

---

**Tribunale di Milano**  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: MAPO IMMOBILIARE S.r.l.

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 2239/2010  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-02-2015 ore 10:00

Giudice delle esecuzioni: Dott. ssa SIMONETTA SCIRPO

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1 - NEGOZIO**

**Lotto 2 - SOTTOTETTO A DESTINAZIONE MAGAZZINO**

**Lotto 3 - APPARTAMENTO IN SOTTOTETTO**

Esperto alla stima: **Arch. Paolo Delfino**  
Codice fiscale: DLF PLA65R11F 205Y  
Studio in: Via Vincenzo Monti 12- 20123 Milano  
Telefono: 0245409282  
Fax: 0287152061  
Email: delfino@architettodelfino.it  
Pec: delfino.7495@oam.ilano.it



**INDICE SINTETICO**

Beni in Truccazzano (Milano) frazione Albignano (CAP: 20060) - Via Conti Anguissola n.5

**1. Dati Catastali****Lotto1- NEGOZIO**Identificato al catasto Fabbricati:

- C/1: Foglia 4, particella 54, subalterno 752

**Lotto 2- SOTTOTETTO A DESTINAZIONE MAGAZZINO**Identificato al catasto Fabbricati:

- C/2: Foglia 4, particella 54, subalterno 771

**Lotto 3- APPARTAMENTO IN SOTTOTETTO**Identificato al catasto Fabbricati:

- A/3: Foglia 4, particella 54, subalterno 795

**2. Possesso**

Lotto1- NEGOZIO: LIBERO

Lotto 2- SOTTOTETTO A DESTINAZIONE MAGAZZINO: LIBERO

Lotto 3- APPARTAMENTO IN SOTTOTETTO: LIBERO

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Lotto1- NEGOZIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto 2- SOTTOTETTO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto 3- APPARTAMENTO IN SOTTOTETTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

**4. Creditori Iscritti**

- Immobiliare Mapo S.R.L con Avv. Georgia Panzani
- Condominio "ANGUISSOLA" con Avv. Enrico Cerea
- EQUITALIA NORD Spa
- MPS GESTIONE CREDITI BANCA Spa con Avv. Alfonsa Mezzatera

**5. Comproprietari: nessuno****6. Misure Penali:**

Si segnala che in data 21/02/2007, la Procura della repubblica, nella persona del Pubblico Ministero Dott.ssa Grazia Calacicca ha chiesto l'immediata consegna della pratica edilizia completa di ogni atto ed allegata relativa all'immobile sito in Truccazzano (MI) località Albignano D'Adda alla Via Anguissola, a rea denominata "ex Geas" di proprietà della Società [REDACTED] (ovvero [REDACTED] e [REDACTED]), oggetto di intervento edilizio di recupero. (P.P. n. 4795/05 R.G.N.R. Mod. 45). In data 21/02/2007 viene acquisita il fascicolo come da



verbale di acquisizione ed in data 05/09/2008 ne ordina la restituzione, avvenuta il 18/09/2008.

7. Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Lotto1- NEGOZIO

Prezzo da libero a base d'asta: € 58.795,00

Lotto 2- SOTTOTETTO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

Prezzo da libero a base d'asta: € 37.500,00

Lotto 3- APPARTAMENTO IN SOTTOTETTO

Prezzo da libero a base d'asta: € 71.000,00



Beni in Truccazzano (Milano) - Frazione Albignano  
Via Conti Anguissola n.5

## Lotto1- NEGOZIO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Negozi, botteghe [C/1]  
sito in Truccazzano (Milano) CAP: 20060 frazione: Albignano  
Via Conti Anguissola n.5

#### Quota e tipologia del diritto

- Piena proprietà di 1/1 di [REDACTED]
- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- Sede: [REDACTED]
- Ulteriori informazioni sul debitore: risultano irreperibili
- Eventuali comproprietari: nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

### Foglio 4, particella 54, subalterno 752

VIA CONTI ANGUISSOLA n.5, piano T, sezione censuaria TRUCCAZZANO, categoria C/1, classe 4, consistenza 59 mq, rendita € 1.112,19 Euro

Derivante da: variazione nel classamento del 13/01/2007 n.2043.1/2007 in atti dal 13/01/2007 (protocollo n. M10024091). Precedentemente per variazione per divisione, fusione e demalizione parziale del 13/01/2006 n. 1712.1/2006 in atti dal 13/01/2006 (protocollo n. M10020386)

Confini: parti comune, vano scala e parti comuni, via Conti Anguissola, altra unità proprietà di terzi

Nota generale: si precisa che l'accesso all'immobile avviene da VIA NICOLA CALUPARI n. 23

#### Conformità catastale:

Si riscontra parziale difformità rispetto a quanto rappresentato graficamente nella scheda catastale allegata.

Si rimanda al punto 7 della presente perizia estimativa

### 2. DESCRIZIONE GENERALE:

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Melzo a ovest e Treviglio a est.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Canale Muzza del Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Trecella (S5 e S6) (2 km), Svincolo TEEM e BREBEMI (circa 10 km)

Servizi offerti dalla zona: Minimarket (buona), Ufficio bancaria (buona), Chiesa parrocchiale (ottima)

### 3. STATO DI POSSESSO:

**LIBERO**

Da verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione registrato il



15/03/2008 e con scadenza 14/03/2014 a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Registrata telematicamente all'Ufficio di Romano di Lombardia il 15/03/2008 serie 3T numero 68. Copia allegata sotto "Allegato G". **Attualmente l'immobile è in custodia alla società SIVAG nominata dal G.E. Dott.ssa Scirpo con verbale del 30/01/2015.**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Damande 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:*

- Convenzione edilizia a favore di Comune di Truccazzano contro [REDACTED] derivante da convenzione edilizia tra le parti e a rogito Dott. Farhat Jean-Pierre in data 02/12/2003 ai nn. 146983 trascritta a Milano 2 in data 15/12/2003 ai nn. 180984/106110.  
 Oggetto della convenzione gli immobili individuati al foglio 4 mappale 54 sub. 504/510/511/731/733/734 (ora 752/795 ex 770/771) oltre che a terreni al foglio 4 mappali 48/502

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore di [REDACTED] a rogito Dott. Farhat Jean-Pierre in data 14/03/2006 ai nn. 158134/45281 trascritta a Milano 2 in data 10/04/2006 ai nn. 55058/27804.  
 Diritto di passaggio e pasa di servizi sul terreno individuata come ente urbano al foglio 4 mappale 54 sub. 744
- Cessione di diritti reali a titolo gratuito a favore del Comune di Truccazzano e a rogito Dott. Farhat Jean-Pierre in data 02/12/2003 ai nn. 146983 trascritta a Milano 2 in data 15/12/2003 ai nn. 180985/106111.  
 Terreni in oggetto di cessione individuati al foglio 4 mappale 48 e 502

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Agricola Mantovana Spa contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 - Importo ipoteca: € 2.070.000,00  
 - Importo capitale: € 1.150.000,00  
 A rogito Dott. Farhat Jean-Pierre in data 02/12/2003 ai nn. 146984/38740 iscritta a Milano 2 in data 15/12/2003 ai nn. 180983/39297.  
 Immobili ipotecati contraddistinti al foglio 4 mappale 54 sub. 504/510/511/731/733/734
- Frazionamento in quota (rif. ipotecaria registro particolare 39297 del 15/12/2003) a favore di Banca Agricola Mantovana Spa contro [REDACTED] derivante da frazionamento in quota a rogito Dott. Farhat Jean-Pierre in data 05/04/2006 ai nn. 158436 iscritta a Milano 2 in data 21/03/2007 ai nn. 42844/9848
- ✓ sub. 752 capitale 49.000,00 - ipoteca 88.200,00
- ✓ sub. 770 (ora 795) capitale 60.750,00 - ipoteca 109.350,00
- ✓ Sub. 771 capitale 72.200,00 - ipoteca 135.360,00



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare del Tribunale di Milano Sezione di Cassano d'Adda in data 15/07/2010 ai nn. 1256 trascritto a Milano 2 in data 29/07/2010 ai nn. 97950/56977

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.**Misure Penali:**

Si segnala che in data 21/02/2007, la Procura della repubblica, nella persona del Pubblico Ministero Dott.ssa Grazia Calacicco ha chiesto l'immediata consegna della pratica edilizia completa di ogni atto ed allegata relativa all'immobile sito in Truccazzano (MI) località Albignano D'Adda alla Via Anguissola, area denominata "ex Geas" di proprietà della Società [REDACTED] oggetto di intervento edilizio di recupero. (P.P. n. 4795/05 R.G.N.R. Mod. 45). In data 21/02/2007 viene acquisito il fascicolo come da verbale di acquisizione ed in data 05/09/2008 ne ordina la restituzione, avvenuta il 18/09/2008.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.600,00 €

Totale riferita alla società CO.GE.BERG srl 7.685,61 così divisi:

- Gestione 2013: € 5.847,78
- Gestione 2014: € 1.837,83

Millesimi di proprietà: proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Cod.Civ. ed in particolare sul cartile comune identificata in C.T. con il Mapp.52

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile posto al piano terra privo di elementi che impediscano l'accesso ai diversamente abili all'interno degli spazi.

Internamente gli spazi potranno garantire, tramite lavori edilizi, l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli stessi.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente e redatta da tecnico abilitato di fiducia con validità fino al 08/05/2025.

Indice di prestazione energetica: G con EPH 70,57 kWh/m<sup>3</sup>a

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: sì, ricade nell'ambito del Parco Adda Nord

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 02/12/2003 ad oggi (attuale proprietario):

- [REDACTED]
- ✓ In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Farhat Jean-Pierre in data 02/12/2003 ai nn. 146982/38738 trascritto a Milano 2 in data 15/12/2003 ai nn. 180982/106109 relativamente agli immobili contraddistinti al foglio 4 mappale 54 sub. 731/733/734, immobili gravati da servitù di passo pedonale in favore dei sub. 707/718
- ✓ In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Farhat Jean-Pierre in data 02/12/2003 ai nn. 146982/38738 trascritto a Milano 2 in data 15/12/2003 ai nn. 180981/106108, relativamente agli immobili contraddistinti al foglio 4 mappale 54 sub. 504/510/511



compresa parte comune al mappale 52 (parte comune)

**Per immobili contraddistinti al foglio 4 mappale 54 sub. 731/733/734**

**Proprietario dal 23/12/2000 al 02/12/2003:**

➤ [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Elisabetta Tataranna in data 22/12/2000 ai nn. 5135, trascritta in data 23/12/2000 ai nn. 122230/83546.

Oggetto della vendita unità immobiliari identificate con scheda n. 1999 e 2000 del 14/03/1972 e porzione identificata al foglio 4 mappale 54 sub. 706.

**Proprietario dal 24/12/1990 al 23/12/2000:**

➤ [REDACTED]

In forza scrittura privata a rogito del Dott. Domenico Acquarone in data 24/12/1990 ai nn. 161546/15573, trascritta in data 08/01/1991 ai nn. 2371/1861.

Oggetto della vendita unità immobiliari identificate con scheda n. 1997/1998/1999/2000/2001 del 14/03/1972.

**Proprietario ante ventennio al 24/12/1990:**

➤ [REDACTED]

**Per immobili contraddistinti al foglio 4 mappale 54 sub. 504/510/511**

**Proprietario dal 19/06/2001 al 02/12/2003:**

➤ [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Patrizia Codecasa in data 19/06/2001 ai nn. 29464/12588, trascritta in data 12/07/2001 ai nn. 76129/48918.

**Proprietario dal 24/10/1995 al 19/06/2001**

➤ [REDACTED]

Per testamento olografo dalla madre A [REDACTED] e deceduta a Lodi il 24/10/1995.

Denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di Lodi in data 19/04/1995 al n.26 vol. 159 e trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 22/04/1998 ai nn. 30309/22163, il cui testamento olografo del 25/05/1990 è stato pubblicato con verbale del 15/01/1996 n. 6797/60291 di rep. del dott. Piercarlo Mattea, registrato a Lodi in data 22/01/1996 al n. 409. La sig.ra [REDACTED] figlia della de cuius e unica successibile in forza di Legge con il fratello [REDACTED] hanno prestato quietanza al suddetto testamento, rinunciando ad ogni azione di riduzione nei confronti dell'erede testamentaria sig. [REDACTED] e i suoi aventi causa con atto di rep. del Dott. Piercarlo Mattea in data 03/06/1998 ai nn. 85706/9019 registrata a Lodi il 10/07/1998 al n. 3615 serie 1 e trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 il 23/09/1998 ai nn. 73987/53530.

**Proprietario ante ventennio al 24/10/1995**

➤ [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**



Si precisa che in data 12/11/2014 il sottoscritto ha provveduto a inviare al Comune di Truccazzano richiesta di accesso atti, con esito infruttuoso. Successivamente ha provveduto a richiedere ulteriore richiesta di accesso atti in data 10/06/2015 prot. 4894 con altrettanta esito infruttuoso, come da comunicazione pervenuta alla scrivente in data 25/06/2015 prot. 5444 ove mi veniva comunicato che, causa riorganizzazione dell'archivio comunale, la pratica richiesta risultava non essere reperibile. Si precisa che molte pratiche sono state sequestrate prima del commissariamento del Comune stesso e poi riconsegnate e attualmente irreperibili.

Successivamente il sottoscritto ha provveduto a richiedere accesso atti al Parco Regionale Adda Nord al fine di ottenere documentazione riscontrante la regolarità del bene oggetto di stima.

#### LICENZA EDILIZIA N. 1151

Rilasciata in data 21/03/1969 n. 1151, successiva variante in data 03/07/1969 nn. 1835/2205/2080 ed in data 06/12/1972 n. 3520

#### CONVENZIONE EDILIZIA

CONVENZIONE tra Comune di Truccazzano e [REDACTED] in data 02/12/2003 a repertoria del dott. Jean-Pierre Farhat n. rep. 146983/38739 (allegata alla presente)

#### PERMESSO DI COSTRUIRE n.14/2003 del 23/07/2004

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: Arch. [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: ristrutturazione di edificio esistente in Via Conti Anguissola in Albignano

Presentazione in data: 11/04/2003 n. di prot. 3769

Rilascia in data: 23/07/2004 prot. n. 9350 (pratica edilizia n. 14/2003)

Parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 07/05/2003 e dell'ASL di Melegnano

#### DENUNCIA DI INZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica 38/2005

Intestazione: società [REDACTED]

Progettista: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.14/2003

Per lavori: presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, demolizione e nuova realizzazione di tavolati interni, realizzazione di aperture in facciata, realizzazione di n.3 scale in c.a. per l'accesso ai piani superiori, consolidamento strutturale delle volte del piano terra e delle solette dei piani superiori, demolizione di balconi in c.a. esistenti, realizzazione nuovi balconi in c.a.

Presentazione in data: 21/07/2005 n. di prot. 8873

Note: i sottotetti sono dichiarati non abitabili mentre il locale a destinazione commerciale rispecchia la scheda catastale esistente.

#### AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n.64/2005

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.14/2003

Per lavori: modifiche interne edificio sito in Via Conti di Anguissola per opere di demolizione e nuova realizzazione di tavolati interni, realizzazione di aperture in facciata, realizzazione di n.3 scale in c.a. per l'accesso ai piani superiori, consolidamento strutturale delle volte del piano terra e delle solette dei piani superiori, demolizione di balconi in c.a. esistenti, realizzazione nuovi balconi in c.a.

Presentazione in data: 22/07/2005 n. di prot. 8915

Rilascia in data: 04/10/2005 prot. n. 2653 (provvedimento n. 64/2005)

Note: sono fatte salve le eventuali prescrizioni contenute nell'originaria C.E. n. 14/2003.

#### DENUNCIA DI INZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica 58/2005





Intestazione: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.14/2003 e alla pratica DIA 38/2005

Per lavori: presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, demolizione e nuova realizzazione di tavolati interni, realizzazione di aperture in facciata, realizzazione di n.3 scale in c.a. per l'accesso ai piani superiori, consolidamento strutturale delle volte del piano terra e delle solette dei piani superiori, demolizione di balconi in c.a. esistenti, realizzazione nuovi balconi in c.a.

Presentazione in data: 07/12/2005 n. di prat. 14456

Note: nello stato di progetto viene modificata la falda che non rispecchia la rappresentazione grafica al piano sottotetto. I piani sottotetto sono dichiarati non abitabili. Il locale a destinazione commerciale oggetto della presente procedura, nella predetta pratica edilizia posta al piano terra, si amplia annettendo porzione adiacente e vengono ridisegnati i locali destinati ai servizi igienici.

#### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica 40/2006

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.14/2003 e successive D.I.A.

Per lavori: presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, realizzazione di tavolati interni di separazione tra le unità commerciali del piano terra, realizzazione bagno interno all'unità commerciale n.4, parziale demolizione di tavolati interni all'unità commerciale del piano terra

Presentazione in data: 29/06/2006 n. di prat. 8784

Note: l'unità commerciale oggetto della presente procedura, posta al piano terra, torna ad essere rappresentata come precedentemente richiesta nella pratica n.38/2005. Non vengono richieste

#### AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n.81/2006

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione paesaggistica Parco Adda Nord

Per lavori: opere di recupero sottotetto esistente con apertura di lucernai in falda e terrazzini a piazza.

Presentazione in data: 26/05/2006 e successiva integrazione 22/06/2006

Rilascio in data: 03/07/2006 prot. n. 2092 (provvedimento n. 81/2006)

#### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA - Protocollo 9149 del 07.07.2006

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: Recupero sottotetto ai fini residenziali

Per lavori: presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, recupero sottotetto in edificio residenziale mediante le seguenti opere: realizzazione tavolati interni, realizzazione di aperture in facciata (balconi sfondati), realizzazione lucernai (apribili) in falda, sostituzione struttura portante del tetto, sostituzione manto di copertura e lattoneria, realizzazione di canne fumarie

Presentazione in data: 07/07/2006 n. di prat. 9149

Note: lo spazio commerciale oggetto della presente procedura, al piano terra, ritorna a configurarsi come in scheda catastale attualmente allegata agli atti.

Per quanto concerne il recupero del sottotetto il progetto prevede la realizzazione delle unità oggetto di pignoramento.

Relativamente al Subalterno 795, si segnala che è stato accatastato come residenziale e realizzato parzialmente difforme da quanto indicato in tale pratica edilizia.

Relativamente al Subalterno 771, si segnala che è stata accatastata come magazzino, attualmente è a rustica e priva di tramezzature, finiture e impianti, dal sopralluogo è emerso che non è stato realizzato un terrazzino in falda indicato nel progetto.

Si segnala che non vi è chiarezza (documenti non reperiti all'interno della pratica) sul pagamento degli oneri relativi al recupero dei sottotetti.

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica 59/2006****Intestazione:** [REDACTED]**Progettista:** geom. [REDACTED]**Tipo pratica:** Variante al Permesso di Costruire n.14/2003 e successive D.I.A.**Per lavori:** presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, parziale demolizione di tavolati interni all'unità commerciale 7 del piano terra (trattasi dell'unità in oggetto di pignoramento)**Presentazione in data:** 23/10/2006 n. di prat. 13386**Note:** si identifica come variante finale al C.E. n. 14/2003 e successive modifiche ed integrazione; D.I.A. 14456 del 07/12/2005 (pratica 58/2005); D.I.A. 8784 del 29/06/2006 (pratica 40/2006).

All'unità commerciale posta al piano terra viene demolito il bagno e dichiarato al rustico. Non vengono richieste modifiche nel sottotetto.

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica 23/2007****Intestazione:** [REDACTED]**Progettista:** geom. [REDACTED]**Tipo pratica:** modifiche interne**Per lavori:** presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, nuova costruzione tavolati interni**Presentazione in data:** 27/04/2007 n. di prat. 5127**Note:** si identifica come variante finale al C.E. n. 14/2003 e successive modifiche ed integrazione; D.I.A. 14456 del 07/12/2005 (pratica 58/2005); D.I.A. 8784 del 29/06/2006 (pratica 40/2006).

Con comunicazione del Comune di Truccazzano in data 04/05/2007 prat. 5933/2007 si richiede provvedimento paesaggistico oltre ad altra documentazione.

Tale documentazione viene depositata in data 30/05/2007

**COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI****Progettista/dichiarante:** [REDACTED]**Tipo pratica:** comunicazione di fine lavori

- Presentata in data 03/11/2006 prta. n. 13848 relativamente alla DIA n.14456 del 07/12/2005 (pratica n. pratica 58/2005), DIA n.8787 (errore di battitura trattasi del n. 8784) del 29/06/2006 (pratica 40/2006), DIA n.13386 del 23/10/2006 (pratica 59/2006), con ultimazione dei lavori in data 31/10/2006
- Presentata in data 23/07/2007 prta. n. 8637 relativamente alla DIA n.9149 del 07/07/2006 per il subalterno 792 con ultimazione lavori al 19/07/2007;

**7.1 Conformità edilizia:**

Il sottoscritto ha riscontrato difformità rispetto a quanto rappresentato in scheda catastale.

Si segnala che porzioni di mura portanti non sono stati oggetto di demolizione e pertanto la divisione interne, in scheda unica locale oltre a bagno disimpegnato, ha subito delle modifiche creando un nuovo locale, dal quale si accede al disimpegno e successiva bagno cieco, e una quinta all'interno del nuovo locale vendita.

Ai fini della regolarizzazione edilizia sarà necessaria presentare permesso di costruire in Sanatoria unitamente alla richiesta documentazione e nuova scheda catastale.

**Costi di regolarizzazione:**

- Presentazione Autorizzazione Edilizia in Sanatoria a firma di tecnico abilitato: € 2.500,00
- Oneri di rilascio concessione (diritti di segreteria e balli): € 250,00
- Aggiornamento scheda catastale: € 600,00
- Tributi catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 3.400,00



Talcostisano puramente indicativi e frutto di una stima di massima. E' onere del futuro acquirente verificarne la veridicità e la fattibilità di quanto sopra descritto.  
Tali costi saranno detratti dal valore d'asta del bene.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 23/02/2010 e n. 14 del 24/02/2010

Zona omogenea: ambito storico e testimoniale di pregio

Norme tecniche di attuazione: si rimanda a NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Comune di Truccazzano

### Descrizione: di cui al punto **NEGOZIO**

In Comune di Truccazzano (MI), frazione Albignano, Via Conti Anguissola n.5, in complesso condominiale, negozio ad unica vetrina posto al piano terra e composto da 2 locali n.2 con bagno cieco disimpegno.

Recentemente ristrutturato ha riscaldamento autonomo.

E' presente un'unica vetrina dalla quale, mediante porta, si accede all'unità.

#### Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile in generale si presenta in sufficiente stato di manutenzione con finiture originali quali volte in mattoni a vista.

Alcune murature presentano tracce di umidità di risalita.

Accessori: nessuna

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Infissi esterni (serramenti esterni): | tipologia: anta a battente, anta fissa con affaccio su cortile interna ed anta fissa (vetrina) più anta a ribelle (ingresso negozio) con affaccio su via pubblica<br>materiale: in alluminio<br>protezione: priva di protezione |
| Infissi interni (parte interne):      | tipologia: a battente<br>materiale: legno tamburato   |
| Porta d'ingresso                      | tipologia: anta singola a battente inserita nella vetrina   |
| Pavim. Interna                        | ubicazione: tutti i locali<br>materiale: pavimento ceramico   |
| Rivestimento                          | ubicazione: bagno<br>materiale: piastrelle ceramiche  |
| Plafoni                               | materiale: a volta in mattoni a vista   |

#### Impianti:

|           |  |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia<br>tensione: 220V<br>condizioni: da verificare                   |
| Termico   | tipologia: di tipo autonomo con elementi radianti a parete.<br>E' presente una split A/C |



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e PARZIALMENTE corrispondente allo stato di fatto riscontrato. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 59,00 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2).

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Negozia      | sup lorda di pavimento | 59,00 mq                    | 1,00   | 59,00 mq               |

**Criteriai estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: commerciale

Sottocategoria: unità all'interno di stabile condominiale

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2015, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di DISCRETA appetibilità per il contesto in cui è inserita, in SUFFICIENTE stato di manutenzione, con aspetti morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati al commercio. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla valutazione dell'intera quota oggetto di pignoramento qui descritta, considerata senza vincolo di affitto in corso e quindi disponibile immediatamente, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
- che il perdurare della crisi economica-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione continua a condizionare il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**8.2 Fonti di informazione:**







12.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

#### Misure Penali

Si segnala che in data 21/02/2007, la Procura della Repubblica, nella persona del Pubblico Ministero Dott.ssa Grazia Colacicco ha chiesto l'immediata consegna della pratica edilizia completa di ogni atto ed allegata relativa all'immobile sito in Truccazzano (MI) località Albignano D'Adda alla Via Anguissola, area denominata "ex Geas" di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] oggetto di intervento edilizio di recupero. (P.P. n. 4795/05 R.G.N.R. Mod. 45). In data 21/02/2007 viene acquisito il fascicolo come da verbale di acquisizione ed in data 05/09/2008 ne ordina la restituzione, avvenuta il 18/09/2008.

### 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.600,00 €

Totale riferita alla società [REDACTED] 7.685,61 così divisi:

- Gestione 2013: € 5.847,78
- Gestione 2014: € 1.837,83

Millesimi di proprietà: proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Cod.Civ. ed in particolare sul cartile comune identificato in C.T. con il Mapp.52

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile posto al piano sottotetto con elementi che impediscono l'accesso ai diversamente abili all'interno degli spazi (scala di accesso). L'immobile è privo di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica: immobile privo di impianto. Non è possibile, pertanto, redigere Attestato di prestazione Energetica

Indice di prestazione energetica: non potrà essere redatta in quanto privo di impianto di riscaldamento

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: si, ricade nell'ambito del Parco Adda Nord.

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 02/12/2003 ad oggi (attuale proprietario):

- > [REDACTED]
- ✓ In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Farhat Jean-Pierre in data 02/12/2003 ai nn. 146982/38738 trascritto a Milano 2 in data 15/12/2003 ai nn. 180982/106109 relativamente agli immobili contraddistinti al foglio 4 mappale 54 sub. 731/733/734, immobili gravati da servitù di passo pedonale in favore dei sub. 707/718
- ✓ In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Farhat Jean-Pierre in data 02/12/2003 ai nn. 146982/38738 trascritto a Milano 2 in data 15/12/2003 ai nn. 180981/106108, relativamente agli immobili contraddistinti al foglio 4 mappale 54 sub. 504/510/511 compresa parte comune al mappale 52 (parte comune)

Per immobili contraddistinti al foglio 4 mappale 54 sub. 731/733/734

Proprietario dal 23/12/2000 al 02/12/2003:

- > [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Elisabetta Tataranna in data 22/12/2000 ai nn. 5135, trascritto in data 23/12/2000 ai nn. 122230/83546.



Oggetto della vendita unità immobiliari identificate con scheda n. 1999 e 2000 del 14/03/1972 e porzione identificata al foglio 4 mappale 54 sub. 706.

**Proprietario dal 24/12/1990 al 23/12/2000:**

> [REDACTED]

In forza scrittura privata a rogito del Dott. Domenico Acquarone in data 24/12/1990 ai nn. 161546/15573, trascritta in data 08/01/1991 ai nn. 2371/1861.

Oggetto della vendita unità immobiliari identificate con scheda n. 1997/1998/1999/2000/2001 del 14/03/1972.

**Proprietario ante ventennio al 24/12/1990:**

> [REDACTED]

**Per immobili contraddistinti al foglio 4 mappale 54 sub. 504/510/511**

**Proprietario dal 19/06/2001 al 02/12/2003:**

> [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Patrizia Codecasa in data 19/06/2001 ai nn. 29464/12588, trascritta in data 12/07/2001 ai nn. 76129/48918.

**Proprietario dal 24/10/1995 al 19/06/2001**

> [REDACTED]

Per testamento olografo dalla madre Adriana BRIZZOLARA nata a Pozza D'Adda il 13/06/1913 e deceduta a Lodi il 24/10/1995.

Denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di Lodi in data 19/04/1995 al n.26 vol. 159 e trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 22/04/1998 ai nn. 30309/22163, il cui testamento olografo del 25/05/1990 è stato pubblicato con verbale del 15/01/1996 n. 6797/60291 di rep. del dott. Piercarlo Mattea, registrato a Lodi in data 22/01/1996 al n. 409. La sig.ra [REDACTED] figlia della de cuius e unica successibile in forza di Legge con il fratello [REDACTED] hanno prestato quietanza al suddetto testamento, rinunciando ad ogni azione di riduzione nei confronti dell'erede testamentario sig. [REDACTED] e suoi aventi causa con atto di rep. del Dott. Piercarlo Mattea in data 03/06/1998 ai nn. 85706/9019 registrata a Lodi il 10/07/1998 al n. 3615 serie 1 e trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 il 23/09/1998 ai nn. 73987/53530.

**Proprietario ante ventennio al 24/10/1995**

[REDACTED]

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

Si precisa che in data 12/11/2014 il sottoscritto ha provveduto ad inviare richiesta di accesso atti, con esito infruttuosa. Successivamente ha provveduto a richiedere ulteriore richiesta di accesso atti in data 10/06/2015 prot. 4894 con altrettanta esito infruttuosa, come da comunicazione pervenuta alla scrivente in data 25/06/2015 prot. 5444 ove mi veniva comunicato che, causa riorganizzazione dell'archivio comunale, la pratica richiesta risulta non essere reperibile. Si precisa che molte pratiche sono state sequestrate prima del commissariamento del Comune stesso e poi riconsegnate e attualmente irreperibili.

Successivamente il sottoscritto ha provveduto a richiedere accesso atti al Parco Regionale Adda Nord al fine di ottenere documentazione riscontrante la regolarità del bene oggetto di stima.

### LICENZA EDILIZIA N. 1151

Rilasciata in data 21/03/1969 n. 1151, successiva variante in data 03/07/1969 nn. 1835/2205/2080 ed in data 06/12/1972 n. 3520



**CONVENZIONE EDILIZIA**

CONVENZIONE tra Comune di Truccazzano e [REDACTED] in data 02/12/2003 a repertorio del dott. Jean-Pierre Farhat n. rep. 146983/38739 (allegata alla presente)

**PERMESSO DI COSTRUIRE n.14/2003 del 23/07/2004**

Intestazione: [REDACTED] (con successivo passaggio di proprietà alla società [REDACTED])

Progettista: Arch. Walter Scaramazza

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: ristrutturazione di edificio esistente in Via Conti Anguissola in Albignano

Presentazione in data: 11/04/2003 n. di prat. 3769

Rilascio in data: 23/07/2004 prat. n. 9350 (pratica edilizia n. 14/2003)

Parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 07/05/2003 e dell'ASL di Melegnano

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica 38/2005**

Intestazione: società Co.Ge.Berg. Srl

Progettista: geom. Maurizio Bargogni

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.14/2003

Per lavori: presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, demolizione e nuova realizzazione di tavolati interni, realizzazione di aperture in facciata, realizzazione di n.3 scale in c.a. per l'accesso ai piani superiori, consolidamento strutturale delle volte del piano terra e delle solette dei piani superiori, demolizione di balconi in c.a. esistenti, realizzazione nuovi balconi in c.a.

Presentazione in data: 21/07/2005 n. di prat. 8873

Note: i sottotetti sono dichiarati non abitabili mentre il locale a destinazione commerciale rispecchia la scheda catastale esistente

**AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n.64/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.14/2003

Per lavori: modifiche interne edificio sito in Via Conti Anguissola per opere di demolizione e nuova realizzazione di tavolati interni, realizzazione di aperture in facciata, realizzazione di n.3 scale in c.a. per l'accesso ai piani superiori, consolidamento strutturale delle volte del piano terra e delle solette dei piani superiori, demolizione di balconi in c.a. esistenti, realizzazione nuovi balconi in c.a.

Presentazione in data: 22/07/2005 n. di prat. 8915

Rilascio in data: 04/10/2005 prat. n. 2653 (provvedimento n. 64/2005)

Note: sono fatte salve le eventuali prescrizioni contenute nell'originaria C.E. n. 14/2003.

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica 58/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.14/2003 e alla pratica DIA 38/2005

Per lavori: presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, demolizione e nuova realizzazione di tavolati interni, realizzazione di aperture in facciata, realizzazione di n.3 scale in c.a. per l'accesso ai piani superiori, consolidamento strutturale delle volte del piano terra e delle solette dei piani superiori, demolizione di balconi in c.a. esistenti, realizzazione nuovi balconi in c.a.

Presentazione in data: 07/12/2005 n. di prat. 14456

Note: nella stata di progetto viene modificata la falda che non rispecchia la rappresentazione grafica al piano sottotetto. I piani sottotetto sono dichiarati non abitabili. Il locale a destinazione commerciale posto al piano terra si ampli annettendo porzione adiacente e vengono ridisegnati i locali destinati ai servizi igienici.

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica 40/2006**

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.14/2003 e successive D.I.A.

Per lavori: presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, realizzazione di tavolati interni di separazione tra le unità commerciali del piano terra, realizzazione bagno interno all'unità commerciale n.4, parziale demolizione di tavolati interni all'unità commerciale del piano terra

Presentazione in data: 29/06/2006 n. di prat. 8784

Note: l'unità commerciale posta al piano terra ritorna ad essere come precedentemente richiesta nella pratica n.38/2005. Non vengano richieste modifiche nel sottotetto.

#### AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n.81/2006

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione paesaggistica Parco Adda Nord

Per lavori: opere di recupero sottotetto esistente con apertura di lucernai in falda e terrazzini a piazza.

Presentazione in data: 26/05/2006 e successiva integrazione 22/06/2006

Rilascio in data: 03/07/2006 prat. n. 2092 (provvedimento n. 81/2006)

#### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: Recupero sottotetto a fini residenziali

Per lavori: presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, recupero sottotetto in edificio residenziale mediante le seguenti opere: realizzazione tavolati interni, realizzazione di aperture in facciata (balconi sfondati), realizzazione lucernai (apribili) in falda, sostituzione struttura portante del tetto, sostituzione manto di copertura e lattineria, realizzazione di canne fumarie

Presentazione in data: 07/07/2006 n. di prat. 9149

Note: lo spazio commerciale al piano terra ritorna a configurarsi come in scheda catastale attualmente allegata agli atti.

Per quanto concerne il recupero del sottotetto il progetto prevede la realizzazione delle unità oggetto di pignoramento di cui:

- Subalterno 795: accatastata come residenziale e difforme da quanto in tale pratica espresso
- Subalterno 771: accatastata come magazzino ed attualmente a rustico di cui si segnala la mancanza in scheda dei balconi in falda di cui alcuni sono stati realizzati come da progetto allegato a tale pratica edilizia

Si segnala che non vi è chiarezza (documenti non reperibili) sul pagamento degli oneri relativi al recupero del sottotetto.

#### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica 99/2006

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.14/2003 e successive D.I.A.

Per lavori: presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, parziale demolizione di tavolati interni all'unità commerciale 7 del piano terra (trattasi dell'unità in oggetto di pignoramento)

Presentazione in data: 23/10/2006 n. di prat. 13386

Note: si identifica come variante finale al C.E. n. 14/2003 e successive modifiche ed integrazione; D.I.A. 14456 del 07/12/2005 (pratica 58/2005); D.I.A. 8784 del 29/06/2006 (pratica 40/2006).

All'unità commerciale posta al piano terra viene demolito il bagno e dichiarato al rustico. Non vengano richieste modifiche nel sottotetto.

#### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica 23/2007



Intestazione: [REDACTED]

Progettista: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: modifiche interne

Per lavori: presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignana, nuova costruzione tavolati interni

Presentazione in data: 27/04/2007 n. di prat. 5127

Note: si identifica come variante finale al C.E. n. 14/2003 e successive modifiche ed integrazione; D.I.A. 14456 del 07/12/2005 (pratica 58/2005); D.I.A. 8784 del 29/06/2006 (pratica 40/2006).

Con comunicazione del Comune di Truccazzano in data 04/05/2007 prot. 5933/2007 si richiede provvedimento paesaggistico oltre ad altra documentazione.

Lo spazio commerciale al piano terra ritorna a configurarsi come in scheda catastale attualmente allegata agli atti.

Per quanto concerne il recupero del sottotetto il progetto prevede la realizzazione delle unità oggetto di pignoramento di cui:

- Subalterno 795: accatastato come residenziale e difforme da quanto in tale pratica espresso
- Subalterno 771: accatastato come magazzino ed attualmente a rustico di cui si segnala la mancanza in scheda dei balconi in falda di cui alcuni sono stati realizzati come da progetto allegato a tale pratica edilizia

Tale documentazione viene depositata in data 30/05/2007

#### COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

Progettista/dichiarante: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: comunicazione di fine lavori

- c. Presentata in data 03/11/2006 prta. n. 13848 relativamente alla DIA n.14456 del 07/12/2005 (pratica n. pratica 58/2005), DIA n.8787 (errore di battitura trattasi del n. 8784) del 29/06/2006 (pratica 40/2006), DIA n.13386 del 23/10/2006 (pratica 59/2006), con ultimazione dei lavori in data 31/10/2006
- d. Presentata in data 23/07/2007 prta. n. 8637 relativamente alla DIA n.9149 del 07/07/2006 per il subalterno 792 con ultimazione lavori al 19/07/2007;

#### 15. Conformità edilizia:

Il sottoscritto ha riscontrato difformità rispetto a quanto rappresentato in scheda catastale.

Si segnala che graficamente non sono riportati i due balconi presenti e con affaccio uno su cortile interno, l'altro su via pubblica.

Internamente, se pur allo stato rustico, sono presenti dei tavolati non individuati nella scheda catastale.

E' evidente l'intenzione della proprietà di realizzare un alloggio in sottotetto.

Si segnala altresì che le altezze all'interno attualmente esistenti e calcolate al rustico del solaio (privo di sottofonda, circa 15cm) è di 2,64 ml al sotto trave.

Ai fini della regolarizzazione edilizia sarà necessario presentare Pratica edilizia in Sanatoria unitamente alla richiesta documentazione e nuova scheda catastale.

##### Costi di regolarizzazione:

1. Presentazione Pratica Edilizia in Sanatoria a firma di tecnico abilitato: € 2.500,00
2. Oneri di rilascio concessione (diritti di segreteria e bolli): € 250,00
3. Aggiornamento scheda catastale: € 600,00
4. Tributi catastale: € 50,00

Oneri Totali: € 3.400,00

Tali costi sono puramente indicativi e frutto di una stima di massima. E' onere del futuro acquirente verificare la veridicità e la fattibilità di quanto sopra descritto.

Tali costi saranno detratti dal valore d'asta del bene.

In caso di recupero sottotetto ai fini abitativi dovrà essere presentata richiesta presso il Comune di Truccazzano con pagamento dei previsti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Tale verifica è demandata al futuro acquirente.

Si segnala a tale fine che il condominio ha incaricato tecnico abilitato al fine di chiarire e definire la questione burocratica relativa a tutti gli immobili residenziali posti nel sottotetto per il quale è stata richiesta recupero ai fini residenziali.

#### 15. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 23/02/2010e e n. 14 del 24/02/2010

Zona omogenea: ambito storico e testimoniale di pregio

Norme tecniche di attuazione: si rimanda a NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Comune di Truccazzano

#### Descrizione: di cui al punto **Magazzino in sottotetto**

In Comune di Truccazzano (MI), frazione Albignana, Via Conti Anguissola n.5, in complessa condominiale, sottotetto con accesso da scala condominiale e composto da unica locale con 2 piccoli balconi in falda.

Illuminata ed areata tramite ampie velux.

Recentemente oggetto di ristrutturazione l'immobile, come detto, è privo di finiture quali soffitti, pavimenti, rivestimenti, impianti, etc e finiture in generale e da tempo in stato di abbandono.

Appare evidente che l'intenzione del costruttore fosse quella di convertire lo spazio, in futuro, previa autorizzazione e pagamento degli oneri, ad uso residenziale.

#### Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile si presenta a rustico privo di finiture ed impianti.

Accessori: immobile privo di accessori quali cantine e/o posto auto/box

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Infissi esterni (serramenti esterni): | tipologia: antea battente per gli accessi ai balconi in falda e velux in copertura<br>materiale: in legno doppio vetro<br>protezione: privo di protezione |
| Infissi interni (parte interne):      | non presenti  |
| Porta d'ingresso                      | tipologia: anta singola a battente di tipo blindata   |
| Pavim. Interna                        | Non presente e privo anche di soffitto  |
| Rivestimento                          | Non presente  |
| Plafoni                               | materiale: tetto in legno a vista   |

#### Impianti:

|           |              |
|-----------|--------------|
| Elettrico | Non presente |
| Termico   | Non presente |

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dalla scrivente e



PARZIALMENTE corrispondente allo stato di fatto riscontrato. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 105,00 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2).

T Trattandosi di unità in sottotetto l'altezza interna è variabile da cm. 264 al colmo a circa cm. 30/40 cm. Pertanto nella valutazione al mq dell'immobile si è tenuto conto di tale aspetto.

| Destinazione            | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Magazzino in sottotetto | sup lorda di pavimento | 103,00 mq                   | 1,00   | 103,00 mq              |
| Balconi                 | sup lorda di pavimento | 10,00 mq                    | 0,25   | 2,50 mq                |
|                         |                        |                             |        | <b>105,50 mq</b>       |

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: magazzino

Sottocategoria: unità all'interno di stabile condominiale

#### 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:

##### 16. Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2014, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che gode di **MODESTA** appetibilità per la mancanza di finiture ed il livello di manutenzione attuale. La valutazione della stessa **NON** è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo stesso potrebbe essere oggetto di recupero di sottotetto ai fini abitativi.
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla valutazione dell'intera quota oggetto di pignoramento qui descritta, considerata senza vincolo di affittanza in corso e quindi disponibile immediatamente, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
- che il perdurare della crisi economica-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il



"più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativa" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

#### 16. Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Milano,
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- ◆ Ufficio Tecnico del comune di Truccazzano (MI),
- ◆ Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2014 Prezziaria Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2014 Immobiliare web e casa.it

#### 16. Valutazione corpi:

##### MAGAZZINO IN SOTTOTETTO.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>     | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Magazzino in sottotetto | 103,00 mq                     | € 500,00               | € 51.500,00               |
| Balconi in falda        | 2,50 mq                       | € 500,00               | € 1.250,00                |

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Valore corpo                       | € 52.750,00        |
| Valore accessori                   | € 0,00             |
| Valore complessiva intera          | € 52.750,00        |
| Valore complessiva diritto e quota | <b>€ 52.750,00</b> |

##### Riepilogo:

| <i>Immobile</i>         | <i>Superficie lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Magazzino in sottotetto | 113,00 mq               | € 52.750,00                          | <b>€ 52.750,00</b>            |

#### 16. Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) **€ 7.912,50**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 4.000,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 3.400,00**
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

#### 16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nella stato di fatto in cui si trova:



|  |                    |
|--|--------------------|
| ➤ Prezzo di vendita del lotto nella stato di "libero": | € 37.437,50        |
| Per ammortamento:                                      | <b>€ 37.500,00</b> |

### Lotto 3: APPARTAMENTO IN SOTTOTETTO

#### 17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Abitazione di tipo economico [A/3]**

sita in Truccazzano (Milano) CAP: 20060 frazione: Albignano

Via Conti Anguissola n.5

#### Quota e tipologia del diritto

➤ Piena proprietà di 1/1 di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: risultano irreperibili

Eventuali comproprietari: nessuna

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

### Foglio 4, particella 54, subalterno 795

VIA CONTI ANGUISSOLA n.5, piano 2, sezione censuaria TRUCCAZZANO, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 216,91

Derivante da: variazione toponomastica richiesta dal Comune del 12/08/2011 n.150122.1/2011 in atti dal 12/08/2011 (protocollo n. MI0703622). Precedentemente per variazione del classamento del 31/03/2009 n.23305.1/2009 in atti dal 31/03/2009 (protocollo n. MI0271343) e variazione nella destinazione da sottotetto ad abitazione del 31/03/2008 n.22090.1/2008 in atti dal 31/03/2008 (protocollo n.MI0290990)

Confini: Altra unità proprietà di terzi, cortile, vano scala comune, via Conti Anguissola per due lati.

#### Conformità catastale:

Si riscontrano parziale difformità rispetto a quanto rappresentato graficamente nella scheda catastale allegata.

Si rimanda al punto 7 della presente perizia estimativa

#### 18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria. Importanti

centri limitrofi: Melzo a ovest e Treviglio a est.

Caratteristiche zone limitrofe: agricola

Attrazioni paesaggistiche: Canale Muzza del Fiume Adda.

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Trecella (S5 e S6) (2 km), Svincola TEEM e BREBEMI (circa 10 km)

Servizi offerti dalla zona: Minimarket (buona), Ufficio bancario (buona), Chiesa parrocchiale (ottima)

#### 19. STATO DI POSSESSO:

LIBERO





Da verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione. Copia allegata sotto "Allegato G". Attualmente l'immobile è in custodia della società SVAG nominata dal G.E. Dott.ssa Scirpa con verbale del 30/01/2015.

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

20.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

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

20.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- **Convenzione edilizia** a favore di Comune di Truccazzano contro [REDACTED] derivante da convenzione edilizia tra le parti e a rogito Dott. Farhat Jean-Pierre in data 02/12/2003 ai nn. 146983 trascritta a Milano 2 in data 15/12/2003 ai nn. 180984/106110.  
Oggetto della convenzione gli immobili individuati al foglio 4 mappale 54 sub. 504/510/511/731/733/734 (ora 752/795 ex 770/771) oltre che a terreni al foglio 4 mappali 48/502

20.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** a favore di [REDACTED] a rogito Dott. Farhat Jean-Pierre in data 14/03/2006 ai nn. 158134/45281 trascritta a Milano 2 in data 10/04/2006 ai nn. 55058/27804.  
Diritto di passaggio e posa di servizi sul terreno individuata come ente urbano al foglio 4 mappale 54 sub. 744
- **Cessione di diritti reali a titolo gratuito** a favore del Comune di Truccazzano e a rogito Dott. Farhat Jean-Pierre in data 02/12/2003 ai nn. 146983 trascritta a Milano 2 in data 15/12/2003 ai nn. 180985/106111.  
Terreni in oggetto di cessione individuati al foglio 4 mappale 48 e 502

### 20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

20.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria annotata** a favore di Banca Agricola Mantovana Spa contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
- Importo ipoteca: € 2.070.000,00  
- Importo capitale: € 1.150.000,00  
A rogito Dott. Farhat Jean-Pierre in data 02/12/2003 ai nn. 146984/38740 iscritta a Milano 2 in data 15/12/2003 ai nn. 180983/39297.  
Immobili ipotecati contraddistinti al foglio 4 mappale 54 sub. 504/510/511/731/733/734
- **Frazionamento in quota** (rif. ipoteca n° registro particolare 39297 del 15/12/2003) a favore di Banca Agricola Mantovana Spa contro [REDACTED] derivante da frazionamento in quota a rogito Dott. Farhat Jean-Pierre in data 05/04/2006 ai nn. 158436 iscritta a Milano 2 in data 21/03/2007 ai nn. 42844/9848
  - ✓ sub. 752 capitale 49.000,00 - ipoteca 88.200,00
  - ✓ sub. 770 (ora 795) capitale 60.750,00 - ipoteca 109.350,00
  - ✓ Sub. 771 capitale 72.200,00 - ipoteca 135.360,00

20.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare del Tribunale di Milano Sezione di Cassano d'Adda in data 15/07/2010 ai nn. 1256 trascritta a Milano 2 in data 29/07/2010 ai nn. 97950/56977

20.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

#### Misure penali

Si segnala che in data 21/02/2007, la Procura della repubblica, nella persona del Pubblico Ministero Dott.ssa Grazia Colacicca ha chiesto l'immediata consegna della pratica edilizia completa di ogni atto ed allegata relativa all'immobile sito in Truccazzano (MI) località Albignano D'Adda alla Via Anguissola, area denominata "ex Geas" di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] oggetto di intervento edilizio di recupero. (P.P. n. 4795/05 R.G.N.R. Mod. 45). In data 21/02/2007 viene acquisita il fascicolo come da verbale di acquisizione ed in data 05/09/2008 ne ordina la restituzione, avvenuta il 18/09/2008.

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.600,00 €

Totale riferito alla società [REDACTED] 7.685,61 così divisi:

- Gestione 2013: € 5.847,78
- Gestione 2014: € 1.837,83

Millesimi di proprietà: proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Cod.Civ. ed in particolare sul cartile comune identificata in C.T. con il Mapp.52

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile posto al piano terra privo di elementi che impedisca l'accesso ai diversamente abili all'interno degli spazi.

Internamente gli spazi potranno però garantire, tramite lavori edilizi, l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli stessi.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente e redatta da tecnico abilitato di fiducia con validità fino al 08/05/2025.

Indice di prestazione energetica: E con EPH 125,02 kWh/m2a

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ricca de nell'ambito del Parco Adda Nord

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 02/12/2003 ad oggi (attuale proprietario):

- [REDACTED]
- ✓ In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Farhat Jean-Pierre in data 02/12/2003 ai nn. 146982/38738 trascritta a Milano 2 in data 15/12/2003 ai nn. 180982/106109 relativamente agli immobili contraddistinti al foglio 4 mappale 54 sub. 731/733/734, immobili gravati da servitù di passo pedonale in favore dei sub. 707/718
- ✓ In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Farhat Jean-Pierre in data 02/12/2003 ai nn. 146982/38738 trascritta a Milano 2 in data 15/12/2003 ai nn. 180981/106108, relativamente agli immobili contraddistinti al foglio 4 mappale 54 sub. 504/510/511

compresa parte comune al mappale 52 (parte comune)

**Per immobili contraddistinti al foglio 4 mappale 54 sub. 731/733/734**

**Proprietario dal 23/12/2000 al 02/12/2003:**

>

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Elisabetta Tataranna in data 22/12/2000 ai nn. 5135, trascritta in data 23/12/2000 ai nn. 122230/83546.

Oggetto della vendita unità immobiliari identificate con scheda n. 1999 e 2000 del 14/03/1972 e porzione identificata al foglio 4 mappale 54 sub. 706.

**Proprietario dal 24/12/1990 al 23/12/2000:**

>

In forza scrittura privata a rogito del Dott. Domenico Acquarone in data 24/12/1990 ai nn. 161546/15573, trascritta in data 08/01/1991 ai nn. 2371/1861.

Oggetto della vendita unità immobiliari identificate con scheda n. 1997/1998/1999/2000/2001 del 14/03/1972.

**Proprietario ante ventennio al 24/12/1990:**

>

**Per immobili contraddistinti al foglio 4 mappale 54 sub. 504/510/511**

**Proprietario dal 19/06/2001 al 02/12/2003:**

>

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Patrizia Codecasa in data 19/06/2001 ai nn. 29464/12588, trascritta in data 12/07/2001 ai nn. 76129/48918.

**Proprietario dal 24/10/1995 al 19/06/2001**

>

Per testamento olografo dalla madre

Denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di Lodi in data 19/04/1995 al n.26 vol. 159 e trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 22/04/1998 ai nn. 30309/22163, il cui testamento olografo del 25/05/1990 è stato pubblicato con verbale del 15/01/1996 n. 6797/60291 di rep. del dott. Piercarlo Mattea, registrato a Lodi in data 22/01/1996 al n. 409. La [redacted] figlia della de cuius e unica successibile in forza di Legge con il fratello [redacted] hanno prestato quietanza al suddetto testamento, rinunciando ad ogni azione di riduzione nei confronti dell'erede testamentario sig. [redacted] suoi aventi causa con atto di rep. del Dott. Piercarlo Mattea in data 03/06/1998 ai nn. 85706/9019 registrato a Lodi il 10/07/1998 al n. 3615 serie 1 e trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 il 23/09/1998 ai nn. 73987/53530.

**Proprietario ante ventennio al 24/10/1995**

**23. PRATICHE EDILIZIE:**



Si precisa che in data 12/11/2014 il sottoscritto ha provveduto ad inviare richiesta di accesso atti, con esito infruttuoso. Successivamente ha provveduto a richiedere ulteriore richiesta di accesso atti in data 10/06/2015 prot. 4894 con altrettanta esito infruttuoso, come da comunicazione pervenuta alla scrivente in data 25/06/2015 prot. 5444 ove mi veniva comunicata che, causa riorganizzazione dell'archivio comunale, la pratica richiesta risulta non essere reperibile. Si precisa che molte pratiche sono state sequestrate prima del commissariamento del Comune stesso e poi riconsegnate e attualmente irreperibili.

Successivamente il sottoscritto ha provveduto a richiedere accesso atti al Parco Regionale Adda Nord al fine di ottenere documentazione riscontrante la regolarità del bene oggetto di stima.

#### LICENZA EDILIZIA N. 1151

Rilasciata in data 21/03/1969 n. 1151, successiva variante in data 03/07/1969 nn. 1835/2205/2080 ed in data 06/12/1972 n. 3520

#### CONVENZIONE EDILIZIA

CONVENZIONE tra Comune di Truccazzano e [REDACTED] in data 02/12/2003 a repertoria del dott. Jean-Pierre Farhat n. rep. 146983/38739 (allegata alla presente)

#### PERMESSO DI COSTRUIRE n.14/2003 del 23/07/2004

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: [REDACTED]

Tipo pratica: Permessa di costruire

Per lavori: ristrutturazione di edificio esistente in Via Conti Anguissola in Albignano

Presentazione in data: 11/04/2003 n. di prot. 3769

Rilascio in data: 23/07/2004 prot. n. 9350 (pratica edilizia n. 14/2003)

Parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 07/05/2003 e dell'ASL di Melegnano

#### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica 38/2005

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.14/2003

Per lavori: presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, demolizione e nuova realizzazione di tavolati interni, realizzazione di aperture in facciata, realizzazione di n.3 scale in c.a. per l'accesso ai piani superiori, consolidamento strutturale delle volte del piano terra e delle solette dei piani superiori, demolizione di balconi in c.a. esistenti, realizzazione nuovi balconi in c.a.

Presentazione in data: 21/07/2005 n. di prot. 8873

Note: i sottotetti sono dichiarati non abitabili mentre il locale a destinazione commerciale rispecchia la scheda catastale esistente

#### AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n.64/2005

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.14/2003

Per lavori: modifiche interne edificio sito in Via Conti Anguissola per opere di demolizione e nuova realizzazione di tavolati interni, realizzazione di aperture in facciata, realizzazione di n.3 scale in c.a. per l'accesso ai piani superiori, consolidamento strutturale delle volte del piano terra e delle solette dei piani superiori, demolizione di balconi in c.a. esistenti, realizzazione nuovi balconi in c.a.

Presentazione in data: 22/07/2005 n. di prot. 8915

Rilascio in data: 04/10/2005 prot. n. 2653 (provvedimento n. 64/2005)

Note: sono fate salve le eventuali prescrizioni contenute nell'originaria C.E. n. 14/2003.

#### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica 58/2005

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.14/2003 e alla pratica DIA 38/2005

Per lavori: presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, demolizione e nuova realizzazione di tavolati interni, realizzazione di aperture in facciata, realizzazione di n.3 scale in c.a. per l'accesso ai piani superiori, consolidamento strutturale delle volte del piano terra e delle solette dei piani superiori, demolizione di balconi in c.a. esistenti, realizzazione nuovi balconi in c.a.

Presentazione in data: 07/12/2005 n. di prat. 14456

Note: nello stato di progetto viene modificata la falda che non rispecchia la rappresentazione grafica al piano sottotetto. I piani sottotetto sono dichiarati non abitabili. Il locale a destinazione commerciale posto al piano terra si ampli annettendo porzione adiacente e vengono ridisegnati i locali destinati ai servizi igienici.

#### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica 40/2006

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.14/2003 e successive D.I.A.

Per lavori: presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, realizzazione di tavolati interni di separazione tra le unità commerciali del piano terra, realizzazione bagno interno all'unità commerciale n.4, parziale demolizione di tavolati interni all'unità commerciale del piano terra

Presentazione in data: 29/06/2006 n. di prat. 8784

Note: l'unità commerciale posta al piano terra ritorna ad essere come precedentemente richiesta nella pratica n.38/2005. Non vengono richieste modifiche nel sottotetto.

#### AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n.81/2006

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione paesaggistica Parco Adda Nord

Per lavori: opere di recupero sottotetto esistente con apertura di lucernai in falda e terrazzini a piazza.

Presentazione in data: 26/05/2006 e successiva integrazione 22/06/2006

Rilascio in data: 03/07/2006 prat. n. 2092 (provvedimento n. 81/2006)

#### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: Recupero sottotetto a fini residenziali

Per lavori: presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, recupero sottotetto in edificio residenziale mediante le seguenti opere: realizzazione tavolati interni, realizzazione di aperture in facciata (balconi sfondati), realizzazione lucernai (apribili) in falda, sostituzione struttura portante del tetto, sostituzione manto di copertura e lattineria, realizzazione di canne fumarie

Presentazione in data: 07/07/2006 n. di prat. 9149

Note: lo spazio commerciale al piano terra ritorna a configurarsi come in scheda catastale attualmente allegata agli atti.

Per quanto concerne il recupero del sottotetto il progetto prevede la realizzazione delle unità oggetto di pignoramento di cui:

- Subtema 795: accatastata come residenziale e difforme da quanto in tale pratica espresso
- Subtema 771: accatastata come magazzino ed attualmente a rustico di cui si segnala la mancanza in scheda dei balconi in falda di cui alcuni sono stati realizzati come da progetto allegato a tale pratica edilizia.

Si segnala che non vi è chiarezza (documenti non reperibili) sul pagamento degli oneri relativi al recupero del sottotetto.

#### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica 59/2006



Intestazione: [REDACTED]

Progettista: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.14/2003 e successive D.I.A.

Per lavori: presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, parziale demolizione di tavolati interni all'unità commerciale 7 del piano terra (trattasi dell'unità in oggetto di pignoramento)

Presentazione in data: 23/10/2006 n. di prat. 13386

Note: si identifica come variante finale al C.E. n. 14/2003 e successive modifiche ed integrazione; D.I.A. 14456 del 07/12/2005 (pratica 58/2005); D.I.A. 8784 del 29/06/2006 (pratica 40/2006).

All'unità commerciale posta al piano terra viene demolito il bagno e dichiarato al rustico. Non vengono richieste modifiche nel sottotetto.

#### **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA - pratica 23/2007**

Intestazione: [REDACTED]

Progettista: geom. [REDACTED]

Tipo pratica: modifiche interne

Per lavori: presso l'immobile sito in Via Conti Anguissola in Albignano, nuova costruzione tavolati interni

Presentazione in data: 27/04/2007 n. di prat. 5127

Note: si identifica come variante finale al C.E. n. 14/2003 e successive modifiche ed integrazione; D.I.A. 14456 del 07/12/2005 (pratica 58/2005); D.I.A. 8784 del 29/06/2006 (pratica 40/2006).

Con comunicazione del Comune di Truccazzano in data 04/05/2007 prot. 5933/2007 si richiede provvedimento paesaggistico oltre ad altra documentazione.

Lo spazio commerciale al piano terra ritorna a configurarsi come in scheda catastale attualmente allegata agli atti.

Per quanto concerne il recupero del sottotetto il progetto prevede la realizzazione delle unità oggetto di pignoramento di cui:

- Subalterno 795: accatastato come residenziale e difforme da quanto in tale pratica espresso
- Subalterno 771: accatastato come magazzino ed attualmente a rustico di cui si segnala la mancanza in scheda dei balconi in falda di cui alcuni sono stati realizzati come da progetto allegato a tale pratica edilizia

Tale documentazione viene depositata in data 30/05/2007

#### **COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI**

Progettista/dichiarante: [REDACTED]

Tipo pratica: comunicazione di fine lavori

- e. Presentata in data 03/11/2006 prta. n. 13848 relativamente alla DIA n.14456 del 07/12/2005 (pratica n. pratica 58/2005), DIA n.8787 (errore di battitura trattasi del n. 8784) del 29/06/2006 (pratica 40/2006), DIA n.13386 del 23/10/2006 (pratica 59/2006), con ultimazione dei lavori in data 31/10/2006
- f. Presentata in data 23/07/2007 prta. n. 8637 relativamente alla DIA n.9149 del 07/07/2006 per il subalterno 792 con ultimazione lavori al 19/07/2007;

### **23.1 Conformità edilizia**



Il sottoscritto ha riscontrato difformità rispetto a quanto rappresentato in scheda catastale. Si segnala la realizzazione di tetto in difformità rispetto a quanto rappresentato in scheda catastale.

Il bagno è privo di antibagno.

Per meglio evidenziare quanto riscontrato si rimanda ad allegato grafico sotto "Allegato E"

Sulla scorta di quanto sopra evidenziato, non avendo potuto visionare l'ultima pratica edilizia presentata e tenendo conto che la scheda catastale non rispecchia quanto riscontrato in loco, il sottoscritto ritiene che per la regolarizzazione del bene sia necessario presentare Pratica Edilizia in Sanatoria previa presentazione di richiesta Autorizzazione Paesaggistica in quanto trattasi di immobile soggetto a vincolo (ambito storico e testimoniale di pregio).

Si segnala a tale fine che il condominio ha incaricato tecnico abilitato al fine di chiarire e definire la questione burocratica relativa a tutti gli immobili residenziali posti nel sottotetto per i quali era stata richiesta recupero ai fini residenziali.

Costi di regolarizzazione:

1. Presentazione di Autorizzazione Paesaggistica a firma di tecnico abilitato: € 2.500,00
2. Presentazione Permessa di Costruire in Sanatoria con opere a firma di tecnico abilitato: € 2.500,00
3. Oneri di rilascio concessione (diritti di segreteria e balli): € 250,00
4. Aggiornamento scheda catastale: € 600,00
5. Tributi catastale: € 50,00
6. Costi stimati per opere edilizie per la realizzazione disimpegno bagno (costruzione di tavolato e relativa porta d'accesso): € 1.500,00

Oneri Totali: € 6.050,00

Si segnala altresì che, ove non dimostrata successivamente, sarà necessaria pagare, al Comune di Truccazzano, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre a costi di costruzione. Gli stessi non sono ad oggi calcolabili. Il sottoscritto ritiene di dover applicare una riduzione di Euro 10.000,00 per i predetti oneri.

Tali costi sono puramente indicativi e frutto di una stima di massima. Sarà onere del futuro acquirente verificarne la veridicità e la fattibilità di quanto sopra descritto.

Tali costi sono stati detratti dal valore d'asta del bene.

### 23.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 23/02/2010 e n. 14 del 24/02/2010

Zona omogenea: ambito storico e testimoniale di pregio

Norme tecniche di attuazione: si rimanda a NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Comune di Truccazzano

#### Descrizione: **Appartamento in sottotetto**

In Comune di Truccazzano (MI), frazione Albignana, Via Conti Anguissola n.5, in complesso condominiale, appartamento in sottotetto con accesso da scala condominiale, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno illuminato ed areato naturalmente tramite finestre a tetto ma privo di disimpegno.

L'intero alloggio è illuminato ed areato da finestre in copertura (velux) oltre a parte finestre d'accesso ai due balconi in falda; sono presenti due finestre a d'oblò nella zona soggiorno e nella camera.

Da tempo i lavori di ristrutturazione sono stati interrotti e l'immobile versa in stato di abbandono.

#### Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile si presenta in modesto stato; si segnalano alcune pareti con tracce di infiltrazioni d'acqua, in particolare in prossimità di parte-finestre e velux con parziale distacco della finitura superficiale.



**Accessori:** immobile privo di accessori quali cantine e/a posto auto/box e privo di ascensore

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni): tipologia: ante a battente per l'accesso ai balconi in falda, finestre a tetto (velux) e abbi  
materiale: in legno doppia vetro  
protezione: privo di protezione

Infissi interni (parte interne): tipologia: a battente  
materiale: legno tamburato

Porta d'ingresso tipologia: anta singola a battente di tipo blindato

Pavim. Interna ubicazione: tutti il locale  
materiale: pavimento ceramico

Rivestimento ubicazione: bagno  
materiale: piastrelle ceramiche  
ubicazione: parete angolo cattura  
materiale: piastrelle ceramiche tipo mosaico

Plafoni materiale: tetto in legno a vista

**Impianti:**

Elettrico tipologia: sottotraccia  
tensione: 220V  
condizioni: da verificare

Termico tipologia: di tipo autonoma con riscaldamento a pavimento.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e **PARZIALMENTE** corrispondente allo stato di fatto riscontrato. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 101,90 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balconi in falda 1/2). Superficie equivalente (commerciale) 97,50 mq.

| Destinazione               | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento in sottotetto | sup lorda di pavimento | 96,00 mq                    | 1,00   | 96,00 mq               |
| Balconi in falda           | sup lorda di pavimento | 5,90 mq                     | 0,25   | 1,48 mq                |
|                            |                        |                             |        | <b>97,48 mq</b>        |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: appartamento

Sottocategoria: unità all'interno di stabile

**2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3:**

**24. Criterio di stima:**





Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2015, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di DISCRETA appetibilità per il contesto in cui è inserita, in MODESTO stato di conservazione e da completare, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali. La valutazione della stessa NON è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla valutazione dell'intera quota oggetto di pignoramento qui descritta, considerata senza vincolo di affitto in corso e quindi disponibile immediatamente, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
- che il perdurare della crisi economica-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

#### 24. Fonti di informazione:

- ◆ Catasto di Milano,
- ◆ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- ◆ Ufficio Tecnico del comune di Truccazzone (MI),
- ◆ Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziaria Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2015 Immobiliare web e casa.it

#### 24. Valutazione corpi:

---



**APPARTAMENTO IN SOTTOTETTO.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>        | <i>Superficie<br/>Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore<br/>Complessivo</i> |
|----------------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Appartamento in sottotetto | 96,00 mq                          | € 1.100,00             | € 105.600,00                  |
| Balconi in falda           | 1,48 mq                           | € 1.100,00             | € 1.628,00                    |

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Valore corpo                       | € 107.228,00        |
| Valore accessori                   | € 0,00              |
| Valore complessiva intera          | € 107.228,00        |
| Valore complessiva diritta e quota | <b>€ 107.228,00</b> |

## Riepilogo:

| <i>Immobile</i>            | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero<br/>medio ponderale</i> | <i>Valore diritta e<br/>quota</i> |
|----------------------------|-------------------------|--|-----------------------------------|
| Appartamento in sottotetto | 101,90 mq               | € 107.228,00                             | <b>€ 107.228,00</b>               |

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 16.084,20
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 4.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 16.050,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 71.093,80
- Per ammortamento **€ 71.000,00**

Milano 06/11/2015

L'Esperto alla stima  
Arch. Paolo Delfino