

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
Giudice delle Esecuzioni: dott. Giacomo Puricelli

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 2074/2018

promossa da

BANCA MONTE DEI SPASCHI DI SIENA S.P.A.

contro

██████████ e ██████████
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 5.06.2019 ore 9,30

RELAZIONE DI STIMA
in Comune di Vaprio D'Adda – Via Natale Perego n. 74

LOTTO UNICO

**Corpo 1 – Appartamento posto al piano secondo (3^of.t.) con annesso
vano cantina al piano interrato (Foglio 5, Particella 629, Sub.20)**

Corpo 2 - Box auto posto al piano interrato (Foglio 5, Particella 629, Sub. 34)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buongiuto**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buongiuto@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO

Corpo 1

Bene in: Comune di Vaprio D'Adda **Via Natale Perego n. 74 - appartamento al 2° piano (3° f.t.) con annesso vano cantina** (piano S1)

Categoria: A2 [Abitazioni civili]

Dati Catastali: **foglio 5, particella 629, subalterno 20**

Corpo 2

Bene in: Comune di Milano Vaprio D'Adda **Via Natale Perego n. 74 – box al piano interrato**

Categoria: C/6 [autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 5, particella 629, subalterno 34**

Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo avvenuto l'unità immobiliare è stata resa accessibile dal [REDACTED], padre del [REDACTED] (debitore esecutato). Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 2.1 della presente relazione di stima.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Conformità edilizia (valevole per Corpi 1 e 2)

Conforme.

Conformità catastale (valevole per Corpi 1 e 2)

Conforme.

Prezzo al netto delle decurtazioni del LOTTO UNICO (Corpo 1 + Corpo 2)

da libero: € **93.176,22**

da occupato: € **69.882,00**



BENI IN VAPRIO D'ADDA VIA NATALE PEREGO N.74

LOTTO UNICO (Corpi 1 e 2)

(Appartamento al piano 2° con annesso vano cantina e box auto al piano interrato)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO 1

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Vaprio D'Adda Via Natale Perego n. 74, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub. 20).

1.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per **1/2** di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] – Piena Proprietà;

Proprietà per **1/2** di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fiscale [REDACTED] – Piena Proprietà

Ulteriori informazioni sui debitori (valevole per Corpi 1 e 2):

Dai certificati di residenza e stato di famiglia richiesti dalla scrivente presso il Comune di [REDACTED] ed acquisiti in data 4.02.2019, i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] risultano essere residenti presso immobile sito in [REDACTED], a seguito di immigrazione dal Comune di [REDACTED]. La famiglia anagrafica risulta composta, oltre che dai medesimi debitori esegutati da [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

(ALL. 1 - Certificati contestuali di residenza e stato di famiglia (Da Rin Alessandro e Benzi Elena)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fiscale [REDACTED], **piena proprietà per 1/2;**

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. [REDACTED], **piena proprietà per 1/2.**



Dati identificativi: foglio 5, particella 629, subalterno 20 indirizzo VIA NATALE PEREGO SNC piano: 2, comune VAPRIO D'ADDA, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale Totale: 62 m² - Totale escluse aree scoperte: 58 m²- rendita Euro 216,91

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2016 protocollo n. MI0498291 in atti dal 22/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 204466.1/2016);

Situazione dell'unità immobiliare dal 9/11/2015 derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/2011 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 protocollo n. MI0255620 in atti dal 14/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 57463.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/2007 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2007 protocollo n. MI0965097 in atti dal 10/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78104.1/2007);

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/2006 derivante da: COSTITUZIONE del 10/11/2006 protocollo n. MI0684441 in atti dal 10/11/2006 COSTITUZIONE (n. 7460.1/2006).

1.4 Confini

dell'appartamento: unità al subalterno 19, unità al subalterno 5, unità al subalterno 18 e parti comuni al subalterno 2;

della cantina: cantina al subalterno 25, corridoio comune, cantina al subalterno 13.

N.B.: I confini sopra riportati sono desunti dall'atto di provenienza del bene stipulato in data 30.03.2010 a rogito Notaio Dott. Massimo Milone. In merito ai confini dell'appartamento, descritti da Nord in senso orario, si segnala che ad Est non è presente alcuna unità identificata al subalterno 5 ma è invece presente balcone con affaccio su Fronte Est del fabbricato rivolto verso area cortilizia comune del complesso edilizio.

(ALL. 2 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Sub.20); ALL. 3 - Visura storica per subalterno (Sub. 20); ALL. 4 - Planimetria catastale (Sub. 20); ALL. 5 - Videomap/estratto di mappa).

CORPO 2

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Vaprio D'Adda Via Natale Perego n. 74, box auto posto al piano interrato (Sub.34).



1.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/2 di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] – Piena Proprietà;

Proprietà per 1/2 di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fiscale [REDACTED] – Piena Proprietà

1.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fiscale [REDACTED], **piena proprietà per 1/2;**

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. [REDACTED], **piena proprietà per 1/2.**

Dati identificativi: **foglio 5, particella 629, subalterno 34 indirizzo VIA NATALE PEREGO SNC piano: S1, comune VAPRIO D'ADDA, categoria C/6,** classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale Totale: 15 m²- rendita Euro 31,56

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2016 protocollo n. MI0498305 in atti dal 22/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 204480.1/2016);

Situazione dell'unità immobiliare dal 9/11/2015 derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/2011 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 protocollo n. MI0255634 in atti dal 14/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 57477.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/2007 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2007 protocollo n. MI0965097 in atti dal 10/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78104.1/2007);

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/2006 derivante da: COSTITUZIONE del 10/11/2006 protocollo n. MI0684441 in atti dal 10/11/2006 COSTITUZIONE (n. 7460.1/2006).

1.4 Confini

Box al subalterno 35, area di manovra al subalterno 4 e box al subalterno 33.

(ALL. 6 - Visura storica per subalterno (Sub. 34); ALL. 7 - Planimetria catastale (Sub. 34); ALL. 5 – Videomap/estratto di mappa).



2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene (valevole per i corpi 1 e 2)

Alla data del sopralluogo effettuato il 21.03.2019 l'unità immobiliare è stata resa accessibile dal [REDACTED], padre del Sig. [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato); i debitori [REDACTED] risultano residenti in Comune di [REDACTED], come risulta dai certificati di residenza richiesti al predetto Comune e ricevuti in data 4.02.2019.

Da informazioni assunte dall'Amministratore di condominio, l'immobile risulta attualmente abitato da terzi senza regolare contratto di locazione; la scrivente precisa che tali occupanti non erano presenti alla data del sopralluogo e non sono dunque stati identificati dalla sottoscritta.

2.2 Esistenza contratti di locazione (valevole per i corpi 1 e 2)

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

(ALL. 8 – Comunicazione agenzia delle entrate (MI2))

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

3.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1 Iscrizioni

- [REDACTED] Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] - concessione a garanzia di mutuo derivante da Notaio Dott. Massimo Milano del 30.03.2010 rep. nn. 37400/4392 - **iscritta a Milano 2 in data 1.04.2010 ai nn. 41010/8828**

Importo ipoteca: Euro 336.000,00

Importo capitale Euro 168.000,00



3.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] e [REDACTED]
Derivante da: atto giudiziario del 5.11.2018 n. 37140
Trascritto a Milano 2 in data 4.12.2018 ai nn. 153421/100747

3.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

3.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo errori ed omissioni.

3.3 Misure Penali: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1 Spese condominiali Via Natale Perego 74

Spese medie annue: Euro 850,00

Spese ordinarie scadute (esercizio 2017):	Euro	1.777,98
Spese ordinarie scadute (esercizio 2018):	Euro	907,60
Spese ordinarie deliberate (esercizio 2019):	Euro	847,60
TOTALE	Euro	3.533,18

TOTALE SPESE 2018 / 2019 (PRESUNTE) Euro 1.700,00

Millesimi di proprietà: Appartamento: 25,465/1000
Box auto: 5,339/100

N.B.: In merito alla sussistenza di eventuali altre procedure esecutive gravanti su altre unità immobiliari dello stesso complesso edilizio l'amministratore comunicava che non vi sono ulteriori procedure in corso.

Per maggiori informazioni: Amministratore Teresa De Lucia – Viale Vittoria 9 – 20069 Vaprio D'Adda - tel. 02 9095003 - email: info@studiodeluciateresa.it

La scrivente evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed 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 del Decreto di trasferimento, 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.

(ALL. 9 – Estratto conto spese condominiali scadute)

4.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

4.3 Attestazione Prestazione Energetica

CORPO 1 - Appartamento posto al piano secondo (3^of.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.20)

Attestato di prestazione energetica PRESENTE.

N.B.: Da verifiche telematiche effettuate dalla scrivente, per l'immobile in oggetto risulta redatto Attestato di Certificazione Energetica depositato al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) il 9.10.2009 con codice identificativo 15230-00015309/15 e valido fino al 9.10.2019. Si segnala che l'ACE in oggetto non risulta scaricabile in quanto prodotto con modalità di cui alla DGR VIII/5773.

CORPO 2 - Box auto posto al piano interrato (Sub.34)

Attestato di prestazione energetica NON presente.

N.B.: Per la categoria catastale cui appartiene l'immobile in oggetto non risulta necessaria redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

4.4 Certificazioni di conformità degli impianti: Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 6.1 della presente relazione di stima, relativo alle pratiche edilizie del bene reperite nel corso della visura atti presso il Comune di Vaprio D'Adda.

5. PROVENIENZA

5.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali: [REDAZIONE] - proprietà per la quota di 1/2, [REDAZIONE]
[REDAZIONE] - proprietà per la quota di 1/2 **dal 30.03.2010**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Massimo Milone in data 30.03.2010 rep nn. 37399/4391 - **trascritto a Milano 2 in data 1.04.2010 ai nn. 41009/25068.**

(ALL. 10 – Atto di provenienza)

Proprietari precedenti: [REDAZIONE] - proprietà per la quota di 1/1 **dal 9.03.2007 all' 1.04.2010**



In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Antonio Cavallo in data 9.03.2007 rep nn. 75170/21337 – registrato a Treviglio il 29.03.2007 n. 1298 serie 1T - **trascritto a Milano 2 in data 31.03.2007 ai nn. 49341/26399.**

Proprietari precedenti: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 **dal 13.01.2004 al 31.03.2007**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Antonio Cavallo in data 13.01.2004 rep nn. 69126/16722 - **trascritto a Milano 2 in data 30.01.2004 ai nn. 11598/6199.**

Proprietari precedenti: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/2, [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/2 **dal 21.07.1992 al 30.01.2004**

In forza di denuncia di successione in morte della Sig. [REDACTED], deceduto in data 21.07.1992 – registrata a Milano il 9.07.2001 ai nn. 11541/92 e **trascritta a Milano 2 il 4.03.2003 ai nn. 35544/23475.**

Proprietari precedenti: [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/4, [REDACTED] - proprietà per la quota di 1/4 e [REDACTED] - usufrutto per la quota di 1/2 **dal 28.11.1971 al 21.07.1992**

In forza di denuncia di successione in morte della Sig.ra [REDACTED], deceduta in data [REDACTED] – registrata a [REDACTED] ai nn. 46/152 e **trascritta a Milano 3 il 21.08.2004 ai nn. 65104/38153.**

N.B.: Con la denuncia di successione sopra citata la Sig.ra [REDACTED] lasciava la propria quota di proprietà del bene pari a 1/2 ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] oltre a usufrutto al Sig. [REDACTED].

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

6.1 PRATICHE EDILIZIE

La scrivente segnala che ha richiesto visura del fascicolo edilizio in data 31.01.2019 **ed ha effettuato visura atti in data 21.03.2019** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vaprio D'Adda. Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Permesso di costruire N. 37/2003 del 28.08.2003 – Prof. N. 7031**

Intestazione: Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Istanza presentata in data 6.06.2003

Il Permesso di costruire di cui sopra veniva rilasciato in data 28.08.2003 per *“realizzazione di due fabbricati con destinazione d'uso residenziale –*



plurifamigliari, composti da due piani fuori terra oltre a piano interrato per autorimesse”

Come indicato nella P.E. le opere autorizzate erano da eseguirsi in Via Perego 76 – Vaprio D’Adda al fg. 5, mapp. 115 e 116.

N.B.: Si rileva che il mappale 115 corrisponde all’attuale mappale 629 di cui sono parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

(ALL. 11 – Permesso di costruire N. 37/2003 del 28.08.2003 – Prof. N. 7031)

• **DIA in variante N. 69/2004 del 29.07.2004 – Prof. N. 10641**

Intestazione: [REDACTED]

La DIA veniva presentata come variante al Permesso di costruire n. 37/2003 per la costruzione di un nuovo edificio residenziale.

Alla DIA risultano allegati:

- Dichiarazione di conformità delle opere alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- Relazione tecnica in merito all’adattabilità e visibilità come da D.M. N.236 del 14.06.1989.

(ALL. 12 – DIA in variante N. 69/2004 del 29.07.2004 – Prof. N. 10641)

• **DIA in variante N. 12/2006 del 3.03.2006 – Prof. N. 3433**

Intestazione: [REDACTED]

La DIA in variante veniva presentata per *“modifiche interne e realizzazione di abitazioni nel sottotetto esistente”*.

Alla DIA risultano allegati:

- Dichiarazione di conformità delle opere alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.

(ALL. 13 – DIA in variante N. 12/2006 del 3.03.2006 – Prof. N. 3433)

Successivamente alla presentazione della seconda variante (DIA n. 12/2006 del 3.03.2006) in data 7.07.2006 Prot. 10427 la [REDACTED] inoltrava all’Ufficio Tecnico del Comune di Vaprio D’Adda richiesta di *“proroga fino al 31.12.2006 della Concessione Edilizia N° 37/2003 rilasciata in data 28.08.2003 ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], volturata il 22.01.2004 alla [REDACTED]”*. In data 11.07.2006 l’Ufficio tecnico di Vaprio D’Adda rispondeva alla richiesta di proroga specificando che *“avendo recepito le motivazioni addotte relative alle difficoltà incontrate che hanno comportato il ritardo nell’esecuzione delle opere, si concede proroga di sei mesi ovvero sino al 28.02.2007”*

(ALL. 14 - Richiesta e concessione di proroga per ultimazione delle opere relative alla P.E. N.37/2003)



• **DIA in variante N. 145/2006 del 6.12.2006 – Prot. N. 18260**

Intestazione: [REDACTED]

La DIA in variante veniva presentata per *“modifiche interne ed esterne in costruzione n° 2 edifici residenziali”*.

Alla DIA risultano allegati:

- Dichiarazione di conformità delle opere alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- Relazione tecnica in merito all'adattabilità e visibilità come da D.M. N.236 del 14.06.1989;
- Dichiarazione impegnativa in ordine al rispetto delle norme di cui al titolo III Regolamento Locale d'Igiene.

(ALL. 15 – DIA in variante N. 145/2006 del 6.12.2006 – Prot. N. 18260 e Tavole allegate)

Successivamente alla presentazione della DIA n. 145/2006 del 6.12.2006:

- in data 7.12.2006 veniva presentata comunicazione di fine lavori con Protocollo n.18350
- in data 12.07.2007 – Prot. n. 10619 l'Ufficio tecnico di Vaprio D'Adda rilasciava certificato di agibilità.

(ALL. 16 - Comunicazione fine lavori del 7.12.2006 Prot. N. 18350; ALL. 17 - Certificato di agibilità del 12.07.2007 Prot. N. 10619)

Si rileva che nel corso della visura atti sono stati reperiti inoltre:

- Certificato di conformità dell'impianto elettrico rilasciato in data 14.12.2006 relativamente all'impianto elettrico del box e della cantina, oltre all'avanquadro ed alla linea di alimentazione dell'appartamento. Come specificato sul certificato *“restano esclusi dalla certificazione gli impianti dell'appartamento ed i quadri dell'appartamento”*;
- Certificato di conformità dell'impianto elettrico rilasciato in data 27.12.2006 relativamente all'*“impianto elettrico, illuminazione e distribuzione parti comuni, corsello box e cantine, dispersore di terra e collegamenti equipotenziali, impianto tv terrestre e sat.”*;
- Certificato di conformità dell'impianto gas metano per n. 1 caldaia per riscaldamento d acqua calda sanitaria, rilasciato in data 7.12.2006 (al certificato risulta allegato schema dell'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare).

(ALL. 18 - Certificato di conformità dell'impianto elettrico della cantina e del box; ALL. 19 - Certificato di conformità dell'impianto elettrico delle parti comuni; ALL. 20 - Certificato di conformità dell'impianto del gas e schema dell'impianto di riscaldamento)



6.2 Conformità edilizia

CORPO 1 - Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.20)

L'immobile in oggetto, a seguito di quanto rilevato e salvo errori, risulta conforme dal punto di vista edilizio.

CORPO 2 - Box auto posto al piano interrato (Sub.34)

L'immobile in oggetto, a seguito di quanto rilevato e salvo errori, risulta conforme dal punto di vista edilizio.

6.3 Conformità catastale

CORPO 1 - Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.20)

L'immobile in oggetto risulta conforme dal punto di vista catastale.

CORPO 2 - Box auto posto al piano interrato (Sub.34)

L'immobile in oggetto risulta conforme dal punto di vista catastale.

6.4 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.42
Zona	Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione LOTTO UNICO

CORPO 1 - Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.20)

CORPO 2 - Box auto posto al piano interrato (Sub.34)

7.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In Comune di Vaprio D'Adda Via Natale Perego n. 74, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3°f.t.) composta da due locali e servizi con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.20) oltre a e box auto posto al piano interrato (Sub.34)



Caratteristiche zona: Semicentrale.

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido in Via Piave, scuola materna in Via Mazzini, I. C. "Diaz" in Viale della Vittoria, supermercato "Benet" in Via Milano, farmacia in Viale Melzi D'Eril.

Principali collegamenti pubblici: Bus linee F10 – T10 – V – V20 – 700 metri circa.

7.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte di più ampio complesso edilizio composto da due fabbricati con area cortilizia comune; in particolare l'edificio di cui è parte l'immobile in oggetto si compone di 3 piani fuori terra oltre a piano sottotetto e piano interrato destinato a cantine. Una rampa carraia posta in adiacenza al fronte Sud del fabbricato consente di raggiungere un ulteriore corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra destinato ai box auto di pertinenza delle unità immobiliari. L'accesso pedonale al complesso edilizio, identificato con il civico 74/B, avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura automatica mentre l'accesso carraio, identificato con il civico 74/A, avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura automatica.

L'accesso all'atrio condominiale avviene per mezzo di porta in legno con anta singola a battente affiancata da due ante a vetri fisse.

Il fabbricato è dotato di ascensore ed è stato costruito a seguito di rilascio di Permesso di costruire in data 28.08.2003 e successive varianti.

L'intero fabbricato è composto da n.5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (3 + piano sottotetto) e interrati n.1.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono.

7.3 DESCRIZIONE DEL CORPO 1 - APPARTAMENTO (Sub. 20) E CANTINA

L'appartamento oggetto della presente procedura è posto al piano secondo (3°f.t.) del fabbricato residenziale e risulta accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno ed anta singola a battente. Superata la porta si accede ad un vano d'ingresso che distribuisce, verso Sud-Est la zona giorno composta da soggiorno con angolo cottura oltre a vano ripostiglio



all'interno del quale è installata la caldaia ed è presente predisposizione per carico e scarico lavatrice; verso Nord si trova invece la zona notte composta ad disimpegno, camera da letto e bagno. Si rileva che sia dalla zona giorno che dalla camera da letto è possibile accedere ad un balcone con affaccio sul fronte Est del fabbricato residenziale.

L'appartamento ha superficie complessiva lorda di **mq 71,74**.

E' posto ai piani 2-S1 ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.70**.

Stato di manutenzione generale: buono.

Presenta mono esposizione (balcone esposto verso Est).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	L'edificio presenta balconi in c.a. con parapetti in parte in muratura tinteggiati color chiaro ed in parte in vetro con profili in ferro verniciato di colore nero. Condizioni: buone
Copertura	L'edificio presenta copertura a falde. Condizioni: non verificate
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a.; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carraio	L'accesso carraio, identificato con il civico 74/A, avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura automatica. Condizioni: buone
Cancello ped.	L'accesso pedonale al complesso edilizio, identificato con il civico 74/B, avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura automatica. Condizioni: buone
Pareti esterne	Il fabbricato presenta faccia con finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro. Condizioni: buone
Pavim. esterna	I percorsi pedonali esterni presentano pavimentazione in elementi autobloccanti in cls. mentre il corsello di distribuzione ai box auto al piano interrato presenta pavimentazione in lastre di cls. Condizioni: buone
Portone atrio cond.	L'accesso all'atrio condominiale avviene per mezzo di porta in legno con anta singola a battente affiancata da due ante a vetri fisse. Condizioni: buone
Scale	Il vano scala condominiale presenta tipologia a rampe parallele con rivestimento in marmo di colore



chiaro, parapetto e corrimano in ferro verniciato di colore grigio. Le pareti del vano scala presentano finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro. L'atrio condominiale presenta pavimentazione in piastrelle di colore chiaro pareti con finitura in marmo; i pianerottoli di distribuzione alle unità immobiliari ai diversi piani presentano pavimentazione in piastrelle di colore chiaro. Condizioni: buone

- Porta accesso u.i. L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno ed anta singola a battente. Condizioni: buone
- Infissi esterni L'unità immobiliare presenta serramenti in legno con vetrocamera ed avvolgibili in plastica di colore chiaro. Condizioni: buone
- Infissi interni L'unità immobiliare presenta porte interne in legno con anta singola scorrevole. Condizioni: buone
- Pavim. interna L'intera unità immobiliare presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica cm. 30x30 di colore chiaro; ad eccezione del balcone in piastrelle di gres da esterni cm 15x15 di colore chiaro.
- Rivestim. bagno Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore arancione, fino ad h pari a circa 2,20 mt. Le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con lavabo, wc, bidet e box doccia in ceramica bianca. Condizioni: buone
- Rivestim. cucina Le pareti retropensili della cucina presentano rivestimento in piastrelle di ceramica di colore scuro; le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Condizioni: buone
- Rivestimenti muri Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno e della cucina risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Condizioni: buone

Impianti:

- Citofonico Lo stabile presenta impianto audio citofonico in merito al quale non è stato rilevato alcun certificato di conformità. Condizioni: buone
- Termico L'immobile presenta impianto termico di tipo autonomo destinato sia alla produzione di calore che di ACS (Acqua Calda Sanitaria) con caldaia installata in apposito vano ripostiglio interno



all'appartamento; la diffusione del calore all'interno dell'appartamento avviene per mezzo di radiatori in alluminio di colore bianco. Condizioni: buone

Climatizzazione L'immobile presenta impianto di climatizzazione a mezzo di split con macchina di generazione installata in balcone. Condizioni: buone

La scrivente rileva che al momento del sopralluogo non è stato possibile identificare con sicurezza il vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva in quanto Sig. [REDACTED], padre del Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) non era in possesso delle chiavi. Le porte dei vani cantine, posti al piano interrato del fabbricato, non presentano targhette o scritte indicanti i nomi dei proprietari e/o numeri di interni che ne consentano una più facile identificazione; pertanto si ritiene opportuno, da parte del futuro acquirente, chiarire con gli altri condomini dello stabile e con l'amministratore dello stesso, la proprietà delle cantine di pertinenza agli appartamenti, onde evitare future controversie.

7.4 DESCRIZIONE DEL CORPO 2 - BOX AUTO (Sub.34)

Il box auto oggetto della presente procedura è ubicato al piano interrato del fabbricato in corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra, raggiungibile per mezzo di rampa carraia posta in adiacenza al fronte Sud del fabbricato ed accessibile per mezzo di cancello carraio in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura automatica, identificato con il civico 74/A di Via Natale Perego.

Da porzione cortilizia pavimentata in lastre di cls, che permette l'accesso ai box auto di pertinenza delle unità immobiliari, si accede al box in oggetto per mezzo di porta metallica di tipo basculante con apertura manuale. Il box auto in oggetto presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti in blocchi di calcestruzzo vibrocompressi; risulta dotato d'impianto elettrico.

Ha superficie complessiva lorda di circa **mq 14,98**.

E' posto al piano S1 ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.36**.

Stato di manutenzione generale: buono.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive

Cancello carraio L'accesso carraio, identificato con il civico 74/A, avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di



	colore grigio con anta singola a battente ed apertura automatica. Condizioni: buone
Pavim. esterna	I percorsi pedonali esterni presentano pavimentazione in elementi autobloccanti in cls. mentre il corsello di distribuzione ai box auto al piano interrato presenta pavimentazione in lastre di cls. Condizioni: buone
Pavim. interna	Il box auto presenta pavimentazione interna in battuto di cls. Condizioni: buone
Portone di ingresso	L'accesso al box auto avviene per mezzo di porta a basculante in metallo. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti del box presentano pareti in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso. Condizioni: buone

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza – Corpo 1

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, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano 2° (3°f.t.)	sup lorda di pavimento	53,73	1,00	53,73
Balcone	sup lorda di pavimento	15,76	0,30	4,72
Cantina	sup lorda di pavimento	2,25	0,25	0,56
		71,74		59,01

Informazioni relative al calcolo della consistenza – Corpo 2

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, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne,



comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto S1	Sup. lorda di pavimento	14,98	1,00	14,98
		14,98		14,98

9. STIMA

9.1 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 mezzaria.

Sulla scorta di quanto precede, la sottoscritta 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 "Camera di Commercio di Milano e Lodi" 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.



9.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II;
 Ufficio tecnico del Comune di Vaprio D'Adda;

9.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 - Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi) – 2° semestre 2018;
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017.

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

(Borsa immobiliare camera di commercio) Vaprio D'Adda

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio(€/mq):

VALORE DI COMPRAVENDITA

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

VALORE DI LOCAZIONE

Valori non rilevati

Boxes (Euro/corpo)

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 12.000,00 / prezzo max. 23.000,00

VALORE DI LOCAZIONE (€/anno)

prezzo min. 500,00 / prezzo max. 1.000,00

(OMI) VAPRIO D'ADDA – Fascia /zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO - Codice

zona: B1 - Microzona catastale n. 0

Abitazioni civili - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.550,00**

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 3,8 / prezzo max. 4,7

Box Auto - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min 700,00 / prezzo max. 950,00**

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 2,9/ prezzo max. 3,9

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al presente Lotto, come descritte, non divisibili in due unità di differente consistenza, valutate per la loro attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate 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.

9.4 Valutazione LOTTO

CORPO 1 - Appartamento posto al piano secondo (3°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.20)

CORPO 2 - Box auto posto al piano interrato (Sub.34)

Stima sintetica comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano 2° (3° f.t.)	53,73	€ 1.400,00	€ 75.222,00
Balcone	4,72	€ 1.400,00	€ 6.608,00
Cantina	0,56	€ 1.400,00	€ 784,00
TOTALE	59,01		€ 82.614,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto piano S1	14,98	a corpo	€ 12.500,00
Stima sintetica comparativa del Lotto			€ 95.114,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 4.755,70
Valore complessivo intero			€ 99.869,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.869,70



9.5 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%):
Euro 4.993,48

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita
Euro 1.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia Euro 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 0,00

9.6 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO – Corpi 1 e 2

Valore intero medio ponderale del LOTTO: Euro 93.176,22

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 93.176,22

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Euro 69.882,00

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

* * *

La sottoscritta 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. Flavia Maria Buonaiuto

Milano, 18 aprile 2019



Allegati

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- ALL. 1 - Certificati contestuali di residenza e stato di famiglia ([REDACTED] e [REDACTED]);
- ALL. 2 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Sub.20);
- ALL. 3 - Visura storica per subalterno (Sub. 20);
- ALL. 4 - Planimetria catastale (Sub.20);
- ALL. 5 - Videomap_estratto di mappa;
- ALL. 6 - Visura storica per subalterno (Sub.34);
- ALL. 7 - Planimetria catastale (Sub.34);
- ALL. 8 - Comunicazione agenzia delle entrate (MI2);
- ALL. 9 - Estratto conto spese condominiali scadute;
- ALL. 10 - Atto di provenienza;
- ALL. 11 - Permesso di Costruire N.37-2003 del 28.08.2003 Prot. N. 7031;
- ALL. 12 - DIA N. 69-04 del 29.07.2004 Prot. N. 10641;
- ALL. 13 - DIA N. 12-06 del 03.03.2006 Prot. N. 3433;
- ALL. 14 - Richiesta e concessione di proroga per ultimazione delle opere relative alla P.E. N.37-03;
- ALL. 15 - DIA N. 145-06 del 6.12.2006 Prot. N. 18260 +Tavole allegate;
- ALL. 16 - Comunicazione fine lavori del 7.12.2006 Prot. N. 18350; ALL. 17 - Certificato di agibilità del 12.07.2007 Prot. N. 10619;
- ALL. 18 - Certificato di conformità dell'impianto elettrico della cantina e del box;
- ALL. 19 - Certificato di conformità dell'impianto elettrico delle parti comuni; ALL. 20 - Certificato di conformità dell'impianto del gas + schema dell'impianto di riscaldamento.

Milano, 18 aprile 2019

