Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[redacted]

Custode: **SIVAG**

[redacted]

N° Gen. Rep. **1488/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-5-2018 h. 12:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN VAPRIO D'ADDA (MI)
Via G. Marconi, 54/56
Lotto 1 UNICO - Appartamento di 4 locali e servizi con annessa cantina ed autorimessa.

Esperto alla stima: Dott. Arch. Vincenza Nardone
Codice fiscale: NRDVCN65A61F839C
Studio in: via della Spiga 32 - 20121 Milano
Email: vincenza.nardone@libero.it
Pec: nardone.6814@oamilano.it

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via G. Marconi, 54/56 – 20069 VAPRIO D'ADDA (MI)

Lotto: 1 - **Appartamento** di 4 locali e servizi con annessa cantina ed **autorimessa**.

Corpo 1: Appartamento di 4 locali e servizi con annessa cantina.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 3, particella 647, subalterno 10

Corpo 2: Autorimessa.

Categoria: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]
Dati Catastali: foglio 3, particella 655, subalterno 7

2. Stato di possesso

Bene: via G. Marconi, 54/56 – 20069 VAPRIO D'ADDA (MI)

Lotto: 1 - **Appartamento** di 4 locali e servizi con annessa cantina ed **autorimessa**.

Corpo 1: Appartamento di 4 locali e servizi con annessa cantina.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 3, particella 647, subalterno 10

Corpo 2: Autorimessa.

Categoria: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]
Dati Catastali: foglio 3, particella 655, subalterno 7

Possesso: da considerarsi libero in quanto non risultano contratti di locazione registrati a nome dei debitori esecutati **(allegato n)** pag. 79 e segg.) e da quanto riferito durante il sopralluogo occupato dalla sola debitrice e dai due figli di cui uno minorenne.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via G. Marconi, 54/56 – 20069 VAPRIO D'ADDA (MI)

Lotto: 1 - **Appartamento** di 4 locali e servizi con annessa cantina ed **autorimessa**.

Corpo 1: Appartamento di 4 locali e servizi con annessa cantina.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 3, particella 647, subalterno 10

Corpo 2: Autorimessa.

Categoria: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]
Dati Catastali: foglio 3, particella 655, subalterno 7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

4. Creditori Iscritti

Bene: via G. Marconi, 54/56 – 20069 VAPRIO D'ADDA (MI)

Lotto: 1 - **Appartamento** di 4 locali e servizi con annessa cantina ed **autorimessa**.

Corpo 1: Appartamento di 4 locali e servizi con annessa cantina.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 3, particella 647, subalterno 10

Corpo 2: Autorimessa.

Categoria: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

Dati Catastali: foglio 3, particella 655, subalterno 7

Creditori Iscritti [redacted]

5. Comproprietari

Bene: via G. Marconi, 54/56 – 20069 VAPRIO D'ADDA (MI)

Lotto: 1 - **Appartamento** di 4 locali e servizi con annessa cantina ed **autorimessa**.

Corpo 1: Appartamento di 4 locali e servizi con annessa cantina.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 3, particella 647, subalterno 10

Corpo 2: Autorimessa.

Categoria: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

Dati Catastali: foglio 3, particella 655, subalterno 7

Regime Patrimoniale: al momento dell'acquisto i debitori risultavano coniugati in regime di separazione dei beni. In data 14-9-2017 è stata omologata la separazione consensuale dei beni dal Tribunale di Milano.

Comproprietari: non ne risultano altri terzi.

6. Misure Penali

Bene: via G. Marconi, 54/56 – 20069 VAPRIO D'ADDA (MI)

Lotto: 1 - **Appartamento** di 4 locali e servizi con annessa cantina ed **autorimessa**.

Corpo 1: Appartamento di 4 locali e servizi con annessa cantina.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 3, particella 647, subalterno 10

Corpo 2: Autorimessa.

Categoria: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

Dati Catastali: foglio 3, particella 655, subalterno 7

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

Misure Penali: in base a quanto in atti e da quanto integrato dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via G. Marconi, 54/56 – 20069 VAPRIO D'ADDA (MI)

Lotto: 1 - Appartamento di 4 locali e servizi con annessa cantina ed **autorimessa**.

Corpo 1: Appartamento di 4 locali e servizi con annessa cantina.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 3, particella 647, subalterno 10

Corpo 2: Autorimessa.

Categoria: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

Dati Catastali: foglio 3, particella 655, subalterno 7

Continuità delle trascrizioni:

In risposta al primo paragrafo del quesito: "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...." visto il contenuto del certificato notarile in atti – anche allegato in copia a)ter a pag. 9 e segg. alla presente – dato atto che il creditore in data 22-11-2017 ha depositato il duplo della nota di trascrizione del pignoramento **la continuità delle trascrizioni parrebbe osservata fatto salvo quanto più sotto riportato nel paragrafo che segue.**

Idoneità e completezza del certificato notarile (punto B) a del quesito) in relazione agli adempimenti di cui al punto B)f del quesito:

Premesso che il certificato non risulta numerato nelle pagine e il sigillo è poco leggibile:

1.1. Storia dell'impianto del fabbricato sulla ex particella al Catasto Terreni: **assente** ma a parere di chi scrive ininfluente stante l'epoca di costruzione del fabbricato - ultraventennale - ed in relazione alla datazione dell'ultima variazione, ante ventennio appunto. La scrivente ha comunque provveduto ad acquisire in proprio la visura storica catastale presso il Catasto Terreni (pag. 63 e segg.);

1.2 La storia ventennale delle registrazioni delle variazioni catastali presso il Catasto Fabbricati: presenti le visure storiche. La scrivente (pag. 57 e segg.) ha provveduto ad aggiornare detto allegato (allegato l) a pag. 57 e segg.).

OSSERVAZIONI:

Ai fini della **continuità delle trascrizioni** si fa tuttavia **cautelativamente** presente che nella storia ventennale dei passaggi di **intestazione il Notaio non precisa a che tipo di atti siano riferiti i rogiti ivi indicati** (ad esempio compravendite, donazioni, etc.) per cui non si può riferire se qualcuno di questi rogiti sia assoggettato ad accettazione da trascrivere.

Si fa inoltre presente che nel ventennio in esame **risultano n. 2 annotazioni per cancellazione ipoteche a favore** [redacted] che il Notaio non evidenzia (in quanto non dovrebbero più sussistere) ma per cui alla

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

scrivente pare opportuno un'integrazione che commenti/chiarisca che dette ipoteche non risultino più gravare neanche sulla quota parte degli spazi comuni **sopratutto n quanto le n. 2 annotazioni di cancellazione di iscrizioni sono avvenute in data successiva all'atto di acquisto dei beni a favore dei debitori esecutati ma tuttavia nell'atto di provenienza la presenza delle n. 2 formalità non veniva menzionata.**

8. Prezzo

Bene: via G. Marconi, 54/56 – 20069 VAPRIO D'ADDA (MI)

Lotto: 1 - **Appartamento** di 4 locali e servizi con annessa **cantina** ed **autorimessa**.

Corpo 1: Appartamento di 4 locali e servizi con annessa cantina.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 3, particella 647, subalterno 10

Prezzo proposto a base d'asta da libero: € 123.680,00.= arrotondati.
Prezzo proposto a base d'asta da occupato: € 86.576,00.= arrotondati.

Corpo 2: Autorimessa.

Categoria: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]
Dati Catastali: foglio 3, particella 655, subalterno 7

Prezzo proposto a base d'asta da libero: € 11.200,00.= arrotondati.
Prezzo proposto a base d'asta da occupato: € 7.840,00.= arrotondati.

Prezzo complessivo del LOTTO proposto a base d'asta da libero: € 134.880,00.=
Prezzo complessivo del LOTTO proposto a base d'asta da occupato: € 94.416,00.=

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

Beni in VAPRIO D'ADDA (MI)
Località/Frazione ----------
Via G. Marconi, 54/56

Lotto: 1 UNICO - Appartamento di 4 locali e servizi con annessa cantina ed autorimessa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

CORPO 1)

Appartamento di 4 locali e servizi con annessa cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: ----------

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted]

1/2 [redacted]

Eventuali comproprietari:
Dal certificato notarile in atti non ne risultano altri terzi.

Identificato al Catasto Fabbricati: ved. allegato b) a pag. 25 e segg.:

Appartamento al terzo piano composto da quattro locali e servizi con annesso vano di cantina, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Vaprio d'Adda** come segue: **foglio 3, particella 647, subalterno 10**, via GUGLIELMO MARCONI n. 54 piano: T(*), categoria A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale totale mq. 109, totale escluse aree scoperte mq. 106, rendita catastale euro 379,60.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: vano scala e ascensore comune, proprietà di terzi, cortile al mappale 640 su due lati, proprietà di terzi al mappale 641, cortile al mappale 640.

Coerenze della cantina da Nord in senso orario: proprietà di terzi, disimpegno comune, cortile al mappale 640, proprietà di terzi al mappale 641, cortile al mappale 640.

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

Attualmente intestato a:

[redacted]

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 protocollo n. MI0491620 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 199589.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 protocollo n. MI0254217 in atti dal 14/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 56079.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- CLASSAMENTO del 30/06/1987 in atti dal 03/11/1999 FIN. 98 (n. DI5082.811/1999);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

(*) Come rilevato dal Notaio nell'atto di acquisto il P.T. anziché P3° è un refuso.

* * * * * * *

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.

Identificativo corpo:

CORPO 2)

Autorimessa [C6] sito in frazione: ----------

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted]

1/2 [redacted];

Eventuali comproprietari:
Dal certificato notarile in atti non ne risultano altri terzi.

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

Identificato al Catasto Fabbricati: ved. allegato b) a pag. 25 e segg.:

Autorimessa al terzo interrato contraddistinta al **N.C.E.U. del Comune di Vaprio d'Adda** come segue: **foglio 3, particella 655, subalterno 7**, via GUGLIELMO MARCONI n. 56 piano: T(**), categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 14, rendita catastale euro 63,63.

Coerenze da Nord in senso orario: proprietà di terzi, corsello box al mappale 640, proprietà di terzi, proprietà di terzi al mappale 654.

Attualmente intestato a:

[redacted]

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 protocollo n. MI0491650 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 199619.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 protocollo n. MI0254763 in atti dal 14/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 56617.1/2011);
- CLASSAMENTO del 23/12/1999 in atti dal 27/12/1999 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5117.763/1999);
- CLASSAMENTO del 30/06/1987 in atti dal 03/11/1999 FIN. 98 (n. DI5082.811/1999);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

(**)il P.T. anziché PS1 è un refuso.

* * * * * * *

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.

Conformità catastale:

CORPO 1).

Rispetto all'ultima planimetria in atti (allegato i) pag. 54), si rilevano indicativamente le seguenti difformità come risulta anche dal confronto con lo schema di rilievo fuori scala riportato nell'allegato i)bis a pag. 56:

- Modifiche nel posizionamento e/o conformazione di alcuni tavolati interni (separazione della cucina dal soggiorno ed eliminazione porzione di tavolato tra cucina e soggiorno);
- Sull'altezza non si può riferire in quanto la planimetria catastale sul punto è illeggibile tranne che per la cantina che è stata rilevata con altezza ml. 2,50 anziché 2,40 come riportato in planimetria;

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

- Lieve modifica nel posizionamento delle pareti delle n. due camere con affaccio verso Est;
- La cantina è dotata di finestra e non è completamente interrata.

In relazione a quanto sopra si dà atto che ancorché lo stato di fatto dei suddetti beni non sia completamente conforme all'ultima planimetria catastale in atti, non modificando a parere di chi scrive la rendita catastale non si ritiene necessario presentare l'aggiornamento presso il competente Catasto, **fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale** e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competente eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

CORPO 2).

Rispetto all'ultima planimetria in atti (allegato i) pag. 55), si rilevano indicativamente le seguenti difformità:

- Profondità lievemente maggiore;
- Altezza netta interna ml. 2,18 anziché 2,20 come indicato.

In relazione a quanto sopra si dà atto che ancorché lo stato di fatto dei suddetti beni non sia completamente conforme all'ultima planimetria catastale in atti, non modificando a parere di chi scrive la rendita catastale non si ritiene necessario presentare l'aggiornamento presso il competente Catasto, fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competente eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale normale.
Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi normali.
Servizi presenti nella zona: La zona è mediamente provvista di servizi di urbanizzazione primaria e scarsamente provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Servizi offerti dalla zona: scarsi
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Milano centro a circa km. 35.
Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda Nord, Fiume Adda, Naviglio Martesana.
Attrazioni storiche: diversi monumenti e ville storiche.
Principali collegamenti pubblici: ----------

3. STATO DI POSSESSO:

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate reso alla scrivente via mail PEC in data 25-9-2017 non risultano contratti d'affitto registrati a carico dei debitori (**allegato n)** a pag. 79 e segg.).

Durante il sopralluogo – ved. verbale **allegato s)** a pag. 162 e segg. – da quanto riferito durante il sopralluogo parrebbe occupato dalla sola debitrice e dai due figli di cui uno minorenne.

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

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Dal certificato notarile in atti non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.
Si richiama il verbale di separazione consensuale omologato il 14-9-2017 – allegato o)bis pag. 96 e segg. fornito dalla debitrice.

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.
Si richiamano le convenzioni urbanistiche elencate nel certificato notarile ed allegate in copia alla presente relazione.

Dall'accesso atti edilizi è emersa anche la presenza di servitù a reciproco favore e carico con il Condominio di via Cagnole, 33, 35 e 37 su cui si demanda ogni eventuale approfondimento.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dal certificato notarile in atti emergono **n. 2 convenzioni urbanistiche** qui allegate il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente richiamato e trascritto e lo stesso dicasi per ciò che concerne i titoli di provenienza ed il Regolamento di Condominio.
In particolare si fa presente che:

il terreno della presente convenzione fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale ai sensi della legge 22.10.1971 n° 865. La parte acquirente dà atto altresì di accettare le condizioni ed i vincoli di legge di seguito specificati, regolanti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli edifici erigendi sul terreno di oggetto.
6) L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo nè su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di anni dieci dalla data del rilascio della licenza di abitabilità.
7) Decorsi dieci anni dal rilascio della suddetta licenza di abitabilità, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari al prezzo fissato dall'U.T.E., tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste,

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

determinato ai sensi dell'art. 16 della legge 22 ottobre 1971 n° 865, e prescindendo dalla loro localizzazione, nonchè dal costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario.

8) Decorsi venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario può venderlo a chiunque o costituire su di esso diritti di godimento con l'obbligo di pagare al Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella presente convenzione, rivalutato sulla base della variazione dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. Detta differenza è valutata dall'UTE e viene riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro, che provvede a versarlo al Comune.

9) L'alloggio può essere dato in locazione fin dal momento del rilascio della licenza di abitabilità. Da tale momento e fino all'atto del versamento a favore del Comune della somma di cui al punto 8 l'alloggio potrà essere locato solo ed esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari ed al canone fissato dall'UTE secondo i criteri di cui al punto 7.

Il versamento della somma suddetta può essere effettuato, decorso il termine di venti anni, direttamente dal proprietario al Comune, rinunciando

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

mente dalla vendita dell'alloggio.
Dal momento in cui la somma è stata corrisposta, a prescindere dalla vendita dell'alloggio, il proprietario può dare l'alloggio in locazione a chiunque ed il relativo canone sarà stabilito contrattualmente con il locatario.
Gli atti compiuti in violazione della suddetta disposizione sono nulli; tale nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e potrà essere rilevata d'ufficio dal giudice.

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 20-1-2004 ai nn. 6340/1662, [redacted] in forza di atto a rogito Notaio Valentina Varlese in data 12-1-2004 Rep. n. 4046/525 [redacted];

2) Iscrizione ipoteca giudiziale in data 23-12-2014 ai nn. 116798/20264, [redacted] in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo il 24-9-2014 Rep. 10941 [redacted]

4.2.2 Pignoramenti:

3) Trascrizione pignoramento in data 13-7-2015 ai nn. 68220/44885, [redacted] atto giudiziario notificato dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 3-6-2015, rep. n. 26366, [redacted]

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed6c

4.2.3 Altre trascrizioni/iscrizioni:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.
[redacted]

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 non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile: non riferite da parte dell'Amministratore.
Spese condominiali ordinarie annue arretrate nel biennio 2016-17: Euro 1.558,00.= **(allegato p)1)** pag. 102);
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: l'Amministratore del Condominio ha riferito che non vi sono altre posizioni di morosità **(allegato p)1)** pag. 102);
Millesimi di proprietà: ved. allegato **Regolamento di Condominio (allegato p)2** a pag. 103 e segg.);
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: parziale;
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ved. allegato **Regolamento di Condominio (allegato p)2** a pag. 103 e segg.); null'altro è stato riferito da parte dell'Amministratore del Condominio;
Attestazione Prestazione Energetica: non presente (allegato q) pag. 157 e segg.)
Indice di prestazione energetica: ----------
Note Indice di prestazione energetica: ----------
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne risultano né dalla certificazione notarile ex art. 567 in atti, né dal titolo di provenienza né dall'interrogazione PGT online - ved. allegato u) a pag. 167 e segg. – 2a Parte ALLEGATI.

Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (359 facciate di vario formato).

Si richiama quanto riportato a pag. 4 riquadro rosa.

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, nelle convenzioni urbanistiche nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta di quanto depositato in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato per cui si demandano gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti.

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame dei Registri Immobiliari di **Milano 2** a tutto il **10/11/2015** l'immobile in oggetto, risulta di proprietà di

proprietà per 1/2

Come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto, erano di proprietà di

in virtù di atto i autentica notaio Giovanni Notari di Milano del 17/4/1982 al n. 86673 di rep, trascritto a Milano 2 il 17/05/1982 ai nn. 28292/22924

con atto a rogito notaio Giampiero Fabiano del 22/09/1997 al n. 22252/7697 di rep trascritto a Milano 2 il 30/09/1977 ai nn. 71513/52639 a

proprietà per 1/2 ciascuno

con atto a rogito notaio Valentina Varlese del 12/01/2004 al n. 4045/524 di rep trascritto a Milano 2 il 20/01/2004 ai nn. 6339/3685 a

proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni

7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA: (Allegati 2a Parte)

Da quanto messo a disposizione in data 30-11-2017 dal Comune di Vaprio D'Adda in seguito a richiesta via PEC in data 28-10-2017 il fabbricato in cui si trovano i beni di cui trattasi risulta realizzato in base ai seguenti titoli, rilasciati in attuazione delle convenzioni urbanistiche richiamate nel certificato notarile in atti e qui allegate (**allegato v)1** a pag. 169 e segg. e **allegato v)2** a pag. 197 e segg.):

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

1) **DICHIARAZIONE di AGIBILITA' (allegato x)1** a pag. 217 e segg.) rilasciata dal Sindaco del Comune di Vaprio D'Adda **in data 29-3-1983** – Pratica Edilizia n. 25/77, 97/79, 49/81, 56/82 - al Sig. [redacted] secondo quanto riportato in suddetto atto a seguito, tra l'altro, di verbale dell'Ufficiale Sanitario del 16-3-1983, di verbale dell'Ufficio Tecnico comunale in data 16-3-1983 **ed in cui si dava atto che i lavori sono stati eseguiti conformemente alla concessione edilizia e varianti di riferimento; si fa presente il fabbricato nella richiesta di abi- tabilità viene indicato di n. 3 piani f.t. – pag. 222;**

2) **DICHIARAZIONE di AGIBILITA' (allegato x)1** a pag. 225 e segg.) rilasciata dal Sindaco del Comune di Vaprio D'Adda **in data 15-2-1982** – Pratica Edilizia n. 25/77 e parte variante 97/79 al Sig. [redacted] secondo quanto riportato in suddetto atto a seguito, tra l'altro, di verbale dell'Ufficiale Sanitario del 24-4-1980, di verbale dell'Ufficio Tecnico comunale in data 24-4-1980 **ed in cui si dava atto che i lavori sono stati eseguiti conformemente alla concessione edilizia e varianti di riferimento; si fa presente che il fabbricato nella richiesta di abitabilità viene indicato di n. 4 piani f.t. – pag. 230;**

Si dà atto che, ancorchè non richiamati all'interno dei provvedimenti più sopra citati nei fascicoli sottoposti alla visura sono stati reperiti il visto edilizio n. 119773 del 8-7-1981 ai fini della **prevenzione incendi** – pag. 233 - ed il **verbale di collaudo statico** delle strutture in cls armato– pag. 239 e segg.;

3) **Pratica di costruzione edile n. 56/'82 (allegato x)2** a pag. 245 e segg.): concessione edilizia n. 56 del 1-6-1982 rilasciata dal Sindaco del Comune di Vaprio D'Adda [redacted] per costruzione di un **box ad uso accessorio abitazione** al piano seminterrato;

4) **Pratica di costruzione edile n. 49/'81 (allegato x)3** a pag. 256 e segg.): concessione edilizia n. 49 del 4-6-1981 rilasciata dal Sindaco del Comune di Vaprio D'Adda al [redacted] per **Variante alla concessione 25/1977** ad uso civile abitazione;

5) **Pratica di costruzione edile n. 97/'79 (allegato x)4** a pag. 268 e segg.): concessione edilizia n. 97 del 25-2-1980 rilasciata dal Sindaco del Comune di Vaprio D'Adda [redacted] per **modifiche interne negozi (pratica n. 25/77)**; detto provvedimento è stato a suo tempo rilasciato con la condizione inserita in calce allo stesso "a condizione che venga rea- lizzato un passaggio alternativo."

6) **Pratica di costruzione edile n. 25/'77 (allegato x)5** a pag. 273 e segg.): concessione edilizia n. 25 del 24-4-1978 rilasciata dal Sindaco del Comune di Vaprio D'Adda al Sig. [redacted] per **costruzione di n. 4 fabbricati con relativi box destinati a abitazioni;**

7.1 *Conformità edilizia:*

Con stretto riferimento al solo immobile pignorato si rilevano indicativamente le seguenti difformità rispetto alla planimetria a pag. 302, in analogia a quanto già più sopra descritto per la conformità catastale (si confronti anche con lo schema di rilievo fuori scala riportato nell'allegato i)bis a pag. 56):

- Modifiche nel posizionamento e/o conformazione di alcuni tavolati interni (separazione della cucina dal soggiorno ed eliminazione porzione di tavolato tra cucina e soggiorno);
- Altezza netta interna dei locali 2,96/2,99 anziché ml. 3,00 - pag. 298;
- Lieve modifica nel posizionamento delle pareti delle n. due camere con affaccio verso Est;
- Lievi modifiche interne e dei serramenti esterni;
- Lieve differenza nelle misure interne della cantina che presenta una piccola finestra (pag. 306);

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

- Lieve differenza nelle larghezza dell'autorimessa (pag. 307) mentre non si può riferire sull'altezza netta interna non essendo presente – salvo sviste – una sezione su detta porzione.

In relazione a quanto sopra si dà atto che lo stato di fatto dei suddetti beni non è completamente conforme ai tipi allegati ai detti provvedimenti edilizi, che non è possibile stabilire l'epoca di effettuazione di tutte le suddette modifiche (potrebbero essere state effettuate in tutto o in parte in corso di costru- zione) ma, a parere di chi scrive, ammissibili anche sulla scorta dell'esito delle verifiche a suo tempo ef- fettuate dall'ufficio tecnico comunale e dell'Ufficiale di Igiene.

Per le parziale modifica dei tavolati nell'abitazione (quindi **solo con riguardo al CORPO n. 1**) occorrerà in ogni caso presentare pratica edilizia in sanatoria pagando una sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00.= oltre diritti e bolli ai sensi dell'art. 6-bis c. 5 a cui si deve aggiungere il costo per un professionista abilita- to che può comportare una spesa di Euro 1.500,00.= oltre oneri di legge.

Nei fascicoli edilizi sottoposti all'accesso atti non sono stati reperiti procedimenti repressivi e/o in auto- tutela tuttavia il Comune non ha ritenuto di rilasciare riferimento esplicito in merito (pag. da 204 a 216).

N.B.: La presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare nonché alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni 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 dando atto che ogni eventuale onere che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

7.2 *Conformità urbanistica:*

La destinazione d'uso residenziale è ammissibile dalla strumentazione urbanistica generale vigente.

Per ciò che concerne il completo adempimento degli obblighi convenzionali il Comune non ha ritenuto di rilasciare riferimento esplicito in merito (pag. 205 e pag. 207).

(segue)

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

Descrizione:
Abitazione di tipo economico [A3] Appartamento di 4 locali e servizi con annessa cantina ed autorimessa.

I beni di cui trattasi sono situati non molto lontano dal centro storico cittadino e fanno parte di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ex lege 167/1962 e n. 865/'71 suddiviso in due lotti: la parte più a Nord concessa in diritto di superficie e quella più a Sud, verso la via Marconi, in cui sono ubicati i beni di cui trattasi, in proprietà, come previsto dalle rispettive convenzioni.

La destinazione prevista dalla convenzione in esame era residenziale con n. 2 negozi al piano terra.

Nella convenzione di riferimento non era direttamente prevista la realizzazione anche delle autorimesse tuttavia la legge 765/'67 **prescriveva per le nuove costruzioni appositi spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di un metro quadro ogni venti metri cubi di costruzione** ragion per cui cautelativa- mente, anche in base alle annotazioni sul punto reperite nel fascicolo visionato presso il Comune – pag. 250
- **le autorimesse costruite sono da ritenersi pertinenziali** ancorché indicate come relative/accessorie nei titoli edilizi, fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.

Nel complesso si tratta di n. 4 corpi di fabbrica da n. 2 a n. 4 piani fuori terra (oltre ad un piano quasi completamente interrato adibito a cantine) disposti perpendicolarmente tra di loro ed una porzione seminterrata adibita ad autorimesse con copertura piana adibita ai percorsi pedonali, il tutto circondato da gradevoli spazi a giardini.

L'alloggio in esame è posto nel fabbricato posto più verso l'interno del lotto, al terzo ed ultimo piano dell'edificio (4° fuori terra) con esposizione a Sud, Est ed a Ovest, quindi è molto luminoso e si gode di un bel panorama.

La costruzione è in sistema edilizio in struttura intelaiata in calcestruzzo armato su travi continue con orizzonti e copertura in latero cemento e paramenti in laterizio.

La palazzina in cui è ubicato è dotata di vano scala con ascensore ad apertura semiautomatica.

Come si può vedere dalle foto allegate le finiture sono di tipo economico – come prescritto per gli interven-

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

ti di edilizia popolare – ma tuttavia lo sforzo progettuale compositivo sopperisce alla necessaria economicità dei materiali.

L'alloggio, all'ultimo piano, si compone da un ampio ingresso/soggiorno/pranzo con balcone, una cucina con balconcino in cui è ubicata la caldaia murale a gas per il riscaldamento e l'acqua calda, un disimpegno delle n. 3 camere, un bagno principale ed un bagnetto utilizzato come lavanderia e ripostiglio.

I serramenti esterni sono in metallo verniciato dotati di tapparelle avvolgibili con vetro accoppiato ma senza camera d'aria interposta ed in alcuni casi hanno problemi di agevole apertura.

Le porte interne sono in legno tamburato essenza Noce con maniglie in alluminio bronzato.

I pavimenti sono prevalentemente in ceramica ad eccezione di quelli delle camere che sono in listoncini di legno posato a mosaico.

Il bagno ha pareti ceramiche con elementi decorativi e sanitari in ceramica bianca con rubinetteria cromata monocomando.

Il bagnetto ha finiture meno pregevoli.

I termosifoni sono in alluminio elettroverniciato con elemento in acciaio verniciato a spalliera, di arredo, nel bagno.

Le pareti sono tinteggiate di colori vari.

E' presente uno split per l'aria condizionata in soggiorno con motore esterno posto sulla parete del balcone.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono molto buone eccetto che la problematica dei serramenti esterni che necessiterebbero di manutenzione.

Al piano seminterrato è ubicata la cantina con altezza netta interna di ml. 2,50 circa e dotata di piccola finestra mentre su corpo separato, raggiungibile dal cortile, è ubicata l'autorimessa con altezza netta interna di ml. 2,18 circa.

Nel complesso le condizioni di manutenzione degli spazi condominiali sono molto buone, come da fotografie allegate.

Superficie commerciale complessiva di circa mq. 112,00 ca. l'alloggio con cantina (CORPO 1)) e mq. 15,00 circa l'autorimessa (CORPO 2)).

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data della costruzione.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

Riscaldamento:

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo.
Stato impianto	Apparentemente buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data della costruzione.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Ved. ALLEGATI 3a Parte.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO – E' presente solo uno split in soggiorno.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori	SI

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" nonchè dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di rifermento 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. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 3% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.

CORPO 1)

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale mq. circa	Coeff.	Superficie equivalente arr.
Appartamento al piano 3° (4° f.t.) e cantina	sup lorda di pavimento ca	101,22	1,00	101,22
Balconi	sup lorda di pavimento ca	9,38	0,50	4,68
Cantina	sup lorda di pavimento ca	11,04	0,25	2,76
Spazi comuni 3%	A forfait			3,25
			Totale mq.	111,81
			Arrotondamento Sup. Commerciale TOTALE	**112,00**

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

CORPO 2)

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale mq. circa	Coeff.	Superficie equivalente arr.
Autorimessa singola seminterrata	sup lorda di pavimento ca	14,71	1,00	14,71
Spazi comuni 3%	A forfait			0,44
			Totale mq.	15,15
			Arrotondamento Sup. Commerciale TOTALE	**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:

CORPO 1)

Appartamento di 4 locali e servizi con annessa cantina. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Commerciale*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	112,00	€ 1.200,00	€134.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€134.400,00
Valore corpo	€134.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€134.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€134.400,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Commerciale*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento al 3° piano (4° f.t.) con annessa cantina.	Abitazione di tipo economico [A3]	112,00	€134.400,00	€134.400,00

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%)	€ 6.720,00

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c

Spese tecniche di regolarizzazione amministrativa:

- Regolarizzazione amministrativa ca: € 2.600,00

Arretrati Condominio biennio ca: € 1.400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 600,00.=

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Prezzo proposto base d'asta del CORPO 1):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" **arrotondato: CORPO 1)**	**€ 123.680,00**
Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" **arrotondato: CORPO 1)**	€ 86.576,00

CORPO 2)

Autorimessa [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Commerciale ca*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Autorimessa singola-piano seminterrato	15,00	A corpo	€12.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Commerciale ca*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Autorimessa singola- piano seminterrato		15,00	€12.000,00	€12.000,00

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%) € 600,00

Spese tecniche di regolarizzazione amministrativa:

- Regolarizzazione amministrativa ca:

Arretrati Condominio biennio ca: € 200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 600,00.=

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Prezzo proposto base d'asta del CORPO 1):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" **CORPO 1) CORPO 1)**	**€ 11.200,00**

Firmato Da: VINCENZA NARDONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 20ed5c