

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 794 / 2023

Giudice delle Esecuzioni: dr. Maurizio Giuseppe CIOCCA

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Truccazzano (MI)

Via Cesare Pavese nn. 53-55



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in via Cesare Pavese (snc) Truccazzano (MI) – frazione Cavaione

Categoria: A/2 [abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 17 - particella 145 - subalterno 1

Categoria: C/6 [box auto]

Dati Catastali: foglio 17 - particella 145 - subalterno 2

Stato occupativo

al sopralluogo – non utilizzato - libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 249.400,00 (duecentoquarantanovemilaquattrocento)

LOTTO UNICO --- villetta a schiera con box auto e cortile.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene: In Comune di Truccazzano (MI) - frazione Cavaione - via Cesare Pavese nn. 53 e 55 - villetta uso abitazione posta ai piani terreno rialzato e primo, con cantina al piano interrato e box auto, nonché giardino di proprietà, recintato.

Composta per il **sub. 1:**

a piano T rialzato: ampio soggiorno con cucina a vista, con terrazzino di ingresso e terrazzino verso giardino retro casa - disimpegno scale/ antibagno e bagno;

a piano primo: disimpegno scale - n. 2 camere, delle quali quella fronte strada con grande cabina armadio (ex terza camera) e balcone - bagno;

a piano interrato: disimpegno, grande vano cantina, lavanderia (il wc non previsto dovrà essere rimosso).

Vano scala interno di collegamento ai 3 piani della casa.

Per il **sub. 2:**

a piano interrato: box auto con spazio ripostiglio sottoscala e cantina aggiunta (da non utilizzare come più avanti dettagliato).

Giardino recintato di proprietà - parte fronte strada e parte retro edificio.

L'accesso avviene dalla via Cesare Pavese, tramite cancello pedonale e cancello carraio, con rampa di accesso al box.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Truccazzano (MI) come segue: (all. 1)

Intestati:

XX- proprietà 1/1

- dati identificativi: **foglio 17 - particella 145 - sub. 1** dati classamento: cat. A/2 - classe 3 – consistenza vani 8 - superficie catastale: mq. 135 –153 - Rendita: Euro 578.43.

Indirizzo: via Cesare Pavese - Piano S1-T-1

cat. A/2 - classe 3 – consistenza vani 8 - superficie catastale: mq. 135 –153

Rendita: Euro 578,43. Indirizzo: via Cesare Pavese - Piano S1-T-1.

Dati derivanti da: planimetria del 14/03/1987.

- dati identificativi: **foglio 17 - particella 145 - sub. 2** dati classamento: cat. C/6 - classe 1 – consistenza mq. 18 - superficie catastale: mq. 18
Rendita: Euro 47,41. Indirizzo: via Cesare Pavese - Piano S1.

Dati derivanti da: planimetria del 14/03/1987.

Coerenze in corpo del lotto di terreno, da nord in senso orario:

mapp 226 propr. di terzi – mapp 142 propr. di terzi - mapp 143 / via Cesare Pavese – mapp 158 proprietà di terzi.

Stralcio estratto mappa catastale Fig. 17 - mapp. 145 Truccazzano



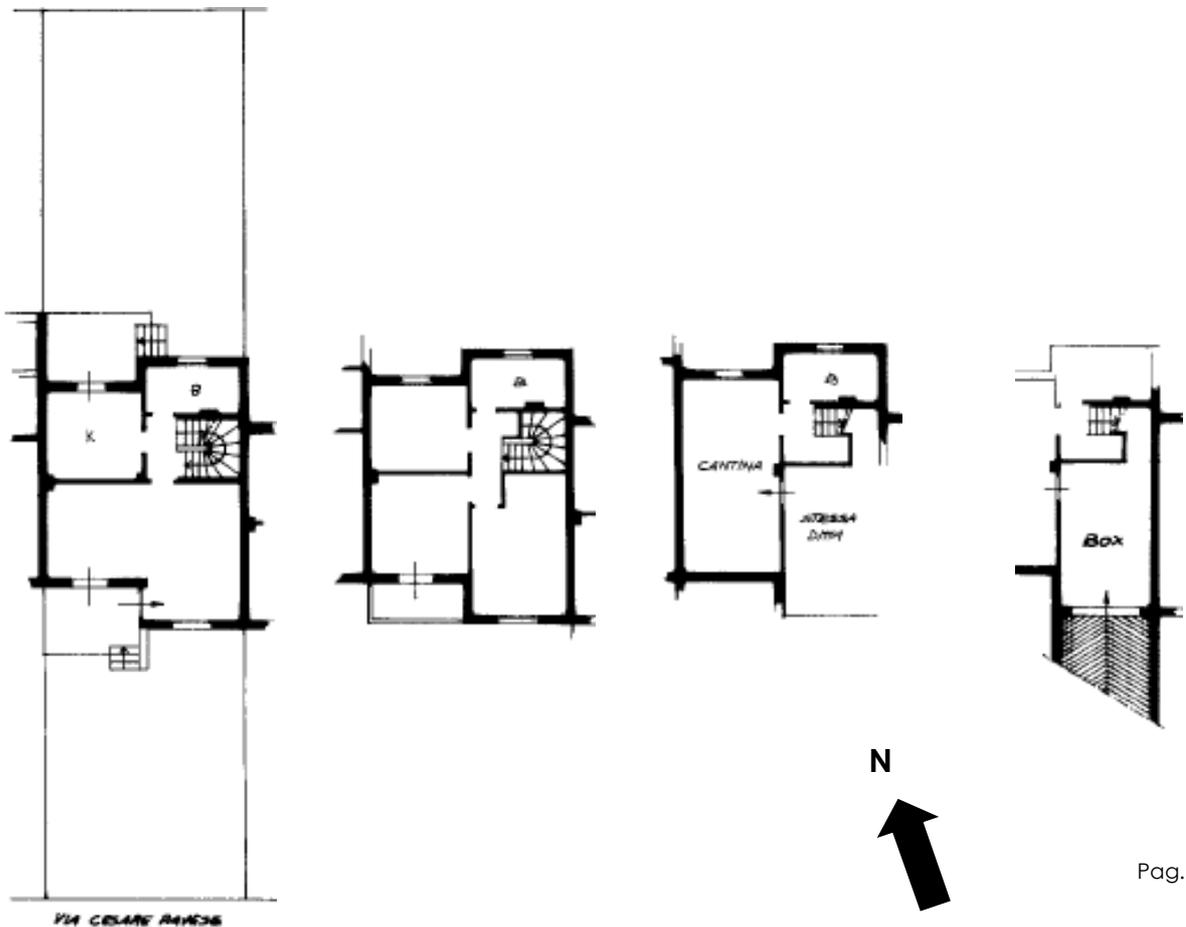
Stralcio plan catastale 1987

Piano terreno rialzato

Piano primo

Piano interrato

Box auto



VIA CESARE PASINI

1.4 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 Truccazzano (MI).

Comune di circa 6.000 abitanti, fa parte della città metropolitana di Milano, del Parco Adda Nord e del territorio della Martesana.

Il paese più vicino è Rivolta d'Adda, che dista circa 2 chilometri.

Fascia/zona: Frazione Cavaione - Centrale / CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; secondaria in paese e limitrofi..

Servizi offerti dalla zona: presso Truccazzano centro, a circa 2 Km. di distanza dalla frazione.

Principali collegamenti pubblici: servizio linea bus Autoguidovie.

Collegamento alla rete autostradale: strada Rivoltana.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2.A fotografie)

La villetta fa parte di un complesso immobiliare di villette a schiera che si sviluppa lungo via Cesare Pavese; si affaccia fronte e retro su giardino di proprietà.

- struttura: mista in c.a. e laterizio con copertura a falde;
- facciate: intonaco tinteggiato – parapetti balcone in muratura;
- accesso da strada: cancelli elettrificati in metallo verniciato;
- ascensore: non presente;
- terrazzini p.t. pavimentati;
- condizioni generali dello stabile: buone, da recente ristrutturazione interna.
- Nel giardino è presente un piccolo barbecue in muratura.

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all. 2.A fotografie)

Abitazione su due piani più interrato ad uso cantina e box auto, collegati da scala interna: zona giorno a piano rialzato e zona notte a piano primo; esposizione: nord - sud.

La cantina risulta attrezzata con caminetto (probabilmente utilizzata quale "taverna") e la lavanderia ha wc. Detti "utilizzi" non risultano previsti a progetto (la lavanderia è indicata quale "bagno" nella planimetria catastale) e non si prevede di mantenerli.

- pareti e plafoni: rasati e tinteggiati (qualche parete trattata a stucco) - pareti dei bagni parzialmente piastrellate, in mosaico nella lavanderia – parete attrezzata in cucina parzialmente piastrellata;
 - pavimenti: piastrelle di ceramica anche nel box ed in cantina - cm. 60 x 60 nella zona giorno;
- infissi esterni: finestre e porte finestra in legno con vetro termocamera e persiane di sicurezza con serratura, in metallo preverniciato – portoncino di ingresso blindato, in legno - basculante box elettrificata, in metallo preverniciato.
- porte interne: tamburate, in legno - porta REI (resistente al fuoco) tra disimpegno scale P. S1 e box;
 - imp. elettrico: sotto traccia – presente salvavita su muretto recinzione;
 - imp. idrico: sottotraccia;
 - imp. termico: autonomo a termosifoni (anche nel disimpegno S1 e nel locale cantina) con termostati al piano - scaldasalviette nei bagni e in lavanderia;
 - acqua calda sanitaria: da caldaia murale ubicata nel locale lavanderia;
 - impianto gas: la tubazione è visibile anche nel vano cantina; per il contatore (oggi rimosso) è predisposto vano esterno nel muretto di recinzione.

- servizi igienici n. 2: lavabo, vaso e bidet, doccia a p.t. e vasca a p. 1°;
- lavanderia: vaschetta, punto lavatrice (attualmente, anche vaso);
- impianto di condizionamento: presente in soggiorno;
- condizioni generali dell'appartamento: buone - impianti da verificare.

Reperita in loco la Certificazione impianto gas fuochi e caldaia, anno 2013.

(all. 6) Risultano depositate in Comune con la richiesta di Abitabilità alcune certificazioni impianti **(all. 7** al fascicolo comunale).

2.3. Certificazioni energetiche (all. 2.B):

Come da ricerche, risulta certificazione energetica valida fino al 2/02/2032: classe energetica "F".

2.4. Breve descrizione della zona:

Frazione sud del Comune di Truccazzano, a confine con zona agricola.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: allegate alla pratica edilizia relativamente all'impianto gas per cottura, acqua calda sanitaria e riscaldamento – ed all'impianto elettrico.

2.6. Certificazioni di idoneità statica: Non fornita dalla proprietà.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato il 26/02/2024; è stato reso accesso ai beni da parte del Custode Giudiziario. Al momento del sopralluogo i beni sono risultati non utilizzati, anche se con arredi presenti e con alcuni effetti personali (abiti) come meglio indicato nella Relazione del Custode. Gli impianti sono risultati disattivati: energia elettrica e gas (contatore rimosso) – solo attiva l'erogazione acqua.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione validi **(all. 3)**.

4 PROVENIENZA

1. Attuali proprietari:

XX- proprietà 1/1 -

In forza di atto di compravendita stipulato in data 15 dicembre 2008 rep n. 237100- Notaio dr. XXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano 2 il 17 dicembre 2008 ai nn. 196988 / 129279. Da XXXXXXXXXXXX . **(all. 4)**

2. Precedenti proprietari:

XX – proprietà 1/1 -

In forza di atto di assegnazione stipulato in data 14 luglio 1987 rep. n. 75761 Notaio XXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano 2 il 4 agosto 1987 ai nn. 63278 / 45912, e

In forza di sentenza traslativa del XXXXXXXXXXXX in data 14 ottobre 2004 rep n. 10278 – trascritto a Milano 2 il 29 dicembre 2004 ai nn. 190864 /100802

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI **(all. 5 - conservatoria)**

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX alla data del 21.09.2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all.4)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 12.01 e 20.02 2024, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- **Misure Penali.** Nessuna risultante.

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

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

Allegata Convenzione XXXXXXXX rep. n.15518-2074 del 3 dicembre 1984 **(all.7)** trascritta a Milano 2 il 14/02/1985 ai nn. 9050 / 7178 **(all.5)**, per la costruzione del complesso in edilizia economica popolare, stipulata dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con il Comune di Truccazzano per la concessione di area in proprietà e realizzazione dell'intervento.

La convenzione precisa le possibilità e modalità di assegnazione e di vendita futura dei beni.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 1.12.2008 ai nn. 196989 / 37646 a rogito Notaio dr. XXXXXXXXXXXXX in data 15.12.2008 rep. 237101/17849 - a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quota 1/1 proprietà - contro XXX- proprietà 1/1 Capitale € 185.000,00 - Importo ipoteca € 277.500,00- Durata 30 anni Grava foglio 17 - particella 145 - subb. 1 e 2 Truccazzano

Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione iscritta a Milano 2 il 14.02.2022
ai nn. 17237 / 3237 XXXXXXXXXXXXXXXX in data 11.02.2022 rep. 16967 / 6822 -
a favore XX
quota 1/1 proprietà -
contro XX- proprietà 1/1
Capitale € 30.156,76 - Importo ipoteca € 60.313,52 -
Grava foglio 17 - particella 145 - subb. 1 e 2 Truccazzano

Ipoteca giudiziale- Decreto Ingiuntivo - iscritta a Milano 2 il 22.05.2023 ai
nn. 68921 / 11569 a rogito Tribunale di Milano in data 21.04.2023 rep. 8056 -
a favore XX
quota 1/1 proprietà -
contro XX- proprietà 1/1
Capitale € 16.585,00 - Importo ipoteca € 20.000,00 -
Grava foglio 17 - particella 145 - subb. 1 e 2 Truccazzano

Pignoramenti

Pignoramento del 19.08.2023 rep. 2164 Tribunale di Milano – trascritto a
Milano 1 il 19.09.2023 ai nn. 123448 / 86302.
contro XX- proprietà 1/1
in favore di XX
per proprietà 1/1
Grava foglio 17 - particella 145 - subb. 1 e 2 Truccazzano

Altre trascrizioni Nessuna risultante dalle visure effettuate.

6 CONDOMINIO

La villetta non risulta costituita in Condominio.

Eventuali problematiche strutturali: la proprietà non ha fornito informazioni in merito, nè il Certificato di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. Si segnala che i gradini esterni di accesso dalla quota giardino al piano terreno rialzato sono particolarmente alti.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 6)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal **vigente PGT** del Comune di Truccazzano in zona residenziale - destinazione non ammessa: produttivo e terziario - "valore paesaggistico: ambiti caratterizzati da elementi emergenti e particolari sistemi paesaggistici di caratterizzazione locale: Classe paesaggistica 2 - Sens. paesaggistica: bassa.

L'edificio non risulta vincolato.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 6):

PREMESSA

La scrivente, una volta individuato gli Atti edilizi sul sito del Comune, ha inoltrato domanda di visura ed ha ricevuto quanto disponibile del fascicolo relativo alla costruzione: **Variante / pratica edilizia n. 76 del 10.12.1986** su **Concessione n. 34/84 del 10.01.1985.**

Le planimetrie sono qui di seguito riportate in stralcio riguardante l'unità immobiliare, e riportano le piante, ma non i prospetti e le sezioni.

Non sono stati reperiti dal sito del Comune eventuali atti edilizi relativi alla recente ristrutturazione. Circa l'**Abitabilità / Agibilità**: essa è stata richiesta al Comune e, nel fascicolo inviato figura essere stata richiesta, ma non rilasciata.

La scrivente ha chiesto telefonicamente all'Ufficio e, come suggerito dal medesimo, anche per iscritto e per ben 2 volte al Dirigente, se si possa considerare decorso il silenzio assenso, senza ricevere risposta alcuna. Ad oggi, quindi, **non risulta essere stata esplicitamente rilasciata.**

Conformità edilizia e catastale: Al sopralluogo l'unità immobiliare non è risultata conforme né alla pratica comunale né alla denuncia catastale. *Relati-*

vamente a quest'ultima, la scrivente osserva che la "villetta a schiera" dovrebbe essere censita con la categoria cat. "A/7- Abitazioni in villini" anziché "A/2 Abitazioni di tipo civile".

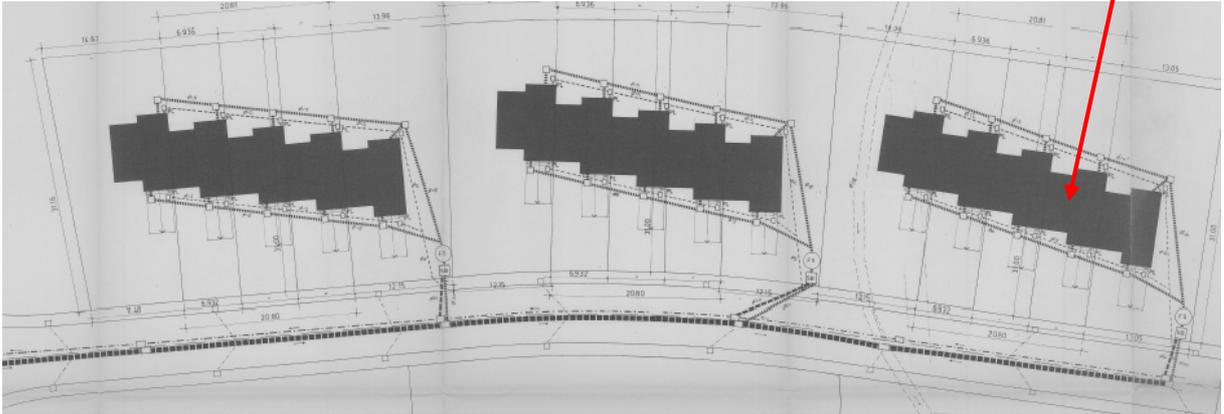
Le modifiche riscontrate (e qui descritta in assenza della documentazione relativa a sezioni e prospetti) sono relative a:

- 1) diversa suddivisione interna degli ambienti a piano terreno e primo;
- 2) wc installato nella lavanderia posta al piano cantina;
- 3) diverso accesso al box dal piano cantina (dal disimpegno scala anziché, come previsto, dal locale cantina);
- 4) presenza di serramento "finestra" non REI (resistenza al fuoco) installato nel muro divisorio tra box e vano cantina;
- 5) Vano cantina non previsto a progetto e direttamente collegato al box.

Inoltre: evidente (impianti – caminetto) utilizzo del vano cantina (deposito senza permanenza di persone) quale "taverna".

--- STRALCIO PLANIMETRIE DI PROGETTO ---

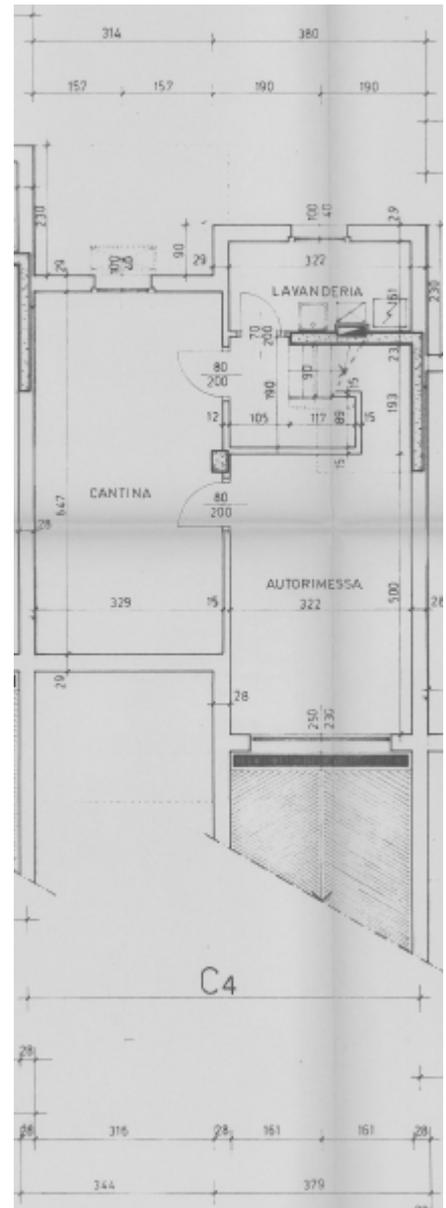
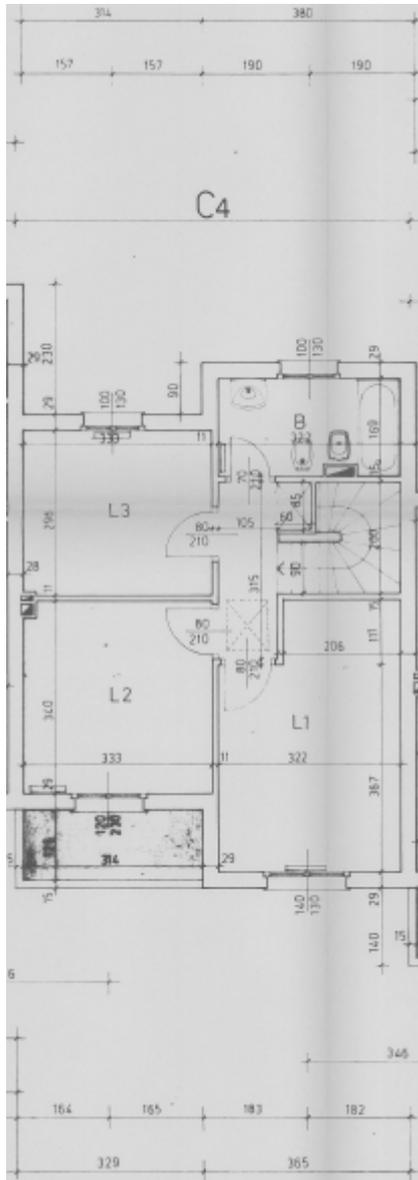
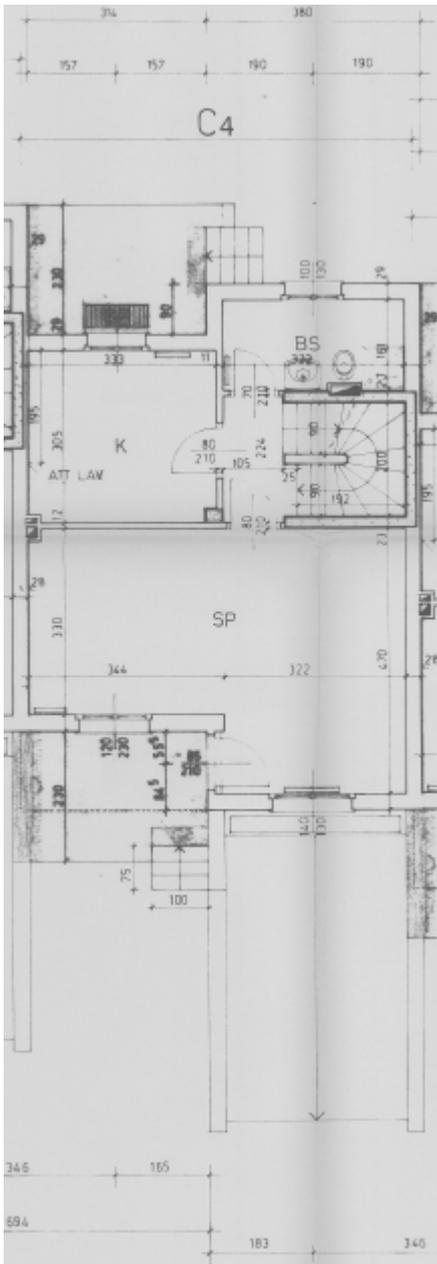
Mappa



Piano T ZONA GIORNO

Piano 1° ZONA NOTTE

Piano S1 CANTINA e BOX



--- RILIEVI DA SOPRALLUOGO ---

La villetta rivela l'esecuzione, piuttosto recente, di opere interne di ristrutturazione, con differente organizzazione degli ambienti e finiture scelte, nonché dotazione di arredi su misura.

Si ritiene che il muretto d'arredo realizzato preso l'ingresso a piano terreno interferisca con i rapporti aeroilluminanti.

La scrivente precisa che, per modifiche apportate in sede di costruzione e per successiva probabile formazione di contromuri in sede di ristrutturazione, alcune quote del progetto depositato in Comune non risultano precisamente riscontrabili e rispettate, e ciò con particolare riferimento alla superficie dei bagni. Le opportune verifiche potranno essere condotte ad arredi totalmente rimossi, valutandone l'eventuale sanabilità, laddove si rivelasse occorrente.

Oggi, al proposito, nulla risulta preventivabile, né in termine di adeguamenti, né di conseguente spesa.

*

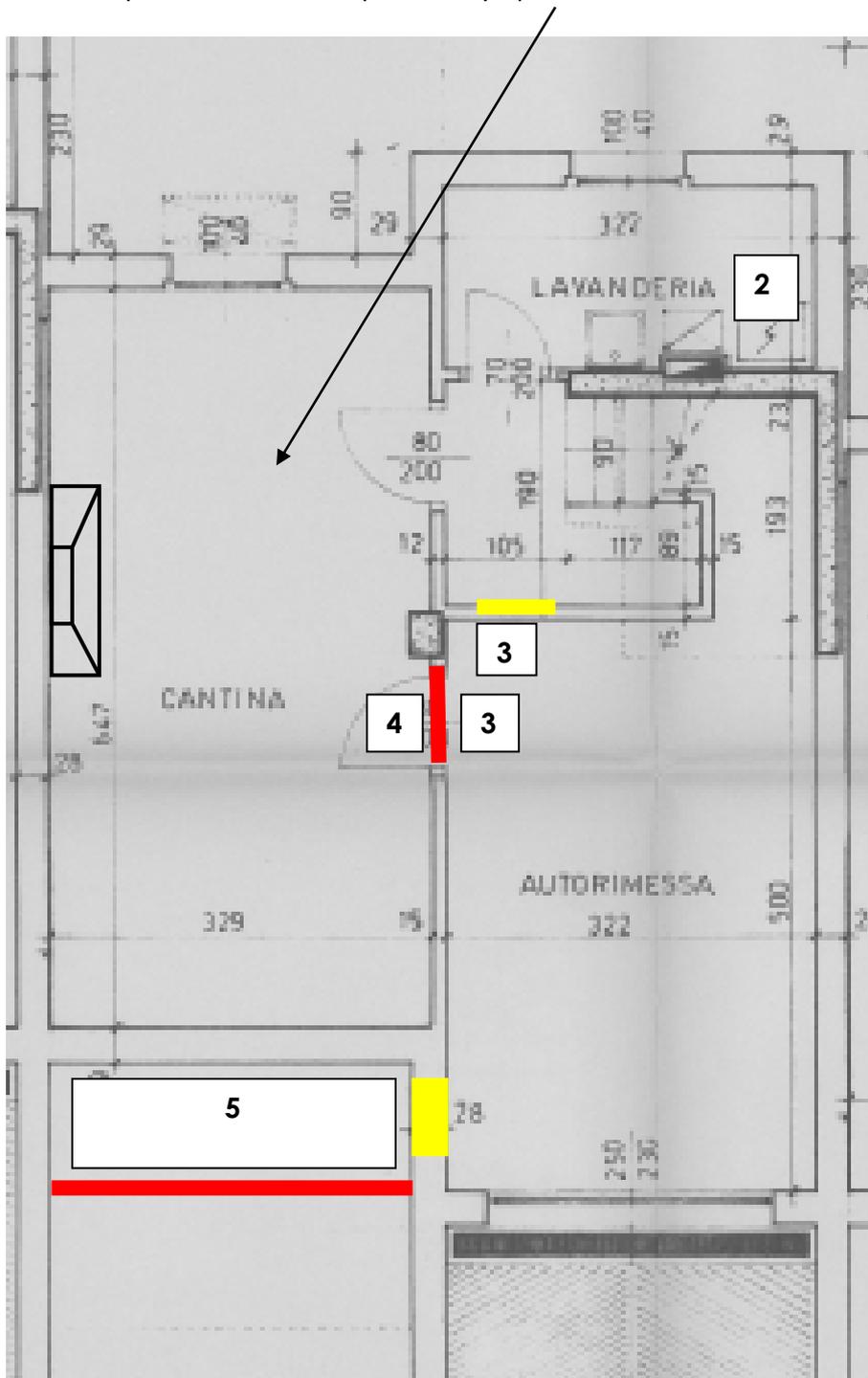
Evidenziate in colore giallo (demolizioni) sono le murature mancanti rispetto al progetto originario - evidenziate in colore rosso (realizzazioni) sono le murature aggiunte rispetto al progetto.

Ai punti 2) - 4) - 5) sono presenti modifiche - allo stato - non mantenibili.

Piano interrato CANTINA e BOX AUTO

- 2) wc installato nella lavanderia;
- 3) diverso accesso al box dal piano cantina;
- 4) presenza di serramento "finestra" non REI ;
- 5) ulteriore vano cantina non previsto a progetto.

Inoltre: evidente (impianti – caminetto) utilizzo del vano cantina (deposito senza permanenza di persone) quale "taverna".



La scrivente di seguito indica gli adeguamenti necessari:

I) presentazione al Comune di C.I.L.A. in Sanatoria, relativa alle modifiche interne apportate ai 3 piani:

previsti gli importi di € 1.700,00 per le pratiche tecniche ed € 1.000,00 per l'oblazione da versare, per un totale di **€ 4.500,00** circa, comprensivi di aggiornamento catastale, diritti d'ufficio ed oneri fiscali.

L'aggiudicatario potrà, anche, optare per la "rimessa in pristino degli ambienti, come a progetto, sostenendo le relative spese.

II) opere da eseguire: rimozione vaso in lavanderia – tamponamento della finestrina tra box e cantina – tamponamento vano porta a collegamento box con vano non autorizzato:

importo previsto **€ 1.500,00** oneri fiscali compresi.

Le "opere da eseguire" saranno comunque da effettuare, a meno di discutere direttamente con il Comune, tramite tecnico abilitato all'uopo incaricato, la possibilità di differenti soluzioni e verificarne i relativi costi. Questa indicazione include l'eventuale utilizzo del vano cantina (deposito senza permanenza di persone) quale "taverna" dotata di caminetto.

Si precisa che, per quanto sopra riportato, ed in assenza delle indicazioni dalla scrivente richieste al Comune di Truccazzano, ad oggi non risulta preventivabile l'importo di spesa relativo ad un eventuale "rinnovo" o ad una eventuale "integrazione" della richiesta di abitabilità / agibilità a suo tempo presentata, al fine del suo ottenimento per l'immobile oggetto della presente Procedura.

8 CONSISTENZA

Villetta a schiera con giardino recintato di proprietà.

- a piano T rialzato: unico spazio giorno/cucina con terrazzini all'ingresso e retro, verso giardino - disimpegno scale/antibagno e bagno;
- a piano primo: n. 2 camere delle quali quella fronte strada dotata di vasta cabina armadio, disimpegnata da corridoio con balcone - disimpegno scale/antibagno e bagno;
- a piano interrato:
ampio vano cantina (con caminetto), disimpegno scale e lavanderia (attualmente con vaso);
box auto con spazio ripostiglio sottoscala). Si precisa che il vano annesso e non autorizzato non viene considerato nella consistenza, in quanto attualmente non utilizzabile.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari (residenza e box) , è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente; è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come indicato. E' stata altresì presa in considerazione l'indicazione catastale relativa alla superficie. Le superfici di piano considerano anche il vano scala.

Il valore attribuito alla villetta considera anche il valore della superficie degli spazi esterni, relativi a giardino e rampa box.

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.

a. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Truccazzano Fascia/Zona: centrale - centro urbano

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Valore mercato stato valore minimo valore massimo

Ville e Villini Ottimo 1550 1850

BORSINO IMMOBILIARE. Centro urbano - Ville e villini

Valore minimo € 1.375- Valore medio € 1.518 - Valore massimo € 1.662

Si ritiene ragionevole applicare il valore di €/mq. 1.600,00.

9.2 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
Abitazione con box e giardino	S1 – T-1°	168,00	1.600,00	268.800,00

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 dalla scrivente.

VALORE LOTTO	€ 268.800,00
---------------------	---------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 13.400,00
--	--------------------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 6.000,00
---	-------------------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-	€ 249.400,00
---	---------------------

La sottoscritta arch. Maria Grazia Mina dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC. e via posta all'esecutato.

Milano li: 27 marzo 2024

l'Esperto

arch. Maria Grazia MINA

ALLEGATI

**1 ispezioni di Catasto 2.A documentazione fotografica 2.B ricerca APE
3 ricerche presso Ufficio del Registro 4 rogito 5 visure Conservatoria
6 certificazione impianto gas - 7 documentazione Comune.
Copia privacy della Relazione.**