mq.; box, valore minimo €. 613, valore massimo €. 790.
- Valori relativi alle maggiori Agenzie Immobiliari della Zona riferito ad immobili simili per tipologia e stato di conservazione: valore al mq. Da €. 1.200 a €. 1.500.

Ritengo di assegnare il valore commerciale di **€. 1.300** al mq. per l'appartamento e il valore di **€. 800** al mq per il box.

1.6. 9.3 Valutazione Lotto unico:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
appartamento con cantina	A/3	92,20	€ 1.300,00	€ 119.860,00
box	C/6	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00
				€ 132.660,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi occulti, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Decurtazione per bonifica da rifiuti urbani: €. 1.500 circa.

Sono indicate inoltre le eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. Att. c.p.c. precedente alla vendita.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.

Valore Lotto unico:

	€
valore complessivo	132.660
riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	6.633
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	0
spese per bonifica da eventuali rifiuti	1.500
eventuali spese condominiali insolute nel biennio – indicative	5.044
totale prezzo base d'asta	119.483

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : libero € 119.483
arrotondato a **€ 120.000.**

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 dal perito, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile è pignorato per l'intero.

La sottoscritta Arch. Maria Luisa Marzorati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo e-mail e agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Il tutto a compimento dell'incarico assegnatomi.

Milano, 13 marzo 2025

Arch. Maria Luisa Marzorati



ALLEGATI:

1. Atto di provenienza
2. Visura storica catastale dell'appartamento
3. Visura storica catastale del box
4. Estratto di Mappa, scala 1:2.000
5. Planimetria catastale dell'appartamento, scala 1: 200
6. Planimetria catastale del box, scala 1:200
7. Visura APE (Attestato di Prestazione Energetica)
8. Ispezione ipotecaria per immobile al 17 gennaio 2025
9. Spese condominiali, preventivo
10. Spese condominiali, riparto rifacimento pavimentazione
11. Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
12. Fotografie dell'esterno e dell'interno alla data dei sopralluoghi (5 febbraio 2025 e 12 marzo 2025)
13. Copia Privacy dell'elaborato di stima

