

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. 2083/2015

Giudice: Dott.ssa MENNUNI MARIA GABRIELLA
Custode Giudiziario: Avv. VINCENZO CAPUANO

ELABORATO PERITALE

Esperto Incaricato: Arch. BRAMBILLA MASSIMO

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 2422

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9595

C.F. BRM MSM 46C21 F205M – P.IVA N. 02383650153

con studio in MILANO – Via Castelvetro n. 20

Telefono 02-31.29.13 - fax 02-31.15.47- Cellulare: 340-51.26.087

e-mail: mabrar@libero.it - pec: brambilla.2422@oamilano.it

**Bene immobile sito in
TRUCCAZZANO – Frazione Albignano (MI)
Via Luigi Gatti n. 2
Lotto 001**

A) AVVISI

Il sottoscritto, inviate il giorno 28.12.2015 raccomandata a.r. al debitore OMISSIS OMISSIS ed e-mail al Legale della creditrice procedente Avv. OMISSIS OMISSIS (allegato A), in data **11 gennaio 2016** si recava in loco ove con l'ausilio dell'Avv. Vincenzo Capuano nominato custode giudiziario, poteva visionare l'unità immobiliare pignorata.

B) Atto di pignoramento

1) Estremi atto di pignoramento: notificato mediante deposito nella Casa Comunale di Truccazzano il 28.08.2015 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 04.09.2015, Reg. Part. n. OMISSIS, Reg. Gen. n. 87464, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario, Rep. 80 del 28.08.2015, a favore di OMISSIS sede Milano, C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

b. Proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito in via Luigi Gatti, al civico n. 2, piano T, Truccazzano – Frazione Albignano (MI).

Composto da un locale oltre cucina e servizio, con annesso portico.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **60** circa.

c. Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS
proprietario per 1/1

descrizione: in comune di Truccazzano

Foglio n. **4**; Mappale n. **32** Sub. **716**, via L. Gatti n. 2, piano T, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 3; Rendita € 151,84.

(visura storica per immobile, planimetria catastale 1:200, allegato **1**)

Coerenze dell'appartamento:

proprietà di terzi, via delle Ore, di nuovo proprietà di terzi, cortile comune alla particella 31.

d. Estremi atto di provenienza: compravendita del 08.11.2004, Repertorio n. 12486, Raccolta n. 5274, Avv. OMISSIS OMISSIS, Notaio OMISSIS, trascritta alla Conservatoria dei RR.II Milano 2 il giorno 15.11.2004 ai nn. OMISSIS.

Il Sig. OMISSIS, che dichiara di essere celibe, acquista, per il prezzo di Euro 50.000,00, il diritto di piena proprietà sull' immobile nel comune di Truccazzano (MI), frazione Albignano, nel fabbricato avente accesso dalla via Luigi Gatti n. 2 di appartamento sito al piano terreno, senza numero interno, ed avente accesso sia dal cortile comune alla particella 31 che dalla via delle Ore, composto da un locale oltre cucina e servizio, con annesso portico.

Nella vendita sono ricompresi tutti gli accessori e le pertinenze, nonché ogni proporzionale diritto condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.c., ivi compreso il cortile comune censito al mappale 31 del foglio 4.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche territorio: come risulta dalla mappa provincia di Milano della Camera di Commercio (allegato 2) Truccazzano fa parte dell'ambito 135 Martesana Adda (MA) .

Ha superficie di 22,19 kmq. e 6.026 abitanti.

L'edificio di via L. Gatti 2 è posto nella frazione di Albignano quasi al confine con il comune di Cassano d'Adda.

I comuni limitrofi sono a nord Pozzuolo Martesana e Cassano d'Adda, ad est e sud la provincia di Cremona, a ovest Liscate e Melzo.

Il territorio comunale è solcato dal canale Muzza derivato dal fiume Adda che con le numerose risorgive favoriscono la vocazione agricolo-zootecnica che costituisce la principale attività economica.

Nel territorio comunale i centri abitati sono Truccazzano con la sede del comune e le frazioni di Albignano, Cavaione, Cornegliano e Incugnate. Alcuni insediamenti industriali, artigianali e terziari completano le attività presenti nel territorio.

Caratteristiche comuni limitrofe: nel comune di Cassano d'Adda la centrale idro-termoelettrica fornisce energia anche al comune di Milano.

Servizi offerti nel comune: negozi, piccoli supermercati, edifici di culto, scuole elementari e medie, ufficio postale, banca, farmacia, ambulatorio medico, centro sportivo.

Collegamenti pubblici: Truccazzano e la frazione di Albignano sono collegati a Milano tramite autolinee consortili dalla stazione MM2 di Gorgonzola e MM3 di San Donato Milanese. La strada provinciale Rivoltana con le nuove autostrade Brebemi e Tem permettono di raggiungere velocemente Milano, gli altri capoluoghi di provincia della Lombardia e la restante rete autostradale del nord Italia.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del 11 gennaio 2016 fatto accesso con l'Avv. Vincenzo Capuano, custode giudiziario, l'appartamento risultava libero da persone.

Dalla ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 2 (allegato **3**) non risultano registrati contratti di locazione o di comodato d'uso stipulati come dante causa, per l'unità immobiliare in oggetto di stima.

Il bene risulta libero

Si allegano : 1) *certificato storico di residenza del debitore esecutato; (allegati **3.1**)*
2) *certificato stato di famiglia del debitore esecutato (allegati **3.2**)*
3) *Il comune di Truccazzano specifica che non è possibile certificare lo stato civile di OMISSIS in quanto lo stesso non ha mai esibito la certificazione necessaria tradotta e legalizzata. (allegato **3.3**)*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : **nessuna**
 - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv.d'assegnazione casa coniugale : **nessuna**
 - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**
 - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**
-

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

Ispezione ipotecaria del 14.01.2016 (allegato **4.2**)

4.2.1. ISCRIZIONI:

- **ipoteca volontaria:** iscritta in data 15.11.2004, Reg. Part. n. 38568, Reg. Gen. n. OMISSIS pubblico ufficiale Notaio OMISSIS, Repertorio n. 12487 del 08.11.2004, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario **a favore** OMISSIS OMISSIS C.F. OMISSIS, sede Milano, per il diritto di proprietà per la quota 1/1 importo capitale: € 78.000,00, importo ipoteca: € 156.000,00, durata 25 anni. **contro**
 - OMISSIS OMISSIS, c.f. OMISSIS, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. (allegato **4.2.1**)

4.2.2. pignoramenti:

- **pignoramento:** derivante da atto di precetto, notificato mediante deposito nella Casa Comunale di Truccazzano il 28.08.2015 **a favore** OMISSIS, Milano, C.F. OMISSIS, atto depositato in Cancelleria il 04.09.2015 a firma dell'avv. OMISSIS OMISSIS (Milano) trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 04.09.2015 Reg. Part. n. 57082, Reg. Gen. n. ,pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario, Rep. n. OMISSIS del 28.08.2015 **contro**
 - OMISSIS OMISSIS, c.f. OMISSIS, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. (allegato agli atti)
-

Con le riserve del caso si stimano i seguenti oneri:

- per cancellazione ipoteca volontaria tassa fissa € 35,00;
- per cancellazione del pignoramento € 294,00.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità edilizia:

La costruzione dell'edificio di via Luigi Gatti 2 risale a prima del 1800 epoca in cui era un edificio rurale.

Per verificare la regolarità edilizia il sottoscritto ha fatto richiesta Accesso agli Atti in data 07.01.2016 (allegato **4.3.1a**); il comune di Truccazzano in data 28.01.2016 ha comunicato "*che non esistono agli atti pratiche relative all'immobile in oggetto di stima*" (allegato **4.3.1b**)

In data 01.02.2016 il sottoscritto ha fatto ulteriore richiesta di Accesso agli Atti (allegato **4.3.1.c**) e quindi si riserva di integrare la perizia.

4.3.2. Conformità urbanistica: Nessuna difformità

Come si evidenzia dalle tavole A.2.1-A. 3-stralcio PR 8c del PGT l'edificio di via Luigi Gatti 2 Truccazzano è posto in A. Ambito Storico Consolidato. (allegato **4.3.2**)

4.3.3. Conformità catastale: Nessuna difformità

Lo stato di fatto rilevato in data 11.01.2016 coincide con la planimetria presentata il 18.08.2004.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Nell'edificio di via Luigi Gatti n. 2 Truccazzano – Frazione Albignano (MI) non risulta nominato un amministratore.

L'unità immobiliare in oggetto di stima necessita di intervento atto a contrastare il fenomeno di umidità risalente dalle fondazioni.

Cause in corso: nessuna
Atti ablativi: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS, in forza di atto di compravendita del 08.11.2004, Repertorio n. 12486/5274, nel quale dichiara di essere celibe, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 15.11.2004 ai nn. OMISSIS, Avv. OMISSIS, Notaio con OMISSIS. (allegato **6.1**)

Precedenti proprietari (nel ventennio)

6.2.1 – OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS, e OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS, immobile pervenuto:
in parte, unitamente a OMISSIS OMISSIS (Mariano al Brembo OMISSIS) in dipendenza della successione a OMISSIS OMISSIS, (Truccazzano OMISSIS) deceduto il 13.10.1979 (dichiarazione di successione del 11.03.1980 n. 1522 Uff. Registro di Milano) trascritta il 13.10.1981 ai nn. OMISSIS

N.B. Risultano trascritte:

- Trascrizione del 12.10.2015, Reg. Part. n. OMISSIS, Reg. Gen. n. 99351, pubblico Ufficiale OMISSIS, Rep. n. 12486 del OMISSIS, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità;
(allegato **6.2.1**)

- Trascrizione del 12.10.2015, Reg. Part. n. OMISSIS, Reg. Gen. n. 99352, pubblico Ufficiale OMISSIS, Rep. n. 12486 del OMISSIS, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità.
(allegato **6.2.2**)

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Licenze Edilizie: richieste di Accesso agli Atti del 07.01 e 01.02.2016

7.2. Licenza di occupazione: richieste di Accesso agli Atti del 07.01 e 01.02.2016

7.3 Caratteristiche descrittive dell'edificio di via Luigi Gatti n. 2

E' stato costruito prima del 1800.

Al fabbricato si accede da via Gatti tramite cancello ingresso alla corte (foto 1,2); nella corte sono presenti edifici recenti e quello storico di origine rurale (foto 3,4) che ha struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni con soletta intermedia e di copertura a tetto del primo piano che si prolunga in forma di portico sulla corte in travi di legno.

Il manto di copertura è in tegole a canale con lattoneria in rame.

La facciata lato interno portico su corte è intonacata e tinteggiata con inserti in mattoni paramano. (foto 5,6)

La facciata lato via delle Ore- via Di Sopra è intonacata al civile (foto 11,12)

Sul lato di via Gatti esiste recinzione in muratura di mattoni e pietra intonacata con copertina di tegole a canale e cancello in ferro battuto. La superficie della corte comune è in ghiaietto di fiume.

L'edificio è allacciato alle reti cittadine di acqua, fogna, luce, gas metano.

Nell'edificio di via Luigi Gatti n. 2 Truccazzano – Frazione Albignano (MI) non risulta nominato un amministratore.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è normale

Descrizione appartamento di cui al punto 1.

Proprietà di OMISSIS OMISSIS, C.F. OMISSIS, per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito in Truccazzano – Frazione Albignano (MI), via Luigi Gatti, al civico 2, piano terra.

L'appartamento in stima è parte di un edificio di corte; ha doppia esposizione est – ovest ed è composto da un locale oltre cucina e servizio, con annesso portico.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq. **60** circa.

Identificazione in Catasto come segue:

intestazione:

- OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS, C.F. OMISSIS, proprietario per 1/1

Descrizione: in comune di Truccazzano

Foglio n. 4; Mappale n. 32, Sub. 716, via L. Gatti n. 2, piano T, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 3; Rendita € 151,84.

Coerenze dell'appartamento:

proprietà di terzi, via delle Ore, di nuovo proprietà di terzi, cortile comune alla particella 31.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Appartamento	41,50	1	41,50	Est-ovest	umidità muri
portico	24,00	2/3	16,00	ovest	normali
Parti comuni corte		5%	2,87	ovest	normali
Totale			60,37	--	
			arr. 60,00		
Totale			60,00		

7.4 Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

<u>Infissi esterni</u>	Tipologia: ante a battente in alluminio con doppio vetro Condizioni: buone Protezioni esterne: persiana in alluminio lato portico, tapparella in pvc lato via delle Ore. Tipologia: portoncino blindato in legno lato portico, porta in alluminio e vetri armati lato via delle Ore Condizioni: buone
<u>Infissi interni</u> (componente edilizia):	Tipologia: porte in legno Condizioni: buone
<u>Plafoni</u> (componente edilizia):	Materiali: stabilitura di intonaco e tinteggiatura Condizioni: buone
<u>Pareti</u> (interne)	Materiali: stabilitura di intonaco e tinteggiatura Condizioni: <u>fenomeni di umidità risalente dalle fondazioni</u>
<u>Rivestimento</u> (componente edilizia):	Ubicazione: cucina: parete attrezzata Materiale: ceramica cm. 20x20 h.cm.180 Ubicazione: bagno Materiale: ceramica cm.20x25 h.cm. 220 Condizioni: buone
<u>Pavimenti</u> (componente edilizia):	Ubicazione: ingresso-camera Materiale: ceramica cm. 30x30 Ubicazione: cucina Materiale: ceramica cm. 30x30 Ubicazione: disimpegno - bagno Materiale: ceramica 30x30 Condizioni: buone
<u>Antifurto</u> (componente edilizia)	Tipologia: non presente
<u>Gas</u> (impianto)	Alimentazione: metano Condizioni: buone Certificazioni: non pervenute
<u>Elettrico</u> (impianto)	Tipologia: sottotraccia Condizioni: buone Certificazioni: non pervenute
<u>Fognatura</u> (impianto)	Tipologia: mista Fognatura: comunale Certificazioni: non ispezionata
<u>Telefonico</u> (impianto)	non presente
<u>Citofonico</u> (impianto)	non presente

<u>Idrico</u> (impianto)	Alimentazione: acquedotto comunale Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno: è installato lavabo, wc, bidet, doccia Condizioni: buone
<u>Termico</u> (impianto)	tipologia: riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia autonoma funzionante a metano; caloriferi in alluminio Condizioni: buone Certificazioni: non pervenute
<u>Certificazione energetica</u>	Attestato di Prestazione Energetica Codice identificativo 1522400001816 del 26.01.2016 Classe energetica G 258,86 Kwh/m2a (allegato 7.4.1)
<u>Condizionamento</u> (componente edilizia)	tipologia: non presente
<u>Pertinenze annesse all'appartamento:</u> <u>portico</u>	antistante l'unità immobiliare Sviluppa una superficie complessiva di 24,00 mq. circa
	<u>Caratteristiche descrittive</u>
	<i>Pavimento</i> : in battuto di cemento <i>Soffitto</i> : Travi e tavole di legno a vista

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

8.1 Criterio di stima

Per la definizione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dello stato di fatto del bene, dello stato di conservazione e di manutenzione e si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche con i coefficienti seguenti:

zona centrale 1,00; servizi di trasporto 0,90; piano T 0,90; facciate 0,90; orientamento luminosità esposizione 0,90; taglio abitazione 0,90; funzionalità 0,90; impianti e finiture 0,90; appartamento tipo economico 0,90.

Totale 8,20 : 9 = 0,91

€ 1.228,00/mq. x 0,91 = € 1.117,48 arr. € 1.117,00 € 1.117,00 x 60/mq. = € 67.020,00

8.2. Fonti di informazioni

- Rilevazione prezzi Camera Commercio di Milano 1° semestre 2015 (allegato **8.2.1**)
- Osservatorio Mercato Immobiliare (allegato **8.2.2**)
- Agenzia delle Entrate (allegato **8.2.3**)

Valore medio ponderale:

$(1.225,00 + 1.408,00 + 1.050,00) : 3 = € 1.227,66$ arr. € 1.228,00

8.3. Valutazione immobile

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	60,00	€ 67.020,00	€ 67.020,00
				€ 67.020,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 10.053,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: ---

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: ---

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: ---

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 56.967,00**

L'Esperto incaricato
Arch. Massimo Brambilla

Milano, 05.02.2016

ALLEGATI

- A)** racc.a.r. al debitore, e-mail Avv. OMISSIS OMISSIS (n. 3 fogli);
- 1)** visura storica, planimetria catastale (n. 4 fogli);
- 2)** mappa Camera di Commercio;
- 3)** 3 verifica esistenza contratti di locazione Ufficio Territoriale di Milano 2;
 - 3.1 certificato storico di residenza del debitore esecutato;
 - 3.2 certificato stato di famiglia del debitore esecutato;
 - 3.3 e-mail comune di Truccazzano;
- 4.2)** 4.2 ispezione ipotecaria del 14.01.2016 (n. 2 fogli);
 - 4.2.1 " " del 20.01.2016 iscrizione ipoteca volontaria (n. 3 fogli);
- 4.3)** 4.3.1a richiesta accesso agli atti (n. 2 fogli);
 - 4.3.1b e-mail comune di Truccazzano;
 - 4.3.1c richiesta accesso agli atti 01.02.2016 (n. 2 fogli);
 - 4.3.2 estratto PGT vigente (n. 3 fogli);
- 5)** ---
- 6)** 6.1 compravendita (n. 9 fogli);
 - 6.2.1 ispezione ipotecaria del 20.01.2016 accettazione tacita di eredità (n.2 fogli);
 - 6.2.2 " " " accettazione tacita di eredità (n. 2 fogli);
- 7.4)** 7.4.1 Attestato di Prestazione Energetica (n. 5 fogli);
- 8.2)** 8.2.1 rilevazione prezzi Camera di Commercio;
 - 8.2.2 andamento OMI (n. 2 fogli);
 - 8.2.3 Banca Dati Agenzia Entrate;
- a)** fotografie esterne ed interne del bene e planimetria (n. 7 fogli);
- b)** attestazione invii Elaborato Peritale al Legale della creditrice procedente, al debitore esecutato (n. 2 fogli).

