

Espropriazione immobiliare n.° 2022/2017
Promossa da: Unicredit S.p.A.

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2022/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Unicredit S.p.A.

DEBITORE:

APRONI Mario

Piena proprietà di appartamento e box a TRUCCAZZANO Via G. Zanella, 7/9

GIUDICE:

Dott.ssa Idamaria CHIEFFO

CUSTODE:

Avv. Dott. Giuseppe RAGUSA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2018



TECNICO INCARICATO:

BARBARA BEDOGNI

CF:BDGBBR59R66F205G
con studio in MILANO (MI) - VIALE CASSALA 34
telefono: 0255189078
email: bedogni@arcadstudio.it

INDICE SINTETICO

Bene: **Via Giacomo Zanella, 7/9 – Truccazzano (MI)**

1. Dati Catastali

Lotto unico

Corpo A

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 1 particella 424 sub 16 (catasto fabbricati), cat. A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita €. 178,18 – Via G. Zanella 9 piano 1/S1

Conformità:

Edilizia – CONFORME

Urbanistica – CONFORME

Catastale – CONFORME

Superficie commerciale lorda **mq. 49,29**

Corpo B

Categoria: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]

Dati catastali: foglio 1 particella 424 sub 51 (catasto fabbricati), cat. C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 52,68 – Via G. Zanella 7, piano S/1

Conformità:

Edilizia – CONFORME

Urbanistica – CONFORME

Catastale – CONFORME

Superficie commerciale lorda **mq. 19,00**

2. Stato di possesso

L'esecutato ha assicurato che l'immobile è libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Visitabile ed adattabile

4. Creditori Iscritti

- **Unicredit S.p.A.** (creditore procedente)

5. Comproprietari:

Nessuno

6. Misure Penali:

No

7. Continuità delle Trascrizioni:

Si

8. Valore di mercato stimato € **91.927,50**

Prezzo da libero € **85.800,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato € **77.220,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 10%)

ADEMPIMENTI PRELIMINARI

Lo scrivente dopo aver verificato la congruità della documentazione ipocatastale in atti depositata dal Creditore procedente, provvedeva a reperire il titolo di provenienza dei beni.

In ossequio al mandato ricevuto lo scrivente inviava in data 11/04/2018 al Custode giudiziario nominato dal Giudice visura catastale e planimetria dei beni oggetto di pignoramento e i propri riferimenti telefonici al fine di essere contattata per la visione dei luoghi che avveniva in data 19/05/2018.

BENI IN TRUCCAZZANO (MI) – frazione ALBIGNANO -

VIA GIACOMO ZANELLA N.°7/9

Il Comune di Truccazzano è situato a est rispetto al comune di Milano. Percorrendo il Viale Forlanini da Milano si arriva alla strada provinciale Rivoltana seguendo le indicazioni per Cassano d'Adda, Melzo e Rivolta d'Adda. Si continua, sempre sulla strada provinciale Rivoltana e si arriva nel territorio di Truccazzano.

Albignano è una frazione del Comune di Truccazzano posta sulle rive del fiume Adda a nord-est del centro abitato, verso Cassano d'Adda. Fu comune autonomo fino al 1841.



LOTTO UNICO

Corpo A APPARTAMENTO con CANTINA Via G. Zanella 9, al piano primo composto da due locali, angolo cottura, bagno, balcone e cantina al piano interrato

Corpo B BOX al piano interrato dotato di impianto elettrico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Identificativi Corpo A

1.1. Breve descrizione

In comune di Truccazzano frazione di Albignano (MI) Via G. Zanella 9 appartamento ad uso residenziale posto al primo piano composto da due locali, angolo cottura, bagno, balcone e cantina al piano interrato

1.2. Quote e tipologie diritto

c.f. [REDACTED] (da atto do provenienza di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni)

per 1/1 di piena proprietà

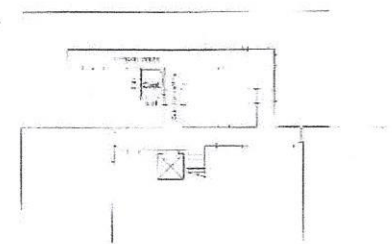
Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Truccazzano

Altri Intestati: nessuno

Dati identificativi: fg. 1 particella 424 sub 16 cat. A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 178,18 – Via G. Zanella 9 piano 1/S1

1.3 Coerenze

PIANO INTERRATO
H. 210



PIANO PRIMO
H. 270



Appartamento: Nord-est prospetto su giardino di altra proprietà, Sud-est altra U.I.U.; Sud-ovest ballatoio comune; Nord-ovest altra U.I.U.

Cantina: Nord-est e Sud-est corridoio comune d'accesso alle cantine; Sud-ovest e Nord-ovest cantine di altra proprietà.

1.4 Millesimi di proprietà 24,92/1000 come da tabelle millesimali condominiali

1.5 Conformità catastale

Non sono state riscontrate irregolarità:

- Con accesso in data 19/05/2018 non si riscontravano difformità
- Regolarizzabili mediante:
- Costi orientativi:

NOTE SULLA CONFORMITA': unità immobiliare conforme. E' stata verificata la rispondenza tra i dati catastali/descrizione dei beni e quanto riportato sull'atto di Pignoramento e sull'atto di provenienza.

Identificativi Corpo B

PIANO INTERRATO
H. 240

1.1 Breve descrizione

In comune di Truccazzano frazione di Albignano (MI) Via G. Zanella
7 box posto al piano interrato

1.2 Quote e tipologie diritto

APRONI Mario nato a Civate al Piano (BG) il 01/01/1968 c.

PRMRAG8A01C789N (da atto do provenienza di stato civile

coniugato in regime di separazione dei beni)

per 1/1 di piena proprietà

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Truccazzano

Altri Intestati: nessuno

Dati identificativi: fg. 1 particella 424 sub 51, cat. C/6, classe 2,
consistenza 17 m², rendita 52,68 – Via G. Zanella 7, piano S/1

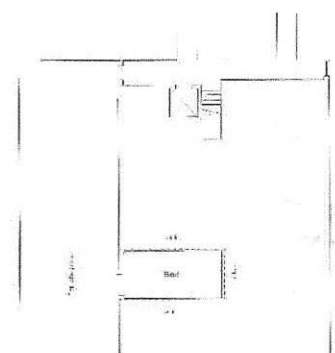
1.3 Coerenze Nord-est, Sud-est, Sud-ovest altre proprietà, Nord-ovest
corsello comune

1.4 Millesimi di proprietà 5,78/1000 come da tabelle millesimali condominiali

1.5 Conformità catastale

Non sono state riscontrate irregolarità:

- Con accesso in data 19/05/2018 non si riscontravano difformità
- Regolarizzabili mediante:
- Costi orientativi:



NOTE SULLA CONFORMITA': unità immobiliare conforme. E' stata verificata la rispondenza tra i dati catastali/descrizione dei beni e quanto riportato sull'atto di Pignoramento e sull'atto di provenienza.

2 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

2.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato con il Custode Giudiziario Dot. Ragusa in data 19/05/2018 l'immobile appariva libero e non abitato da alcuna persona. L'esecutato ha assicurato che l'immobile è libero.

Il proprietario esecutato risiede in altro Comune

2.2 Contratti di locazione

Presso l'Ut Treviglio risulta registrato un contratto d'affitto, ancora in essere, stipulato in data 25/05/2016-serie 3T-n.°2471.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

3.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

3.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore di Meliorbanca S.p.A., stipulata il 16/05/2006 a firma di Notaio Santa Picciolo ai nn. 43123/13909 di repertorio, iscritta il 24/05/2006 a Milano 2 ai nn. 79202/18322, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 312.500,00. Importo capitale: 125.000,00. Durata ipoteca: 30 anni. Ciascuno per la quota di 1/2 del Diritto di proprietà

Ipoteca volontaria a favore di Unicredit Società per azioni, stipulata il 27/05/2011 a firma di Notaio Nicoletta Morelli ai nn. 53590/10912 di repertorio, iscritta il 01/06/2011 a Milano 2 ai nn. 62000/13967, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 168.750,00. Importo capitale: 112.500,00. Durata ipoteca: 26 anni

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Intesa S.p.A. stipulata il 16/05/2006 a firma di Notaio Santa Picciolo ai nn. 43119 di repertorio, iscritta il 23/11/2006 a Milano 2 ai nn. 180644/41453, , contro [REDACTED], derivante da Atto notarile pubblico. La formalità è riferita solamente a mappale 424. Annotata a iscrizione - Restrizione di Beni Iscrizione n.° part. 12718 del 15/04/2005

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A., del 07/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario - Bergamo ai nn. 7976 di repertorio, trascritta il 03/10/2017 a Milano 2 ai nn. 116559/74646, contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili. Pignoramento a garanzia della somma di €. 9.302,07 oltre interessi e spese successive.

3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4. Misure penali: Nessuna.

3.2.5 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: aggiornamento catastale eseguito dallo scrivente in data 11/04/2018; aggiornamento ipotecario eseguito in data 11/04/2018.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

4.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 520,00

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e /o deliberati. Dal valore di stima del bene, per formare il prezzo base d'asta si detrairà l'importo relativo alle spese ordinarie di un biennio calcolato sulla base della documentazione condominiale fornita in ambito peritale.

4.2 Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

4.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia con riferimento a tutti i condomini morosi: solo a carico dell'esecutato € 1.466,59

4.4 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

4.5 Millesimi condominiali: appartamento mm. 24,92 box+cantina mm. 5,78

4.6 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: visitabile ed adattabile

4.7 Attestato prestazione energetica: Certificato APE n.° 15224-000016/11 registrato in data 16/02/2011

Indice di prestazione energetica: Classe C 84,31 KWh/m²/anno

Note:

4.8 Certificazione di conformità degli impianti: Conformità impiantistiche condominiali

- Conformità tecnica impiantistica: (normativa di riferimento art. 7 L.46/90; UNI CIG 7129/01)
L'immobile risulta conforme
- Conformità tecnica impiantistica : (normativa di riferimento art. 7 L.46/90 e UNI CIG 7129/01-UNI TS 11144)
L'immobile risulta conforme

Ulteriori avvertenze:

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla certificazione in atti a firma del Notaio Antonio Trotta (Pavia) che fa stato al 11/12/2017 e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto in data 11/04/2018-08/05/2018 si evince:

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 27/05/2011), con atto stipulato il 27/05/2011 a firma di Notaio Nicoletta Morelli - Caravaggio (BG) ai nn. 53589/10911 di repertorio, trascritto il 01/06/2011 a Milano 2 ai nn. 61999/35695. Regime di separazione dei beni.

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta e cessione quote (fino al 24/08/1993), con atto stipulato il 29/03/1972 a firma di Notaio Augusto Zancotti - Treviglio ai nn. 27952/11218 di repertorio, registrato il 08/04/1972 a Treviglio ai nn. 412 V127, trascritto il 19/04/1972 a Milano 2 ai nn. 31025/24008. Con l'atto [redacted] [redacted] acquista le restanti quote di 4/5 dell'area al mappale 98 derivanti dalla successione in morte di [redacted] deceduto l'08/12/1970 con dichiarazione di successione registrata a Cassano d'Adda il 05/04/1971 n.° 9 vol. 148, trascritta a Milano il 07/07/1971 ai nn. 45020/36003.
- [redacted] per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di scrittura privata (dal 29/07/1993 fino al 09/09/2003), con atto stipulato il 29/07/1993 a firma di Notaio Alberto Benincori ai nn. 7548/1812 di repertorio, registrato il 05/08/1993 a Milano ai nn. 19830 serie 2V, trascritto il 24/08/1993 a Milano 2 ai nn. 65558/46425.
- [redacted] per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di scrittura privata (dal 29/07/1993 fino al 09/09/2003), con atto stipulato il 29/07/1993 a firma di Notaio Alberto

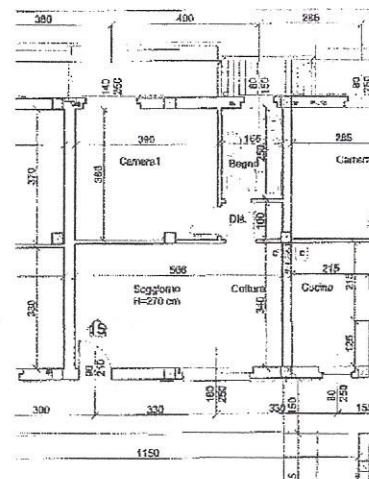
- Benincori ai nn. 7548/1812 di repertorio, registrato il 05/08/1993 a Milano ai nn. 19830 2V, trascritto il 24/08/1993 a Milano 2 ai nn. 65558/46425.
- [redacted] per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione accettata da [redacted] [redacted] Battista Giovanni e Renzo (dal 04/09/2003 fino al 12/05/2004), con atto stipulato il 04/09/2003 a firma di Notaio Nicoletta Morelli ai nn. 40480/5058 di repertorio, registrato il 11/09/2003 a Treviglio ai nn. 306 serie 1V, trascritto il 09/09/2003 a Milano 2 ai nn. 130433/79415.
 - [redacted] Elena per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione accettata da [redacted] [redacted] Battista Giovanni e Renzo (dal 04/09/2003 fino al 12/05/2004), con atto stipulato il 04/09/2003 a firma di Notaio Nicoletta Morelli ai nn. 40480/5058 di repertorio, registrato il 11/09/2003 a Treviglio ai nn. 306 serie 1V, trascritto il 09/09/2003 a Milano 2 ai nn. 130433/79415.
 - [redacted] Alioni Giovanni per la quota di 1/1, in forza di Scrittura Privata per ripartizione di aree (dal 19/04/2004 fino al 02/03/2005), con atto stipulato il 19/04/2004 a firma di Notaio Paola Mina ai nn. 12630/5891 di repertorio, registrato il 29/04/2004 a Milano 4 ai nn. 241 serie 2V, trascritto il 12/05/2004 a Milano 2 ai nn. 66499/33353 e 66504/33358.
 - Convenzione stipulata con il Comune di Truccazzano con contestuale ripartizione delle aree all'interno del Piano di Lottizzazione ed attribuzione a [redacted] Alioni Giovanni del mappale 424 ex 98
 - [redacted] & EMME COSTRUZIONI S.P.A. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/2005 fino al 24/05/2006), con atto stipulato il 23/02/2005 a firma di Notaio Fabio Gaspare Panté ai nn. 1307/839 di repertorio, registrato il 01/03/2005 a Milano 1 ai nn. 2495 serie 1T, trascritto il 02/03/2005 a Milano 2 ai nn. 28573/14166. Il titolo è riferito solamente all' area al mappale 424
 - [redacted] Magna Leonardo Pasqua per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 16/05/2006 fino al 01/06/2011), con atto stipulato il 16/05/2006 a firma di Notaio Santa Picciolo ai nn. 43122/13908 di repertorio, trascritto il 24/05/2006 a Milano 2 ai nn. 79201/40794. Regime di separazione dei beni.
 - [redacted] Costa Tiziana Grazi per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 16/05/2006 fino al 01/06/2011), con atto stipulato il 16/05/2006 a firma di Notaio Santa Picciolo ai nn. 43122/13908 di repertorio, trascritto il 24/05/2006 a Milano 2 ai nn. 79201/40794. Regime di separazione dei beni.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 25/06/2018 si eseguiva l'accesso agli atti di fabbrica presso il Comune di Truccazzano

6.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di costruire – PL – Via Conti Anguissola LOTTO 2 – Edificio residenziale n.° 4/2005, intestata a [redacted] Alioni Giovanni, per lavori di realizzazione di una palazzina plurifamiliare in Albignano all'interno del Lotto 2, presentata il 03/02/2005 con il n.° 1277 di protocollo, rilasciata il 22/03/2005 con il n.° 3507 di protocollo
- Variante al progetto n.° 04/2005 del 10/03/2005 n.° 831/2006, intestata a [redacted] & EMME COSTRUZIONI S.P.A. per lavori di recupero abitativo del sottotetto L.R. 11/03/2005 n.° 12, presentata il 18/01/2006 con il n.° 831/603 di protocollo.



- CRITICITÀ: NESSUNA

6.1.2 regolarizzazione EDILIZIA:

- Nessuna regolarizzazione

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 13 del 23/02/2010 e n. 14 del 24/02/2010 Ultimo aggiornamento: delibera C.C. n.71 del 30/09/2015
Zona omogenea:	
Norme tecniche di attuazione:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

6.2.1 CONFORMITA' URBANISTICA:

- Conforme

6.2.2 regolarizzazione URBANISTICA:

- Nessuna regolarizzazione

NOTE: Nessuna informazione aggiuntiva.

6.3 ALTRE CONFORMITA'

- Conformità tecnica impiantistica: (normativa di riferimento art. 7 L.46/90; UNI CIG 7129/01)
L'immobile risulta conforme
- Conformità tecnica impiantistica : (normativa di riferimento art. 7 L.46/90 e UNI CIG 7129/01-UNI TS 11144)
L'immobile risulta conforme

BENI IN TRUCCAZZANO

7. DESCRIZIONE DEI BENI:

7.1 Descrizione generale quartiere e zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale circondata da ampi spazi verdi (i più importanti centri limitrofi sono Rivolta d'Adda, Cassano d'Adda, Melzo, Treviglio).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI PRESENTI NELLA ZONA

Tecnico incaricato: arch. Barbara Bedogni

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI PRESENTI NELLA ZONA

In zona sono presenti numerosi servizi, tutti entro un limite massimo di 1500 metri: ospedale, farmacie, supermercati, scuola per l'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore.

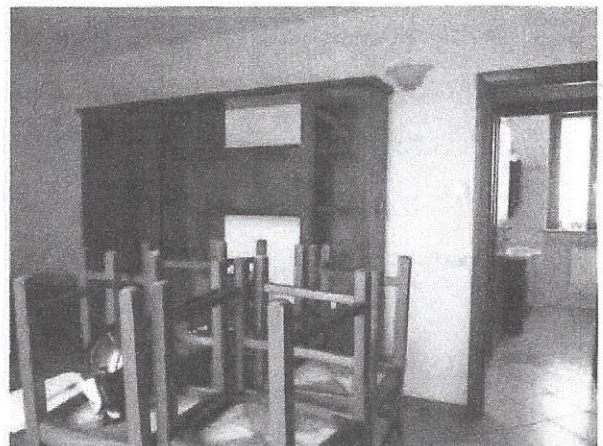
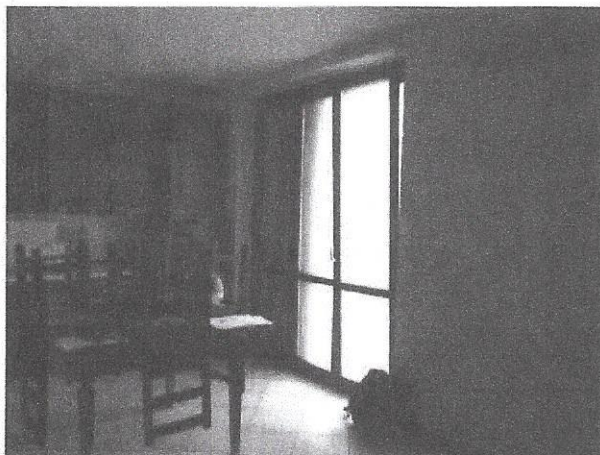
COLLEGAMENTI

A breve distanza A35 BREBEMI, Stazione Ferroviaria

7.2 Caratteristiche dell'edificio

Lo stabile è costruito all'interno di un Piano di Lottizzazione del 2005, è costituito da palazzine di tre piani fuori terra ed un piano interrato. La costruzione ha le caratteristiche di impianto simili alla tipologia a ringhiera con largo ballatoio di distribuzione alle unità immobiliari. Tutti i piani sono collegati verticalmente da impianti ascensori e scale.

APPARTAMENTO DI CUI AL CORPO A



7.3 Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è al piano primo; è composto da due locali, angolo cottura, bagno, balcone e cantina al piano interrato. All'appartamento si accede da un ballatoio comune aperto sul quale si apre l'ascensore condominiale. Dall'ingresso si accede direttamente al soggiorno con angolo cottura, sullo stesso locale affaccia la porta che conduce alla zona notte. Nel piccolo disimpegno si aprono due porte, una del bagno e l'altra della camera da letto il disimpegno è sufficientemente ampio per contenere un capiente armadio. Dalla camera da letto si accede al balcone che si affaccia sul vialetto d'ingresso condominiale. I pavimenti dell'unità sono in piastrelle di ceramica posate in diagonale con la stessa colorazione ad eccezione del locale bagno dove la grandezza delle piastrelle si riduce e cambia la colorazione. Il bagno è areato ed illuminato naturalmente ed è dotato di doccia, lavabo, bidet, vaso; il rivestimento delle pareti è in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa mt. 2.00. L'angolo cottura è rivestito con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa mt. 1.80. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, l'oscuramento è assicurato da antoni in legno, tutte le finestre sono dotate di zanzariera, le porte interne sono in legno tamburato color noce, la porta d'ingresso è blindata. Il riscaldamento è autonomo e la

caldaia è posta in una nicchia sul balcone della camera da letto, i caloriferi sono in alluminio, l'appartamento è altresì dotato di condizionamento con due split uno in camera da letto ed uno in soggiorno, l'unità motore è posta sul balcone della camera da letto.

Inoltre è presente un impianto antifurto con sensori sulle parti apribili e sensori volumetrici.

La cantina, identificata con il n.° 15 nei disegni del permesso di costruire, è al piano interrato, con porta in ferro è dotata di luce ed ha dimensioni ampie mt. 1,50x1,77 ed un'altezza di mt. 2,76.

7.3.1 Stato di manutenzione generale: buono

Le parti comuni e l'appartamento si presentano in buono stato di manutenzione generale. Dalla documentazione condominiale si evince che le manutenzioni vengono svolte con regolarità.

Data la recente costruzione dell'intero immobile (2005) tutti gli impianti si possono definire recenti, sia quelli condominiali che quelli all'interno dell'abitazione.

Impianti:

Impianto elettrico: esiste impianto elettrico anche nel locale cantina

Riscaldamento: impianto autonomo non è presente libretto di manutenzione della caldaia

Impianto raffrescamento: interno all'abitazione è autonomo

Ascensori: l'edificio è dotato di impianto ascensori dal piano interrato all'ultimo piano

Scarichi: non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi

BOX DI CUI AL CORPO B

7.4 Descrizione dell'unità immobiliare

Il box è individuato al n.° 11 sul progetto comunale; è sito al piano interrato, lo stesso della cantina. E' un box singolo con basculante in ferro, dimensioni utili di mt. 2,88x6,00 ed un'altezza di mt. 2,40.

E' dotato di impianto elettrico; al suo interno passa un tubo di scarico proveniente dai piani superiori.

7.4.1 Stato di manutenzione generale: buono

Il corsello, la rampa e la zona sbarco ascensori si presentano in buono stato di manutenzione e ben puliti. Il box è ben mantenuto e lo scorrimento della serranda basculante è fluido.

Impianti:

Impianto elettrico: esiste impianto elettrico.



8. CALCOLO DELLA CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della consistenza, la sottoscritta ha effettuato, durante il sopralluogo, il rilievo metrico dell'unità immobiliare ed il conseguente calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è stata ottenuta misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali; le murature confinanti con altre unità o con le parti comuni sono state considerate in mezzeria.

Alla superficie così ottenuta sono state sommate le superfici delle pertinenze opportunamente ragguagliate con i relativi rapporti mercantili.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Sip)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
Superficie principale			
100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisorii interni più 50% superfici portanti e perimetrali - 100% in caso di immobili autonomi-	45,43	100%	45,43
Balconi			
Balconi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori fino a mq. 25	6,15	50%	3,08
Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura			
comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti	0	50%	0
non comunicanti	3,12	25%	0,78
Totale CORPO A	54,70		49,29
BOX CORPO B	19,00	100%	19,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Per la determinazione del valore di mercato sono stati presi come riferimento i valori della zona e tenute in considerazione la consistenza dell'unità immobiliare, la qualità generale del complesso, la vetustà, lo stato di conservazione, l'ubicazione, la possibilità di parcheggio, le eventuali pertinenze, le caratteristiche tecniche, la commerciabilità del bene e le condizioni di mercato.

La sottoscritta in relazione all'incarico ricevuto, tenuto conto dello scopo per cui detto incarico è stato conferito, effettuati i dovuti accertamenti ed espletate le necessarie indagini, determina il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata libera da vincoli, attraverso informazioni raccolte, analizzate ed interpretate esaminando i dati espressi dalle pubblicazioni del settore e da indagini svolte presso operatori del mercato sulle compravendite di beni simili avvenute in zona nel periodo di poco antecedente la valutazione. I dati raccolti sono stati utilizzati al fine di poter stimare il valore del bene alla data odierna. **Il metodo di stima utilizzato è il metodo del confronto di mercato e per comparazione con valori ricavati da borsini immobiliari e si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo del 19/05/2018.**

L'applicazione del metodo di mercato presuppone:

- L'identificazione dei valori unitari (€/mq) di compravendita o di offerta sullo stesso mercato di immobili aventi caratteristiche comparabili all'oggetto di valutazione
- La determinazione di idonei fattori di aggiustamento del valore in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile

La valutazione è stata condotta, prendendo in considerazione i valori relativi alle abitazioni di tipo civile da ristrutturare.

9.2 Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano Direzione Provinciale II; Ufficio Territoriale Milano 3, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1, ufficio tecnico di Milano, osservatori del mercato immobiliare TEMA Territori Mercato Ambiente n.° 52; Agenzia del Territorio 1° semestre 2017; Borsino Immobiliare Aprile 2018. Annunci immobiliari vari

9.3 Parametri estimativi di comparazione

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Suburbana/Fraz. Albignano

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.150,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

BOX

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

Criteri estimativi FIMAA (Milano MonzaBrianza Lodi)

Camera di Commercio

Periodo: 2-2017

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Appartamenti recenti / ristrutturati

Superficie di riferimento: lorda

Zona: centro

Valore di mercato min (€/mq): 1.250,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.550,00

Zona: periferia

Valore di mercato min (€/mq): 1.050,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

BOX

Zona: centro

Valore di mercato min (€/corpo): 14.000,00

Valore di mercato max (€/corpo): 16.500,00

Zona: periferia

Valore di mercato min (€/corpo): 14.500,00

Valore di mercato max (€/corpo): 17.000,00

Criteri estimativi Borsino immobiliare.it

Periodo: settembre 2018

Zona: Truccazzano - monozonale

Tipo di destinazione: residenziale

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: abitazioni civili in buono stato

Valore di mercato min (€/mq): 991,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.261,00
Tipologia: abitazioni civili in ottimo stato
Valore di mercato min (€/mq): 1.351,00
Valore di mercato max (€/mq): 1.531,00

BOX

Tipologia: in buono stato
Valore di mercato min (€/mq): 657,00
Valore di mercato max (€/mq): 991,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: 08/10/2018 (pubblicato 26/09/2018)
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/66260065-Vendita-Bilocale-buono-stato-secondo-piano-Truccazzano.html>

Descrizione: ALBIGNANO in un contesto tranquillo e residenziale proponiamo fantastico bilocale 62 mq. composto da : ingresso, soggiorno, cucina a vista, camera matrimoniale e bagno con box doccia. Completano la proprietà bellissimo terrazzo, cantina, box, porta blindata, predisposizione allarme, videocitofono, satellite. Doppia esposizione, termoautonomo. Classe energetica E 143.10Kwh/mq. € 89.000,00 - Box € 15.000,00

Osservazioni: l'appartamento oggetto di valutazione è posto al secondo piano (ultimo) di una palazzina molto simile a quella oggetto di stima , ipotizzando la differenza di valore per ciascun piano di 1,5% la differenza tra i due immobili per la sola caratteristica di piano è di 1,5% a discapito dell'appartamento oggetto di stima.

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 89.000,00 più € 15.000,00 per il box
pari a 1.435,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: 08/10/2018
Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobile-appartamento-lombardia-truccazzano-35753218>

Descrizione: Albignano Fraz. Truccazzano- In contesto del 2006 appartamento mq. 55 due locali adattato a tre locali, posto al secondo ed ultimo piano con ascensore. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta, bagno con doccia e ampio balcone, box singolo. Climatizzatore e zanzariere, possibilità arredamento completo.

Indirizzo: Via Gatti

Osservazioni: l'appartamento oggetto di valutazione è posto al secondo ed ultimo piano, di una palazzina molto simile a quella oggetto di stima, ipotizzando la differenza di valore per ciascun piano di 1,5% la differenza tra i due immobili per la sola caratteristica di piano è di 1,5% a discapito dell'appartamento oggetto di stima. La miglior situazione planimetrica permette di poter ricavare una terza camera senza ridurre in modo significativo la superficie a giorno.

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 107.000,00
pari a 1.945,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: 08/10/2018
Fonte di informazione: : <https://www.casa.it/immobile-appartamento-lombardia-truccazzano-35580969>

Descrizione: Vicinanza stazione: come nuovo! Bilocale con box! In complesso signorile del 2007, vicino a tutti i servizi, si propone in vendita ottimo bilocale senza lavori da preventivare.

Internamente l'abitazione è composta da ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale e bagno. Completano la soluzione un balcone di 8 mq. la cantina e il box. Rifinito con ottimi materiali, pavimentazione completamente in gres e infissi in legno con vetro doppio. Riscaldamento termoautonomo, già presente impianto d'aria condizionata.

Osservazioni: l'appartamento oggetto di valutazione è molto simile a quello proposto entrambi al primo piano sono simili per la posizione sia per le finiture presenti. Si rileva che è solo più recente di due anni.

Indirizzo: Via Resistenza

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 99.000,00

pari a 1.650,00 Euro/mq

9.4 VALUTAZIONE LOTTO

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2017 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella zona di € 1.650,00 al mq e un valore medio per stato conservativo normale di € 1.275,00. Si osserva che l'area compresa nella zona di riferimento è di nuova edificazione con molti edifici di edificati dopo gli anni 2000, pur essendo una Frazione del più esteso Comune di Truccazzano si può considerare la zona con buoni servizi e sita nelle vicinanze sia della stazione che della nuova autostrada BREBEMI. I prezzi quindi rilevati nelle proposte di vendita delle agenzie locali sono superiori a quelli rilevati dai bollettini. Inoltre lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Nella valutazione si è quindi tenuto conto della situazione specifica, come si può leggere più sotto nella tabella per il calcolo del coefficiente di riduzione.

La valutazione è stata effettuata prendendo in considerazione l'importo massimo riportato dal bollettino dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione.

A questo valore sono stati detratti gli importi relativi alle caratteristiche dell'unità in oggetto:

edificio realizzato da + di 10 anni con pochi interventi manutentivi	-5%
Affaccio principale (soggiorno-angolo cottura) su corridoio di distribuzione comune	-4%

Riparametrando con il coefficiente di riduzione, pari a 9%, relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia e della zona si ottiene per l'appartamento un prezzo al mq. di € 1.500,00 per complessivi circa € 73.927,50.

A. Abitazione di tipo economico [A3]

€/mq Valutazione massima del bollettino dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 1.650,00	49,29	€ 1.500,00	€ 73.935,00

B. stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]

€/mq Valutazione massima del bollettino dell'Agenzia delle Entrate per box con stato conservativo normale	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 950,00	19,00	€ 950,00	€ 18.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del Lotto	€ 91.985,00
Valore corpo A	€ 73.935,00
Valore corpo B	€ 18.050,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 91.985,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 91.985,00

9.5 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

VALORE LOTTO	€. 91.985,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 4.599,25
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€. 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€. 1.466,59
Spese di regolarizzazione delle difformità	€. 0,00
VALORE LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	€. 85.919,16
Valore arrotondato	€. 86.000,00

9.6 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

TRUCCAZZANO - Via Giacomo Zanella n.° 7/9 piano: 1° - Box piano: interrato foglio 1 particella 424 subalterni 16 (A/3) e 51 (C/6)	
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato "libero":	€. 86.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€. 77.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni: valutati a corpo e non a misura	

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto d'affitto non è stato cancellato, la somma del canone richiesto risulta congrua.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non ricorre il caso

Allegati

- A. Documenti Conservatoria
- B. Documenti Catastali
- C. Fotografie interno - esterno
- D. Documenti Edilizi
- E. Conformità Impianti e ACE
- F. Contratto affitto
- G. Interrogazione dell'Anagrafe
- H. Documentazione condominiale

I. Valutazione del bollettino dell'Agencia del Territorio (Geopoi) e della Camera di Commercio (FIMAA)

Inoltre si dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Deposito della relazione

Il sottoscritto arch. Barbara Bedogni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo di P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo pec e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Grato per la fiducia accordatagli, resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 16 pagine più allegati.

Data
10-10-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Bedogni

Arch. BARBARA BEDOGNI
ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5280
ALBO CONSULENTI TECNICI DEL
TRIBUNALE DI MILANO N° 8675

