

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE 610/2025

promossa da: **IntesaSanpaolo SpA**

contro:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 5/02/2026 ore 12,20

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

abitazione con box in Truccazzano (MI), via Falcone 25



Arch. Antonio Papaccio
Milano, Via Cottolengo 5
email : architetto@studiopapaccio.it
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014
Certificato En.i.c. n. 01136

(Appartamento al piano primo e secondo sottotetto con box al piano seminterrato)

CORPO: A

In Comune di Truccazzano (MI), frazione Albignano, via Falcone n. 25, appartamento residenziale di tipo economico disposto su due livelli, piano primo e piano secondo sottotetto collegati tra loro da scala interna oltre ad un box auto posto al piano seminterrato. L'appartamento si compone al piano primo da soggiorno, cucina, bagno e balcone, e al piano sottotetto abitabile da due locali, cabina armadio, bagno, disimpegno e balcone.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
nato a il codice fiscale in regime
di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Truccazzano (MI), come segue:

dati identificativi: **fg. 1, part. 102, sub. 8**

Indirizzo: Via Giovanni Falcone n. 25, scala B, piano 1-2

- variazione toponomastica del 31/01/2017, pratica n. MI0048450 in atti 31/01/2017, Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 16770.1/2017)
- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 11/01/2015 pratica n. MI 0143500 in atti dal 11/01/2015, variazione di classamento (n. 128627.1/2015)
- variazione toponomastica del 12/08/2011 pratica n. MI0706835 in atti dal 12/08/2011, variazione di toponomastica richiesta dal comune (n.153335.1/2011)
- variazione del 17/09/1999 in atti dal 17/09/1999, trasformazione sottotetto (n. 325278.1/1999)
- Costituzione del 09/05/1994 in atti dal 09/05/1994 (n. A00898/1994)

Dell'appartamento in un sol corpo da nord: appartamento di terzi, giardino e scala

comune, appartamento di terzi e cortile comune.

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Truccazzano (MI) via Falcone snc, n. 1 box autorimessa al piano interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto /pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
, nato a , il 1 7, codice fiscale), in regime
di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Truccazzano (MI), come segue:

Intestati: e, nato a , il , codice fiscale
, Proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 1, part. 102, sub. 16**

dati classamento: cat. C/6, classe 1, consistenza 17 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 44,78

Indirizzo: Via Giovanni Falcone, piano S1

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 31/01/2017, pratica n. MI0048458 in atti 31/01/2017, Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 16778.1/2017)
- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione toponomastica del 12/08/2011 pratica n. MI0706843 in atti dal 12/08/2011, variazione di toponomastica richiesta dal comune (n.153342.1/2011)
- Costituzione del 09/05/1994 in atti dal 09/05/1994 (n. A00898/1994)

1.4 Coerenze

Del box da nord: corsello di manovra boxes, box di terzi, terrapieno su due lati e box di terzi.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Truccazzano (MI), frazione Albignano

Fascia/zona: suburbana/ fraz. Albignano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria

Servizi offerti dalla zona: panetteria, banca, farmacia, scuola primaria e dell'infanzia, ufficio postale

Principali collegamenti pubblici: bus di superficie Z309 eZ407 per Gorgonzola M2

Collegamento alla rete autostradale: Sp Cassanese - Sp104

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'immobile oggetto di procedura è ubicato in uno stabile residenziale composto da otto appartamenti oltre box e cantine. Lo stabile di due scale si compone di piano seminterrato destinato a box e cantine, piano rialzato destinato a residenziale e piano primo e secondo sottotetto tra di loro collegati e destinati a residenziale.

- struttura: pilastri e travi c.a. e solai misti in laterizio
- tetto in c.a. con manto in tegole
- facciate: intonacata e tinteggiata
- accesso: cancello pedonale in ferro
- scala esterna: ad una rampa in c.a.
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economica, disposta su due livelli, piano primo e secondo sottotetto collegati tra loro da scala interna. Il piano primo è composto da soggiorno, cucina, bagno e balcone, il piano secondo sottotetto abitabile è composto da disimpegno, due camere, cabina armadio, bagno e balcone.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia su cortile comune
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni
- pavimenti: in piastrelle di ceramica o similare
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica o similare
- infissi esterni: serramenti in legno con vetri doppi e persiane in alluminio
- porta d'accesso: legno del tipo di sicurezza
- porte interne: in legno pieno tipo tanganika a battente o scorrevole
- imp. videocitofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia

- imp. termico: autonomo con caldaia murale e termosifoni in alluminio
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, doccia e vasca
- impianto di condizionamento: presente
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Corpo B

Box (nel box è presente una griglia di aereazione a favore del box confinante:

- pareti: intonacate e tinteggiate
- pavimenti: in ceramica
- porta: basculante in lamiera motorizzata
- luce interna e presa elettrica

2.4. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1522400015119 del 12/12/2019 classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 165,36 kWh/m²a.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Negli atti di fabbrica è presente la denuncia dei cementi armati al genio civile ma non è presente il collaudo dei cementi armati ad ultimazione della costruzione.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene era occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'agenzia delle entrate (cfr all.).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

, nato a , il 7, codice fiscale), proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni dal 27 Dicembre 2019, in forza di atto di compravendita Notaio Dott. Alessandro De Cicco di Pioltello (MI), in data 27/12/2019, rep nn. 33017/20263, trascritto a Milano 2 in data 30/12/2019 ai nn. 163933/109120.

Venditori: /

4.2. Precedenti proprietari

Oltre il ventennio il bene era di proprietà di _____ nato a _____, codice fiscale _____, dice fiscale _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà e di _____ nata a _____ il _____ 8, codice fiscale _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà in forza di atto di compravendita del 29/06/2002, rep. 6664 Notaio Rotta Gentile Elisabetta di Rivolta D'Adda (CR), trascritto il 22/07/2002 ai nn. 94295/54889.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 16/06/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico alla data del 24/11/2025) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nn

- **Misure Penali**

nn

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nn

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nn

Eventuali note: nulla da evidenziare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2, il 30/12/2019 ai nn. 163936/31955 a seguito di atto di mutuo fondiario Notaio De Cicco Alessandro di Pioltello (MI) del 27/12/2019, rep. n. 33018/20264, a favore di _____ e Spa con sede in _____ codice fiscale _____ importo ipoteca € 214.352,00, di cui € 107/176,54 di capitale, durata del vincolo 20 anni, contro _____ nato a _____, codice fiscale _____

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 28/05/2024, UNEP- Corte D'Appello rep. 11768 trascritto a Milano 2, il 13.06.2025 ai nn. 83887/57876 contro _____, nato a _____, il _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____

Il pignoramento dell'importo di € 9.4147,06 grava sui subalterni 8 e 16 (Abitazione e box

autorimessa).

- **Altre trascrizioni**

nn

5.3. Eventuali note/osservazioni

nn

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Amministrazioni Sartirana con sede in Albignano D'Adda (MI), Via Della Resistenza 2, che ha fornito le informazioni che seguono.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.400,00/1.500,00

Spese condominiali medie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.000,00 (computate come media dei consuntivi 2023 e 2024)

Nel bilancio preventivo 2025 la spesa per l'unità oggetto di procedura è pari ad €1.798,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna (cfr all. amministratore)

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna (cfr all. amministratore)

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nn

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Arese (MI)

- Concessione Edilizia del 1/03/1993 (P.E. 173/92), prot. 1475
- Concessione Edilizia in variante del 3/10/1994 (P.E. 93/94), prot. 9562
- Concessione in sanatoria del 6/11/1999 (P.E. 5/95) per il piano secondo



L'agibilità non è stata rilasciata per il piano primo, mentre risulta rilasciata per il piano secondo unitamente al provvedimento di sanatoria.

7.2. Conformità edilizia

In sede di sopralluogo presso l'immobile si sono riscontrate alcune difformità rispetto alla pratica edilizia del 3 Ottobre 1994.

Al piano primo nel locale soggiorno è stato costruito un divisorio in vetro cemento per disimpegnare l'accesso al locale bagno, nel bagno manca la porta a disimpegno. Il tavolato che separa il locale bagno dal locale cucina risulta traslato di 10 cm e anche la parete del soggiorno che lo separa dalla cucina e dal bagno è traslata di dieci cm. Infine la muratura esterna della cucina e del bagno è stata traslata di 60 cm verso il balcone determinando un aumento della superficie lorda di pavimento di mq 2,10 c.a. rispetto al titolo abilitativo.

Per il piano secondo sottotetto, reso abitabile in forza della sanatoria del 6/11/1999, si sono accertate rispetto alle misure indicate nella tavola grafica della sanatoria delle lievi traslazioni di tavolato nelle due camere che hanno comportato nel complesso una minore superficie lorda di pavimento.

Per le avvenute modifiche interne al piano primo e secondo è necessario procedere, tramite un tecnico abilitato, al deposito di una pratica di sanatoria con il pagamento di una sanzione e di diritti di segreteria pari complessivamente a circa 1.500,00 Euro. Riguardo all'aumento della superficie lorda di pavimento avvenuta al piano primo, questa difformità rientra nella tolleranza costruttiva - esecutiva (prevista dall' art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, testo Unico per l'edilizia, aggiornato alla legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, Decreto salva casa). L'art. 34 bis prevede infatti per la singola unità immobiliare che abbia una superficie utile compresa tra i 100 e i 300 mq una tolleranza del 4% della superficie prevista dal titolo abilitativo. Per l'immobile oggetto di perizia la superficie massima in deroga sarebbe pari a mq 4,80, ben al di sopra dei mq 2,10 di SLP rilevata. Il comma 3 dell'art. 34 bis prevede l'obbligo di far attestare le tolleranze costruttive ed esecutive ad un tecnico abilitato sotto la sua diretta responsabilità, nel caso si debbano presentare comunicazioni, segnalazioni, istanze edilizie, ovvero Cila, SCIA e permesso di costruire. Per l'immobile oggetto di procedura la tolleranza dovrà essere attestata, dichiarata e asseverata dal tecnico abilitato che verrà incaricato per il deposito della pratica di sanatoria per il piano primo e secondo con l'apposita modulistica. Si stima che il costo professionale per il tecnico abilitato da incaricare sia per la sanatoria che per asseverare e attestare lo stato legittimo possa essere pari ad Euro 4.500,00 c.a..

7.3. Conformità catastale

Ai fini della regolarità catastale si dovrà anche aggiornare la planimetria catastale allo stato di fatto con un costo stimato di euro 1500,00.

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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento al p.1°	mq.	60,5	100%	60,5
mansarda abitabile al p.2°	mq.	60,0	90%	54,0
balconi	mq.	28,0	30%	8,4
		148,5		122,9
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box auto	mq.	17,0	100%	17,0
		17,0		17,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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 d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Trucazzano (MI)

Fascia/Zona: suburbana / frazione Albignano

Valore mercato per abitazione civile in stato conservativo normale prezzo min. 1200,00 / prezzo max. 1400,00 (Euro/mq)

Valore mercato per abitazione di tipo economico in stato conservativo normale prezzo min. 1200,00 / prezzo max. 1400,00 (Euro/mq)

Valore di locazione per abitazione civile in stato conservativo normale prezzo min. 5,30 / prezzo max. 6,5 (Euro/mq x mese)

Valore di locazione per abitazione di tipo economico in stato conservativo normale prezzo min. 3,90 / prezzo max. 5,00 (Euro/mq x mese)

Valore di mercato per box in stato conservativo ottimo prezzo min. 600,00 / prezzo max. 900,00 (Euro/mq)

Camera di Commercio Milano e Provincia

Periodo: 1° semestre 2024

Comune di Trucazzano (MI)

Zona: periferica

valore di compravendita per appartamenti recenti min. 1250,00 / prezzo max. 1550,00 (Euro/mq)

valore di compravendita per appartamenti vecchi min. 850,00 / prezzo max. 1250,00 (Euro/mq)

valore di compravendita per box auto a corpo prezzo min. 15.000,00 / prezzo max. 18.000,00 (Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti o in vendita nel periodo: bilocale in vendita nello stesso complesso immobiliare con Box e cantina al piano primo Euro 230.000,00.

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	123,0	€ 1.150,00	€ 141.450,00
				€ 141.450,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	17,0	€ 900,00	€ 15.300,00
				€ 15.300,00

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 espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO	€ 156.750,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.837,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 7.500,00
Spese condominiali ordinarie ultimo biennio:	-€ 3.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 138.412,50
arrotondato	€ 140.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 110.000,00

Trucazzano (MI) via Giovanni Falcone n. 25 piano: 1°-2°-S1 Appartamento e box foglio1 particella 102 subalterni 8 e 16	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 140.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 110.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

Quanto sopra il sottoscritto 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, 2/12/2025

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 17 fotografie su n. 9 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visure catastali storiche delle unità immobiliare (n. 6 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 19 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria (n. 6 fogli)
7. Richiesta situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 13 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Avviso di inizio operazioni peritali a mezzo e-mail (n. 1 foglio)
10. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato (n. 2 fogli)
11. Richiesta di accesso agli atti edilizi (n. 412 fogli)