

Tribunale di Milano
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro



N° Gen. Rep. **2589/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25.01.2018 ore 13,30

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. CESARE DE SAPIA**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO
In Comune di Vaprio D'Adda – Piazza Leonardo Da Vinci 5
Appartamento posto al piano primo e secondo

Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: df@fbarchit.it
Pec diego.fiore@pct.pecopen.it



BENE IN VAPRIO D'ADDA
Piazza Leonardo Da Vinci n.5

LOTTO UNICO: Appartamento posto al piano primo e secondo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Vaprio D'Adda – Piazza Leonardo Da Vinci 5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] nato [redacted] - Piena proprietà -

Cod. Fiscale: [redacted]

1/2 di [redacted] nata [redacted] - Piena proprietà - Cod. Fiscale:

[redacted]

Ulteriori informazioni sui debitori:

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vaprio D'Adda si rileva che:

- il [redacted] residente nel Comune di Vaprio D'Adda [redacted]
- la [redacted]

Da ispezione ipotecaria telematica effettuata dallo scrivente non risultano cause pendenti relative a domande trascritte o assegnazione di casa al coniuge.

Eventuali comproprietari: Nessuno

(ALL. 1 - Certificato di residenza [redacted], ALL. 2 - Certificato di residenza [redacted] ALL. 3 - Ispezione ipotecaria per immobile)

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

[redacted] nat. [redacted] il [redacted] Cod. Fisc [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/2;

[redacted] nat. [redacted] Cod. Fisc [redacted]
Proprietà per 1/2

foglio 6, particella 34, subalterno 711, indirizzo PIAZZA LEONARDO DA VINCI n.5, piano 1-2, comune VAPRIO D'ADDA, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale: 51 m² - Totale escluse aree scoperte: 51 m²- rendita Euro 139,44

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2010 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2010 protocollo n. MI0187898 in atti dal 12/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15510.1/2010)



Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2009 derivante da: VARIAZIONE del 12/03/2009 protocollo n. MIO206669 in atti dal 12/03/2009 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17666.1/2009)

Confini:

del piano primo: appartamento sub. 710, proprietà di terzi, ballatoio comune, proprietà di terzi;

del piano secondo: Via Crotta, proprietà di terzi, ballatoio comune, proprietà di terzi.

(ALL. 4 - Visura storica per subalterno; ALL. 5 - Planimetria catastale; ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)

Conformità catastale:

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In comune di Vaprio D'Adda nel fabbricato condominiale di Piazza Leonardo Da Vinci n. 5, appartamento ad uso abitazione dislocato su due piani collegati tra loro mediante scala interna e composto da un locale al piano primo e un locale oltre servizi al piano secondo.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: il Comune di Vaprio D'Adda si trova ad Nord-Est di Milano al confine con i comuni di Canonica d'Adda (BG), Capriate San Gervasio (BG), Cassano d'Adda, Fara Gera d'Adda (BG), Grezzago, Pozzo d'Adda, Trezzo sull'Adda

Servizi offerti dalla zona: scuola materna in Via Giuseppe Mazzini, asilo nido "Girotondo" in Via Caduti, scuola elementare in Viale Vittoria, I.C. "Rodari" in Via Dante, farmacia in Via Perego supermercato "Bennet" in Via Milano.

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale SP525 – 66 metri circa; Bus linee F10 – T10 – 400 metri circa

3. STATO DI POSSESSO

Libero

Note: Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 2, si è appurato che i Sig.ri [REDACTED] relativamente all'immobile in oggetto, non risultano essere danti causa in alcun contratto di locazione registrato.

Nel corso del sopralluogo, effettuato in data 5.12.2017, l'immobile risultava non abitato; all'interno dell'unità immobiliare erano tuttavia presenti alcuni mobili e elettrodomestici (i principali: cucina con pensili, tavolo con due sedie, apparato stereo su mobiletto e



televisore su mobiletto). Si specifica che l'accesso è avvenuto a seguito di acquisizione delle chiavi dell'immobile da parte del custode giudiziario del bene, Avv. Francesco Mantovani).

(ALL. 7 - Comunicazione agenzia delle entrate)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Domanda Giudiziale REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore **Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni** contro [REDACTED]

Derivante da atto giudiziario Trib. di Milano del 17.08.2015 nn. 3551
Trascritta a Milano 2 in data 21.10.2015 ai nn. 103415/67227

Note:

- la Domanda Giudiziale chiedeva di revocare o riconoscere come inefficace l'atto di dotazione di trust del 17.06.2011 a rogito Notaio Filippo Salvo di Buccinasco rep. n. 38539/19297, trascritto a Milano in data 29.06.2011 ai nn. 73012/42149 e successivamente rettificato con trascrizione del 4.07.2011 ai nn. 75204/43458- con tale atto [REDACTED] aveva trasferito la proprietà dell'immobile pignorato alla Signora [REDACTED] (dante causa dell'attuale proprietario esecutato) in qualità di trustee del predetto trust;
- la trascrizione è relativa all'immobile oggetto di procedura, tra altri immobili estranei al presente procedimento.

(ALL. 8 - Trasc. del 21.10.2015 nn. 103415/67227 Domanda Giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione)

4. 1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4. 1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna.**

4. 1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di **Banca Nazionale del Lavoro SPA** contro [REDACTED] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Nicola La Monica in data 08.07.2011 rep. nn. 43347/3033 iscritta a Milano 2 in data 15.07.2011 ai nn. 81327/18541

Importo ipoteca: Euro 216.000,00

Importo capitale: Euro 108.000,00



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore **Banca Nazionale del Lavoro SPA** contro [REDACTED]
Derivante da: atto giudiziario del 18.10.2016 nn. 46523
Trascritto a Milano 2 in data 22.12.2016 ai nn. 146300/92896

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Atto di dotazione di Trust a favore Trust [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: atto Notaio Filippo Salvo del 17.06.2011 rep. nn. 38539/19297
Trascritto a Milano 2 in data 29.06.2011 ai nn. 73012/42149

Note:

- la trascrizione è stata successivamente rettificata con trascrizione del **4.07.2011 ai nn. 75204/43458**; tipo atto: 8100 - Atto di dotazione di trust;
- la trascrizione è annotata con nota presentata il **17.11.2015 ai nn. 114040/19605**; tipo atto: 703 - Avvenuta trascrizione di Domanda Giudiziale trascritta a Milano 2 in data 21.10.2015 ai nn. 103415/67227 a favore di Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni;
- la trascrizione è relativa all'immobile oggetto di procedura tra altri immobili estranei al presente procedimento.

(ALL. 9 - Trasc. del 29.06.2011 nn. 73012/42149 Atto di dotazione di trust AF Trust [REDACTED]; ALL. 10 - Annotazione Trasc. del 17.11.2015 nn. 114040/19605)

- Atto di dotazione di Trust a favore Trust [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: atto Notaio Filippo Salvo del 17.06.2011 rep. nn. 38539/19297
Trascritto a Milano 2 in data 4.07.2011 ai nn. 75204/43458

Note:

- la trascrizione è a rettifica della precedente trascrizione del **29.06.2011 ai nn. 73012/42149** in quanto, nella predetta, veniva indicato come soggetto a favore "Trust [REDACTED]" anziché la signora [REDACTED] nella qualità di trustee del predetto trust;
- la trascrizione è annotata con nota presentata il **17.11.2015 ai nn. 114041/19606**; tipo atto: 703 - Avvenuta trascrizione di Domanda Giudiziale trascritta a Milano 2 in data 21.10.2015 ai nn. 103415/67227 a favore di Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni;
- la trascrizione è relativa all'immobile oggetto di procedura tra altri immobili estranei al presente procedimento.

(ALL. 11 - Trasc. del 4.07.2011 ai nn. 75204/43458 Atto di dotazione di trust AF Trust [REDACTED] ALL. 12 - Annotazione Trasc. del 17.11.2015 nn. 114041/19606)



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: **Nessuna.**

4.3 Misure Penali: Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nel corso del sopralluogo, avvenuto senza la presenza dei debitori esecutati, lo scrivente non ha potuto appurare se esiste amministrazione condominiale ovvero se i proprietari delle unità immobiliari che si affacciano sulla corte comune si sono costituiti in condominio con nomina di relativo amministratore.

Lo scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario della porzione immobiliare dovrà acquisire informazioni circa l'esistenza di amministrazione condominiale e, nel caso rilevasse la presenza, dovrà acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Si

Indice di prestazione energetica: G con valore pari a 109.86 Kwh/m2a di Fabbisogno di Energia Primaria per la Climatizzazione Invernale

Note: Si specifica che l'ACE di cui sopra, redatto con codice identificativo 15230-000134/11 e con validità fino al 14.06.2021, risulta allegato all'atto di provenienza del bene oggetto della presente procedura.

(ALL. 13 - Attestato di Certificazione Energetica)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari attuali: [redacted] proprietà per la quota di 1/2, [redacted] proprietà per la quota di 1/2 dal 08.07.2011 ed attuali proprietari
In forza di atto a rogito Notaio Dott. Nicola La Monica in data 08.07.2011 rep. nn. 43346/3032 – registrato a Milano 2 in data 12.07.2011 n. 15379 Serie 1T - trascritto a Milano 2 in data 15.07.2011 ai nn. 81326/47174

Note: Si evidenzia che nell'atto e nella relativa trascrizione (sezione d) si precisa che: "la Signora [redacted] è intervenuta nel trascrivendo atto nella qualità di "trustee" del "trust" denominato "[redacted]", [redacted] legittimata in forza dell'articolo 17 dell'atto istitutivo del predetto "trust" in data 19 aprile 2011 a rogito Notaio Filippo Salvo di Buccinasco repertorio n. 38224/19042 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 5 in data 26 aprile 2011 al n. 3889 serie 1t e successivo atto di dotazione a rogito medesimo notaio in data 17 giugno 2011 repertorio n. 38539/19297 registrato presso l'agenzia delle entrate di Milano 5 in data 28 giugno 2011 al n. 6214 serie 1t e trascritto presso l'agenzia del territorio servizi di pubblicità immobiliare circoscrizione di Milano 2



con nota in data 29 giugno 2011 ai numeri 73012/42149 e rettificata con nota in data 4 luglio 2011 ai numeri 72504/43458”

(ALL. 14 – Atto di provenienza; ALL. 15 - Trasc. atto di provenienza in data 15.07.2001 ai nn. 81326-47174)

Proprietaria: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 17.06.2011 al 15.07.2011

In forza di atto di **Dotazione di Trust Notaio Dott. Filippo Salvo** in data 17.06.2011 rep nn. 38539/19297 – registrato a Milano 5 in data 26.06.2011 n. 6214 Serie 1T - trascritto a Milano 2 in data 29.06.2011 ai nn. 73012/42149

Note: Come specificato sull'atto di provenienza del bene e sulla certificazione notarile contenuta in atti, all'atto di donazione di cui sopra segue:

- **nota di rettifica trascritta in data 04.07.2011 nn. 75204/43458 a/C** [REDACTED], titolare della piena proprietà.
Sulla certificazione notarile si specifica altresì che *“in calce alle predette note si segnalano annotamenti di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale artt. [ndr: presumibilmente il notaio ha erroneamente scritto “artt.” invece di numeri di registro particolare delle annotazioni] 19605 e 19606 del 17.11.2015”*.
- Per maggiori chiarimenti si rimanda a quanto già indicato nel precedente capitolo “4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI” e ai relativi allegati.

Proprietario: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 17.06.2011 al 29.06.2011

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Filippo Salvo in data 17.06.2011 rep nn. 38538/19296 - trascritto a Milano 2 in data 29.06.2011 ai nn. 73011/42148

Note: Come specificato sulla certificazione notarile contenuta in atti con l'atto di cui sopra il Sig. [REDACTED] acquistava la quota di 1/2 del bene in oggetto dal Sig. [REDACTED]. La rimanente quota di 1/2 risultava essere già di proprietà del Sig. [REDACTED] in forza di decreto di trasferimento del 17.03.2006.

Proprietari: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/2 dal 17.03.2006 al 29.06.2011

In forza di decreto di trasferimento immobili disposto dal Trib. di Milano in data 17.03.2006 rep nn. 387 - trascritto a Milano 2 in data 17.03.2006 ai nn. 40103/20044 (ALL. 16 – Decreto di trasferimento Tribunale di Milano del 17.03.2006 rep. 387)

Proprietaria: [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 dal 26.03.2003 al 17.03.2006

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Catri Raffaele in data 26.03.2003 rep nn. 590522/24992 - trascritto a Milano 2 in data 11.04.2003 ai nn. 59476/37766

Proprietaria: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 04.04.2001 al 11.04.2003

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Nicola Grimaldi in data 04.04.2001 rep nn. 9481 - trascritto a Milano 2 in data 20.04.2001 ai nn. 38414/25488



Proprietari: [redacted] - proprietà per la quota di 1/2 e [redacted]
proprietà per la quota di 1/2 dal **13.03.1998 al 20.04.2001**
In forza di atto a rogito Notaio Dott. Mattarella Giovanni Battista in data 13.03.1998 rep
nn. 32327 - **trascritto a Milano 2 in data 03.04.1998 ai nn. 24747/17994**

7. PRATICHE EDILIZIE

DIA N. 147/2007 del 17.12.2007 – Prot. 18100

Intestazione: [redacted]

Presentata per opere di ristrutturazione edilizia per formazione di 2 unità abitative
con parziale cambio d'uso al piano terra da ripostiglio a residenza.

Note: alla DIA di cui sopra sono allegati:

- Comunicazione di ultimazione dei lavori e Certificato di Collaudo Finale del
31.01.2011 – Prot. 1596 del 04.02.2001

**(ALL. 17 - DIA N. 147/2007 del 17.12.2007 – Prot. 18100 + Tavole allegate e
Certificato di Collaudo)**

Autorizzazione Paesaggistica N. 185/2007 del 9.1.2008 – Prot. 061/08

Intestazione: [redacted]

**(ALL. 18 - Autorizzazione Paesaggistica N. 185/2007 del 9.1.2008 – Prot.
061/08)**

Domanda di rilascio di Certificazione di agibilità – Prot. 1908 del 10.02.11
Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico N.09 del 19.02.2009.

Si rileva che in data 19.02.2011 – Prot. 2297 il Comune di Vaprio D'Adda richiedeva
la presentazione di documentazione integrativa ai fini del rilascio del Certificato di
Agibilità; non essendo pervenuta tale documentazione, il Certificato di agibilità non
è stato rilasciato.

**(ALL. 19 - Domanda di rilascio di Certificazione di agibilità – Prot. 1908 del
10.02.2011 + Certificati di conformità degli impianti)**

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per le opere di cui alla DIA N.
147/2007 del 17.12.2007 – Prot. 18100 non è stato rilasciato certificato di agibilità
in quanto, in seguito a richiesta di integrazione del Comune di Vaprio d'Adda del
19.02.2011 alla Domanda di rilascio di Certificazione di agibilità – Prot. 1908 del
10.02.2001, il richiedente Sig. [redacted] non ha ottemperato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità
completa di tutti i documenti richiesti dalla normativa attualmente in vigore tra cui:
Attestazione di asseverazione delle condizioni di sicurezza; documentazione relativa al
collaudo statico opere strutturali; documentazione relativa al rispetto delle norme sulle
barriere architettoniche; documentazione catastale aggiornata; documentazione relativa
alla sicurezza degli impianti quali certificazioni di conformità e collaudo aggiornati;



documentazione relativa all'isolamento termico e certificazione APE; documentazione relativa al rispetto delle norme prevenzione incendi (d.P.R. 1/8/2011 n° 151); documentazione relativa all'anagrafe delle unità immobiliari; documentazione relativa agli allacciamenti impiantistici; documentazione relativa al rispetto delle norme in materia di inquinamento acustico; pagamento di sanzione da un minimo di Euro 464,00.

Oneri Totali: oneri totali di difficile quantificazione in quanto il rilascio delle certificazioni richiedono la verifica della reale e attuale conformità con eventuali adeguamenti degli impianti. Si ipotizza un importo complessivo relativo a: sanzione, verifica impianti e rilascio di tutte le attestazioni e certificazioni richieste, collaudo statico e presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità pari ad Euro € 6.000,00 circa. Pertanto, fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune, in merito alla presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità, lo scrivente segnala che i costi relativi alla pratica edilizia non sono allo stato precisamente quantificabili; ritiene pertanto di applicare un coefficiente di riduzione del 10% del valore come avanti indicato.

Note nella conformità Edilizia: Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n. 42 del 31.07.2007 - Avviso di approvazione definitiva del 17.10.2007 pubblicato sul BURL. n.2
Zona	Ambiti della città storica consolidata o da consolidare Ambiti di rilevanza paesistica

Note: si segnala che l'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente è soggetta a vincolo ambientale paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. f) D.L.gs 42/2004; per le opere di cui alla DIA N. 147/2007 del 17.12.2007 – Prot. 18100 è stata ottenuta Autorizzazione Paesaggistica N. 185/2007 del 9.1.2008 – Prot. 061/08.

Descrizione LOTTO UNICO: Appartamento posto al piano primo e secondo

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente procedura è parte di un più ampio complesso edilizio di vecchia costruzione (presumibilmente prima metà "800) composto da più edifici disposti a definire una corte interna comune (complesso di ex



edifici rurali con presenza di stalle e fienili non più utilizzati) con pavimentazione in parte in terra battuta e in parte in ghiaia e acciottolato, adibita in parte a parcheggi a raso destinati ai residenti. Nello specifico il fabbricato in oggetto si compone di tre piani fuori terra con ballatoio di distribuzione ai piani sulla facciata interna (comune anche ad altre porzioni di fabbricato). L'accesso pedonale e carraio alla corte comune avviene per mezzo andito coperto passante senza portone di chiusura con pavimentazione in cls. Il vano scala comune che consente di raggiungere i ballatoi piani superiori del fabbricato è coperta di tipo aperto.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967 (ante 1942) e oggetto di ristrutturazione parziale con lavori terminati in data 31.01.2011.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3. e interrati n.1

Stato di manutenzione generale del fabbricato: mediocre, con problemi di infiltrazioni dal tetto.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto della presente procedura è disposto su due livelli (primo e secondo piano – secondo e terzo fuori terra) con accesso dal ballatoio comune al secondo piano (terzo fuori terra). L'accesso all'appartamento avviene tramite portoncino in legno naturale non blindato ed anta singola a battente, per mezzo del quale si accede direttamente alla zona giorno con angolo cottura dotato di doppio affaccio (su corte interna e su Via Crotta). Dalla zona giorno si accede all'antibagno e al bagno con finestra, e alla scala a chiocciola, che collega con il sottostante piano primo (secondo fuori terra) dove è ubicata camera dotata di due finestre con affaccio sul ballatoio e sul cortile interno.

L'appartamento ha superficie complessiva di circa mq **48,40**

L'appartamento è posto al piano 1° e 2° (2° e 3° f. t.). ed ha un'altezza utile interna di circa mt. **2,70 al piano primo e mt. 2,85 al piano secondo.**

Stato di manutenzione generale: **buono con presenza di tracce di infiltrazioni nella zona cottura provenienti dal tetto.**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

- | | |
|-----------|---|
| Copertura | tipologia: a falde ; condizioni: non verificate (rilevata la presenza di infiltrazioni dal tetto).
- Note: Il fabbricato presenta copertura a falde con manto in coppi su travi e arcarecci in legno. |
| Solai | tipologia: solai in legno e in laterocemento ; condizioni: sufficienti.
- Note: Come riportato sulla relazione allegata alla DIA N-147/2007 il solaio di interpiano tra il piano terra e il primo è in legno mentre quello tra il piano primo e secondo è in laterocemento. |



Strutture verticali materiale: **muratura portante**; condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni condizioni: **buone**

- Note: L'immobile presenta serramenti con doppia anta a battente in legno naturale, vetrocamera e persiane in legno naturale con ante scorrevoli al piano 1° e a battente al piano 2°.

Infissi interni materiale: **legno**; condizioni: **buone**

- **Note:** L'immobile presenta porte in legno naturale tamburate con anta singola ad battente.

Pareti esterne condizioni: lato Via Crotta: **Mediocre**; lato corte: interna **Buone**.

- **Note:** La facciata del fabbricato prospiciente Via Crotta presenta una vecchia intonacatura civile per esterni da rinnovare; la facciata prospiciente la corte comune si presenta recentemente rinnovata con finitura in intonaco tinteggiato di colore giallo e zoccolatura al piano terra strollata.

Pavim. Esterna materiale: **terra battuta, ghiaia e acciottolato**; condizioni: **mediocri**

- **Note:** la corte comune che consente di raggiungere la scala comune presenta pavimentazione realizzata in parte in terra battuta e in parte in ghiaia e acciottolato con marciapiede perimetrale in cls.

Pavim. Interna condizioni: **buona**.

- **Note:** Tutti i locali dell'immobile presenta pavimentazione in ceramica chiara 30 x 30 cm. circa posata in diagonale.

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **legno naturale**; condizioni: **buone**

- **Note:** L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta con anta singola a battente.

Rivestimento ubicazione: **bagno**; materiale: **piastrelle**; condizioni: **buone**

- **Note:** Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 circa di colore chiaro fino ad h pari a circa 2,10 mt. Il bagno è attrezzato con box doccia, wc, bidet, allacci carico e scarico lavabo (il lavabo era assente). Si rileva la presenza di predisposizione per carico e scarico lavatrice e termosifone scalda-salviette.

Rivestimento ubicazione: **angolo cottura**; materiale: **piastrelle**; condizioni: **buone**

- **Note:** Le pareti dell'angolo cottura (retro pensili) sono rivestite con fascia in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore chiaro.

Rivestimento condizioni: **buone**



Scale

- **Note:** Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura risultano intonacate tinteggiate. posizione: **a rampe parallele**; rivestimento: **pietra**; condizioni: **sufficienti**

- **Note:** Scala comune: la scala comune presenta pedate in pietra con parapetto in ferro verniciato. Il vano scala presenta pareti intonacate e tinteggiate. I ballatoi di distribuzione alle unità immobiliari ai diversi piani presentano pavimentazione in cls.

Impianti:

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni** condizioni: **non verificata**.

- **Note:** L'immobile presenta riscaldamento autonomo con generatore a caldaia di Tipo B posta nel locale soggiorno e destinata alla produzione di calore e ACS. La diffusione del calore avviene per mezzo di radiatori in alluminio bianco e scalda salviette nel bagno.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano 1 -2 (2°-3° f.t.)	sup lorda di pavimento	48,40	1,00	48,40
		48,40		48,40

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzana.

Sulla scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.



Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto è affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Ufficio tecnico di Vaprio D'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2017;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

(TeMA) Vaprio D'Adda - Zona: Centro

Appartamenti recenti (rbtro 40 anni) o ristrutturati (Euro/mq):

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.600,00

VALORE DI LOCAZIONE

Per il Comune in oggetto non risultano disponibili valori di locazione.

(OMI) VAPRIO D'ADDA – Fascia /zona: Centrale/Intero centro urbano

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 0

Abitazioni di tipo economico - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.250,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 3,2 / prezzo max. 4,2

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non divisibile, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di



diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.
Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO UNICO: Appartamento posto al piano primo e secondo - Abitazione di tipo economico [A3] Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano 1 - 2 (2°-3° f.t.)	48,40	€ 1.150,00	€ 55.660,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.660,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 2.783,00
Valore corpo			€ 58.443,00
Valore complessivo intero			€ 58.443,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.443,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano 1-2 (2°-3° f.t.)	Abitazione di tipo economico [A3]	48,40	€ 58.443,00	€ 58.443,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% (5% + 10%), dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) e considerata l'impossibilità di determinare i costi precisi relativi alla nuova presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità e alle relative sanzioni previste per il mancato completamento dell'iter per rilascio del Certificato suddetto (descritto al punto 7.1 conformità Edilizia):

Euro 8.766,45

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

Euro 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (già ricomprese nella precedente riduzione del valore complessivo del 15%)

Euro 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Euro 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	Euro	<u>49.676,55</u>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	Euro	49.676,55

Il sottoscritto rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'Ill.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato
arch. Diego Emilio Fiore

Milano, 18 dicembre 2017

Allegati

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- ALL. 1 - Certificato di residenza [REDACTED];
- ALL. 2 - Certificato di residenza [REDACTED];
- ALL. 3 - Ispezione ipotecaria sull'immobile;
- ALL. 4 - Visura storica per subalterno;
- ALL. 5 - Planimetria catastale;
- ALL. 6 - Videomap / estratto di mappa;
- ALL. 7 - Comunicazione agenzia delle entrate;
- ALL. 8 - Trasc. del 21.10.2015 nn. 103415/67227 Domanda Giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;
- ALL. 9 - Trasc. del 29.06.2011 nn. 73012/42149 Atto di dotazione di trust AF [REDACTED] e [REDACTED];
- ALL. 10 - Annotazione Trasc. del 17.11.2015 nn. 114040/19605;
- ALL. 11 - Trasc. del 4.07.2011 ai nn. 75204/43458 Atto di dotazione di trust AF [REDACTED] e [REDACTED];
- ALL. 12 - Annotazione Trasc. del 17.11.2015 nn. 114041/19606;
- ALL. 13 - Attestato di Certificazione Energetica;
- ALL. 14 - Atto di provenienza;
- ALL. 15 - Trasc. atto di provenienza in data 15.07.2001 ai nn. 81326-47174;
- ALL. 16 - Decreto di trasferimento Tribunale di Milano del 17.03.2006 rep. 387;
- ALL. 17 - DIA N. 147/2007 del 17.12.2007 – Prot. 18100 + Tavole allegate e Certificato di Collaudo;
- ALL. 18 - Autorizzazione Paesaggistica N. 185/2007 del 9.1.2008 – Prot. 061/08;
- ALL. 19 - Domanda di rilascio di Certificazione di agibilità – Prot. 1908 del 10.02.2011 + Certificati di conformità degli impianti.



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0206669 del 12/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vaprio D'adda

Piazza Leonardo Da Vinci

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 34

Subalterno: 711

Compilata da:
Perazzo Valeria

Iscritto all'albo:
Architetti

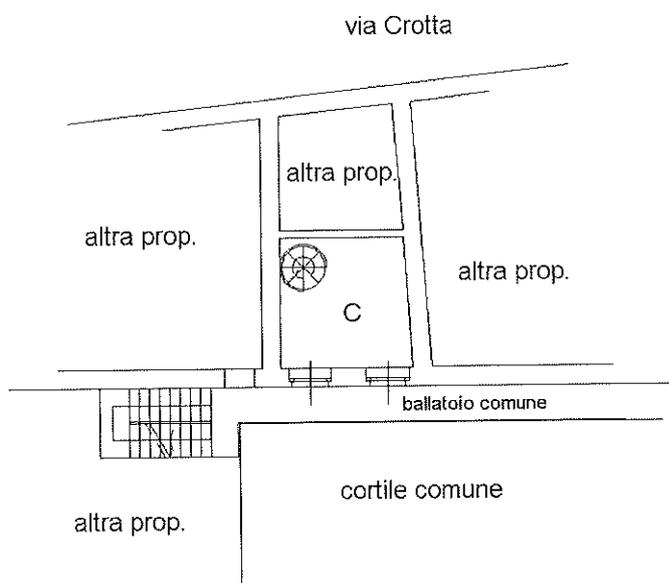
Prov. Milano

N. 12013

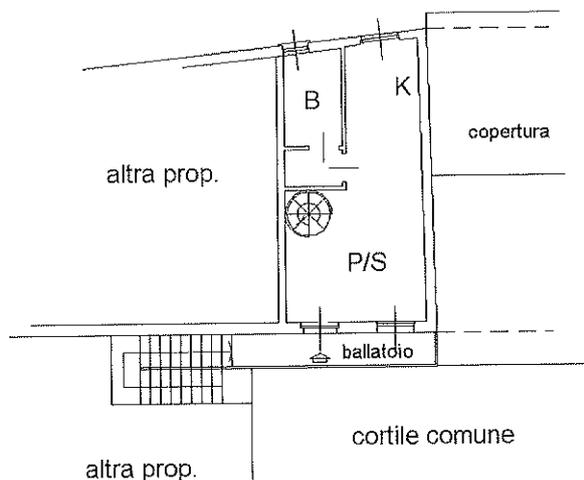
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO h 2.70



PIANO SECONDO h 2.85



Ultima planimetria in atti

Data: 30/08/2017 - n. T139710 - Richiedente: BNTFVM57R43F205M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2017 - Comune di VAPRIO D'ADDA (L667) - < Foglio: 6 - Particella: 34 - Subalterno: 711 >
PIAZZA LEONARDO DA VINCI n. 5 piano: 1-2;

