


Tribunale di Milano

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE ex art.14 L.3/2012

Proc. n. 2/2020


Giudice Delegato **Dott.ssa Gigli**
Curatore **Dott. Pierpaolo Ferraro**

Proc. n. 83/2019


Giudice Delegato **Dott.ssa Vasile**
Curatore **Dott. Pierpaolo Ferraro**

PERIZIA STIMA IMMOBILI

Appartamento in Comune di Truccazzano, via Calipari 8/b.

Box in Comune di Truccazzano, via Calipari 8/b.

1.4. Coerenze

Coerenze del box:

Nord Est rampa di accesso da via Calipari, Sud Est intercapedine d'aria, Nord Ovest corsello box, Sud Ovest altra unità immobiliare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune di Truccazzano, frazione di Albignano, distante 4,5 km dal centro del Comune di riferimento.

Zona: prevalentemente agricola, con modesti insediamenti abitativi, limitrofa all'autostrada A35 BreBeMi.

Destinazione prevalente: agricola

Tipologia prevalente: Abitazioni monofamiliari o piccoli condomini.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizi commerciali di vicinato.

Principali collegamenti pubblici: Treni e linee autobus Autoguidovie s.p.a. da Cassano d'Adda.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 Km svincolo della Tangenziale Esterna Mi e Autostrada BreBeMi.

2.2. Caratteristiche esterne del fabbricato.

L'edificio, di tre piani fuori terra, fa parte di un condominio con forma ad U gravante su un cortile centrale condominiale. Il complesso è stato costruito negli anni 2004-2006.

Struttura in c.a. pareti esterne in intonaco pitturato, coperture in coppi, parapetti metallici, chiusure esterne in persiane.

Accesso dalla via Calipari tramite un sentiero di ingresso al giardino centrale.

Condizioni generali dello stabile: Buone.

2.3. Caratteristiche interne APPARTAMENTO

L'appartamento è composto da un locale ingresso/soggiorno a cui si accede dal pianerottolo comune tramite una porta blindata.

Altri locali: camera da letto matrimoniale e bagno finestrato con vasca.

La superficie calpestabile è di circa 59 m², escluso il balcone.

Le pavimentazioni sono in ceramica e le pareti intonacate e dipinte.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e persiane esterne in legno.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è autonomo, tramite una caldaia di tipo C.

Sono presenti ascensore condominiale e servizio citofonico.

L'altezza interna dei locali è di 270 CM.

Dal soggiorno si esce su un terrazzo coperto e in rientranza dell'edificio, di circa 7,5 mq.

2.4 Caratteristiche interne del box.

Il box doppio ha pareti in blocchi di cemento a vista, pavimentazione in cemento liscio, in buono stato di conservazione, per una superficie netta di 32,20 m²

Ha un serramento per presa di aria verso intercapedine interrata.

L'accesso carraio ai garage avviene tramite rampa scoperta con cancello automatizzato.

L'accesso pedonale ai garage usufruisce dell'ascensore del Condominio, che collega i piani delle abitazioni al piano interrato.

L'altezza interna del locale è di 250 CM.

2.5 Certificazioni energetiche.

In allegato, ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA dell'appartamento, codice identificativo 15224-000O69/15 registrato il 22/04/2015 valido fino al 22/04/2025, classe energetica D.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibile

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Certificato di collaudo statico allegato alla Denuncia Inizio Attività.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/07/2021, i locali erano occupati da affittuari.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Contratto di locazione a favore di [REDACTED] Decorrenza contratto dal 18/11/2015 con durata di locazione ai sensi dell'art. 2 L. 431/98 anni quattro più quattro.

Contratto registrato al sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate con protocollo numero 15092610594957215.

Il contratto è stato disdetto con scadenza Aprile 2023.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] proprietà per la quota di ½ dal 20/04/2006

- [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] proprietà per la quota di ½ dal 20/04/2006.

In forza di Atto di compravendita, in autentica Notaio [REDACTED] Repertorio n° 477834 del 20/04/2006, Trascrizione Registro Particolare n° 33647 Registro Generale n° 65855 del 02/05/2006.

4.2. Precedenti proprietari

- Immobiliare MAPO s.r.l., con sede in Inzago - proprietà per la quota di 1/1 dal 22/12/2005.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- Iscrizione Ipotecaria del 02/05/2006 Rg.65856 Rp.15169: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

- Trascrizione del 24/01/2020 Rg.8512 Rp.4993: Atto giudiziario Procedura di liquidazione.

- Trascrizione del 12/03/2021 Rg.33589 Rp.22429: Atto giudiziario Procedura di liquidazione.

6 CONDOMINIO

L'unità immobiliare fa parte del condominio di via Calipari 8/10/12, denominato il "Torrettone", c.f. 91561150151, amministrato da Amministrazioni Condominiali Alecce Casella, rag. ALECCE Leonardo, Via Gioberti 1/a - 20062 Cassano d'Adda (MI).

I millesimi dell'appartamento oggetto di stima, identificato nel Condominio come il n° 13 della scala B sono: 17,985 millesimi di proprietà/generali.

I millesimi dell'autorimessa oggetto di stima, identificato nel Condominio come il n° 74 sono

3,583 di proprietà/generali.

6.1. Spese di gestione condominiale

Le spese ordinarie annue di gestione, riferite all'appartamento, come da ultimo riparto spese di gestione ordinaria, elaborato dal Condominio per l'anno 2022, sono di € 629,04/anno circa, somma comprensiva di spese generali, spese acqua.

Le spese ordinarie annue di gestione, riferite al box, come da ultimo riparto spese di gestione ordinaria, elaborato dal Condominio per l'anno 2022, sono di € 49,77/anno circa, somma comprensiva di spese generali.

L'Amministratore non ha dato indicazioni circa eventuali spese straordinarie già deliberate.

Non sono state riscontrate eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso del decreto di trasferimento ed a quello precedente.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

In sede di Permesso di Costruzione è stata verificata l'Adattabilità dell'edificio, ai sensi delle disposizioni della Legge 13/89 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata con Permesso di Costruzione n°78/2003, intestato ad Immobiliare Mapo s.r.l., e relativa richiesta Certificato di Agibilità prot. 8061 del 4/7/2005, con successive varianti per opere interne come da Denuncia di Inizio Attività prot. 014167 del 30/11/2005 e relativa Comunicazione di Fine lavori del 17/01/2006 prot. 753.

L'ultima planimetria catastale depositata, allegata all'atto di compravendita, in autentica [REDACTED], Repertorio n° 477834 del 20/04/2006 è corrispondente alla planimetria agli Atti di Fabbrica,

Nel sopralluogo effettuato il 21/07/2021, ho verificato la conformità dei luoghi alla planimetria catastale.

7.1. Conformità edilizia:

Con accesso agli atti presso il Comune di Truccazzano da me eseguito con richiesta online il 24/3/2022 ho verificato la seguente documentazione degli Atti di Fabbrica:

- Permesso di Costruzione n°78/2003
- DIA invariante n° 014167 del 30/11/2005
- Richiesta Agibilità prot. 8061 del 4/7/2005

Non risulta presso l'Ufficio Tecnico di Truccazzano altra documentazione circa successive richieste di varianti od opere edilizie.

La situazione dello stato dei luoghi risulta conforme agli atti depositati.

7.2. Conformità catastale

L'elaborato planimetrico catastale corrisponde alla documentazione depositata in Comune negli Atti di Fabbrica.

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 dalla 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), con riferimento alle Istruzioni tecniche del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq.	72,2	100%	72,2
terrazzo	mq.	8,5	30%	2,6
		80,7		74,7
autorimessa	mq.	38,4	100%	38,4
		38,4 mq. lordi		38,4 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto 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. Valutazione dell'immobile

Sono state raccolte informazioni considerate utili, verificando il valore commerciale al metro quadrato degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, analizzando i prezzi medi di mercato applicati dalle agenzie immobiliari, oltre ai valori commerciali riportati su specifiche pubblicazioni.

Per l'appartamento, sono stati utilizzati i valori di riferimento indicati dalla banca dati OMI, Dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, I semestre 2022:

Periodo: I - 2022
 Provincia: Milano
 Comune: Truccazzano
 Fascia: Centrale
 Destinazione: Residenziale
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00
 Valore di mercato max (€/mq): 1.450,00

Considerando i suddetti valori ed il prezzo unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato, stimo un prezzo corrente di 1.500,00 €/mq. per immobili simili, in discreto stato di conservazione.

Per il box, sono stati utilizzati i valori di riferimento indicati dalla banca dati OMI, Dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, I semestre 2022:

Periodo: I - 2022
 Provincia: Milano
 Comune: Truccazzano
 Fascia: Centrale
 Destinazione: Box
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 800,00
 Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

Considerando i suddetti valori ed il prezzo unitario medio degli immobili dello stesso segmento di mercato, stimo un prezzo corrente di 600,00 €/mq. per immobili simili, in buono stato di conservazione.

Si precisa che il valore riportato nella presente stima non rappresenta necessariamente il valore ottenibile in sede di compravendita poiché quest'ultimo é il risultato di trattative dipendenti dalle parti.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie ragguagliata arrotondata al mq	Valore mq.	Valore Complessivo
Residenziale	A3	75,0	€ 1.500,00	€ 112.500,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie ragguagliata arrotondata al mq	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	38,0	€ 600,00	€ 22.800,00

9.3. Valutazione complessiva del LOTTO

Valore stimato complessivo dell'appartamento e box

Vedi dettaglio tabella € 135.300,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato libero:	€ 135.300,00
---	---------------------

Milano, 30/09/2022

In fede,
Arch. Letizia Paola Sechi



ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Visura catastale per immobile, situazione degli atti informatizzati al 29/09/2022.
- Planimetria catastale NCEU
- Atto di provenienza
- Concessione Edilizia e Agibilità
- Preventivo esercizio ordinario Condominio e ripartizione spese 2022
- Attestato di Certificazione energetica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO



CONDOMINIO



SOGGIORNO



CAMERA



TERRAZZO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BOX

RAMPA DI ACCESSO CARRAIO



ACCESSO AL BOX



INTERNO BOX