

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1062/2024

Giudice della procedura: **presidente dott.ssa Francesca Maria MAMMONE**

Custode: **avv. Massimo PANETTI**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1) – Comune di TRUCCAZZANO (MI) – Fraz. Corneliano Bertario Via S. Biagio, 18

Appartamento A/2 al piano secondo con annessa cantina ed autorimessa C/6.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di TRUCCAZZANO (MI): Fraz. Corneliano Bertario Via S. Biagio, 18:

CORPO 1

Foglio 14 Mappale 129 Subalterno 41 – Categoria catastale A/2 (appartamenti di tipo civile);

CORPO 2

Foglio 14 Mappale 129 Subalterno 14 – Categoria catastale C/6 (autorimesse);

Al momento del sopralluogo effettuato in data **3-7-2025** – ved. verbale **allegato 17**) - era presente il conduttore che utilizza i beni in esame in base al contratto di LOCAZIONE AD USO ABITATIVO 4+4 sottoscritto in data 28-8-2019 e registrato in data 20-9-2019 Contratto n. 3907/3T/2019 – scadenza naturale 30/08/2023 – dunque sottoscritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento *de quo* – ved. riferimento dell’Agenzia delle Entrate – qui **allegato 10**).

Il canone di locazione si ritiene congruo.

Proprietari:

- **omissis** – Proprietà 1/1 del diritto di proprietà - nato a (*omissis*) (ved. **allegati 11.1**) e **11.2**) – Stato civile: dichiaratosi coniugato in regime di separazione dei beni nell’atto di acquisto del bene *de quo* (23-11-2005); ciò trova riscontro nell’allegato Estratto di Matrimonio (ved. **allegato 11.3**) - attualmente di stato civile libero - (ved. **allegato 11.1**);

Prezzo proposto a base d’asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 101.000,00.= arr.**

da occupato: **€ 70.700,00.= arr.**



LOTTO UNICO

Comune di Comune di TRUCCAZZANO (MI) – Fraz. Corneliano Bertario Via S. Biagio, 18:

Appartamento A/2 al piano secondo con autorimessa pertinenziale C/6.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

1.1. Descrizione catastale dei beni:

LOTTO 1)

Comune di Comune di TRUCCAZZANO (MI) – Fraz. Corneliano Bertario Via S. Biagio, 18:

CORPO 1

Appartamento di due locali più servizio e balcone al piano secondo sottotetto con annessa cantina al piano interrato, nel complesso immobiliare denominato "RESIDENZA GERUNDO SUD - LOTTO C" - Fabbricato "C", il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di TRUCCAZZANO** come segue: **Foglio 14, Particella 129, Subalterno 41, VIA SAN BIAGIO n. 18 Piano S1-2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 85 mq., Totale Escluse aree scoperte 80 mq., Rendita Euro 289,22;**

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario (*): area scoperta al mappale 129, vano scala e ascensore comuni, proprietà di terzi, area scoperta al mappale 129;

Coerenze della cantina da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi, enti comuni;

Attualmente intestato a:

- (*omissis*) – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2017 Pratica n. MI0052145 in atti dal 01/02/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18605.1/2017);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0706416 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 152916.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2006 Pratica n. MI0558470 in atti dal 23/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60634.1/2006);
- COSTITUZIONE del 23/09/2005 Pratica n. MI0634087 in atti dal 23/09/2005 COSTITUZIONE (n. 7599.1/2005).

CORPO 2

Autorimessa al piano interrato, nel complesso immobiliare denominato "RESIDENZA GERUNDO SUD - LOTTO C" - Fabbricato "C", il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di TRUCCAZZANO** come segue: **Foglio 14, Particella 129, Subalterno 14, VIA SAN BIAGIO n. 14 Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq., Superficie Catastale Totale: 19 mq., Rendita Euro 52,68;**



Coerenze da Nord in senso orario (*): terrapieno di via S. Biagio, proprietà di terzi, area scoperta di manovra/cortile, proprietà di terzi;

Attualmente intestato a:

- (*omissis*) – **Proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2017 Pratica n. MI0052118 in atti dal 01/02/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18578.1/2017); - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0706389 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 152889.1/2011); - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2006 Pratica n. MI0558470 in atti dal 23/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60634.1/2006);

- COSTITUZIONE del 23/09/2005 Pratica n. MI0634087 in atti dal 23/09/2005 COSTITUZIONE (n. 7599.1/2005).

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'atto di provenienza, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 del diritto di proprietà di:**

(*omissis*) (ved. **allegati 11.1**) e **11.2**) – Stato civile: dichiaratosi coniugato in regime di separazione dei beni nell'atto di acquisto del bene *de quo* (23-11-2005); ciò trova riscontro nell'allegato Estratto di Matrimonio (ved. **allegato 11.3**) - attualmente di stato civile libero - (ved. **allegato 11.1**);

DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona (ved. anche **allegato 4**).

In Comune di Truccazzano (MI) - Fraz. Corneliano Bertario;

Fascia/zona: in frazione distaccata dal Comune.

Principali collegamenti pubblici:-----;

Collegamento alla rete autostradale: scomodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche fotografie **allegato 3**).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in località "Corneliano Bertario" del Comune di Truccazzano – via S. Biagio, 18 - posto a ca km. 25 ad Est del Capoluogo.

BREVI CENNI STORICI

Frazione del comune di Truccazzano, Corneliano Bertario è un borgo rurale circondato da campi,



rogge e boschi, poco lontano dal fiume Adda. Anticamente fu un insediamento romano, passato ai Longobardi nel primo Medioevo. Per molti secoli fu un possedimento dei Borromeo, che ne fecero un avamposto militare. Il centro di Corneliano Bertario sembra rimasto fermo nel tempo: nel borgo sono presenti numerosi edifici rurali storici, che si affacciano sulla piazza davanti al [Castello Borromeo](#), edificio fortificato costruito a più riprese dal 1385 circa. Originariamente di proprietà dei Visconti, oggi è una *location* per ricevimenti nuziali, mostre e spot pubblicitari. Nel 2008, in un terreno della zona, vennero ritrovati oltre mille Antoniani, monete romane di epoca tardo imperiale: questo tesoro, risalente al III secolo d. C., prova quanto antica sia la prima fondazione dell'abitato. Nel territorio di Corneliano Bertario si trova anche la [riserva Borromeo](#): un tempo usufruita dalla nobile famiglia per le battute di caccia, oggi è un virtuoso esempio di agricoltura e rimboschimento. [fonte: https://turismo.parcoaddanord.it/punti_di_interesse/borgo-di-corneliano-bertario/].

In seguito all'unione temporanea delle province lombarde al regno di Sardegna, in base al compartimento territoriale stabilito con la legge 23 ottobre 1859, il comune di Corneliano Bertario con 526 abitanti, retto da un consiglio di quindici membri e da una giunta di due membri, fu incluso nel mandamento XV di Cassano, circondario I di Milano, provincia di Milano. Alla costituzione nel 1861 del Regno d'Italia, il comune aveva una popolazione residente di 526 abitanti (Censimento 1861). Sino al 1862 il comune mantenne la denominazione di Corneliano e successivamente a tale data il comune assunse la denominazione di Corneliano Bertario (R.D. 19 ottobre 1862, n. 934). In base alla legge sull'ordinamento comunale del 1865 il comune veniva amministrato da un sindaco, da una giunta e da un consiglio. Nel 1867 il comune risultava incluso nel mandamento di Cassano d'Adda, circondario di Milano e provincia di Milano (Circo-scrizione amministrativa 1867). Nel 1869 il comune di Corneliano Bertario venne aggregato al comune di Truccazzano (R.D. 17 gennaio 1869, n. 4834).

Fonte: [<https://www.lombardiabeniculturali.it/istituzioni/toponimi/8000199/>]

La palazzina in cui sono ubicati i beni in oggetto risulta edificata ca nel 2003/2005 in base ad un Piano di Lottizzazione che ha reso urbanizzata la zona posta all'estremità Nord della frazione, a confine verso i campi agricoli.

Trattasi di palazzina di n. 3 piani fuori terra e nell'ultimo piano, posto sotto la copertura, risulta, tra altri, l'alloggio in esame.

Il vano scale è dotato di ascensore ad apertura automatica.

Trattasi di appartamento che è stato rinvenuto comporsi di un locale ingresso/soggiorno/cucina con terrazzino che prospetta sul piazzale antistante, un locale igienico con ingresso da detto unico ambiente, un disimpegno da cui si accede ad un piccolo vano ed alla camera dalla quale si accede ad un ripostiglio.

Tuttavia detta attuale suddivisione interna dei locali non risulta autorizzata (ved. paragrafo 7. che segue sulla regolarità edilizia).

La zona posta a nord dell'appartamento è dotata di un balcone.

Le finiture sono di tipo civile.

Il portoncino di accesso è del tipo blindato con spioncino ed in finitura tipo Noce scuro.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche tipo cotto e nei toni comunque del beige.

Le pareti sono rifinite in piastrelle ceramiche quelle del bagno ed in rasatura per interni tinteggiata grigio chiaro le altre con rivestimento in piastrelline lo spazio tra il piano del mobile della parete attrezzata a cucina ed i pensili.



Le porte interne sono in legno tamburato finitura Noce scuro con ferramenta in ottone bronzato.

Le finestre sono in legno abete tinta naturale con vetri a taglio termico e dotate di persiane in legno per l'oscuramento.

I termosifoni sono in ghisa verniciati grigio chiaro ed è presente l'impianto di condizionamento.

Il bagno è dotato di vano doccia, lavabo, vaso, bidet e vasca di tipo classico, su piedini.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda per uso sanitario sono di tipo autonomo a gas con caldaia murale posta sul balcone posto a Nord.

Essendo un'abitazione posta sotto le falde inclinate del tetto le altezze interne sono variabili variano approssimativamente tra un minimo di m. 1,50 ad un massimo di m. 3,25.

A parte le ante di chiusura della portafinestra del locale soggiorno/cucina che è risultata essere quasi completamente distrutta, l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione molto buone.

Al piano interrato sono presenti un piccolo vano cantine e l'autorimessa.

Si rimanda alla documentazione fotografica qui allegata – **allegato 3)**

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (ved. **allegato 4))**

Periferica.

2.4 Certificazioni energetiche:

Risulta APE valido fino al 27-10-2026 – Classe energetica E – ved. **allegato 13)**.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non reperite.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. **allegati 10.n)**

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo effettuato in data **3-7-2025** – ved. verbale **allegato 17)** - era presente il conduttore che utilizza il bene in esame in base al Contratto n. 3907/3T/2019 – scadenza naturale 30/08/2023 stipulato in data 28-8-2019 e registrato in data 20-9-2019, dunque sottoscritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento *de quo* – ved. riferimento dell'Agenzia delle Entrate – qui **allegato 10)**.

3.2 Esistenza contratti di locazione - (ved. **allegato 10)):**

Con riferimento in data 2-9-25 l'Agenzia delle Entrate ha prodotto alla scrivente al Contratto n. 3907/3T/2019 – scadenza naturale 30/08/2023 stipulato in data 28-8-2019 e registrato in data



20-9-2019, dunque sottoscritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento *de quo* – ved. riferimento dell’Agenzia delle Entrate – qui [allegato 10](#)).

Detto contratto riguarda anche l’autorimessa.

A parere di chi scrive e fatto salvo parere dell’Ill.ma S.V. **l’immobile in esame può ritenersi libero essendo il contratto terminato in data 30/08/2023**, fatti salvi approfondimenti da parte del Custode e valutazioni dell’Ill.ma S.V..

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

- (*omissis*) (ved. [allegati 11.1](#) e [11.2](#)) – Stato civile: dichiaratosi coniugato in regime di separazione dei beni nell’atto di acquisto del bene *de quo* (23-11-2005); ciò trova riscontro nell’allegato Estratto di Matrimonio (ved. [allegato 11.3](#)) - attualmente di stato civile libero - (ved. [allegato 11.1](#));

in base ad atto di **compravendita** a rogito notaio Paola MINA di Milano in data 23-11-2005 Rep. 14920/7533 **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 **in data 13/12/2005 ai nn. 186807/94683** contro (*omissis*) – ved. [allegato 9.1](#));

4.2 Precedenti proprietari:

(*omissis*) aveva a suo tempo acquistato con atto in data 13 luglio 1993 n. 31429 rep. Notaio Maria Luisa Masetti notaio in Cassano d’Adda, **trascritto a Milano 2 il 5 agosto 1993 ai nn. 62967/44400**, l’apezzamento di terreno in Comune di Truccazzano, frazione Corneliano Bertario su cui, tra altri, fu realizzata la palazzina *de quo* contro (*omissis*) – ved. [allegato 9.4](#)).

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Ved. precedente par. 4.2.

4.4 ULTERIORI INFORMAZIONI

Si dà atto che tra il detto acquisto a favore (*omissis*) e la suddetta vendita al debitore esecutato risultano n. due atti di trasferimento sede sociale:

. Con atto a rogito Notaio Enrico Bevilacqua di Milano in data 13-11-1996 Rep. 33027/6143 **trascritto a Milano 2 in data 3-12-1996 ai nn. 91368/60318** (*omissis*) trasferisce la sede sociale da ROMA a Milano – ved. [allegato 9.3](#)).

. Con atto a rogito Notaio Paola MINA di Milano in data 12-1-2000 Rep. 6524/2478 **trascritto a Milano 2 in data 2-2-2000 ai nn. 8517/5845** (*omissis*) trasferisce la sede sociale da Milano a Bellinzago Lombardo – ved. [allegato 9.2](#)).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – [allegati 1.n.](#)

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 24-10-2024 ai nn. 140743/99464**, il bene immobile **Lotto 1** in oggetto **risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dalla **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Pavia in data 8-11-2024 dal Notaio Antonio TROTTA, Notaio in Pavia, depositata sul PCT il 15-11-2024 – qui [allegato 1.3](#)) - e riguardante il ventennio preso in esame alla data del 5-



11-2024, nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, per soggetto e per immobili, dalle verifiche catastali tramite Sister e tramite acquisizione di copie di titoli notarili e/o trascrizioni di essi dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, [riportate in ordine cronologico di presentazione](#):

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame né successivamente all’acquisto del bene, contro l’esecutato.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie:

Risulta **CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE** sottoscritta davanti al Notaio Paola MINA di Milano in data 23-4-2001 Rep. 8584/3417 trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 15-5-2001 nn. 48473/31921 – ved. allegati [14.1.1](#)) e [14.1.2](#)) – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto.

Altre limitazioni d'uso:

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto, anche ultraventennali, e dal Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;
- Si richiamano inoltre tutti i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo, anche culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati. In particolare, il fabbricato in esame risulta sottoposto al vincolo Parco Adda Nord ed è soggetta a vincolo ambientale- paesistico ex art. 1 lett. d. L. 431/198 e L. 1497/’39 (intero territorio del Parco).

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni:

- 1) **Iscrizione ipoteca volontaria in data 7-3-2013 ai nn. 22228/3564, a favore di CASSA RURALE – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO – SOCIETA’ COOPERATIVA** con sede in Treviglio (BG) – C.F.: 00255130163 - **contro** il Sig. (omissis) – in forza di atto a rogito Notaio Paola MINA di Mi-



lano in data 6-3-2013 rep. 24114/13340 a garanzia del **complessivo importo di Euro 114.400,00.=** di cui **Euro 88.000,00.= per capitale;**

2) **Iscrizione ipoteca volontaria in data 14-5-2014 ai nn. 41969/6696, a favore di CASSA RURALE – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO – SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Treviglio (BG) – C.F.: 00255130163 - **contro** il Sig. (*omissis*) – in forza di atto a rogito Notaio Riccardo BANDI di Milano in data 8-5-2014 rep. 16965/10127 a garanzia del **complessivo importo di Euro 135.000,00.=** di cui **Euro 90.000,00.= per capitale;**

3) **Iscrizione ipoteca volontaria in data 29-3-2017 ai nn. 36622/6409, a favore di CASSA RURALE – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO – SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Treviglio (BG) – C.F.: 00255130163 - **contro** il Sig. (*omissis*) – in forza di atto a rogito Notaio Riccardo BANDI di Milano in data 23-3-2017 rep. 18684/11309 a garanzia del **complessivo importo di Euro 300.000,00.=** di cui **Euro 200.000,00.= per capitale;**

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 24-10-2024 ai nn. 140743/99464, a favore di CASSA RURALE – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Treviglio (BG) – C.F.: 00255130163 - **contro** il Sig. (*omissis*) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 7-10-2024, rep. n. 22893, **per l'importo di Euro 94.216,26.= oltre a successivi interessi e spese.**

N.B. GRAVA ANCHE SUI BENI IMMOBILI DI MELZO LOTTO n. 2.

5.2.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO – Allegati 12.n)

6.1 Spese di gestione condominiale: ved. **allegato 12.1).**

Spese ordinarie Ca Euro 4.400,00/anno;

Arretrati spese ordinarie: Euro 4.804,00;

Spese straordinarie: -----

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Ved. Regolamento di Condominio - qui **allegato 12.3).**

Si allega altresì tabella millesimi – qui **allegato 12.2).**

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – **allegati 14.n):**

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Truccazzano alla scrivente sono state fornite le scansioni dei seguenti fascicoli delle seguenti pratiche edilizie – rif. **allegati 14.n):**



1. **PRA9336-2001 CONVENZIONE - CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE** sottoscritta davanti al Notaio Paola MINA di Milano in data 23-4-2001 Rep. 8584/3417 trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 15-5-2001 nn. 48473/31921 – ved. allegati **14.1.1)** e **14.1.2)** – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto.
2. **PRA44-2003-APA - Pratica Edilizia n. 44/2003 - Prot. 8466 MG/st in data 1-8-2003 -** Provvedimento di Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/1939 rilasciato dal Responsabile del Servizio Gestione Territorio del Comune di Truccazzano a *(omissis)*– Piano di Lottizzazione n. 13 lotti C e D – per “...costruzione di palazzine plurifamiliari secondo le opere indicate nel progetto, presso l’immobile situato in Corneliano – Truccazzano PL 13 lotti C e D” – ved. **allegato 14.2)**;
3. **PRA45-2003-PDC - Pratica Edilizia n. 45/2003 - Prot. 8467 MG/st in data 14-4-2003 -** Permesso di Costruire rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Truccazzano a *(omissis)*– Piano di Lottizzazione n. 13 lotti C e D – per “...la realizzazione di palazzine plurifamiliari in Truccazzano fraz. Corneliano, PL 13 lotti C e D, destinazione residenziale..” – ved. **allegato 14.3)**;
4. **PRA58-2004-APA - Pratica Edilizia n. 58/2004 - Prot. 9412 MG/st in data 16-7-2004 -** Provvedimento di Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/1939 rilasciato dal Responsabile del Servizio Gestione Territorio del Comune di Truccazzano a *(omissis)*– per “...lavori di variante all’Autorizzazione Paesistica n. 44/2003...” – ved. **allegato 14.4)**;
5. **PRA59-2004-PDC - Pratica Edilizia n. 59/2004 - Prot. 9413 MG/st in data 26-7-2004 -** Permesso di Costruire rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Truccazzano a *(omissis)*– Piano di Lottizzazione n. 13 lotti C e D – per “...variante al permesso di costruire n. 45/2003..” – ved. **allegato 14.5)**;
6. **PRA28-2005-DIA - Pratica Edilizia n. 59/2004 - Prot. 6674 in data 1-6-2005 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’** ai sensi dell’art. 22 e 23 del D.P.R. 6/6/2001 presentata da *(omissis)* per “...varianti in corso d’opera alle opere oggetto dei progetti di cui al permesso di costruire n. 45/2003 del 14 aprile 2003, e permesso di costruire in variante n. 59/2004 del 27 luglio 2004..” – ved. **allegato 14.6)**;

* * * * *

Dato preliminarmente che **non risulta rilasciata l’agibilità**, con stretto riferimento al solo immobile per cui è causa, confrontando il progetto da ultimo riportato nell’**allegato 14.6)** con le misure a campione rilevate in loco si rileva una generale corrispondenza nella perimetrazione dell’abitazione (con lievi differenze nelle misure) tuttavia con una differente suddivisione degli ambienti interni.

In particolare al bagno si accede direttamente dal soggiorno (non ammissibile) anziché dal disimpegno in progetto che, accorpato anche ad una parte della camera, risulta ora trasformato in un vano utilizzato come ripostiglio/guardaroba ed inoltre in fondo alla camera è stato ricavato un ripostiglio.

Inoltre l’altezza interna minima della cappuccina del soggiorno risulta di ca m. 2,37 anziché m. 2,10 e la morfologia della stessa risulta differente rispetto la progetto approvato comportano peraltro modifica esterna senza la prescritta autorizzazione paesaggistica.

In generale si osserva inoltre che mentre la Convezione di Piano di Lottizzazione suddetta prevedeva due piani abitabili fuori terra coerentemente con le previsioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) al tempo vigente il Comune ha autorizzato tre piani abitabili fuori terra, autorizzando il



recupero abitativo del piano sottotetto, e ciò in contrasto oltre a quanto sopra previsto dal P.R.G. anche con la volumetria massima ammissibile prevista dalla Convenzione (art. 2 della Convenzione - pag. 12 - dell'[allegato 14.1.1](#)).

Si dà infine atto che non risulta che sia stata richiesta né rilasciata la domanda di abitabilità.

La scrivente provvede a decurtare di un ulteriore 20% a forfait il valore di stima per le suddette irregolarità amministrative, allo stato a parere di chi scrive non emendabili, analogamente ad altre procedure di stima.

* * * * *

Conformità igienico-edilizia: non conforme.

* * * * *

Conformità urbanistica: non conforme in quanto la volumetria realizzata con il complesso delle costruzioni di cui al Piano di Lottizzazione in esame risulta superiore di ca il 30% a quella prescritta dall'art. 2 della Convenzione.

7.2 Vincoli:

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. [allegato 17](#)) - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

In particolare, il fabbricato in esame risulta sottoposto al vincolo Parco Adda Nord ed è soggetto a vincolo ambientale- paesistico ex art. 1 lett. d. L. 431/198 e L. 1497/39 (intero territorio del Parco).

7.4 Conformità catastale:

Si richiamano le stesse difformità rilevate per la conformità edilizia rispetto a quanto rappresentato nell'allegata planimetria catastale – [allegato 7.1](#) – e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie non si possono ritenere conformi allo stato di fatto per ciò che concerne l'abitazione.**

Occorrerà quanto meno rendere previamente lo stato di fatto regolare dal punto di vista edilizio (ancorché rimanga l'irregolarità dal punto di vista urbanistico) indi presentare planimetria catastale conforme affrontando una spesa di ca Euro 1.500,00.=

La planimetria dell'autorimessa si ritiene conforme ancorché l'altezza rilevata risulti di ca m. 2,28 mentre nella planimetria [allegato 7.2](#)) risulti indicata un'altezza di m. 2,48, non modificando, a parere di chi scrive la rendita catastale.

* * * * *

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA



8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Si utilizza la superficie catastale.**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento e cantina al piano 2°	Mq.	85,00	1	85,00
Autorimessa		A corpo		

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 – allegati 15.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 15.1):**

Semestre 2/2024 – quotazioni non disponibili

Borsino PiùPrezzi – Camera di Commercio – allegato 15.2):

Semestre 1/2025 – valori minimi/massimi appartamenti recenti in periferia Euro/mq. 1.250/1.550, **valore medio: Euro/mq. 1.400,00.**

Autorimesse a corpo: Euro 15.000/18.000.

Borsino Immobiliare – allegato 15.3):

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti di 1° fascia Euro/mq. 1.370/1.664, **valore medio: Euro/mq. 1.517,00.**

Autorimesse: valore minimo 596/max 775 – **valore medio Euro/mq. 686.**

La scrivente ritiene che il **più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell'immobile** risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico



Relazione di stima – R.G.E. 1062-24 Lotto 1 Truccazzano

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A2	85,0	€ 1.500,00	€ 127.500,00
Autorimessa	C6	a corpo	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Totale				€ 142.500,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta inoltre 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 UNICO	€ 142.500,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.125,00
•	
Spese di ripristino e regolarizzazione edilizia - indicative e di massima: a forfait -20%	€ 28.500,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.500,00
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore	€ 4.804,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 100.571,00
arrotondato	€ 101.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato intero : ancorchè non ricorra il caso:	€ 70.700,00

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

Il canone di affitto annuo stabilito a contratto risulta pari ad Euro 6.300,00.= con cedolare secca senza aggiornamento ISTAT (rif. pag. 5 dell'allegato 10)).

Non sono disponibili quotazioni per affitti a Truccazzano né da OMI Agenzia Entrate né da PiùPrezzi della Camera di Commercio.

Per immobili del genere il canone annuo di affitto risulta compreso tra il 3% ed il 4% del valore dell'immobile.

In funzione del valore di stima – senza le decurtazioni – pari ad Euro 142.500,00 se ne deduce che il 3% sia pari ad Euro 4.276,00 mentre il 4% ad Euro 5.700,00.



In entrambi i casi inferiori ad Euro 6.300,00.

In considerazione di quanto sopra **il canone di locazione si ritiene congruo.**

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non ricorre il caso

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare di precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegati 1.3.n**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia al debitore esecutato ed al legale del procedente ed al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.



Relazione di stima – R.G.E. 1062-24 Lotto 1 Truccazzano

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 2-11-2025

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue ELENCO ALLEGATI)

