

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 560/2024

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Marianna Gallioto**

RELAZIONE DI STIMA.

Appartamento con autorimessa a Truccazzano.



0. RIEPILOGO SINTETICO

Dati catastali.

Lotto 1 Corpo A

- **Foglio 3, Mappale 219, Subalterno 1**, via Gramsci 16¹ a Truccazzano (MI), appartamento a piano terra (rialzato) censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Truccazzano, piano T, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita catastale Euro 511,29; totale superficie catastale 114 mq; totale, escluse aree scoperte, 109 mq.

Lotto 1 Corpo B

- **Foglio 3, Mappale 219, Subalterno 6**, via Gramsci 16² a Truccazzano (MI), autorimessa a piano interrato (seminterrato), censita al Catasto dei fabbricati del Comune di Truccazzano, piano T, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 28 mq, Rendita catastale Euro 86,76.

Nota bene.

La cantina, visionata il giorno del sopralluogo e occupata dalla stessa proprietaria dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, non viene rappresentata sulla stessa planimetria catastale dell'unità principale e non viene indicata nell'Atto di provenienza. Essa esula, quindi, dalla seguente valutazione.

Nota bene: nell'atto di provenienza non si fa espresso riferimento alla pertinenzialità (quantomeno fiscale) dell'autorimessa all'unità principale.

Stato occupativo.

Lotto 1 Corpo A

L'appartamento è abitato dalla proprietaria, arredato e ingombro di cose; non sussistono contratti di locazione registrati (vedi **Allegato B**) e, pertanto, l'unità oggetto di valutazione risulta libere ai fini della procedura.

Lotto 1 Corpo B

L'autorimessa è occupata dalla proprietaria e ingombra di cose; non sussistono contratti di locazione registrati (vedi **Allegato B**) e, pertanto, l'unità oggetto di valutazione risulta libere ai fini della procedura.

Contratti di locazione in essere.

Nessun contratto di locazione registrato (vedi **Allegato B**).

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo a base d'asta del Lotto unico Euro 163.000 (arrotondato).

¹ Nei documenti catastali originali non è indicato il numero civico e viene indicato piano terra in alternativa a piano rialzato.

² Nei documenti catastali originali non è indicato il numero civico.



Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso e la visione dei beni immobili sono avvenuti grazie all'intervento del custode, dottor Giovanni Santoro. Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base della planimetria, opportunamente verificate nella scala.

LOTTO 1.

Corpo A. Appartamento.

Corpo B. Autorimessa.

Nota bene.

Se pur in mancanza di specifiche precisazioni nell'Atto di provenienza circa la pertinenzialità del Corpo B rispetto al Corpo A, dato che di fatto (in difformità dalle rispettive planimetrie catastali e dalla descrizione contenuta nell'Atto di provenienza), le due unità risultano collegate mediante scala interna (di cui all'Istanza di autorizzazione edilizia 4.548/1996), si considera un lotto unico.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Truccazzano (MI), appartamento sito a piano rialzato con tre camere da letto, oltre a doppi servizi e zona giorno con spazio cottura, in origine senza altre pertinenze dirette o indirette (come dichiarato di tecnici del Comune di Truccazzano, sentiti sul tema il 28.08.2025, la pertinenzialità urbanistica ad esempio per le autorimesse, non veniva richiesta negli anni Ottanta).

Nota bene; oggi il Corpo A è unito direttamente al Corpo B mediante scala interna realizzata sulla base dell'Istanza di autorizzazione edilizia 4.548/1996; si attende di avere conferma dagli uffici circa il rilascio del provvedimento di Autorizzazione.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

-, nat... a ... il, C.f., residente a in via ; piena proprietà per la quota intera.
- Comproprietari ulteriori, nessuno.

1.3 Identificazione al Catasto fabbricati.

Intestazione:

-, nat... a ... il, C.f., residente a in via ; piena proprietà per la quota intera.
- piena proprietà per la quota intera.

Dati identificativi:

- **Foglio 3, Mappale 219, Subalterno 1**, via Gramsci 16³ a Truccazzano (MI), appartamento a piano terra (rialzato) censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Truccazzano, piano T, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita catastale Euro 511,29; totale superficie catastale 114 mq; totale, escluse aree scoperte, 109 mq.

Dati derivanti da: **Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).**

1.4 Coerenze.

- Piano terra (rialzato), da Nord in senso orario, appartamento di terzi e scala comune, cortile comune alle 4 unità

³ Nei documenti catastali originali non è indicato il numero civico e viene indicato piano terra in alternativa a piano rialzato.



immobiliari costituenti il fabbricato, sui restanti tre lati.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.
Nessuna.

Corpo B

1.6 Descrizione del bene.

In Comune di Truccazzano (MI), autorimessa sito a piano interrato.

Nota bene; oggi il Corpo B è unito direttamente al Corpo A mediante scala interna realizzata sulla base dell'Istanza di autorizzazione edilizia 4.548/1996; si attende di avere conferma dagli uffici circa il rilascio del provvedimento di Autorizzazione.

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato.

-, nat... a ... il, C.f., residente a in via ; piena proprietà per la quota intera.
- Comproprietari ulteriori, nessuno.

1.8 Identificazione al Catasto fabbricati.

Intestazione:

-, nat... a ... il, C.f., residente a in via ; piena proprietà per la quota intera.

Dati identificativi:

- **Foglio 3, Mappale 219, Subalterno 6**, via Gramsci 16⁴ a Truccazzano (MI), autorimessa a piano interrato (seminterrato), censita al Catasto dei fabbricati del Comune di Truccazzano, piano T, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 28 mq, Rendita catastale Euro 86,76.

Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).*

1.9 Coerenze.

- Piano interrato (seminterrato), da Nord in senso orario, autorimessa di terzi e scala comune, a Est cortile comune alle 4 unità immobiliari costituenti il fabbricato, a Sud autorimessa di terzi e a Ovest cortile comune alle 4 unità immobiliari costituenti il fabbricato.

1.10 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.
Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Lotto 1 Corpo A e Corpo B.

2.1 Descrizione sommaria del Comune e zona.

Inquadramento territoriale e urbanistico.

Albignano è una frazione del comune di Truccazzano, situata nella zona est della Città Metropolitana di Milano, a poca distanza dal confine con la provincia di Bergamo. Il suo territorio è caratterizzato dalla presenza di importanti corsi d'acqua, tra cui il fiume Adda e il Canale Muzza, che ne definiscono il paesaggio. Il quartiere, che ha una storia documentata fin dall'anno 1000 e fu comune autonomo fino al 1841, presenta un nucleo storico di interesse, con edifici di valore architettonico e storico come Palazzo Anguissola.

Il tessuto urbano di Albignano è prevalentemente di tipo residenziale, con una varietà di tipologie edilizie che includono sia abitazioni singole e bifamiliari che piccole palazzine. Sono presenti anche terreni edificabili con destinazione d'uso residenziale, adatti alla costruzione di nuove unità abitative.

Accanto alle aree residenziali, si riscontra una significativa presenza di terreni con destinazione agricola.

⁴ Nei documenti catastali originali non è indicato il numero civico.



Il quartiere comprende, inoltre, immobili con destinazione d'uso commerciale e artigianale, come uffici, negozi, bar, ristoranti e magazzini, che si concentrano in particolare nelle zone centrali e lungo le vie principali.

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

Albignano gode di una buona vicinanza ai principali servizi essenziali, sia all'interno della frazione stessa che nel vicino centro di Truccazzano. Tra i servizi presenti o facilmente raggiungibili si annoverano:

- Servizi scolastici: la frazione ospita una scuola primaria e si trova nelle vicinanze di una scuola dell'infanzia.
- Attività commerciali e di ristorazione: sono presenti negozi, bar e ristoranti.
- Aree verdi e ricreative: la presenza del canale Muzza e del fiume Adda offre la possibilità di godere di percorsi naturalistici e di aree per attività all'aria aperta.

Fascia/zona: quartiere periferica, al limite esterno del centro abitato, in prossimità di campagne agricole.

Destinazioni prevalenti: agricola e residenziale.

Popolazione.

A Truccazzano, la popolazione è **in crescita**. Al 31 gennaio 2025, si registravano 5.834 abitanti. Dal punto di vista della rappresentanza straniera, Truccazzano presenta una percentuale di residenti non italiani che si attesta intorno al **10,4%** del totale della popolazione, un dato leggermente inferiore alla media della Città Metropolitana di Milano, che si posiziona al 15%. La comunità straniera più rappresentata è quella **albanese**, seguita da quella **marocchina** e **rumena**.

Principali collegamenti pubblici.

Il quartiere di Albignano è accessibile tramite il trasporto pubblico, in particolare mediante linee di autobus che lo collegano al capoluogo comunale e alle località limitrofe.

- **Autobus.** Il servizio di autobus è gestito da compagnie come Autoguidovie. La linea z407 collega Albignano con il centro di Truccazzano, Melzo e Gorgonzola (dove è presente la fermata della metropolitana M2). Le corse hanno una frequenza di circa 4 ore.
- **Treno.** La stazione ferroviaria più vicina è quella di Trecella, raggiungibile in treno da Milano Porta Garibaldi con collegamenti gestiti da Trenord con una frequenza di circa 30 minuti. Dalla stazione di Trecella è possibile raggiungere Albignano con taxi o con mezzi propri.
- **Accessibilità stradale.** Il quartiere è ben collegato con le strade provinciali e comunali che permettono un rapido accesso al centro di Truccazzano e alle principali arterie stradali, come la SS 11 e la SP 13 Rivoltana, che conducono verso Milano e altre città limitrofe.

Le unità oggetto di valutazione non sono facilmente raggiungibili con mezzi pubblici.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico - Allegato A e Atti di fabbrica - Allegati G).

Le unità immobiliari oggetto di valutazione fanno parte di un insediamento circoscritto in zona agricola in località Albignano, frazione di Truccazzano (MI).

(Elenco subalterni **Allegato H**).

Si tratta di un fabbricato a due piani fuori terra (rialzato da cui si accede e primo) oltre ad uno seminterrato. L'unità principale oggetto di valutazione occupa parte del piano rialzato; il fabbricato, con riferimento al prospetto principale, è caratterizzato da un impianto quasi simmetrico con una zona centrale destinata alle scale e le parti laterali più "leggere" caratterizzate da logge. Le facciate, compresi i parapetti pieni degli spazi aperti loggiati, sono intonacate di colore giallo chiaro su cui spiccano le persiane e i ferri di colore marrone che viene ripreso anche sulla cancellata trasparente che delimita il lotto.

La copertura è a 4 falde con pendenza molto lieve.

Dal punto di vista costruttivo e rispetto alle scelte materiche, si tratta di costruzioni abbastanza semplici e con un apparato impiantistico piuttosto ridotto; le finiture delle parti comuni esterne e interne (androni, pianerottoli e



scale) sono in pietra tipo Serizzo.

Le caselle della posta singole sono poste sulla recinzione esterna.

In generale, per la destinazione e l'utilizzo le unità sono in buono stato di conservazione e manutenzione sebbene attualmente ingombri di cose.

In sintesi, in copro unico.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni		non verificabili, probabilmente, tipo a platea.
	materiale/tipologia: c.a.	
Strutture verticali	materiale/tipologia: travi e pilastri in c.a.	non verificabile
Solai intermedi	in latero-cemento	non verificabile
Murature perimetrali	Muratura portante verosimilmente a cassa vuota; intonacata e tinteggiata nel colore giallo chiaro.	Le facciate sono in ottime condizioni
Copertura	Copertura a 4 falde con lieve pendenza con struttura in calcestruzzo con manto in cotto	non verificabile
Portone di ingresso	Accesso dalla strada con recinzione e cancelletto pedonale in metallo verniciato; l'ingresso dalla strada non è protetto da tettoie. Il portoncino che apre sul pianerottolo di ingresso è in alluminio anodizzato e vetro.	
Parti comuni interne ed esterne	Attorno al fabbricato giardino comune; la rampa di accesso è pavimentata in pietra tipo beola.	in buone condizioni
Fognatura	Non verificabile; verosimilmente si tratta di allacciamento alla fognatura comunale.	funzionante
Elettrico	Sotto traccia e in parte realizzato artigianalmente ed esterno con tensione a 220V.	funzionante
Gas	Assente	
Riscaldamento	Autonomo	A partire dalla caldaia posta nello spazio cottura.
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore /servo scala o sevo rampa	Assenti.	
A.P.E.	Assente	



2.3 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico - Allegato A).

Lotto 1 Corpo A.

Si tratta di un appartamento dagli spazi generosi e di altezza più che regolamentare, caratterizzato da triplo affaccio anche contrapposto: si accede direttamente alla zona giorno e precisamente ad un ampio soggiorno, con spazio cottura annesso definito da alcuni ribassamenti decorativi, che si apre su un ampio balcone loggiato. Lo spazio cottura è sufficientemente ampio per ospitare anche la zona pranzo. Dal soggiorno si accede ad un disimpegno (senza serramenti) e poi ad un corridoio che distribuisce alle tre camere e a uno dei due bagni, entrambi aerati e illuminati naturalmente.

IL secondo bagno ha accesso direttamente dalla camera da letto doppia o padronale che gode della presenza di un ulteriore balcone con affaccio sul giardino comune.

La parte impiantistica è abbastanza attuale per quanto è stato possibile capire.

Dal punto di vista delle finiture interne, esse sono di qualità superiore alla media ma forse non propriamente attuali.

Le condizioni generali dell'unità, le cui caratteristiche sono perfettamente coerenti con le consuetudini e le mode degli anni Ottanta, sono più che buone al netto della ricchezza di oggetti e cose presenti all'interno.

In sintesi,

- altezze interne più che regolamentari di circa 290 cm
- tripla esposizione;
- bagni aerati e illuminati naturalmente
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura (vari colori), con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche.
- pavimenti: ceramica tipo gres.
- rivestimenti ceramici anche a mosaico
- porta d'accesso al piano di ingresso con blindatura a singolo battente
- infissi esterni: originali, in legno con vetro doppio con persiane esterne.
- porte interne in legno tamburato con pannelli tipo ciliegio oppure con specchiature in vetro smerigliato;
- impianto elettrico: sotto traccia, senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: autonomo a caloriferi in ghisa e scaldasalviette in acciaio
- acqua calda sanitaria: autonoma (boiler in cucina)
- contatore del gas per l'unità: da verificare
- impianto di condizionamento presente a split in soggiorno nelle camere e nella porzione annesso al piano seminterrato.
- contatore elettrico nelle parti comuni
- citofono solo audio.

Lotto 2 Corpo B.

Si tratta di una autorimessa che è stata suddivisa in assenza di autorizzazioni così da ricavare al so interno uno spazio con destinazione magazzino direttamente collegato all'unità principale ad abitazione al piano superiore.

Durante il sopralluogo, il locale, nella parte collegata all'abitazione, risultava particolarmente ingombra di cose per cui nulla si può dire sull'effettiva condizione delle finiture. La parte destinabile ad autorimessa è meno ingombra di cose sebbene attualmente non utilizzata per il ricovero di un mezzo.

2.4 Certificazione energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE) è mancante (**Allegato I**).

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è assente e mancante anche tra gli allegati delle varie pratiche edilizie esaminate.

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.



3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione del bene.

Lotto 1 Corpo A

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18.12.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie all'intervento del custode e alla disponibilità della proprietaria, si è constatato che l'unità immobiliare risulta abitata dalla stessa con alcuni cani e in assenza di contratti di locazione registrati verso altri; arredata e ingombra di cose.

Lotto 2 Corpo B

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18.12.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie all'intervento del custode e alla disponibilità della proprietaria, si è constatato che l'unità immobiliare risulta utilizzata dalla stessa in assenza di contratti di locazione registrati verso altri e ingombra di cose.

Esistenza di contratti di locazione.

L'Agenzia delle Entrate, interpellata, ha fornito una risposta negativa circa la sussistenza di contratti di locazione registrati (**Allegato B**).

4. PROVENIENZA (**Allegato D**).

Lotto 1, Corpo A e Corpo B.

4.1 Attuale proprietario dal 19.04.1993

-, nat... a ... il, C.f., residente a in via ; piena proprietà per la quota intera.

4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio, il bene era di proprietà di:

-, nat... a ... il, C.f., residente a in via ; piena proprietà per la quota intera.

In forza di scrittura privata del 19.04.1993, Pubblico ufficiale

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**Allegato E**).

Dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza* (**Allegato D**) e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - **Allegato C**) + eventuale estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare, oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Vedi le trascrizioni più oltre elencate.
- Misure penali.
Nessuna che sia stata trascritta.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc...
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
- Nessuna.
- Eventuali note.
Nessuna che sia stata trascritta.



5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**Iscrizioni nel ventennio antecedente la procedura esecutiva**25.02.2019

- Iscrizione del 25.02.2019, I ... 5, Pubblico ufficiale Tribunale di Monza, numero di Repertorio 10.582 del 12.11.2018, ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a carico di ... nat... a ... il, C.f., residente a in via ; piena proprietà per la quota intera e, C.f., entrambi in qualità di fidejussori per la e a favore di, C.f., domiciliat... per la procedura presso il legale in via a

19.07.2019

- Iscrizione del 19.07.2019, ... 3), Pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo, numero di Repertorio 2.459 del 31.05.2019, ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a carico di ... nat... a ... il, C.f., residente a in via ; piena proprietà per la quota intera e, C.f., entrambi in qualità di fidejussori per la e a favore di, C.f., domiciliat... per la procedura presso il legale in via a

5.3 Pignoramenti.05.07.2024

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Milano II, in data 05.07.2024 ... 3), Pubblico ufficiale, Corte d'Appello di Milano, numero di repertorio 12.568 del 03.06.2024 a carico di ... nat... a ... il, C.f., residente a in via ; piena proprietà per la quota intera e, C.f., entrambi in qualità di fidejussori per la e a favore di, C.f., domiciliat... per la procedura presso il legale in via a

Il pignoramento grava sugli immobili oggetto di valutazione sulla la piena proprietà, per la quota intera

5.4 Altre trascrizioni, nel ventennio antecedente la procedura, nessuna.**5.5 Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

6. CONDOMINIO.

L'unità oggetto di valutazione non fa apparentemente parte di un condominio, sebbene siano presenti parti esterne cosiddette "comuni", quantomeno con le altre 3 unità appartenenti allo stesso fabbricato.

Si segnala che nell'*Atto di provenienza (Allegato D)* vengono, comunque, indicate le quote di pertinenza delle parti comuni: 284,750/1.000 sul condominio e 142,375 sulle parti comuni.

5.6 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessuno.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.Lotto 1, Corpo A

L'unità risulta essere accessibile nonostante sia a piano rialzato poiché è presente una rampa (non perfettamente a norma per le persone che utilizzano una carrozzina se non accompagnate per la pendenza e la mancanza di uno spazio piano alla partenza e all'arrivo in quota; prevedendo un servo scale, essa sarebbe adattabile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta dopo il 01.09.1967.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

In data 28.08.2025 dopo aver fatto istanza di Accesso agli atti presso l'ufficio tecnico di Truccazzano, si sono ricevute diverse pratiche edilizie.



L'immobile è stato edificato o significativamente ristrutturato sulla base di:

- Concessione edilizia, pratica 39/81 del 22.06.1981, numero di protocollo 3.352/4.101
- Concessione edilizia, pratica 42.83 del 18.11.1983, numero di protocollo 3.484
- Istanza di Autorizzazione edilizia per la realizzazione di una scala di collegamento interna tra il Corpo A e il Corpo B di cui al protocollo 4.548.

Si è in attesa di visione delle suddette pratiche che non risultano ancora informatizzate.

7.2 Conformità urbanistica.

Lotto 1 Corpo A.

Per quanto si è dedotto dai documenti visionati, l'immobile appare conforme dal punto di vista urbanistico.

Lotto 1 Corpo B.

Per quanto si è dedotto dai documenti visionati, l'immobile appare conforme dal punto di vista urbanistico.

7.3 Conformità edilizia.

Lotto 1 Corpo A.

L'unità immobiliare non è conforme, quantomeno per l'assenza di un disimpegno regolamentare tra spazio cottura e servizi igienici. Essa pertanto non è regolamentare. Tuttavia, essa è conformabile.

Lotto 1 Corpo B.

L'unità immobiliare non è conforme poiché, per quanto riguarda la parte di box utilizzata a magazzino e ricavata all'interno dell'autorimessa, trattandosi di fatto di una pertinenza diretta, essa non separata mediante serramento rispetto ai locali abitabili del piano rialzato.

Tuttavia, essa è verosimilmente conformabile.

7.4 Conformità catastale.

Lotto 1 Corpo A.

L'unità immobiliare non è conforme nella rappresentazione della suddivisione interna (elenco non necessariamente esaustivo):

- il soggiorno comprende lo spazio cottura;
- non si ha, come rappresentato nella planimetria catastale, una cucina abitabile separata;
- il bagno adiacente alla camera doppia ha accesso direttamente da questa e non dal corridoio;
- il disimpegno appare aperto rispetto al soggiorno (e, quindi, anche non regolamentare);
- la seconda camera accede ad una piccola cabina armadio che manca nella stessa planimetria.
- Inoltre, non è rappresentata la scala che collega l'unità di cui al Corpo A alla sottostante unità di cui al Corpo B. (**Allegato F1**) e, pertanto, non viene "dichiarata" l'unione, ancorché temporanea.

Lotto 1 Corpo B.

L'unità immobiliare non è conforme per la presenza di un tavolato che la suddivide in due spazi uno destinato a magazzino e come già detto con accesso direttamente dall'abitazione soprastante e l'altro verosimilmente rimasto ad autorimessa. Inoltre, non viene dichiarata l'unione con il Corpo A.

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, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue (valori arrotondati). Nota bene. Il rilievo è stato effettuato a campione, sulle misure principali.



Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
<u>Lotto 1 Corpo A, Subalterno 1</u>					
Abitazione	110,70	91,00	18,80	0,3	116,34
					116,34
<u>Lotto 1 Corpo B, Subalterno 6</u>					
Autorimessa	32,55	29,00			29,00
					29,00

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima è svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considerano il **migliore e i più conveniente uso** che, nel caso specifico corrisponde a quello di fatto per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello attuale per entrambe le unità immobiliari (residenziale/autorimessa).

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso". Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate, oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo (le unità risultano libere ai fini della procedura).

Lotto 1 Corpo A.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2024 – zona suburbana frazione di Albignano, abitazioni civili in stato di conservazione **normale da Euro 1.300/mq a Euro 1.400/mq**.
- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 1.375 (arrotondato)** per abitazioni di qualità analoga alla media di zona; **prezzo medio Euro/mq 1.400 (arrotondato)** abitazioni porzioni di villini (situazione confrontabile con quella in esame).
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo di riferimento dei due anni anteriori alla presente relazione: nessuno.



Lotto 1 Corpo B.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2024 – zona suburbana frazione di Albignano, autorimessa in stato di conservazione normale da **Euro/mq 600 a Euro/mq. 900**
- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 700 (arrotondato)** per le autorimesse. Nel caso specifico, si tratta potenzialmente di una autorimessa doppia (due auto una dietro l'altra) qualora venisse ripristinata la situazione originaria senza separazione con una parte ad uso magazzino.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo di riferimento dei due anni anteriori alla presente relazione: nessuno.

9.2 Valutazione.

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore Euro / mq	Valore complessivo (Euro)
<u>Lotto 1 Corpo A, Subalterno 1</u>			
Abitazione	116,34		
	116,34	1.350,00	157.059,00
<u>Lotto 1 Corpo B, Subalterno 6</u>			
Autorimessa	29,00		
	29,00	700,00	20.300,00
			177.359,00

9.3 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 sui beni e non espressamente considerati in questa relazione.

<u>Lotto unico</u>	
Valore stimato	177.359,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	168.491,05
Regolarizzazione catastale e edilizia	6.100,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	162.391,05
<u>arrotondato</u>	163.000,00

Nota bene. Si tratta di un 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.

Omesso in quanto le unità immobiliari non sono locate.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Le unità sono potenzialmente vendibili separatamente dal momento che non sembra che vi siano vincoli di pertinenzialità, quantomeno fiscale; circa la pertinenzialità urbanistica, invece, i tecnici del Comune di Truccazzano hanno precisato che negli anni Ottanta non era richiesta la segnalazione. Le due unità sono, tuttavia, collegate dall'interno mediante una scala.

Si ritiene di considerare in questa sede, comunque, un Lotto unico.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Si segnala il fatto che, la cantina visionata il giorno del sopralluogo e occupata dalla stessa proprietaria dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, non viene rappresentata sulla stessa planimetria catastale dell'unità principale e non viene indicata nell'Atto di provenienza. Essa esula, quindi, dalla seguente valutazione. Si annota che fatta la verifica dei Subalterni presenti sul Mappale 219 (**Allegato H**), non figurano altre unità oltre a 4 abitazioni e 4 autorimesse.

- Si segnala che tra i due Corpi non si sono individuati elementi che potessero ricondurre ad una pertinenzialità fiscale (vedi **Allegato D**); circa la pertinenzialità urbanistica, i tecnici del Comune, sentiti sul tema, hanno precisato che, negli anni Ottanta, eventuali pertinenzialità non venivano esplicitamente richieste per l'ottenimento delle concessioni edilizie; pertanto, al netto dei lavori di ripristino per la separazione dei due corpi uniti mediante scala interna per la quale è stata fatta Istanza di autorizzazione edilizia e si è in attesa del titolo autorizzativo rilasciato (richiesta del 28.08.2025), le unità potrebbero essere vendibili singolarmente. Si ritiene, tuttavia, in questa sede considerare un Lotto unico.
- I due Corpi non sono conformi a livello catastale: per il Corpo A non è rappresentata la scala di collegamento con il Corpo B; per il Corpo B, oltre a non essere rappresentata la suddetta scala, non è rappresentata la divisione per l'ottenimento di un locale magazzino all'interno dell'autorimessa.
- Il Corpo A non è regolamentare.
- Nonostante apparentemente non vi sia un condominio, si segnala che nell'*Atto di provenienza* (**Allegato D**) vengono, comunque, indicate le quote di pertinenza delle parti comuni: 284,750/1.000 sul condominio e 142,375 sulle parti.
- La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria. Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 6 agosto 2025



L'esperto nominato,



13. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Ispezioni ipotecarie.
- D. Atto di provenienza
- E. Visura storica per immobile.
- F. Planimetria catastale.
- G. Atti di fabbrica – ultima pratica edilizia.
- H. Altri documenti catastali
- I. Esistenza di APE.

