

## Tribunale di Milano

promossa da: **BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA s.p.a.**

contr

N° Gen. Rep. 837/2011

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 2.5.2019

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa Caterina TRENTINI**

### **INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
VAPRIO D'ADDA, Piazza Cavour n°15  
Lotto 1 – foglio 6 mappale 95 sub. 706**

#### **Indice:**

PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 1- IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA
- 2- DESCRIZIONE GENERALE
- 3- STATO DI POSSESSO
- 4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 5- ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 6- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
- 7- PRATICHE EDILIZIE
- 8- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccaro n°11

Telefono: 02.48954308

Fax: 02.36522909

Email: domenico\_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it



**Bene in VAPRIO D'ADDA  
Piazza Cavour n°15**

**PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**  
la seguente relazione viene redatta attraverso l'utilizzo del redattore richiesto dalla sezione, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

**Punto a) del verbale di giuramento:**

In data 25.1.2019 il sig. G.E. ha nominato Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, il quale con atto del 30.1.2019 ha provveduto ad accettare l'incarico.

In data 18.2.2019, con l'ausilio del Custode Giudiziario, lo scrivente ha provveduto ad eseguire il sopralluogo del bene pignorato.

Così come disposto dal signor Giudice all'udienza del 2.5.2019, lo scrivente provvede ad integrare la cronistoria ventennale dei passaggi di proprietà (cap. 6.0 della presente relazione), con l'accettazione tacita di eredità trascritta alla Conserv. dei RR. II. di Milano ai n°86082/56042 part. del 3.7.2019, ricevuta dal creditore precedente e depositata nel fascicolo telematico.

**Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della certificazione ipotrascrizionale in atti e verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e presso la Cancelleria centrale del Tribunale di Milano.

Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: sì.
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: sì.
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: sì.
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: sì.
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: no
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: sì.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Abitazione (A/3) sita in Vaprio d'Adda**

**Piazza Cavour n°15**

**foglio 6 mappale 95 sub. 706**

piazza Cavour n°15, piano 2, cat. A/3, cls. 3, cons. 2,5 vani, cons. 46 mq rendita € 135,57 (vedasi all. 1)

Derivante da: scheda catastale n°544164 del 13.6.2003 (vedasi all. 2).

Confini (da nord in senso orario):

mapp. 301, mapp. 97, cortile comune mapp. 96, ballatoio comune, altra proprietà e cortile mappale 93.

**Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati**

- **Proprietà di 1/1**



di

CATASTALE N° 544164

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- ◆ Nel corso del sopralluogo, si è potuto accertare che l'attuale assetto distributivo coincide con quanto indicato nella scheda catastale n°544164 del 13.6.2003 (vedasi all. 2). Pare opportuno specificare che il bene deriva da fusione e frazionamento dei precedenti subalterni 7 e 703.

**2.0 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA- vedasi foto aerea all. 3 e 4):****Caratteristiche zona:**

Il bene in oggetto è ubicato nella parte di centro storico di Vaprio d'Adda.

**Area urbanistica:**

A traffico locale con media possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale

**Principali collegamenti pubblici:** Il Comune è localizzato a pochi chilometri dall'Autostrada Milano-Venezia.

**3.0 STATO DI POSSESSO:**

Di concerto con il Custode Giudiziario si è potuto appurare che il bene risulta libero.

**4.0 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:* Nessuna.

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 per € 202.500 a favore della Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a. contro Arena Donato, trascritto al n°32227/7474 part. del 2.3.2007, Conserv. dei RR. II di Milano.

4.2.2 **Pignoramento**

-a favore della Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a. contro Arena Donato, trascritto al n°32612/18918 part. del 24.3.2011, Conserv. dei RR. II di Milano.

**5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: da informazioni acquisite in loco, il complesso edilizio di cui il bene esecutato è parte, non risulta attualmente amministrato da un professionista.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: non specificate

**6.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Lo scrivente ha esaminato la certificazione notarile in atti, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all. 5), da cui è emerso quanto segue:



- ha acquistato il bene esecutato, da [redacted] Riccardo Giuseppe, con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°32226/16900 part. del 2.3.2007 (vedasi all. 6).
- B- A sua volta [redacted] ha acquistato il bene esecutato quale fusione e frazione [redacted] originari sub.7 e sub.703, da [redacted] con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°14229/7634 part. del 5.2.2004.
- C- Quindi [redacted] ha acquisito il sub. 7, da [redacted] con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°50350/36626 part. del 25.6.1998.
- D- Mentre, [redacted] ha acquisito il sub. 703, da Carmine [redacted] con atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°5707/38855 part. del 15.6.2000.
- E- Inoltre, [redacted] ha acquisito il sub. 7: per la quota di 1/2 per successione da Sangani [redacted] - deceduta il 28 agosto 1995 - atto trascritto alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°93281/63117 part. del 11.10.2000 (successiva accettazione tacita di eredità trascritta alla Conserv. dei RR. II. di Milano al n°86082/56042 part. del 3.7.2019); mentre, la restante quota di 1/2 veniva acquisita per la successione di [redacted] - deceduto il 4 dicembre 1971.

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

### 7.0 PRATICHE EDILIZIE:

Da ispezioni eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale, lo scrivente ha potuto appurare che l'unità immobiliare è stata realizzata a seguito di presentazione di Dichiarazione di Inizio Attività n° 13210 del 23 novembre 2000 e n°4327 del 30.3.2001.

#### Descrizione:

Bene sito nel Comune di Vaprio d'Adda Piazza Cavour n°15, consistente in **abitazione** posta al piano primo e composta da due locali, bagno e in aderenza piccolo ripostiglio posto in coincidenza del ballatoio (vedasi all. fot. 7-10).

Uno dei locali che è adibito a cucina e presenta parte delle pareti rivestite con piastrelle, mentre il pavimento, così come quello dell'altro vano, sono rivestiti con piastrelle di cotto. Il bagno presenta pavimento e pareti rivestiti con piastrelle di ceramica e, inoltre, la dotazione igienica è composta da lavabo a colonna, bidet vaso igienico e vasca delimitata da pareti in metacrilato.

Tutti i locali sono aerati naturalmente e il soffitto dell'unità immobiliare è delimitato dalla struttura lignea di cui sono composte le due falde inclinate del tetto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

- **Proprietà di 1/1**

Abitazione: Vaprio d'Adda Piazza Cavour n°15.

Superficie complessiva di circa mq **42**

Condizioni Generali dell'immobile: presenta discrete finiture e un mediocre stato di manutenzione in quanto da lungo tempo disabitato.

#### Caratteristiche descrittive dello stabile:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Il bene è localizzato nel nucleo storico ed è parte di un complesso edilizio che delimita una corte su cui si affacciano le abitazioni distribuite perlopiù da un ballatoio, come nella tradizione rurale lombarda (vedasi foto all. 11-13).

Detto complesso è accessibile dalla piazza Cavour da un atrio che immette direttamente nella corte condominiale. In coincidenza del medesimo atrio è localizzata anche la scala che collega verticalmente i vari piani.

La parte di edificio in cui è ubicato il bene esecutato, si sviluppa per tre piani fuori terra e



presenta una struttura in mattoni con rivestimento delle facciate costituito da intonaco; la copertura, definita da una struttura composta da travi ed arcarecci in legno, è rivestita da un manto di tegole in laterizio.

Le finestre, sono dotate di serramento in alluminio anodizzato rivestito in PVC con specchiature in vetro, oltre che di persiane in legno.

Le scale sono definite da due rampe di cui la prima presenta le pedate composte in lastre di pietra, mentre la seconda è composta da pedate in legno.

I ballatoi sono costituiti da una soletta a sbalzo, delimitata da un parapetto composto da bacchette in ferro verniciato.

Il complesso, in generale, presenta un discreto stato di manutenzione.

#### Impianti:

Elettrico:           tipologia: sottotraccia tensione: 220V  
condizioni:       da verificare e normalizzare

Termico:           tipologia: di tipo autonomo con terminali in ghisa.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, pari a mq. 42, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà.

### **8.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione prezzi indicati dal CAAM (Collegio Agenti e Affari in Mediazione) di Milano e Provincia riferiti al 1° e 2° semestre 2018, nonché da conoscenze personali nel settore.

Con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Al calcolo determinato del valore del bene si è considerata una riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.

#### **Fonti di informazione:**

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – anno 2018 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio – anno 2018.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale intera consistenza; 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 particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore a base d'asta attuale a corpo e non a misura:

### 8.3 Valutazione

#### A - Sub. 706

Destinazione	Superficie Equivalente lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	42	€ 1.500,00	€ 63.000,00

#### Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente. - € 3.150,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 59.850,00

**Arrotondato a € 60.000,00 (sessantamila) che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato nello stato in cui si trova.**

\* \*

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

Milano, 8.7.2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Domenico Iarossi**

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg.6; mapp. 95; sub.706;
- 2- Scheda catastale n°544164 del 13.6.2003;
- 3- Foto aerea;
- 4- Foto aerea;
- 5- Visura ipotecaria;
- 6- Atto di provenienza;
- 7/13- Allegati fotografici;
- 14- Descrizione ai fini della vendita;



15- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

16- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come atto non codificato).

