

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

interventuti:

Avv.

Custode: -----

N° Gen. Rep. **350/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-12-2017 h. 14:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN TRUCCAZZANO (MI)

Frazione ALBIGNANO - Via Barone Leonino, 23/25

Lotto 1 UNICO:

Corpo 1) - Appartamento al piano primo con annesso ripostiglio/solaio nel sottotetto senza permanenza di persone;

Corpo 2) – Autorimessa singola con annesso ripostiglio/cantina al piano interrato.

Esperto alla stima: Dott. Arch. Vincenza Nardone

Codice fiscale:

Studio in: Via della Spiga 32 - 20121 Milano

Email: vincenza.nardone@libero.it

Pec: nardone.6814@oamilano.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: via Barone Leonino, 23/25 - Frazione Albignano – Comune di Truccazzano (MI) - 20060

Lotto: 1 UNICO

Corpo 1): Appartamento al piano primo composto da due vani e servizi **con annesso soprastante ripostiglio sottotetto** senza permanenza di persone.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 3, particella 300, subalterno 5

Corpo 2): Autorimessa con annesso ripostiglio al piano interrato.

Categoria: stalle, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 3, particella 300, subalterno 9

2. Stato di possesso

Bene: via Barone Leonino, 23/25 - Frazione Albignano – Comune di Truccazzano (MI) - 20060

Lotto: 1 UNICO

Corpo 1): Appartamento al piano primo composto da due vani e servizi **con annesso soprastante ripostiglio sottotetto** senza permanenza di persone.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Corpo 2): Autorimessa con annesso ripostiglio al piano interrato.

Categoria: stalle, autorimesse [C6]

Possesso: da considerarsi libero in quanto occupato dal coniuge in comunione legale dei beni – non esecutato – ancorché risulti depositato in atti verbale 708 c.p.c. in cui viene disposto l'affidamento dei figli minori al padre ivi residente, dato anche atto che sull'estratto di matrimonio non risulti annotata alcuna sentenza, **fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Barone Leonino, 23/25 - Frazione Albignano – Comune di Truccazzano (MI) - 20060

Lotto: 1 UNICO

Corpo 1): Appartamento al piano primo composto da due vani e servizi **con annesso soprastante ripostiglio sottotetto** senza permanenza di persone.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Corpo 2): Autorimessa con annesso ripostiglio al piano interrato.

Categoria: stalle, autorimesse [C6]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: via Barone Leonino, 23/25 - Frazione Albignano – Comune di Truccazzano (MI) - 20060

Lotto: 1 UNICO

Corpo 1): Appartamento al piano primo composto da due vani e servizi **con annesso soprastante ripostiglio sottotetto** senza permanenza di persone.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Corpo 2): Autorimessa con annesso ripostiglio al piano interrato.

Categoria: stalle, autorimesse [C6]

Creditori Iscritti: BAUSPARKASSE AG con sede in Verona – C.F.: 01666200215;

5. Comproprietari

Bene: via Barone Leonino, 23/25 - Frazione Albignano – Comune di Truccazzano (MI) - 20060

Lotto: 1 UNICO

Corpo 1): Appartamento al piano primo composto da due vani e servizi **con annesso soprastante ripostiglio sottotetto** senza permanenza di persone.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Corpo 2): Autorimessa con annesso ripostiglio al piano interrato.

Categoria: stalle, autorimesse [C6]

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Comproprietari: coniuge non esecutato, sig.

6. Misure Penali

Bene: via Barone Leonino, 23/25 - Frazione Albignano – Comune di Truccazzano (MI) - 20060

Lotto: 1 UNICO

Corpo 1): Appartamento al piano primo composto da due vani e servizi **con annesso soprastante ripostiglio sottotetto** senza permanenza di persone.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Corpo 2): Autorimessa con annesso ripostiglio al piano interrato.

Categoria: stalle, autorimesse [C6]

Misure Penali: non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato dal Notaio né dai documenti di aggiornamento ipotecario acquisiti dalla scrivente.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Barone Leonino, 23/25 - Frazione Albignano – Comune di Truccazzano (MI) - 20060

Lotto: 1 UNICO

Corpo 1): Appartamento al piano primo composto da due vani e servizi **con annesso soprastante ripostiglio sottotetto** senza permanenza di persone.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Corpo 2): Autorimessa con annesso ripostiglio al piano interrato.

Categoria: stalle, autorimesse [C6]



Continuità delle trascrizioni nel ventennio considerato:

In risposta al primo paragrafo del quesito – punto B): “PROVVEDA l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei....” si segnala quanto segue.

In atti risulta **certificato notarile ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c.** reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Monza il 31-3-2016 dal Notaio dr , depositato a suo tempo sul PCT il 4-4-2016 e il 31-5-2016, con sigillo leggibile, numerato nelle pagine e firmato digitalmente dall’avv. riguardante l’intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in esame e facente stato anche per il coniuge del pignorato, sig.

Tuttavia, a seguito della disamina richiesta alla scrivente dal **punto B)a. del quesito) in relazione agli adempimenti di cui al punto B)f. del quesito** e per cui la scrivente ha previamente provveduto ad acquisire in proprio i **n. 5 atti notarili** e le visure storiche che si allegano, su indicazione dell’Ill.ma S.V. durante l’ultima udienza, la scrivente ha richiesto via PEC in data 10-11-17 chiarimenti al suddetto Notaio – ved. pag. da 10 a 14 dell’allegato 1a Parte - che ha fatto pervenire via e-mail in data 29-11-17 certificazione notarile datata 28-11-2017 **idonea e completa a rappresentare quanto dalla scrivente osservato nella suddetta istanza** PEC — ad eccezione della titolarità dell’area di sedime della roggia per cui comunque non avendo il Notaio effettuata alcuna osservazione in merito la scrivente la ritiene implicitamente acquisita per ragioni di diritto al compendio, su cui la scrivente non può entrare nel merito, e **fatto salvo diverso parere dell’Ill.ma S.V.**

8. Prezzo

Bene: via Barone Leonino, 23/25 - Frazione Albignano – Comune di Truccazzano (MI) - 20060

Lotto: 1 UNICO

Corpo 1): Appartamento al piano primo composto da due vani e servizi **con annesso soprastante ripostiglio sottotetto** senza permanenza di persone.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 3, particella 300, subalterno 5

Corpo 2): Autorimessa con annesso ripostiglio al piano interrato.

Categoria: stalle, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 3, particella 300, subalterno 9

Prezzo proposto a base d’asta da libero: € 67.925,00.= arrotondati.

Prezzo proposto a base d’asta da occupato: € 47.547,00.= arrotondati.

Quota corrispondente al 50% del solo coniuge in comunione legale dei beni esecutato: € 33.962,50.= arrotondati.

* * * * *



Beni:
Comune di **Truccazzano (MI)** - 20060
Località/Frazione **Albignano**
Via Barone Leonino, 23/25

Lotto: 1 UNICO (*)

Appartamento al piano primo con soprastante ripostiglio sottotetto s.p.p. ed autorimessa con annesso ripostiglio al piano interrato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 Identificativo corpo:

Corpo n. 1) Appartamento al piano primo con soprastante ripostiglio sottotetto s.p.p.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Albignano, via Barone Leonino, 23/25.

Quota e tipologia del diritto

- **1/1** di (esecutata) nata a - Resi-denza: - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con -Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. **allegato n)** a pag. 157 e segg. **Si veda anche Verbale separazione ai sensi art. 708 c.p.c. del 7-10-14 depositato dal coniuge.**
- **1/1** di (non esecutato) nato a - Resi-denza: - Regime Patrimoniale: comunione lega-le dei beni con - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debi-tore: Ved. **allegato n)** a pag. 157 e segg. **Si veda anche Verbale separazione ai sensi art. 708 c.p.c. depositato dal coniuge.**

Eventuali comproprietari:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano altri terzi.

Identificato al catasto Fabbricati: ved. **allegato b)1** a pag. 20 e segg.:

Appartamento ad uso abitazione al piano primo, composto da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e balcone **con soprastante ripostiglio sottotetto senza permanenza di persone** collegato tramite scala interna di accesso (**), il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di TRUCCAZZANO (MI) come segue: **Foglio 3, Mappale 300, Subalterno 5, VIA BARONE LEONINO n. SC piano: 1-2; Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 74, Totale escluse aree scoperte mq. 69, Rendita Euro 177,14.**

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: vuoto su giardino di proprietà di terzi, balcone ed appartamento di proprietà di terzi, disimpegno comune, proprietà di terzi al mappale 296;

Coerenze del solaio da Nord in senso orario: vuoto su balcone stessa proprietà, proprietà di terzi, vuoto su disimpegno comune, proprietà di terzi al mappale 296.

* * * * *



Attualmente intestato a:

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/01/2017 protocollo n. MI0044569 in atti dal 30/01/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.14471.1/2017);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0704074 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 150574.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2004 protocollo n. MI0863823 in atti dal 20/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 104355.1/2004);
- COSTITUZIONE del 19/12/2003 protocollo n. 964734 in atti dal 19/12/2003 COSTITUZIONE (n. 7334.1/2003).

* * * * *

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

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non risulta costituito Regolamento di Condominio - allegato o) a pag. 167 e segg.

Conformità catastale: **non conforme** (ved. anche par. 7)

Regolarizzabili mediante:

Previa regolarizzazione amministrativa ed edilizia dei beni, ove ritenuta ammissibile, attività tutte a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta del bene:

Denuncia di variazione catastale - mod. DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Ved. più indicativamente più innanzi par. 7)

Denuncia di variazione catastale - mod. DOCFA.: € 2.500,00 circa

Oneri Totali: **€ 2.500,00 circa oltre oneri.**

N.B.: Gli oneri per la regolarizzazione di quanto sopra sono riportati quale indicazione di spesa di massima oltre I.V.A. e c.p.a. sulla quota dell'onorario del professionista.

Eventuali oneri maggiori saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

1.2 Identificativo corpo:

Corpo n. 2): Autorimessa con annesso ripostiglio al piano interrato

Autorimessa [C6] sito in frazione: Albignano, via Barone Leonino, 23/25.

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di - Resi-denza: - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con o - Data Matrimonio: -
Ulteriori informazioni sul debitore: Ved.



allegato n) a pag. 157 e segg. **Si veda anche Verbale separazione ai sensi art. 708 c.p.c. del 7-10-14 depositato dal coniuge.**

- **1/1** di - Resi-

denza: Truccazzano (MI) via Barone E. Leonino, 23 pi.1 int.3 - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni con - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. **allegato n)** a pag. 157 e segg. **Si veda anche Verbale separazione ai sensi art. 708 c.p.c. depositato dal coniuge.**

Eventuali comproprietari:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano altri terzi.

Identificato al catasto Fabbricati: ved. allegato b)2 a pag. 21 e segg.:

1) Autorimessa con annesso ripostiglio al piano interrato, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di TRUCCAZZANO (MI) come segue: Foglio 3, Mappale 300, Subalterno 9, VIA BARONE LEONINO n. SC piano: S1; Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 m2, Superficie Catastale mq. 20, Rendita Euro 49,58.

Coerenze a corpo da Nord in senso orario (*)**: autorimessa di proprietà di terzi, enti comuni per due lati, proprietà di terzi al mappale 296;

* * * * *

Attualmente intestato a:

-

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/01/2017 protocollo n. MI0044573 in atti dal 30/01/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.14475.1/2017);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0704078 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 150578.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2004 protocollo n. MI0863823 in atti dal 20/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 104355.1/2004);
- COSTITUZIONE del 19/12/2003 protocollo n. 964734 in atti dal 19/12/2003 COSTITUZIONE (n. 7334.1/2003).

* * * * *

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

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non risulta costituito Regolamento di Condominio - allegato o) a pag. 167 e segg.

Conformità catastale: non conforme (ved. anche par. 7)



Regolarizzabili mediante:

Previa regolarizzazione amministrativa ed edilizia dei beni, ove ritenuta ammissibile, e previa verifica del titolo anche sulla porzione posta sotto la scala comune, attività tutte a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta del bene:

Denuncia di variazione catastale - mod. DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Ved. più indicativamente più innanzi par. 7)

Denuncia di variazione catastale - mod. DOCFA.: € 2.500,00 circa

Oneri Totali: **€ 1.500,00 circa oltre oneri.**

N.B.: Gli oneri per la regolarizzazione di quanto sopra sono riportati quale indicazione di spesa di massima oltre I.V.A. e c.p.a. sulla quota dell'onorario del professionista.

Eventuali oneri maggiori saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

OSSERVAZIONI AL PRESENTE PARAGRAFO 1

(*) Si è ritenuto cautelativamente di considerare un LOTTO UNICO sulla presunta pertinenzialità del box in base a quanto emerge dai titoli edilizi (ved. allegati) ancorchè ciò non risulti espressamente dal titolo di provenienza;

()** La descrizione dell'immobile CORPO 1) deriva dall'uso dei beni come risulta dai titoli edilizi (ved. allegati) e dal titolo di provenienza ancorchè l'utilizzo attuale non sia conforme con detto uso, come ampiamente descritto più innanzi al par. 7.

(*)** Le coerenze dell'immobile CORPO 2) sopradescritto sono state desunte dal titolo di provenienza e coerentemente con quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti ancorchè attualmente il ripostiglio abbia inglobato anche un'altra porzione sottoscala attigua senza titolo.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: rari

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: centro città **Milano** a circa km. 40.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adda e cascate - Parco Adda Nord.

Attrazioni storiche: Monumenti storici cittadini.

Principali collegamenti pubblici: SP104.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato apparentemente dal coniuge sig. (non esecutato) con i tre figli minori (ved. certificato a pag. 157) in base a verbale di separazione ex art. 708 c.p.c. depositato dallo stesso in atti.

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale Milano 3 reso alla scrivente via mail PEC in data 26-7-2017 dal quale si evince che "...da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati ai Sig.ri per gli immobili og-



getto della procedura.” a parere di chi scrive dunque l’immobile è da considerarsi libero fatto salvo diverso parere dell’Ill.ma S.V.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. allegato a) a pag. 1 e segg.

N.B. Il seguente riferimento è reso **esclusivamente** sulla scorta del certificato notarile ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c. reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Monza il 31-3-2016 dal Notaio dr depositato a suo tempo sul PCT il 4-4-2016 e il 31-5-2016, nonché dal certificato notarile ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c. da ultimo rilasciato alla scrivente via e-mail in data 28-11-2017 dal Notaio , ad integrazione del precedente, riguardante l’intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in esame e facente stato anche per il coniuge del pignorato, , nonché dai documenti catastali ed ipotecari di aggiornamento acquisiti dalla scrivente ed infine, per ciò che concerne gli oneri ed i vincoli di carattere urbanistico, dalla Convenzione Urbanistica allegata (allegato s)2 a pag. 183 e segg.) e dal riferimento 20-11-2017 ricevuto via PEC dal Comune di Truccazzano, allegato s)1 a pag. 180 e segg., come da documentazione allegata alla presente.

Eventuali ulteriori approfondimenti, anche con riferimento al periodo antecedente al ventennio preso in esame, richiamato tutto quanto direttamente ed indirettamente contenuto e richiamato dai titoli e dagli atti e da norme/atti di natura amministrativa, saranno a totale ed esclusivo carico dell’eventuale acquirente all’asta dei beni.

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d’assegnazione casa coniugale:

Risulta in atti verbale di separazione ex art. 708 c.p.c. depositato dal coniuge non pignorato ma non trascritto.

Si evidenzia inoltre che non risultano annotazioni sull’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio acquisito (allegato a pag. 163);

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Si precisa che risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 la Convenzione stipulata dal Comune di Truccazzano in data 19 settembre 1994 Rep.N.21, trascritta in data 4 maggio 1995 ai nn.39042/24062, a favore del Comune di Truccazzano.

Convenzione Urbanistica allegata (allegato s)2 a pag. 183 e segg.) senza gli allegati pur da ritenersi qui integralmente richiamati e trascritti.

Convenzione ed identificazione catastale 28-3-1995, 29-3-1995, 13-4-1995 rep. 107.186 Notaio Roncoroni Alberto di Milano (pag. 88 e segg.).

Si richiama altresì il riferimento 20-11-2017 ricevuto via PEC dal Comune di Truccazzano, allegato s)1 a pag. 180 e segg.

4.1.4 Altre limitazioni d’uso:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.



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

4.2.1 Iscrizioni:

1) FORMALITA' n. 1 – ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA:

1 - **ipoteca volontaria** iscritta a Milano il 5 marzo 2008 ai numeri 29846/7030 per Euro 173.000,00 a favore della "BAUSPARKASSE AG" con sede in Verona - C.F. 01666200215 - domicilio ipotecario in Verona al Viale del Lavoro n. 41 a garanzia di un mutuo contratto in data 26 febbraio 2008 N. 176472/22186 rep. dr. Brambilla Ferruccio Notaio in Milano

4.2.2 Pignoramenti:

2) FORMALITA' n. 2 – TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:

2 - **pignoramento** trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il 11 febbraio 2016 ai numeri 13504/8551 in oggetto in forza di Decreto del Tribunale di Milano in data 1^ febbraio 2016 N. 4477 di rep.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.
Si vedano anche le ispezioni allegate alla presente relazione (allegato a) bis pag. 2.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

4.3 Misure Penali

Dal certificato notarile in atti né dagli ulteriori approfondimenti a cura della scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-----

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa Euro 312,50 annue (pag. 167).

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: -----

-

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non né risultano dalla certificazione notarile ex art. 567 in atti né dall'interrogazione PGT online - ved. allegato s)8 a pag. 428 e segg.

Si segnala tuttavia che dall'allegato s)8 a pag. 428 e segg. risulta la presenza di un vincolo R.D. 523/1904 – fascia di rispetto 10 m.



Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato e da detti allegati richiamato da intendersi qui integralmente trascritto (430 facciate di vario formato).

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

Si fa presente che il presente elaborato non potrà essere in nessun caso utilizzato per scopi ed ambiti differenti da quelli della procedura esecutiva immobiliare cui è riferita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**PROVENIENZA:**

--- atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Umberto Mele in data 26 luglio 1994 Repertorio N.104718 Raccolta N.12228, registrato a Milano - atti privati - in data 3 agosto 1994 al n. 21187 Serie 2V trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 5 agosto 1994 ai nn.73173/45780, in virtù del quale i

nata a , nato a
nata a e
nato a , hanno venduto al signor nato a
nella sua qualità di titolare dell'omonima
ditta individuale, per la quota di 1/2 (un mezzo) indivisa, alla signora
nata ad per la quota di 1/4 (un quarto)
indivisa ed ai signori nata a e
nato a che hanno acquistato il diritto di
usufrutto vitalizio e nato a e
nata a , che hanno acquistato la nuda
proprietà in parti uguali e indivisamente tra loro la restante quota di 1/4 (un
quarto) indivisa del terreno all'epoca riportato in catasto al foglio 3 (tre) mappale
33 (trentatre) di ett.0.26.10;

--- convenzione ed identificazione catastale, autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Alberto Roncoroni di Milano in data 13 aprile 1995 Repertorio N.107402/13032, registrato a Milano atti Privati il 18 aprile 1995 e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 4 maggio 1995 ai nn.39043/24063, in virtù del quale veniva assegnato ai signori nato a
nella sua qualità di titolare dell'omonima
ditta individuale, per la quota di 1/2 (un mezzo) indivisa, alla signora
nata ad per la quota di 1/4 (un quarto)
indivisa ed ai signori nata a e
a per il diritto di usufrutto vitalizio e
nato a e nata a
per la nuda proprietà in parti uguali e
indivisamente tra loro della quota di 1/4 (un quarto), il lotto n.1 costituito da una
superficie catastale di ettari 0.15.26 e composto dai seguenti mappali del foglio 3:



- 245 di ettari 0.00.20;
- 263 di ettari 0.09.09;
- 267 di ettari 0.03.36;
- 269 di ettari 0.02.48;
- 252 di ettari 0.00.13.

Si precisa che detti mappali, ad eccezione del mappale 245, risultano dal frazionamento approvato in data 27 luglio 1994 n.27282.

Si precisa altresì che:

- il mappale 263 deriva dal mappale 214 (consistenza *ante* frazionamento 3030 mq);
- il mappale 267 deriva dal mappale 221 (consistenza *ante* frazionamento 1525 mq);
- il mappale 269 deriva dal mappale 33 (consistenza *ante* frazionamento 2477);
- il mappale 252 deriva dal mappale 252 (consistenza *ante* frazionamento 80 mq);

--- atto di divisione in data 20 maggio 1996 autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Gian Luigi Laffranchi di Gorgonzola in data 20 maggio 1996 Repertorio N. 37795/6390 registrato a Milano - atti privati - in data 5 giugno 1996 al n. 11493 Serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 5 giugno 1996 ai numeri 47422/29420, in virtù del quale veniva assegnata alla signora _____ nata ad _____ come innanzi generalizzata, dai

proprietà dei seguenti terreni all'epoca identificati al foglio 3 mappali:

- 297 (duecentonovantasette) di Ha 0.00.70 ex 263/d;
- 300 (trecento) di Ha 0.01.40 ex 267/c;
- 303 (trecentotre) Ha 0.01.30 ex 269/c;
- 252 (duecentocinquantadue) Ha 0.00.13 ex 252/a;

Si precisa che dette consistenze immobiliari risultano tali a seguito del frazionamento del 27 luglio 1994 n.27282/94 e del successivo frazionamento 14 marzo 1995 n.11869/95;

--- atto di compravendita di terreno edificabile ricevuto dal Notaio Laffranchi Gian Luigi di Gorgonzola in data 8 maggio 2003 Repertorio N. 47239/10858 di rep trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 26 maggio 2003 ai numeri 80501/50068 a favore della Società

con sede in _____ e contro la signora _____
nata in _____ codice Fiscale _____ in virtù
del quale la Società _____ acquistava dalla signora _____

la piena proprietà dei seguenti terreni all'epoca identificati al foglio 3 mappali:

- 297 (duecentonovantasette) di Ha 0.00.70 ex 263/d;
- 300 (trecento) di Ha 0.01.40 ex 267/c;
- 303 (trecentotre) Ha 0.01.30 ex 269/c;
- 252 (duecentocinquantadue) Ha 0.00.13 ex 252/a.

Si precisa che, dalle risultanze catastali, risulta che in base a tabella di variazione del 23 dicembre 2003 prot. n. 917155 in atti dal 23 dicembre 2003 n. 9045.1/2003 i mappali 297, 303 e 252 venivano soppressi e fusi nella particella 300 che diviene Ente Urbano di are 03 ca 44;

--- atto di vendita ricevuto dal Notaio Luca Zona di Milano in data 21 gennaio 2004 N. 12086/5831 di rep. registrato a Milano 3 il 27 gennaio 2004 al n.609, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 29 gennaio 2004 ai numeri 10775/5806 a favore dei signori:

_____ e _____
contro della Società _____
in virtù _____



del quale i coniugi acquistavano in regime patrimoniale di comunione legale dei beni le unità immobiliari in Comune di TRUCCAZZANO alla VIA BARONE E. LEONINO S.C. censite in catasto fabbricati al foglio 3 mappale 300 sub.ni 5 (cinque) e 9 (nove) oggetto di pignoramento.

Si precisa che dalle risultanze catastali risulta che detti immobili sono stati costituiti in virtù di tipo mappale del 19 dicembre 2003 protocollo 964734;

7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA:

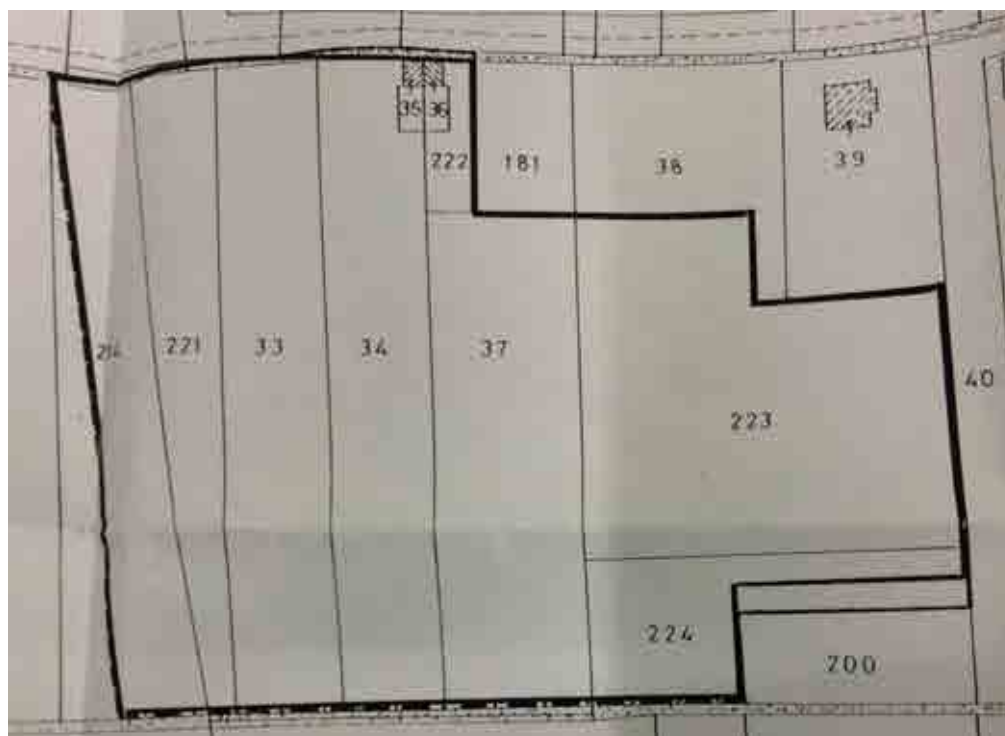
N.B. Il sottoesteso riferimento è reso **esclusivamente** da quanto risulta dai titoli, il cui contenuto, direttamente ed indirettamente richiamato, è qui da intendersi integralmente riportato, nonché da quanto alla scrivente fatto visionare dal Comune in occasione dell'accesso agli atti forniti alla visura alla scrivente durante il sopralluogo presso lo Sportello Unico per l'Edilizia in data 2-10-2017 in relazione alla richiesta effettuata dalla scrivente con PEC in data 11-7-17 e sue integrazioni PEC in data 18-7-17, 21-7-2017 e 9-11-17.

Si richiama altresì il riferimento reso dal Comune via PEC alla scrivente in data 20-11-2017.

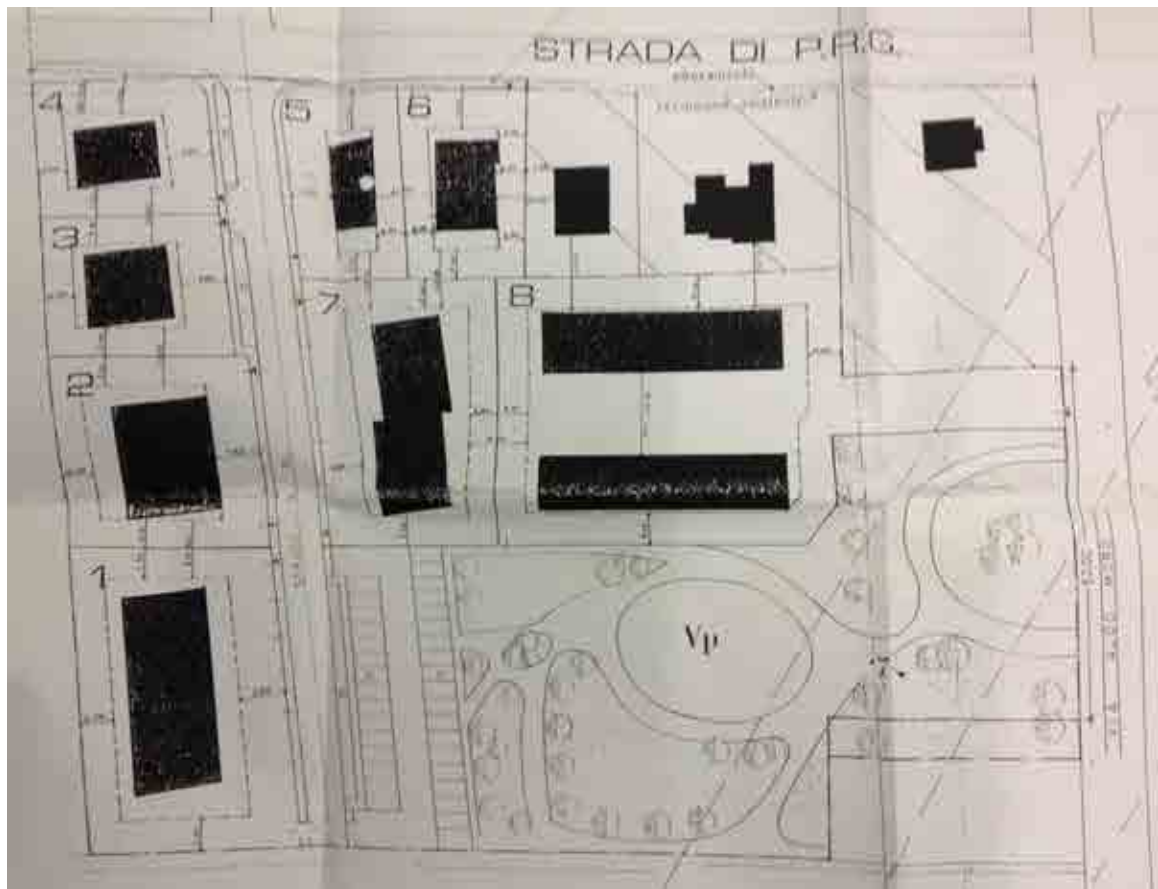
Eventuali omissioni circa il materiale sottoposto alla scrivente alla visura in occasione dell'accesso agli atti da cui dovessero, direttamente o indirettamente, derivare danni alla procedura e a quanto ad essa riferito saranno eventualmente da addebitare esclusivamente al competente ufficio.

1) IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE (allegato s)2 a pag. 183 e segg.)

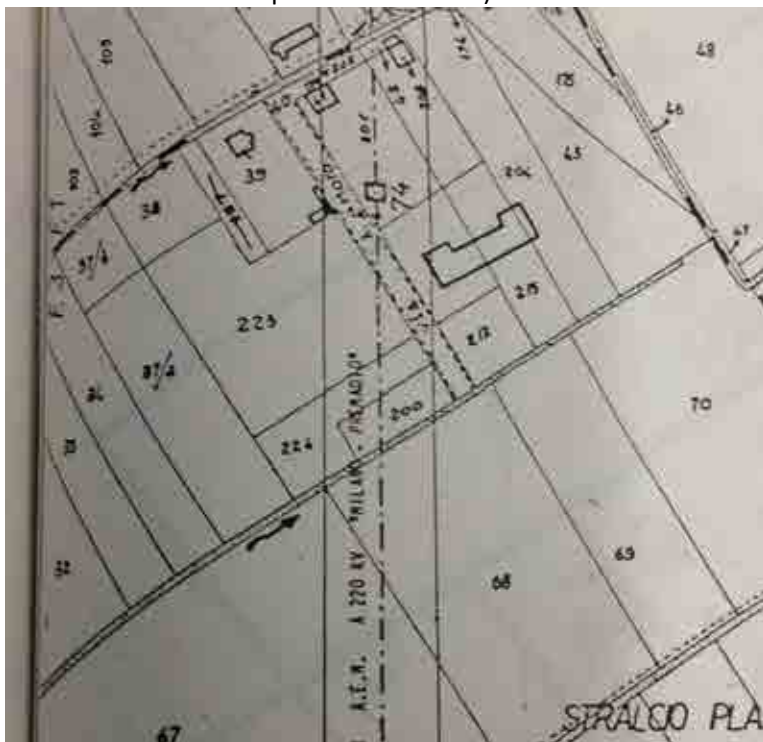
Il fabbricato in esame risulta ricompreso nel Piano di Lottizzazione (di seguito P.L.) di cui alla citata Convenzione del 19-9-1994 rep. 21 del Segretario Comunale che ha interessato un'area molto vasta in cui peraltro non pare inserita l'area di sedime della roggia posta a Sud del lotto in esame (più sotto si allega stralcio dell'ESTRATTO CATASTALE del P.L.).



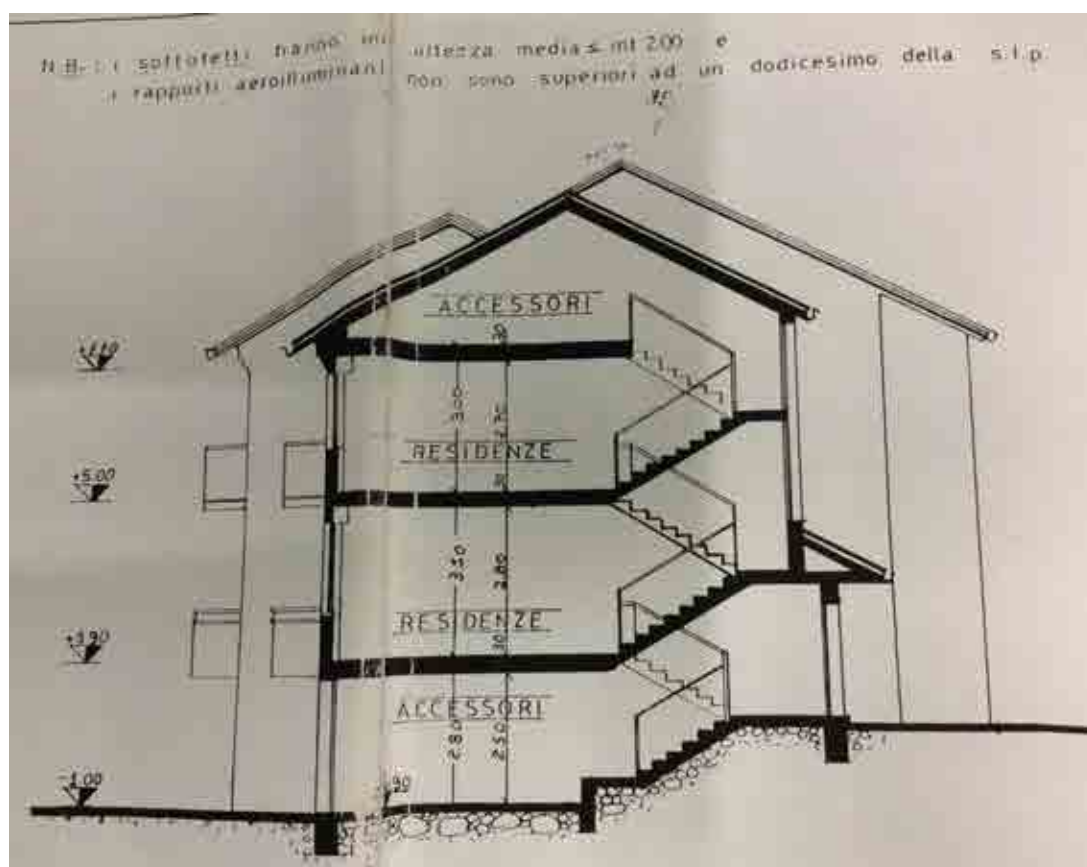
Complessivamente l'edificazione era stata suddivisa, tra l'altro, in n. 8 lotti fondiari - di cui il fabbricato in esame fa **parte** del LOTTO n. 1 (più sotto si allega stralcio del PLANIVOLUMETRICO del P.L. allegato alla Convenzione) – per una superficie fondiaria complessiva di mq. 10.174. Al LOTTO n. 1 era assegnata complessivamente una superficie di mq. 1.517, per una superficie coperta max di mq. 505 ed un volume max mc. 2.459, come desumibile da detta Convenzione.



La parte posta ad Est risulta interessata dal passaggio di un elettrodotto (ved. più sotto la rappresentazione della fascia di rispetto dello stesso).



Nell'allegato n. 6 alla detta Convenzione erano inoltre riportate le tipologie edilizie (più sotto si allega stralcio di detto allegato della Convenzione P.L.).



2) I TITOLI EDILIZI (allegato da s)3 a s)7 a pag. 183 e segg.).

Dai documenti sottoposti alla visura in occasione dell'accesso agli atti presso il Comune di Truccazzano risulta che l'immobile di cui fanno parte i beni pignorati risulta edificato in base alle seguenti pratiche edilizie.

2.1 Concessione edilizia – Pratica Edilizia n. 32/2000 – Prot. n. 6515 – rilasciata dal Comune di Truccazzano in data 25-6-2001 e notificata in data 26-11-2001 alla Sig.ra per la co-struzione di una villa bifamiliare a destinazione residenziale (ved. allegato s)3 a pag. 210 e



segg.).

Si segnala provvedimento di sospensione dei lavori per mancato deposito, tra l'altro, della denuncia dei cementi armati (pag. 222).

2.2 Voltura di Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 23/2003 – Prot. n. 5626 – rilasciata dal Comune di Truccazzano in data 26-5-2003 e notificata in data 28-5-2003 a favore di . (ved. **allegato s)4** a pag. 262 e segg.).

2.3 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - Pratica Edilizia n. 33/2003 del 14-5-2003 – Prot. n. 5051 presentata da ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge Regionale della Lombardia n. 19.11.1999 n. 22 per variante alla Concessione Edilizia n. 32/2000 per nuova edificazione di edificio residenziale composto da quattro unità abitative e relative pertinenze (ved. **allegato s)5** a pag. 267 e segg.).

2.4 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - Pratica Edilizia n. 78/2003 del 23-12-2003 - Prot. n. 13832 in sostituzione della suddetta Pratica Edilizia 33/2003 D.I.A. 14-5-2003 – Prot. n. 5051 presentata da . ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 per variante (ved. **allegati S)6** a pag. 357 e segg.). In detto fascicolo edilizio la scrivente non ha reperito l'asseverazione di conformità del progettista.

2.5 DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI, PRESENTAZIONE DOCUMENTAZIONE E RICHIESTA CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' – presentata in data 5-2-2004 Prot. 1407 da (ved. **allegati S)7** a pag. 412 e segg.).

Nel fascicolo visionato non è stato reperito il certificato di abitabilità.

In relazione a quanto sopra, premesso che ai fini della conformità edilizia/urbanistica occorrerebbe verificare il rispetto delle prescrizioni di tutto il Piano di Lottizzazione cui i lottizzanti ed aventi causa rispondono in solido e sua Convenzione attuativa (n. 8 lotti edificabili per circa mq. 10.174 di sola superficie fondiaria) e, con rispetto alla sola palazzina in esame, verificare tutte le unità immobiliari che la compongono (quindi anche le porzioni comuni e/o di terzi) con verifica del corretto rapporto tra l'area pertinenziale edificabile e la volumetria del fabbricato in cui è ubicato l'alloggio in esame, altezze, distanze dai confini, dai fabbricati, etc. essendo necessario dotarsi di appositi strumenti per rilevare l'esatta dimensione del terreno, altezze, distanze, etc. ed accedere a tutte le unità di cui si compone il condominio, attività che non possono essere svolte nell'ambito della presente valutazione, fatto salvo specifico mandato dell'Ill.ma S.V. e che detta attività è di competenza invece dei tecnici comunali, **la scrivente fa presente, a titolo indicativo e non esaustivo, le seguenti principali difformità:**

1) Principali DIFFORMITA' CON LE INDICAZIONI/PRESCRIZIONI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE:

- . differente conformazione e posizione planimetrica dell'edificio nel lotto;
- . differente tipologia edilizia;
- . sottotetto di diversa conformazione, suddiviso in stanze e dotato di bagno anziché unico ambiente;

2) Principali DIFFORMITA' CON L'ULTIMA PRATICA EDILIZIA n. 78/2003:

- . lievi differenza dei prospetti esterni dovute principalmente alla diversa conformazione del tetto;



- . utilizzo della camera al piano 1° come cucina;
 - . lieve differente posizionamento dei tavolati interni;
 - . lieve diversa conformazione perimetrale esterna verso l'ingresso e lieve diversa superficie di calpestio del balcone;
 - . suddivisione del sottotetto s.p.p. in n. 4 ambienti: bagno, disimpegno, due vani;
 - . diverso posizionamento e dimensione dei lucernari del sottotetto;
 - . al piano interrato la cantina non è collegata con il box ma ha un ingresso autonomo ed ha conglobato una parte dell'attiguo sottoscala comune;
 - . maggiore altezza dello spazio – senza permanenza di persone e non abitabile – del sottotetto in quanto il colmo nei progetti comunali è rappresentato con un'altezza massima sotto il colmo di ml. 2,28 mentre è stata rilevata un'altezza di ml. 2,90 circa, superiore a ml.2,50 ammessi da quanto riportato nel P.L. – art. 6 PRESCRIZIONI della variante del P.R.G.- allegato 2bis alla Convenzione per poter essere escluso, il sottotetto, dal calcolo della volumetria abitabile.
- Le altezze minime del sottotetto rappresentate nei suddetti disegni sono pari a ml. 0,81/1,00 mentre sono state rilevate altezze pari a ml. 0,99, 1,32 e 1,63.
- . minor altezza in alcuni punti degli spazi al 1° piano – abitabili – cioè ml. 2,69/2,70 circa (la minima altezza prescritta è ml. 2,70) anziché ml. 3,00 come rappresentati.

In relazione quanto sopra l'immobile pignorato non si può ritenere conforme nè dal punto di vista urbanistico né dal punto di vista edilizio.

Inoltre dalla consultazione on-line del PGT (ved. allegato S)8 a pag. 430 il fabbricato risulterebbe insistere sulla fascia di rispetto del reticolo idrico – R.D. 523/1904.

In proposito si richiama il riferimento del Comune a pag. 180 (allegato s)1 per cui, tra l'altro, emerge che non risultano provvedimenti repressivi a carico dell'immobile pignorato.

Il Comune non ha riferito circa la presenza di pratiche di condono edilizio.

Si fa presente che la scrivente non ha reperito documentazione relativa al rispetto di quanto previsto da DPCM 5-12-1997 – Requisiti acustici passivi degli edifici;

Si fa presente che non sono stati presi in considerazione gli aspetti civilistici della costruzione per cui è da approfondire tra l'altro il rispetto della distanza dei ml. 5,00 dal confine Sud della costruzione in relazione alla ancorchè lieve emergenza dal piano di campagna del piano interrato mentre la scrivente non è riuscita a rilevare con precisione la distanza minima tra il fabbricato in esame e quelli fronteggianti a Sud ed a Nord per cui è prescritta la distanza minima di ml. 10,00 (D.M. 1444/'68).

La suddetta situazione appare di difficile regolarizzazione e dipenderà molto dalla valutazione del dirigente comunale preposto circa **la qualifica delle variazioni suddette**, cioè da ritenersi variazioni essenziali o non essenziali, con conseguenze che potrebbero anche **annullare** completamente il valore commerciale del bene in esame.

Tuttavia occorre anche tenere conto che è trascorso oltre un decennio dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori e che dal summenzionato riferimento reso dal Comune via PEC alla scri-



vente in data 20-11-2017 non risultano procedimenti repressivi di natura amministrativa a carico dell'immobile.

Non essendo possibile all'interno del presente mandato effettuare una verifica puntuale sia dell'ammissibilità sia dei costi di regolarizzazione di sopra detta complessa situazione - per cui la scrivente si rende comunque disponibile qualora la S.V. lo ritenesse opportuno ampliando ed integrando il proprio mandato – **la scrivente cautelativamente ritiene che possa essere effettuata una decurtazione aggiuntiva ed a forfait del 25% al valore di stima ai fini dell'individuazione del valore da porre a base d'asta in analogia a quanto effettuato dalla scrivente in altre perizie.** Detta ulteriore decurtazione assorbe ogni irregolarità amministrativa e civilistica ancorché non esplicitata nella presente relazione.

Ne consegue che eventuali oneri, sanzioni, costi per ripristino, etc. maggiori saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui **eventuali differenti oneri, sanzioni, costi per demolizione, etc. che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di competenza saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.**

7.1 Conformità edilizia:

Non conforme.

7.2 Conformità urbanistica:

Non conforme.

(segue alla pagina successiva)



Descrizione:

Abitazione di tipo economico [A3] al piano primo con annesso ripostiglio s.p.p. nel sottotetto ed autorimessa singola posta al piano interrato con annesso ripostiglio.



Trattasi di costruzione risalente come si è visto all'inizio degli anni 2000 in struttura intelaiata in calcestruzzo armato con solaio e tamponamenti in latero-cemento ad eccezione del solaio di copertura del piano interrato in cls prefabbricato (tipo predalles) – si veda collaudo statico allegato a pag. 417 e segg.

Si compone di un piano interrato destinato legittimamente a boxes e cantine, un primo piano destinato ad abitazioni ed un piano sottotetto a doppia falda destinato legittimamente a ripostigli/solai senza permanenza di persone.

Non è presente l'ascensore.

I materiali di finitura sono di tipo economico e gli spazi esterni presentano già segni di degrado che necessiterebbero di manutenzione ordinaria.

L'alloggio in esame è situato al piano primo ed è raggiungibile tramite scala esterna larga cm. 100 ca con alzate di cm. 18 direttamente dallo spazio esterno.

Si compone da un locale legittimamente destinato a soggiorno/cucina ma utilizzato come soggiorno ed il locale autorizzato come camera destinato a cucina.

Vi è inoltre un piccolo disimpegno ed il bagno.

Dal soggiorno, tramite scaletta interna di collegamento, si raggiunge il locale sottotetto autorizzato come locale accessorio senza permanenza di persone ma impropriamente usato come camere da letto ed un bagno, anch'esso non autorizzato.

Le pareti sono tinteggiate in vari colori ad eccezione dei quelle dei locali in cui si trovano cucina e bagni che sono rivestite in ceramica.

I pavimenti sono tutti in ceramica.

I termosifoni sono in alluminio verniciato, ad eccezione di quelli dei bagni che sono del tipo a spalliera-scaldasalviette, con caldaia posta di fianco all'ingresso di cui è stato mostrato il libretto di manutenzione.

I sanitari sono del tipo corrente di colore bianco con rubinetteria in finitura cromata con miscelatori monocomando.

I serramenti interni sono in legno tamburato finitura Noce Tanganika con maniglie finitura ottone.

I serramenti esterni sono in abete mordenzato Noce naturale e dotati di vetri a taglio termico.



E' presente un impianto di condizionamento del tipo a "split" con macchina esterna posizionata di fianco all'ingresso su parete condominiale.

L'altezza dei locali al piano primo è di circa ml. 2,90/2,70 mentre l'altezza del sottotetto è di circa ml. 2,90 sotto il colmo e le altezze minime sono tra i ml. 1,00/1,63/1,32.

Lo stato di manutenzione dell'alloggio è buono ma si segnala il mediocre stato di manutenzione delle finestre da tetto tipo velux e segni di probabili infiltrazioni/muffe nel sottotetto, come risulta dalle foto allegate alla presente relazione.

Al piano interrato è ubicata l'autorimessa con a fianco il ripostiglio cantina legittimamente autorizzato come comunicante con quest'ultima ma di fatto accessibile indipendentemente dall'autorimessa tramite portoncino proprio.

Si segnala la presenza, sul soffitto dell'autorimessa, di segni di perdite.

Come già evidenziato risulta occupato da detto ripostiglio anche lo spazio – comune – posto sotto la scala comune, senza titolo e che pertanto dovrà essere ripristinata la conformazione come da autorizzazione e come risulta dai titoli.

Da segnalare che la rampa carraia di accesso alle autorimesse si presenta molto ripida e la scala di pedonale di collegamento tra il piano terreno ed il piano interrato è di larghezza pari a cm. 70 anziché cm. 80 autorizzati.

Gli spazi condominiali sono in condizioni discrete ma la gronda necessiterebbe di un intervento di manutenzione ordinaria ed anche la tinteggiatura di facciata in quanto presenta punti di distacco della pellicola di verniciatura.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003 ca
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Ved. fascicolo edilizio.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas.
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003 ca
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Ved. fascicolo edilizio.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	No
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Al sottotetto la scrivente ha applicato un coefficiente del 35%. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.

CORPO 1) Appartamento al piano primo e ripostiglio/solaio sottotetto s.p.p.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente arr.
Appartamento al piano primo	Mq.	51,00	1,00	51,00
Balcone al piano primo	Mq.	8,24	0,50	4,12
Sottotetto s.p.p.	Mq.	53,56	0,35	18,74
Sup. commerciale alloggi totale arr.	Mq.	114,27		73,86
Spazi condominiali a forfait 2% su sup. commerciale alloggio	Mq.	1,47	1,00	1,47
				TOTALE MQ. 75,00

CORPO 2) Autorimessa e ripostiglio (sola porzione rappresentata nella planimetria catastale)

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente arr.
Autorimessa al piano interrato	Mq.	14,24	1,00	14,24
Ripostiglio al piano interrato	Mq.	3,24	0,25	0,80
Sup. commerciale totale arr.	Mq.	17,48		15,04
Spazi condominiali a forfait 2% su sup. commerciale alloggio	Mq.	0,30	1,00	0,30
				TOTALE MQ. 15,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



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

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00.=;

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale mq. circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corpo 1) Appartamento e solaio s.p.p.	75,00	€ 1.200,00	€ 90.000,00
Corpo 2) Autorimessa e ripostiglio	15,00	€ 850,00	€ 12.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del LOTTO € 102.750,00

Valore complessivo intero **€ 102.750,00**

Valore complessivo diritto e **quota – 50%** senza ulteriore decurtazione in **€ 51.375,00**

quanto non essendo il bene in comunione legale e non essendo divisibile andrà venduto all'asta per l'intera quota di diritto salvo poi dedurre la corrispondente somma spettante al solo coniuge esecutato.

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore 1/1 diritto proprietà</i>
	Appartamento al 1° piano e solaio s.p.p. con annessa autorimessa al piano interrato e ripostiglio.			€ 102.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 5.137,50

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica: 25% a forfait € 25.687,50

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 4.000,00

Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio circa € -----

Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 1.000,00.=

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5 Prezzo proposto base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova nello stato di "libero" : € 67.925,00

Prezzo di vendita del lotto proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato: € 47.547,00



Quota corrispondente al 50% del solo coniuge in comunione legale dei
beni esecutato

€ 33.962,50

Data generazione:
6-12-2017

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Vincenza Nardone

ALLEGATI:

a)	Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie	pag. 1
a) bis	Ispezioni ipotecarie telematiche per soggetti effettuate dalla scrivente	pag. 2
a) ter	Certificazione notarile in atti, certificato notarile di aggiornamento ed istanza della scrivente al Notaio	pag. 6
a) quater	Nota di trascrizione del pignoramento	pag. 18
b)	Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	pag. 20
c)	Fotografie interne ed esterne	pag. 24
d)	Comunicazione data e ora sopralluogo	pag. 47
e)	INQUADRAMENTO TERRITORIALE AEROFOTOGRAFICO	pag. 55
f)	Estratto mappa catastale	pag. 56
g)	Elaborato planimetrico catastale dimostrativo dei subalterni	pag. 57
h)	Ultima planimetria catastale in atti	pag. 59
i)	Visure storiche catastali Subb. 5, 9 e mapp. 300 al C.T.	pag. 61
l)	Titoli di provenienza dal 26-7-1994 fino a quella di provenienza dei beni	
m)	Riferimento all'Agenzia delle Entrate sugli affitti	pag. 154



n)	Certificati anagrafici e rif. stato civile	pag. 157
o)	Riferimento da parte di un condominio sui costi di gestione delle parti comuni	pag. 167
p)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e TE.MA. Borsa Immobiliare	pag. 171
q)	Verbale del sopralluogo	pag. 173
r)	Interrogazione CENED per A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica	pag. 177
s)1	Riferimento Comune di Truccazzano	pag. 180
s)2	Convenzione attuativa del Piano di Lottizzazione – omessi gli allegati	pag. 183
s)3	Concessione Edilizia P.E. n. 32/2000	pag. 210
s)4	Voltura C.E. - P.E. n. 23/2003	pag. 262
s)5	D.I.A. 14-5-2003 - P.E. n. 33/2003	pag. 267s)6
s)6	D.I.A. 23-12-2003 - P.E. n. 78/2003	pag. 357
s)7	Richiesta agibilità 5-2-2004	pag. 412
s)8	Interrogazione P.G.T. on line	pag. 428

* * * * *

