



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
Tribunale di Milano
RG. 895/2020

Giudice delle Esecuzioni: Caterina Trentini
promossa da: Ifis NPL Servicing SPA

Debitore:
data udienza ex art. 569 c.p.c.: rinvio 7-10-2021 ore 9.00

Custode: Avv. Milo Sassi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Truccazzano
Frarz Albignano, Via Luigi Gatti 11/C – Piano rialzato + box
Denominato Complesso Beta



Dati Catastali

Corpo A

Beni in Truccazzano fraz. Albignano, Via Luigi Gatti n. 11/c complesso Beta, interno 1,
Categoria: A3 [Abitazione di tipo signorile] vani 5,5 imm. edificato nel 1978.

Dati Catastali:

Appartamento: foglio 1 particella 165, subalterno 1, rendita € 326,66;

Box: foglio 1 particella 219, sub 5.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato e da parte della sua compagna. Sono presenti dei beni mobili.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Dalla risposta dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione e/0 comodatato d'uso

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 127.295,00**



LOTTO 001

(Appartamento, cantina + box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: Unico A

1.1. Descrizione del bene

1.2. In Comune di Truccazzano fraz. Albignano (MI) via Luigi Gatti 11/C nel complesso Beta appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato interno 1 + cantina + box ed S2 composto da 6 locali **(all. n1 Documentazione Foto).**

1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

1/2 di proprietà dell'immobile di

1/2 di proprietà dell'immobile di

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.4. Identificati al catasto Fabbricati del Comune Truccazzano, come segue: (all. 5,)

Intestati:

1/2 di proprietà dell'immobile di

1/2 di proprietà dell'immobile di

dati identificativi:

dell'appartamento **fogl. 1 mapp. 165 sub. 1 via Gatti 11/C T-1S categoria A /3 classe 5 vani 5,5 rendita catastale € 326,66.**

del box, fogl. 1 mapp. 219 sub 5 via Gatti Luigi n 17/B categoria C/6 classe 3 Mq. 13 rendita catastale 47.00.

Dati derivanti da: Atto pubblico del 11/03/2005 in atti dal 24/03/2005 Rep. N. 227905 Rogante Silocchi Maurizio sede Milano reg. Compravendita n 21192.1.2005

1.5. Coerenze

dell'appartamento:

cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi;

del box: condominio belvedere, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi I piano 3;

della cantina: corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: dalla documentazione visionata alla data della stima, nessuna.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Truccazzano Via Luigi Gatti 11/C (Milano)

Fascia/zona: periferica

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: scuole, comune di zona

Principali collegamenti pubblici: Z407 Bus

Metro più Vicina: Metro Cassano D'Adda

Collegamento alla rete autostradale: a circa 25 Klm

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1 Documentazione fotografica)

Edificio di 3 piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito in data 30-03-1968 n. 2289 con rilascio di dichiarazione di abitabilità del comune di Truccazzano del 18_05-1972 n. 2183/2198.

- facciate: rivestimento in mattonelle rosse, tamponatura presumibilmente in forati;
- Struttura: in C.a.
- Accesso scala : portone in metallo e legno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo-granito;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. foto1 Documentazione fotografica)

Abitazione, posta al piano rialzato con ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, disimpegno, camera da letto + camera + bagno con impiantistica rivista durante l'acquisto; l'immobile è stato edificato nel 1968.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia ampia e panoramica;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza di circa mt 2.00;-
- pavimenti: in piastrelle in ceramica in tutti gli ambienti e nel bagno;
- infissi esterni: in metallo, vetri doppi con camera;
- porta d'accesso: normale mono mandata;
- porte interne: impellicciate in ciliegio o similari;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia interamente rifatto, manca la certificazione;



- imp. idrico: sottotraccia, rifatto in base a quanto riferito dalla proprietà;
- imp. termico: centralizzato con radiatori;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a gas;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento discreto nel mantenimento generali, verniciatura da personalizzare personalizzazione.

Cantina: presente

- porta d'accesso: presente
- pavimento: presente
- pareti e plafone: presente

2.4. Breve descrizione della zona

L'area in cui ricade l'immobile è una zona periferica del Comune di Truccazzano fraz. Albignano, in particolare si trova a est del Comune di Milano.

Il quartiere è caratterizzato da una edilizia residenziale mista a popolare con aree destinate al terziario.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti. L'impianto elettrico è stato realizzato all'epoca di costruzione, successivamente ha subito qualche piccolo ammodernamento, ma non è stato possibile verificare se a norma. Da Rifare

2.7. Certificazioni

Non presenti, ci si riserva di integrazione qualora risultasse necessario

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/07/2021 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni alla presenza del sig. **(all. 2 verbale di accesso)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalla richiesta eseguita presso l'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato con risposta dell'agenzia delle Entrate **(all. 8)**:



4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

1/2 di proprietà dell'immobile di

1/2 di proprietà dell'immobile di

Derivante da atto pubblico del 11.03.2005 nota presentata con modello unico in atti dal 24/03/2005 rep. N. 227905 Rogante Silocchi Maurizio, sede Milano, compravendita n. 21192.1/2000

4.2. Precedenti proprietari

1/1

Derivante da atto pubblico del 05.12.2000 trascrizione atti del 12.06.2001 Rep. 4579 Rogante Riccardo Bandi, Milano, compravendita rettif. Trascr. N. 36010/2012 n.7971.1.2000

1/2

1/2

Per scrittura privata del 03/07/1966 prot. MI0126861 Voltura in atti dal 10/02/2005 Rep. N. 100146 Rogante Pezzoli, Treviglio Reg. Treviglio n 76 del 08/07/1966

1/2

1/2

Per scrittura privata del 15/11/1988 Voltura in atti dal 21/02/1995 Rep. N. 8863 Rog. C Secchi sede Milano reg. Milano n. 29280 16/11/1988 compravendita n. 254667.1/1988.

legale fino al 1998

coniuge in comunione

legale fino al 15/11/1988

proprietario in comunione

Atti derivanti da scrittura privata del 15/12/1982 voltura in atti dal 10/04/1994 Rep. 2084 Rogante: Secchi sede Milano RH n. 27266 del 21/12/1982 Compravendita n 154130.1.1983.

1/1

Scrittura privata del 03/07/1996 prot. MI126861 Voltura in atti dal 10/02/2005 Rep. 100146 Rog. Pezzoli Sede Treviglio Reg. Treviglio n. 761 del 08/07/1996 verificare continuità storica n. 17155.1/1996.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 03)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** Non presenti
- **Misure Penali:** Non Presenti
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniu-**



ge superstite: Non presenti

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

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

ISCRIZIONE del 23/03/2005 - Registro Particolare 9306 Registro Generale 41196

Pubblico ufficiale SILOCCHI MAURIZIO Repertorio 227906/19591 del 11/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Banca Popolare di Vicenza, Soc. Coop. Per Azioni a Resp. Limitata

Nota disponibile in formato elettronico

- **Pignoramenti**

TRASCRIZIONE del 23/10/2020 - Registro Particolare 74556 Registro Generale 117448

Pubblico ufficiale UNEP - CORTE DI APPELLO DI MILANO Repertorio 11470 del 21/09/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – A FAVORE DI Amco-asset

Management Company S.p.a.

(all. N 3 Visura Ipotecaria)

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio Sartirana con il seguente numero di telefono 02-9582152 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 120,451

6.1. Spese di gestione condominiale Caldaia

Spese ordinarie annue di gestione immobile **€ 2160,00 circa anno**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€1.191,55

6.2. Spese di gestione condominiale Super Condominio

Spese ordinarie annue di gestione immobile : **Non presente**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: da una visione ad occhio nudo non risulta necessario alcun intervento strutturale.

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 lui 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.

6.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Presenti

6.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: esiste l'ascensore ma per accederci è necessario salire una rampa di scale sprovvista di assistenza.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE



La costruzione del complesso immobiliare è iniziata 1978.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Truccazzano risulta **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: non presenti

7.1. Pratiche edilizie - Ufficio del Comune Truccazzano - (all. in fase di ricerca):

6. Concessione per costruire rilasciato dal Comune di Truccazzano 30-03-1968 n. 2289 2183/2198.

- rilascio di dichiarazione di abitabilità del comune di Truccazzano del 18_05-1972 n. Comunicazione fine lavori Cila P.G. 0455604/2019 del 14-10.2019

Al sopralluogo, dalla visione della documentazione catastale reperita, l'appartamento risultava conforme.

7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

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.	99,0	100%	99,0
terrazze coperte	mq.	3,0	50%	1,5
cantina	mq.	6,0	50%	3,0
		108,0 mq. lordi		103,5 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 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 al momento dell'aggiudicazione.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020 – Periferica/Milano, che da quotazioni da 1200-1400 per immobili buoni,

Valori relativi all'Agenzia del Territorio Periodo: 2° semestre 2020 Comune: Truccazzano

Valore indicativo di mercato dell'immobile in base alle assunzioni informazione di zona € 1100/1500 da immobiliare.it, in riferimento alla tendenza di crescita dei prezzi.

Mediando i valori 1200+1400+1100+1500 = **€ 1.300**

Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	103,5	€ 1.200,00	€ 124.200,00
Box	C6	13,0	€ 850,00	€ 11.050,00
				€ 135.250,00

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	€ 135.250,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.762,50
• Per fornitura e posa delle porte mancanti, dei sanitari e della rubinetteria, completo di montaggio:	€ 0,00
• spese insolute ultimi due anni di condominio	€ 1.191,55

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO =SOMMA-(C2:C5)
SOMMANO € 127.295,95

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 0,00

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 necessario perché l'immobile risulta libero

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non necessario perché si vende l'intera quota

NOTE DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Catalano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T..

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: 05/09/2021

l'Esperto Nominato
 ARCH. G. CATALANO



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Visura ipotecaria
- 4) Visura e plan catastale
- 5) Compravendita
- 6) Risposta Ag. Entrate Affitto
- 7) Valori Ag. Entrate + Immobiliare + ricerca
- 8) Risposta amministratore
- 9) Onorario del Ctu + Spese

