



# TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G.E. 1768/2019 - LOTTO 1**

GIUDICE: DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: TRUCCAZZANO, VIA DELLE ORE N. 15



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

**Arch. Federica Palazzetti**

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

## INDICE SINTETICO

### LOTTO 1

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Truccazzano, via delle Ore n. 15  
 Categoria: \_\_\_\_\_ C/2  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 4, particella 206, subalterno 512, graffato particella 410  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ **Proprietà 1/1**  
 Comproprietari \_\_\_\_\_ nessuno

Stato occupativo: \_\_\_\_\_ **occupato**  
 Contratto di locazione \_\_\_\_\_ sì  
 Superficie comm. lorda: \_\_\_\_\_ **57,90 m<sup>2</sup>**

Conformità edilizia \_\_\_\_\_ **conforme**  
 Conformità catastale \_\_\_\_\_ **conforme**

**Valore di mercato stimato:** \_\_\_\_\_ **€ 20.265,00**

**Prezzo al netto delle decurtazioni:**

**da libero:** \_\_\_\_\_ **€ 19.000,00**

**da occupato:** \_\_\_\_\_ **€ 15.400,00**

# LOTTO 1

## RUSTICO

con portico, fienile e area in proprietà esclusiva

Piena proprietà di locale **rustico** (uso deposito ex stalla) al piano terreno con antistante **portico** e annessa piccola **area cortilizia** in proprietà esclusiva oltre a **fienile** al piano superiore. Unità immobiliare sita a Truccazzano, frazione Albignano, in via delle Ore n. 15, poco distante dal Canale della Muzza e nelle vicinanze del tracciato dell'Autostrada A35 BreBemi, a circa 25 km dal Comune di Milano. Truccazzano è l'ultimo Comune della cintura dell'Area Metropolitana di Milano (zona est), al confine con la Provincia di Cremona.

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1 Identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Truccazzano:

- **Dati identificativi:** foglio 4, particella 206, subalterno 512, graffato particella 410;
- **Dati di classamento:** categoria C/2, classe 2, consistenza 40 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 65 m<sup>2</sup>, rendita € 80,57;
- **Indirizzo e piano:** Truccazzano, via delle Ore n. 15, piano T-1;
- **Intestati:** ██████████ nato a CAMPOFRANCO il 09/08/1958 CF ██████████ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** (ALTRE) del 19/01/1995 protocollo n. MI0935513 in atti dal 31/10/2007 ISTANZA N. 912979/07 (n. 1765.1/1995);

#### 1.2 Coerenze come da atto di compravendita

**Del rustico da nord in senso orario:** cortile comune alla particella 204 del Foglio 4, proprietà di terzi a mezzeria di pilastri e muro comune fino ai rispettivi appoggi, proprietà di terzi a muro compreso, proprietà di terzi a mezzeria di pilastri a muro comune fino ai rispettivi appoggi.

**Del cortile di pertinenza da nord in senso orario:** proprietà di terzi a muro lasciato, area alla particella 411 del foglio 4 a linea di termini, cortile comune alla particella 204 del foglio 4, proprietà di terzi a linea di termini.

#### 1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene.

#### 1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Descrizione della zona

Il bene è ubicato nel Comune di Truccazzano in Frazione Albignano a circa tre km dal centro comunale, poco distante dal Canale della Muzza, nelle vicinanze del tracciato dell'Autostrada A35 BreBeMi e a circa 25 km dal Comune di Milano.

Truccazzano è l'ultimo Comune della cintura dell'Area Metropolitana di Milano (zona est), al confine con la Provincia di Cremona.

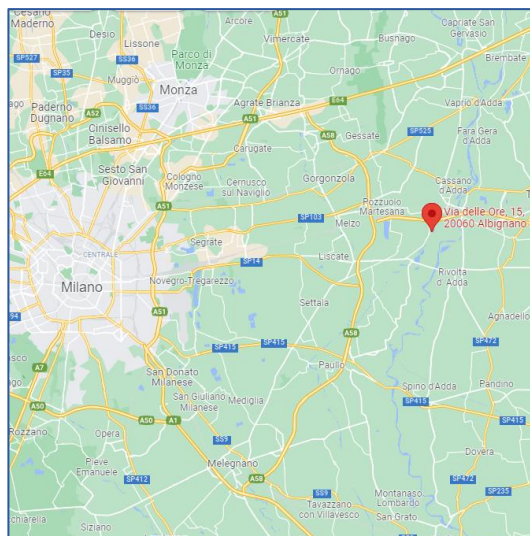
Il bene oggetto della presente relazione di stima è situato in via delle Ore n. 15, zona periferica del Comune ed il contesto, nelle immediate vicinanze, è costituito da edifici a destinazione residenziale in ambito perlopiù agricolo.

Il traffico nella zona è locale ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona nel raggio di 5 km: scuola dell'infanzia, ufficio postale, biblioteca, uffici comunali, farmacia, supermercato, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus (Autoguidovie Milano Sud Est Linee Z419 e Linea Z407 - Autoguidovie Area di Cremona Linee K506 e K511/ K512); stazione ferroviaria distante 2 km (Stazione FS di Trecella); aeroporto distante 20 km (Aeroporto di Milano Linate).



### 2.1 Descrizione esterna del bene

Trattasi di complesso a corte di livello popolare con accesso alla corte da strada e accessi alle singole proprietà dal cortile interno.

Il complesso è costituito molteplici unità abitative oltre che a rustici con funzione deposito e/o ex stalle facenti parte di un ex fabbricato agricolo.

Il complesso si presenta in stato manutentivo vario, alcune proprietà sono state ristrutturate mentre altre sono in stato di semi abbandono.

*Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:*

*Pareti esterne:* il rivestimento è in intonaco tintecciato con porzioni non tintecciato al rustico.

*Pavimentazione esterna:* sterrato.

*Copertura:* a falde non praticabile.

*Manto di copertura:* in tegole di cotto.

*Solai:* in legno.

*Strutture verticali:* in muratura portante.

## 2.2 Descrizione interna del bene

Trattasi di **rustico (uso deposito ex stalla)** con antistante portico e piccola area cortilizia in proprietà esclusiva al piano terra e (in corrispondenza del deposito) **fienile** al piano primo.

Il deposito ha un'altezza interna di circa 2,80 m.

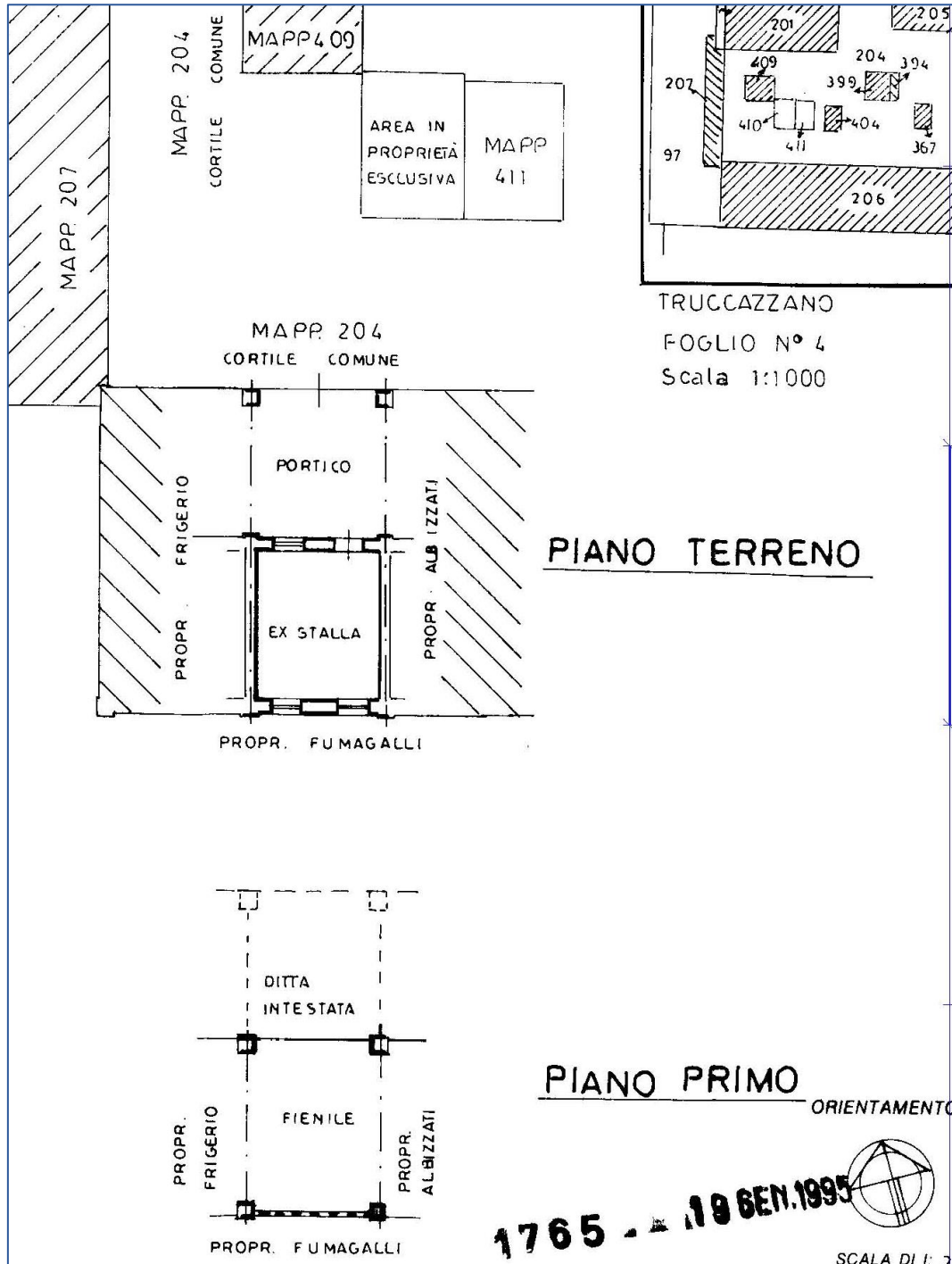


Fig. 1: Estratto planimetria catastale

### *Descrizione delle componenti edilizie interne:*

*Porta di ingresso:* in assi di legno e rete metallica.

*Pavimentazione interna:* al rustico.

*Rivestimenti interni:* in muratura faccia a vista e tinteggiata.

*Plafoni:* al rustico in legno.

*Impianto Elettrico:* assente.

*Impianto termico:* assente.

*Impianto di acqua calda sanitaria:* assente.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi pessimo.

## 2.2 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili solo al piano terra.

## 2.3 Attestato di Prestazione Energetica (ACE)

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** è necessario per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

## 2.4 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

## 2.5 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 16/12/2021 il bene risulta **occupato** dalla società

██████████

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che è stato registrato **Contratto di comodato d'uso gratuito** in data 01/08/2017 nel quale il sig. ██████████ ██████████ (proprietario esecutato) concede l'immobile alla ██████████ nella persona del sig. ██████████ in qualità di legale rappresentante. La durata del contratto è perpetua.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta (*rif. Allegato E1*).



## 4 PROVENIENZA

### 4.1 Attuale proprietario

██████████ nato a CAMPOFRANCO il 09/08/1958 CF ██████████ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (attuale proprietario dal 26/11/2007), con atto di compravendita del 26/11/2007 ai nn. 17349/9225 di repertorio a firma Notaio Mina Paola di Milano, trascritto il 30/11/2007 a Milano 2 ai nn. 180348/94872.

### 4.2 Precedenti proprietari

██████████ nato a TRUCCAZZANO il 29/06/1938 CF ██████████ (dal 16/03/1995 al 26/11/2007), con atto di compravendita del 16/03/1995 al n. 74594 di repertorio a firma Notaio Luigi Lo Prejato di Caravaggio, trascritto il 06/04/1995 a Milano 2 ai nn. 30357/18855.

----

██████████ nata a TRUCCAZZANO il 04/02/1924 CF ██████████ proprietaria fino al 16/03/1995.

██████████ nato TRUCCAZZANO il 13/03/1952 CF ██████████ proprietario fino al 16/03/1995.

██████████ nata a MELZO il 02/0/1964 CF ██████████ proprietaria fino al 16/03/1995.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile redatto il 22/01/2020 dal Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia e depositato agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - rif. *Allegato F1*) alla data del 09/12/2021, risulta quanto segue:

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

#### 5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

#### 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

#### 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

#### 5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.





reperate pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della presente procedura e, in particolare, veniva attestata **"l'irreperibilità dei fascicoli di edificazione delle pratiche edilizie ricercate con riferimenti catastali e di indirizzo forniti, nonché per nominativi storici proprietà"**.

## 7.2 Conformità edilizia

Vista l'irreperibilità dei fascicoli edilizi e vista la natura del bene e del contesto in cui è costruito, si presume che lo stesso sia stato costruito ampiamente anteriormente il primo settembre 1967 e che non abbia subito modifiche interne che richiedessero procedimenti autorizzativi. Si presume quindi la regolarità edilizia.

## 7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato, tuttavia il perito estimatore evidenzia che non sono indicate le altezze interne dell'unità immobiliare.

## 7.4 Situazione urbanistica

Secondo PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Truccazzano adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 10/09/2009 ed approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 13 del 23/02/2010 e n. 14 del 24/02/2010, l'immobile oggetto della presente relazione di stima ricade in zona *Centri storici e nuclei di formazione in Ambito B1 - Ambito residenziale consolidato (art. 43 Norme Tecniche di Attuazione)* all'interno del *Perimetro del Piano di Recupero (art. 42 Norme Tecniche di Attuazione)*.

## 7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente, non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

# 8 CONSISTENZA

## 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Deposito P.T.	29,50	1,00	29,50
Portico P.T.	24,00	0,50	12,00

Area esclusiva P.T.	19,00	0,10	1,90
Fienile P.1.	29,00	0,50	14,50
<b>totale</b>	<b>101,50</b>		<b>57,90</b>

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2 Fonti di informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2021 - TRUCCAZZANO - Fascia/Zona: Suburbana/FRAZ. ALBIGNANO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di magazzini in stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 400 / prezzo max. 450 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 2,00 / prezzo max. 2,50 (€/m<sup>2</sup>/mese)

----

**"www.borsinoimmobiliare.it"** - TRUCCAZZANO - FRAZ. ALBIGNANO - (consultazione gennaio 2022).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "magazzini"


valore di compravendita prezzo minimo 280/ prezzo massimo 400 (€/m<sup>2</sup>)



valore di locazione prezzo minimo 1,51/ prezzo massimo 2,20 (€/m<sup>2</sup>/mese)

----


**Altre fonti di informazione:** Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.



[← Lista annunci](#)
[← Precedente](#) 5 di 11 [Successivo →](#)



 14 Foto
  Planimetria

---

 **Rustico via Delle Ore 1, Truccazzano**  
 Truccazzano • Via Delle Ore

**€ 20.000**
 1 locale
 69 m<sup>2</sup> superficie

**immobiliare.it**
[Estero](#)
[Agenzie](#)
[Prezzi immobili](#)
[Valuta casa](#)
[Mutui](#)

[← Lista annunci](#)
[← Precedente](#) 4 di 11 [Successivo →](#)



 10 Foto
  Planimetria
 Virtual Tour

---

 **Rustico via del Ponte, Truccazzano**  
 Truccazzano • Via del Ponte

**€ 38.000**
 3 locali
 100 m<sup>2</sup> superficie
 2 bagni

idealista Inserisci

← Case a Truccazzano 81 di 82 case

3 foto

**Proprietà rustica in vendita in via delle Ore, 21**

Truccazzano [Vedi mappa](#)

**30.000 €**

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

100 m2 | 2 locali

### 9.3 Valutazione Lotto 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **350,00 €/m<sup>2</sup>**.

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
<b>Lotto 1</b>	<b>57,90</b>	€ 350,00	€ 20.265,00	€ 20.265,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 20.265,00</b>	<b>€ 20.265,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressa mente considerati dallo scrivente perito.

<b>VALORE LOTTO 1</b>	<b>€ 20.265,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 1.013,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 0,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 19.251,75

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni**

**LIBERO** € 19.251,75

**arrotondato: € 19.000,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni**

**OCCUPATO** € 15.401,40

**arrotondato: € 15.400,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta locato con contratto di comodato gratuito e non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

## 11 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

## 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 04/03/2022



## ALLEGATI

- A1. Fotografie Lotto 1
- B1. Visura catastale storica Lotto 1
- C1. Planimetria catastale Lotto 1
- D1. Atto di provenienza Lotto 1
- E1. Contratto di comodato d'uso gratuito Lotto 1
- F1. Ispezione ipotecaria
- G1. Certificati anagrafici esecutato