

**Tribunale di Milano**

**PROCEDURE riunite DI ESECUZIONE OMISSIS**

promosse da:

N° Gen. Rep. **544/18**      **OMISSIS** contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **1579/17**      **OMISSIS**  
e **1289/18**

contro: **Omissis e Omissis**

**ED IN PARTICOLARE:      PROCEDURA N° Gen. Rep. 544/18**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2019 ore 12:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simonetta Scirpo**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Maria Grazia Mina  
**Codice fiscale:** MNIMGR56S66F205N  
**Studio in:** Via Anfossi 9 - Milano  
**Email:** minaedigennaro@gmail.com  
**Pec:** mina.4759@oamilano.it

**INDICE SINTETICO -- LOTTI 1 e 2**

**Dati Catastali:**

**Bene:** via Privata delle Betulle snc – Vaprio d’Adda (MI) - 20069

**LOTTO 1**

**Categoria:** A/7 abitazione in villino

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 1264, subalterno 2

**Categoria:** C/6 box auto

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 1264, subalterno 4

**Bene:** via Privata delle Betulle snc – Vaprio d’Adda (MI) - 20069

**LOTTO 2**

**Categoria:** A/2 abitazione in villino

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 1264, subalterno 3

**Categoria:** C/6 box auto

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 1264, subalterno 5

**1. Stato di possesso:**

**ENTRAMBI I LOTTI**

**Bene:** via Privata delle Betulle snc – Vaprio d’Adda (MI) - 20069

**Possesso:** attualmente inutilizzati e quindi liberi.

**2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

**ENTRAMBI I LOTTI**

**Bene:** via Privata delle Betulle snc – Vaprio d’Adda (MI) - 20069

**Accessibilità:** NO

**3. Creditori Iscritti:**

**ENTRAMBI I LOTTI**

**Bene:** via Privata delle Betulle snc – Vaprio d’Adda (MI) - 20069

**Creditori Iscritti :** Banca Popolare di Bergamo s.p.a.  
Omissis

**4. Comproprietari:**

**ENTRAMBI I LOTTI**

**Bene:** via Privata delle Betulle snc – Vaprio d’Adda (MI) - 20069

**Comproprietari:** nessuno oltre l’esecutato.

**5. Misure Penali:**

**ENTRAMBI I LOTTI**

**Bene:** via Privata delle Betulle snc – Vaprio d’Adda (MI) - 20069

**Misure Penali:** nessuna risultante.

**6. Continuità delle trascrizioni:**

**ENTRAMBI I LOTTI**

**Bene:** via Privata delle Betulle snc – Vaprio d’Adda (MI) - 20069

**Continuità delle trascrizioni:** nel ventennio – si

**7. Prezzo dei beni:**

**Bene:** via Privata delle Betulle snc – Vaprio d’Adda (MI) - 20069 **LOTTO 1**

**Prezzo bene:** € 160.000,00 – libero.

**Bene:** via Privata delle Betulle snc – Vaprio d’Adda (MI) - 20069 **LOTTO 2**

**Prezzo bene:** € 143.500,00 – libero.

**PREZZO TOTALE:** € 303.500,00 – libero

\*\*\*

**LOTTO 1 ----- Beni in Vaprio d'Adda  
via privata Delle Betulle snc - appartamento in villino bifamiliare e box auto**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Quota e tipologia del diritto:**

**1/1 di OMISSIS Omissis – C.F.: OMISSIS**

**Piena proprietà - in regime di separazione dei beni - come da Atto Notarile allegato.**

Eventuali comproprietari: Nessuno risultante.

**Identificato al catasto Fabbricati: APPARTAMENTO**

Intestazione: **1/1 di OMISSIS Omissis – Proprietà in regime di separazione dei  
beni**

Comune di Vaprio d'Adda – via privata Delle betulle snc - piano S1 - T - foglio 3, parti-  
cella 1264, subalterno 2, categoria A/7, classe 5, consistenza 5 vani, superficie mq. 127,  
rendita Euro 581,01; COSTITUZIONE del 04/08/2017 protocollo n. MI0362341 in  
atti dal 07/08/2017 - n. 2833.1/2017)

Confini da nord in senso orario: (considerano il mapp. 1264 quale comune)

Dell'appartamento: **cortile al mapp. 1264 – altra unità al sub. 3 – lastrico solare al  
mapp. 1264 - cortile al mapp. 1264.**

Della cantina: terrapieno mapp. 1264 – altra cantina del sub. 3 – box auto al sub. 4 –  
parti comuni al sub. 1 - terrapieno mapp. 1264.

**Identificato al catasto Fabbricati: BOX AUTO**

Intestazione:           **1/1 di OMISSIS Omissis** – Proprieta` in regime di separazione dei beni Comune di Vaprio d'Adda – via privata Delle betulle snc - piano S1 - foglio 3, particella 1264, subalterno 4, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 41, superficie mq. 45, rendita Euro 99,52; COSTITUZIONE del 04/08/2017 protocollo n. MI0362341 in atti dal 07/08/2017 n. 2833.1/2017.

Confini da nord in senso orario: (considerano il mapp. 1264 quale comune)  
cantina al sub. 2 – cantina al sub. 3 – altro box al sub. 5 – parti comuni al sub. 1 – cantina al sub. 2.

Note sulla conformità catastale:

Le unità immobiliari, come verificate in sede di sopralluogo, sono risultate complessivamente conformi alla denuncia catastale, con la sola eccezione di un tavolato al piano interrato, a riduzione della superficie utile del vano cantina di nord ovest.

Il tutto come evidenziato nella tavola di progetto allegata e come precisato nel capitolo riguardante la regolarità edilizia.

L'aggiudicatario dovrà – anche se la modifica non riguarda l'attuale consistenza in n di vani – presentare variazione (successivamente alla variante da inoltrare al Comune), tramite incarico a tecnico abilitato, per i cui costi professionali si indica il prezzo di **Euro 550,00** oneri fiscali e diritti catastali compresi.

La scrivente precisa di aver considerato il box al sub. 4 quale annesso all'appartamento sub. 2, in quanto dal cantinato di quest'ultimo è presente vano porta di collegamento con esso.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Comune di Vaprio d'Adda, zona periferica ovest, presso la parte agricola del comune e verso

il confine con il comune di Pozzo d'Adda.

La zona residenziale è di edilizia recentissima – ancora in formazione (per evidente interruzione dei lavori) a seguito di lottizzazione.

**Caratteristiche zona:** . **Area urbanistica:** residenziale –con traffico basso e locale.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. **Principali collegamenti pubblici:** linee Bus.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 1 luglio 2019, congiuntamente al nominato Custode, alla presenza dell'Esecutato.

La villetta bifamiliare, con interrato e n. 2 box nonché terreno di pertinenza, risulta oggi in stato di cantiere, in evidente abbandono, non recintato e con erba alta.

L'area non è protetta dall'eventuale ingresso di terzi; ciò anche contrariamente alle regole della sicurezza dei cantieri; essendo mancanti i serramenti porta al piano interrato, risulta possibile l'ingresso di terzi in quest'ultimo e negli appartamenti. Il cartello di cantiere risulta illeggibile. Nella confinante area è presente una gru, anche questa con ogni evidenza da tempo inutilizzata – nell'area, pure non recintata, sono presenti amassi di macerie.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non sono risultati contratti d'affitto stipulati per il bene oggetto di Pignoramento. Come da Allegato.

Alle unità immobiliari sub. 2 e sub 4 risulta annessa (da divisione del giardino indicata a progetto e planimetria catastale) una parte del **giardino** della villetta. Al proposito non risulta sia stato presentato frazionamento catastale dell'area al mapp. 1264. Al sopralluogo sono risultati predisposti vari bassi muretti di divisione, confusi tra l' erba alta che invade gli esterni.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

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

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione urbanistica P.L. AR4 Via Borlontroni/Betulle - rep. n. 4690 del

30.07.2009 rogata dal Segretario Generale Dott.ssa Alessandra Agazzi -

Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2 - R.G. 124952 –

R.P. 79589 del 21.09.2009.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

**Si precisa che il terreno al mappale 1264 risulta non frazionato catastalmente quindi, teoricamente, esso si configura quale parte comune.**

Il Catasto ha però accettato le planimetrie delle singole unità immobiliari 2 e 3 ove agli appartamenti risulta annessa una porzione del terreno di pertinenza della casa.

Nel sub. 3 è anche compreso il passaggio pedonale d'accesso all'appartamento, e che costeggia il passo carraio. Le bocche di lupo delle finestre del cantinato fanno pure parte rispettivamente dei subb. 2 e 3.

Le parti comuni sono individuate al sub. 1 e riguardano la rampa boxes ed il corsello boxes.

Il tutto è precisato nella planimetria denominata "elaborato planimetrico".

**A seguito di ciò pare ragionevole considerare che il giardino della casa, suddiviso tra i 2 appartamenti, sia di loro pertinenza “in uso esclusivo”**

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**- Ipoteca volontaria attiva – a favore di Banca Popolare di Bergamo spa** contro Omissis Omissis per la quota di 1 / 1 del diritto di proprietà - Derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 5.540.000,00 Importo capitale: € 2.770.000,00 - Rogito Notaio Omissis Omissis - in data 26/11/2010 al n. 80636/25577 - Iscritta a Milano 2 in data 06/12/2010 ai nn. 149111/35187.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8629 del 03/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 9888 del 29/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 13765 del 31/10/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 13766 del 31/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 15130 del 24/11/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)
6. Annotazione n. 15131 del 24/11/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
7. Annotazione n. 717 del 19/01/2015 (EROGAZIONE A SALDO)
8. Annotazione n. 9323 del 15/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 10292 del 30/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 14352 del 13/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 22424 del 23/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 22631 del 29/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 3325 del 22/02/2016 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993)
14. Annotazione n. 4290 del 04/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 1137 del 17/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 18135 del 18/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

*grava gli originari mappali 1141 e 1144 del Catasto Terreni.*

**Annotazione** del 24/11/2014 - Registro Particolare 15131 Registro Generale 105405 – Pubblico ufficiale OMISSIS OMISSIS Repertorio 4236/1759 del 30/10/2014 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

*grava gli originari mappali 1141 e 1229 del Catasto Terreni*



- **Ipoteca volontaria attiva – a favore di Banca Popolare di Bergamo spa** contro Omissis Omissis per la quota di 1 / 1 del diritto di proprietà - Derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 720.000,00 - Importo capitale: € 360.000,00 - Rogito Notaio Omissis - in data 30/05/2016 al n. 10653 / 6790 - Iscritta a Milano 2 in data 16/06/20106 ai nn. 68855/12454.

1. Annotazione n. 1138 del 17/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 18134 del 18/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

*grava gli originari mappali 1141 e 1229 del Catasto Terreni.*

- **Ipoteca giudiziale attiva – a favore di Omissis** contro Omissis Omissis per la quota di 1 / 1 del diritto di proprietà - Derivante da Decreto del Tribunale di Rimini in data 13/06/2017 al n. 1025 - Importo ipoteca: € 10.000,00 Importo capitale: € 6.989,22 - Iscritta a Milano 2 in data 14/09/2017 ai nn. 109303/20330.

*grava i subb. 2, 3, 4 e 5 del mappale 1264 fg. 3 del Catasto Fabbricati.*

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di omissis Omissis** per la quota 1/1 del diritto di proprietà **contro Omissis Omissis** – derivante da verbale pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano in data 20/02/2018 al n. 6007 - Trascritto a Milano 2 in data 13/03/2018 ai nn. 32773/22146.

Il pignoramento riguarda la proprietà della villetta con giardino (n. 4 subalterni) al mappale 1264 del foglio 3; non vi sono espressamente citate le parti comuni al sub. 1. Vi E' precisato, come nell'atto d'acquisto del terreno, che il signor Omissis Omissis è titolare dell'impresa individuale "Omissis Omissis di Omissis Omissis", con sede in Milano, corso Vittorio Emanuele II n. 15.

*4.2.3 Altre trascrizioni / misure penali:*

Nulla risultante dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla scrivente.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nulla risultante dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla scrivente.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

l'edificio non risulta far parte o essere costituito in omissis.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

NO - considerando che il piano interrato è collegato da scala.

**Attestazione Prestazione Energetica:** dalla ricerca effettuata sul Sito Cened non è risultato depositato Attestato di Certificazione Energetica per il Lotto 1.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non risultanti dalle trascrizioni.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: Omissis Omissis per 1/1 della piena proprietà - proprietario ad oggi**

– in forza di Atto di compravendita del terreno – poi edificato a seguito di lottizzazione - da Omissis Omissis – Omissis Omissis e Omissis e Omissis e Omissis e Omissis - per la quota di 1 / 1 della piena proprietà - a rogito di notaio Omissis Omissis in data 26.11.2010 rep. nn. 80635 / 25576, trascritto a Milano 2 in data 06/12/2010 ai nn. R.G. 149105 e R.P. 88165.

Come evidenziato nella Relazione Notarile in atti, gli immobili eseguiti insistono sull'area censita al Catasto Terreni al mapp. 1264 del foglio 3, che è derivato dalla fusione dei mappali 1229 e 1264, come da tipo mappale presentato al n. 351692.2 il 27 luglio 2017.

Il mappale 1229 deriva dal mappale 1144 come da tipo mappale presentato in data 30 giugno 2014 n. 318630.1/2014, a sua volta derivato dal mappale 709 in forza di frazionamento del 6 marzo 2009 n. 176992.1, a sua volta derivato dall'originario mappale n. 472 del foglio 3 in forza di frazionamento in atti dal 24 novembre 1986 n. 185.

Il mappale 1264 deriva dal mappale 1141 come da tipo mappale presentato in data 27 luglio 2017 n. 351692.1 e del frazionamento in data 27 luglio 2017 n. 351692.1, a sua volta derivato dal mappale 710 in forza di frazionamento del 6 marzo 2009 n. 176992.1, a sua volta derivato dall'originario mappale 472 del foglio 3 in forza di frazionamento in atti dal 24 novembre 1986 n. 185.

Con L'atto notarile del 2010 Omissis Omissis acquistava l'originario mappale 1141 del Catasto Terreni da OMISSIS Omissis nata a Vaprio d'Adda (MI) il 12 gennaio 1947 per quota 1/1 di piena proprietà e l'originario mappale 1144 del Catasto Terreni da OMISSIS Omissis nato a Vaprio d'Adda (MI) il 2 luglio 1942 per quota 1/1 di piena proprietà, quale titolare dell'impresa individuale " OMISSIS di Omissis Omissis", con sede in Milano, corso Vittorio Emanuele II n. 15.

**Titolare/Proprietario:** Omissis Omissis - proprietaria ante ventennio

**Titolare/Proprietario:** Omissis Omissis - proprietario ante ventennio

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

##### **7. 7.1 Conformità edilizia:**

L'immobile nel quale sono ubicate le unità immobiliari – appartamento e box - di cui al Lotto 1 della presente Procedura risulta realizzato sulla base delle seguenti pratiche edilizie, dalla scrivente reperite e visionate mediante accesso atti condotto in data 2 luglio 2019 presso il Comune di Vaprio sull'Adda:

- **Pratica edilizia n. 33/2016;**
- **Pratica Edilizia n. 96/2017 per SCIA in Variante del 4 agosto 2017 (con scadenza al 3 agosto 2020).**

L'edificio vi risulta edificato al mapp. 1229 – con rampa box e camminamento pedonale al mapp. 1141.

Allegata alla presente Relazione di perizia è l'approvazione del Certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relative al Piano attuativo "PL AR4 – via Borlontroni /via Delle Betulle", con le relative determinazioni dell'Ufficio Comunale.

Dal fascicolo Edilizio non risulta ancora presentata la documentazione di fine lavori/agibilità, pertanto la pratica edilizia è tuttora "aperta".

Si precisa che il Comune di Vaprio ha verificato a registro l'avvenuto deposito della denuncia delle strutture ai fini della sismicità relativa alla pratica edilizia n. 33 al n. prot.6818 del 20.06.2016 – integrazione prot. 9751 del 16.09.2016. – ancora mancanti la nomina del collaudatore delle strutture e relativo certificato di collaudo. Il Comune ha confermato che le opere di urbanizzazione (a parte alcune finiture) sono state eseguite (come da allegato collaudo) ma non ha documentazione circa l'effettuazione dei vari allacci.

**Le unità immobiliari del Lotto 1, come verificate in sede di sopralluogo, sono risultate complessivamente conformi al progetto comunale e alla denuncia catastale del 2017, con la sola eccezione di un tavolato al piano interrato, a riduzione della superficie utile del vano cantina di nord ovest.**

**L'aggiudicatario dovrà incaricare tecnico abilitato, sia regolarizzare questa lieve modifica, sia per seguire le opere di completamento edilizio ed impiantistico attualmente mancanti (e la pratica di variante) al fine di poter dichiarare la fine dei lavori (ad esempio recinzione**

**ed impianti), sia per verificare lo stato della pratica comunale (documentazione da presentare per fine lavori/agibilità).**

Per tali incombenze professionali, atteso che potranno essere gestite con la proprietà dell'altro appartamento con box ubicato nella villetta, si indica l'importo per il Lotto 1 di **Euro 11.000,00**, comprensivo di adempimenti per gli allacciamenti alle utenze varie.

Si rileva che alle unità immobiliari sub. 2 e sub 4 risulta annessa (da divisione del giardino indicata a progetto come in planimetria catastale) una parte del **giardino** della villetta, e al proposito non risulta sia stato presentato frazionamento catastale dell'area al mapp.1264; **a seguito di ciò - a parere della scrivente - il giardino si configura quale "parte comune" con 2 porzioni assegnate in uso esclusivo.**

**Allegate planimetrie di progetto.**

**Attualmente l'appartamento si presenta composto come a progetto:**

a piano terreno: zona giorno/cottura con ingresso diretto dal giardino, disimpegno con 2 camere ed 1 bagno e scala a scendere di collegamento al piano interrato;

a piano interrato: n. 2 vani cantina e 1 bagno.

Dalla cantina è previsto l'accesso – tramite porta REI – all'ampio **box doppio** (con 2 accessi dal corsello).

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	AR 4 - città da trasformare

L'edificio risulta ancora in fase di completamento. Il Comune ha informato di risulta aver emesso ordinanze per la sistemazione dell'area di cantiere confinante, in stato di abbandono, e sta monitorando lo stato di questa area e di altra ubicata sul fondo della strada,

ove è presente altra villetta non terminata.

Descrizione: di cui al punto **A - LOTTO 1**

**Unità omissis ad uso residenziale**, ubicata al piano terreno di villetta bifamiliare sita in via Delle Betulle snc a Vaprio D'Adda, con annesso cantinato e box auto.

L'ingresso pedonale privato è previsto da via Delle Betulle – l'ingresso carraio alla rampa boxes è previsto sempre da via Delle Betulle.

All'unità omissis, con piccolo portico d'accesso, risulta annessa (da divisione del giardino indicata a progetto comunale e planimetria catastale) una parte del **giardino** della villetta, con zona pavimentata (a copertura del corsello boxes) e zona a verde.

**L'appartamento si presenta così composto:**

**a piano terreno:** zona giorno/cottura con ingresso diretto da portichetto in giardino, disimpegno con 2 camere ed 1 bagno con finestra - vano scala a scendere, di collegamento al piano interrato;

**a piano interrato:** n. 2 vani cantina e 1 bagno, con finestre affaccianti su "bocche di lupo".

**Unità omissis ad uso box auto**, ubicata al piano terreno e collegata alla cantina tramite porta REI (vano passante privo di serramento) – il box è **doppio** (con 2 accessi dal corsello comune).

**Superficie reale lorda complessiva di circa mq. 203,00**

**(appartamento con cantina e box auto).**

Condizioni generali dell'immobile:

**L'edificio, di carattere civile, ed in fase di realizzazione, risulta in buone condizioni ma necessariamente soggetto a completamento, sia relativamente ad opere che ne permettano l'utilizzo (impianti), sia ad opere di finitura.**

**Vi risultano mancanti:**

gli impianti (presenti i corrugati dell'impianto elettrico), i sanitari, le porte interne, le pavimentazioni ed il rivestimento delle pareti, alcune finiture della rasatura e l'imbiancatura, la pavimentazione della rampa carraia e del corsello comune nonché dei box-auto, le porte basculanti dei boxes e le finestre delle cantine (alcune accantonate in cantiere), gli oscuramenti dei serramenti al piano terreno, la sistemazione del giardino con le pavimentazioni esterne, la pitturazione delle pareti esterne del fabbricato, alcune lattonerie, la recinzione dell'area ed i cancelli. La descrizione è generale.

Si segnala che la Relazione tecnica allegata al progetto comunale prevede pannelli radianti a pavimento – produzione di acqua calda per il riscaldamento e ad uso sanitario tramite caldaia a condensazione e pannelli solari installati sulle falde a sud (non rilevati). Come da allegato.

**Caratteristiche descrittive - Componenti edilizie e costruttive:**

Edificio ad un piano fuori terra ed un piano interrato -m con struttura in cemento armato – tamponamenti e divisori interni in muratura – copertura a falde.

Infissi esterni	Serramenti finestra e porta-finestra in legno con vetro termo-camera. Porta di ingresso blindata.
Pavim. Interna	Sottofondo privo di rivestimento. Scala interna rivestita in granito sardo.
Finiture pareti e plafoni	Pareti e plafoni rasati.

**Impianti:**

Elettrico predisposizione corrugati e cassette a muro.

Idrico predisposizione attacchi a muro e scarichi.

Termico predisposizione collettore.

Condizionamento Predisposizione attacchi per splits.

**Cantina:** superfici parzialmente finite (intonaco e battuto di cemento) –  
impianti come sopra.

**Box:** pareti in blocchetti – pavimentazione assente (terra).

**SUPERFICI:**

Destina- zione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione P.T.	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
Portico esterno	slp.	7,00	0,15	1,00
Cantina	slp	65,00	0,40	26,00
<b>Totale</b>				<b>115,00</b>
Box auto	slp	43,00		<b>43,00</b>
<b>Totale</b>		<b>203,00</b>		



### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Omissis)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità omissis parte di un edificio

### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018: Vaprio d'Adda - ZONA: intero centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: normale Tipologia: - ville e villini

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00 – Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: ottimo Tipologia: - ville e villini

Valore di mercato min (€/mq): 1.700,00 – Valore di mercato max (€/mq): 2.000,00

Box auto: valore di mercato min (€/mq): 700,00 – Valore di mercato max (€/mq): 950,00

**Si considera ragionevole per l'appartamento con cantina applicare il valore medio tra i 2 stati di conservazione, che verrà di seguito abbattuto, in ragione della necessità di completamento dei beni – per il box il valore minimo, essendo la zona periferica.**

**Il valore della porzione di giardino annessa è considerato nel valore complessivo del lotto.**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:** sintetico - comparativa.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Vaprio d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato omissis:

Banca dati / Agenzia delle Entrate - Pubblicità Internet.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	115,00	€ 1.700,00	€ 195.500,00
Box auto	43,00	€ 700,00	€ 30.100,00
TOTALE			€ 225.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 225.600,00

Valore corpo € 225.600,00

Valore complessivo intero € 225.600,00

Valore complessivo diritto e quota € 225.600,00

#### **ABBATTIMENTO DEL VALORE DOVUTO AI NECESSARI COMPLETAMENTI DA APPORTARE:**

**20% del valore della nuova costruzione.**

**€ 225.600,00 – 20% = € 180.480,00**

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Residenza con box auto	203,00 mq.	€ 180.480,00	€ 180.480,00

**8.4 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% )

€ 9.024,00

Spese tecniche di regolarizzazione – edilizie:

€ 11.000,00

catastali:

€ 550,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:  
Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivarne gli importi.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 160.000,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 160.000,00**

**quota 1/1 di proprietà**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2 ----- Beni in Vaprio d'Adda**  
**via privata Delle Betulle snc - appartamento in villino bifamiliare e box auto**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Quota e tipologia del diritto:**

**1/1 di OMISSIS Omissis – C.F.: OMISSIS**

**Piena proprietà - in regime di separazione dei beni - *come da Atto Notarile allegato.***

Eventuali comproprietari: Nessuno risultante.

**Identificato al catasto Fabbricati: APPARTAMENTO**

Intestazione: **1/1 di OMISSIS Omissis – Proprietà in regime di separazione dei beni**

Comune di Vaprio d'Adda – via privata Delle betulle snc - piano S1 - T - foglio 3, particella 1264, subalterno 3, categoria A/7, classe 5, consistenza 5 vani, superficie mq. 115, rendita Euro 581,01; COSTITUZIONE del 04/08/2017 protocollo n. MI0362341 in atti dal 07/08/2017 n. 2833.1/2017.

Confini da nord in senso orario: (considerano il mapp. 1264 quale comune)

Dell'appartamento: cortile al mapp. 1264 su 3 lati – altra unità al sub. 2.

Della cantina: terrapieno mapp. 1264 su 2 lati — box auto al sub. 5 – box auto al sub. 4 – cantina del sub. 2.

**Identificato al catasto Fabbricati: BOX AUTO**

Intestazione: **1/1 di OMISSIS Omissis – Proprietà in regime di separazione dei beni**

Comune di Vaprio d'Adda – via privata Delle betulle snc - piano S1 - foglio 3, particella 1264, subalterno 5, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 29, superficie mq. 32, rendita Euro 70,39; COSTITUZIONE del 04/08/2017 protocollo n. MI0362341 in atti dal 07/08/2017 n. 2833.1/2017.

Confini da nord in senso orario: (considerano il mapp. 1264 quale comune)

cantina del sub. 3 – terrapieno mapp. 1264 - parti comuni al sub. 1 – altro box sub. 4. .

Note sulla conformità catastale:

Le unità immobiliari, come verificate in sede di sopralluogo, sono risultate complessivamente conformi alla denuncia catastale.

Il tutto come evidenziato nella tavola grafica allegata.

La scrivente precisa di aver considerato il box al sub. 5 quale annesso all'appartamento sub. 3, in quanto dal cantinato di quest'ultimo è presente vano porta di collegamento con esso.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Comune di Vaprio d'Adda, zona periferica ovest, presso la parte agricola del comune e verso il confine con il comune di Pozzo d'Adda.

La zona residenziale è di edilizia recentissima – ancora in formazione (per evidente interruzione dei lavori) a seguito di lottizzazione.

**Caratteristiche zona:** .

**Area urbanistica:** residenziale –con traffico basso e locale.

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

**Principali collegamenti pubblici:** linee Bus.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 1 luglio 2019, congiuntamente al nominato Custode e alla presenza dell'Esecutato.

La villetta bifamiliare, con interrato e n. 2 box nonché terreno di pertinenza, risulta oggi in stato di cantiere, in evidente abbandono, non recintato e con erba alta.

L'area non è protetta dall'eventuale ingresso di terzi; ciò anche contrariamente alle regole della sicurezza dei cantieri; essendo mancanti i serramenti porta al piano interrato, risulta possibile l'ingresso di terzi in quest'ultimo e negli appartamenti. Il cartello di cantiere risulta illeggibile.

Nella confinante area è presente una gru, anche questa con ogni evidenza da tempo inutilizzata – nell'area, pure non recintata, sono presenti amassi di macerie.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non sono risultati contratti d'affitto stipulati per il bene oggetto di Pignoramento. Come da Allegato.

Alle unità immobiliari sub. 3 e sub 5 risulta annessa (da divisione del giardino indicata a progetto e planimetria catastale) una parte del **giardino** della villetta. Al proposito non risulta sia stato presentato frazionamento catastale dell'area al mapp. 1264. Al sopralluogo sono risultati predisposti vari bassi muretti di divisione, confusi tra l' erba alta che invade gli esterni.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

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

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione urbanistica P.L. AR4 Via Borlontroni/Betulle - rep. n. 4690 del 30.07.2009 rogata dal Segretario Generale Dott.ssa Alessandra Agazzi - Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2 - R.G. 124952 - R.P. 79589 del 21.09.2009.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:* Nessuna risultante dalle trascrizioni.

**Si precisa che il terreno al mappale 1264 risulta non frazionato catastalmente quindi, teoricamente, esso si configura quale parte comune.**

Il Catasto ha però accettato le planimetrie delle singole unità immobiliari 2 e 3 ove agli appartamenti risulta annessa una porzione del terreno di pertinenza della casa.

Nel sub. 3 è anche compreso il passaggio pedonale d'accesso all'appartamento, e che costeggia il passo carraio.

Le bocche di lupo delle finestre del cantinato fanno pure parte rispettivamente dei subb. 2 e 3.

Le parti comuni sono individuate al sub. 1 e riguardano la rampa boxes ed il corsello boxes.

Il tutto è precisato nella planimetria denominata "elaborato planimetrico".

**A seguito di ciò pare ragionevole considerare che il giardino della casa, suddiviso tra i 2 appartamenti, sia di loro pertinenza "in uso esclusivo".**

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva – a favore di Banca Popolare di Bergamo spa** contro Omissis Omissis per la quota di 1 / 1 del diritto di proprietà - Derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 5.540.000,00 Importo capitale: € 2.770.000,00 - Rogito Notaio Omissis Omissis - in data 26/11/2010 al n. 80636/25577 - Iscritta a Milano 2 in data 06/12/2010 ai nn. 149111/35187.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8629 del 03/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 9888 del 29/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 13765 del 31/10/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 13766 del 31/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 15130 del 24/11/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)
6. Annotazione n. 15131 del 24/11/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
7. Annotazione n. 717 del 19/01/2015 (EROGAZIONE A SALDO)
8. Annotazione n. 9323 del 15/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 10292 del 30/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 14352 del 13/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 22424 del 23/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 22631 del 29/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 3325 del 22/02/2016 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993)
14. Annotazione n. 4290 del 04/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 1137 del 17/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 18135 del 18/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

*grava gli originari mappali 1141 e 1144 del Catasto Terreni.*

**Annotazione** del 24/11/2014 - Registro Particolare 15131 Registro Generale 105405 – Pubblico ufficiale OMISSIS OMISSIS Repertorio 4236/1759 del 30/10/2014 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

*grava gli originari mappali 1141 e 1229 del Catasto Terreni*



- **Ipoteca volontaria attiva** – a favore di **Banca Popolare di Bergamo spa** contro Omissis Omissis per la quota di 1 / 1 del diritto di proprietà - Derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 720.000,00 - Importo capitale: € 360.000,00 - Rogito Notaio Omissis - in data 30/05/2016 al n. 10653 / 6790 - Iscritta a Milano 2 in data 16/06/2016 ai nn. 68855/12454.

1. Annotazione n. 1138 del 17/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 18134 del 18/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

*grava gli originari mappali 1141 e 1229 del Catasto Terreni.*

- **Ipoteca giudiziale attiva** – a favore di **“COCIF SOC.COOP”** contro Omissis Omissis per la quota di 1 / 1 del diritto di proprietà - Derivante da Decreto del Tribunale di Rimini in data 13/06/2017 al n. 1025 - Importo ipoteca: € 10.000,00 Importo capitale: € 6.989,22 - Iscritta a Milano 2 in data 14/09/2017 ai nn. 109303/20330.

*grava i subb. 2, 3, 4 e 5 del mappale 1264 fg. 3 del Catasto Fabbricati.*

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di omissis Omissis** per la quota 1/1 del diritto di proprietà **contro Omissis Omissis** – derivante da verbale pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano in data 20/02/2018 al n. 6007 - Trascritto a Milano 2 in data 13/03/2018 ai nn. 32773/22146.

Il pignoramento riguarda la proprietà della villetta con giardino (n. 4 subalterni) al mappale 1264 del foglio 3; non vi sono espressamente citate le parti comuni al sub. 1. Vi E' precisato, come nell'atto d'acquisto del terreno, che il signor Omissis Omissis è titolare dell'impresa individuale corrente sotto la ditta

"OMISSIS di Omissis Omissis", con sede in Milano, corso Vittorio Emanuele II  
n. 15.

*4.2.3 Altre trascrizioni / misure penali:*

Nulla risultante dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla scrivente.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nulla risultante dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla scrivente.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

l'edificio non risulta far parte o essere costituito in omissis.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

NO - considerando che il piano interrato è collegato da scala.

**Attestazione Prestazione Energetica:** dalla ricerca effettuata sul Sito Cened non è risultato depositato Attestato di Certificazione Energetica per il Lotto 2.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:**

non risultanti dalle trascrizioni.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: Omissis Omissis per 1/1 della piena proprietà - proprietario ad oggi**

– in forza di Atto di compravendita del terreno – poi edificato a seguito di lottizzazione -  
da Omissis Omissis – Omissis Omissis e Omissis e Omissis e Omissis e Omissis - per la quota  
di 1 / 1 della piena proprietà - a rogito di notaio Omissis Omissis in data 26.11.2010 rep  
nn. 80635 / 25576, trascritto a Milano 2 in data 06/12/2010 ai nn. R.G. 149105 e R.P

n. 88165.

Come evidenziato nella Relazione Notarile in atti, gli immobili eseguiti insistono sull'area censita al Catasto Terreni al mapp. 1264 del foglio 3, che è derivato dalla fusione dei mappali 1229 e 1264, come da tipo mappale presentato al n. 351692.2 il 27 luglio 2017.

Il mappale 1229 deriva dal mappale 1144 come da tipo mappale presentato in data 30 giugno 2014 n. 318630.1/2014, a sua volta derivato dal mappale 709 in forza di frazionamento del 6 marzo 2009 n. 176992.1, a sua volta derivato dall'originario mappale n. 472 del foglio 3 in forza di frazionamento in atti dal 24 novembre 1986 n. 185.

Il mappale 1264 deriva dal mappale 1141 come da tipo mappale presentato in data 27 luglio 2017 n. 351692.1 e del frazionamento in data 27 luglio 2017 n. 351692.1, a sua volta derivato dal mappale 710 in forza di frazionamento del 6 marzo 2009 n. 176992.1, a sua volta derivato dall'originario mappale 472 del foglio 3 in forza di frazionamento in atti dal 24 novembre 1986 n. 185.

Con L'atto notarile del 2010 Omissis Omissis acquistava l'originario mappale 1141 del Catasto Terreni da OMISSIS Omissis nata a Vaprio d'Adda (MI) il 12 gennaio 1947 per quota 1/1 di piena proprietà e l'originario mappale 1144 del Catasto Terreni da OMISSIS Omissis nato a Vaprio d'Adda (MI) il 2 luglio 1942 per quota 1/1 di piena proprietà, quale titolare dell'impresa individuale "Omissis Omissis di Omissis Omissis", con sede in Milano, corso Vittorio Emanuele II n. 15.

**Titolare/Proprietario:** Omissis Omissis - proprietaria ante ventennio

**Titolare/Proprietario:** Omissis Omissis - proprietario ante ventennio

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **7.1 Conformità edilizia:**

L'immobile nel quale sono ubicate le unità immobiliari – appartamento e box - di cui al Lotto 2 della presente Procedura risulta realizzato sulla base delle seguenti pratiche edilizie, dalla scrivente reperite e visionate mediante accesso atti condotto in data 2 luglio 2019 presso il Comune di Vaprio sull'Adda:

- **Pratica edilizia n. 33/2016;**
- **Pratica Edilizia n. 96/2017 per SCIA in Variante del 4 agosto 2017 (con scadenza al 3 agosto 2020).**

L'edificio vi risulta edificato al mapp. 1229 – con rampa box e camminamento pedonale al mapp. 1141.

Allegata alla presente Relazione di perizia è l'approvazione del Certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relative al Piano attuativo "PL AR4 – via Borlontroni /via Delle Betulle", con le relative determinazioni dell'Ufficio Comunale.

Dal fascicolo Edilizio non risulta ancora presentata la documentazione di fine lavori/agibilità, pertanto la pratica edilizia è tuttora "aperta".

Si precisa che il Comune di Vaprio ha verificato a registro l'avvenuto deposito della denuncia delle strutture ai fini della sismicità relativa alla pratica edilizia n. 33 al n. prot.6818 del 20.06.2016 – integrazione prot. 9751 del 16.09.2016. – ancora mancanti la nomina del collaudatore delle strutture e relativo certificato di collaudo. Il Comune ha confermato che le opere di urbanizzazione (a parte alcune finiture) sono state eseguite (come da allegato collaudo) ma non ha documentazione circa l'effettuazione dei vari allacci.

**Le unità immobiliari del Lotto 2, come verificate in sede di sopralluogo, sono risultate**

**complessivamente conformi al progetto comunale e alla denuncia catastale del 2017,**

L'aggiudicatario dovrà incaricare tecnico abilitato, onde seguire le opere di completamento edilizio ed impiantistico attualmente mancanti al fine di poter dichiarare la fine dei lavori (ad esempio recinzione ed impianti), sia per verificare lo stato della pratica comunale (documentazione da presentare per fine lavori/agibilità).

Per tali incombenze professionali, atteso che potranno essere gestite con la proprietà dell'altro appartamento con box ubicato nella villetta, si indica l'importo per il Lotto 2 di **Euro 10.000,00** comprensivo di adempimenti per gli allacciamenti alle utenze varie.

Si rileva che alle unità immobiliari sub. 3 e sub 5 risulta annessa (da divisione del giardino indicata a progetto come in planimetria catastale) una parte del **giardino** della villetta, e al proposito non risulta sia stato presentato frazionamento catastale dell'area al mapp.1264; a seguito di ciò - a parere della scrivente - **il giardino si configura quale "parte comune" con 2 porzioni assegnate in uso esclusivo.**

**Allegate planimetrie di progetto.**

**Attualmente l'appartamento si presenta composto come a progetto:**

a piano terreno: zona giorno/cottura con ingresso diretto dal giardino, disimpegno con 2 camere ed 1 bagno e scala a scendere di collegamento al piano interrato;

a piano interrato: n. 1 vano cantina e n.1 vano lavanderia.

Dalla cantina è previsto l'accesso – tramite porta REI – al **box doppio** (con 2 accessi dal corsello).

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	AR 4 - città da trasformare

L'edificio risulta ancora in fase di completamento. Il Comune ha informato di aver emesso ordinanze per la sistemazione dell'area di cantiere confinante, in stato di abbandono, e sta monitorando lo stato dell'area oggetto di questa perizia e di altra ubicata sul fondo della strada, ove è presente altra villetta non terminata.

Descrizione: di cui al punto **A - LOTTO 2**

**Unità omissis ad uso residenziale**, ubicata al piano terreno di villetta bifamiliare sita in via Delle Betulle snc a Vaprio D'Adda, con annesso cantinato e box auto.

L'ingresso pedonale privato è previsto da via Delle Betulle – l'ingresso carraio alla rampa boxes è previsto sempre da via Delle Betulle.

All'unità omissis, con piccolo portico d'accesso, risulta annessa (da divisione del giardino indicata a progetto comunale e planimetria catastale) una parte del **giardino** della villetta, con zona a giardino pensile (a copertura del corsello box) e zona a verde.

**L'appartamento si presenta così composto:**

**a piano terreno:** zona giorno/cottura con ingresso diretto da portichetto in giardino, disimpegno con 2 camere ed 1 bagno con finestra - vano scala a scendere, di collegamento al piano interrato;

**a piano interrato:** vano cantina e vano lavanderia, con finestre affaccianti su "bocche lupo".

**Unità omissis ad uso box auto**, ubicata al piano interrato e collegata alla cantina tramite porta REI (vano passante privo di serramento) –il box è **doppio** (con 2 accessi dal corsello comune) organizzato in 2 zone di differente profondità.

**Superficie reale lorda complessiva di circa mq. 169,00**

**(appartamento con cantina e box auto).**

Condizioni generali dell'immobile:

**L'edificio, di carattere civile, ed in fase di realizzazione, risulta in buone condizioni ma necessariamente soggetto a completamento, sia relativamente ad opere che ne permettano l'utilizzo (impianti), sia ad opere di finitura.**

**Vi risultano mancanti:**

gli impianti (presenti i corrugati dell'impianto elettrico), i sanitari, le porte interne, le pavimentazioni ed il rivestimento delle pareti, alcune finiture della rasatura e l'imbiancatura, la pavimentazione della rampa carraia e del corsello comune nonché dei box-auto, le porte basculanti dei boxes e le finestre delle cantine (alcune accantonate in cantiere), gli oscuramenti dei serramenti al piano terreno, la sistemazione del giardino con le pavimentazioni esterne, la pitturazione delle pareti esterne del fabbricato, alcune lattonerie, la recinzione dell'area ed i cancelli. La descrizione è generale.

Si segnala che la Relazione tecnica allegata al progetto comunale prevede pannelli radianti a pavimento – produzione di acqua comissis per il riscomissimento e ad uso sanitario tramite comissisia a condensazione e pannelli solari installati sulle falde a sud (non rilevati). Come da allegato.

**Caratteristiche descrittive - Componenti edilizie e costruttive:**

Edificio ad un piano fuori terra ed un piano interrato - con struttura in cemento armato – tamponamenti e divisori interni in muratura – copertura a falde.

Infissi esterni	Serramenti finestra e porta-finestra in legno con vetro termocamera. Porta di ingresso blindata.
Pavim. Interna	Sottofondo privo di rivestimento. Scala interna rivestita in granito sardo.

Finiture pareti e plafoni Pareti e plafoni rasati.

**Impianti:**

Elettrico predisposizione corrugati e cassette a muro.

Idrico predisposizione attacchi a muro e scarichi.

Termico predisposizione collettore.

Condizionamento Predisposizione attacchi per splits.

**Cantina:** superfici parzialmente finite (intonaco e battuto di cemento) –  
impianti come sopra.

**Box:** pareti in blocchetti – pavimentazione assente (terra).

**SUPERFICI:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
P.T. Abitazione	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
Portico esterno	slp.	7,00	0,15	1,00
Cantina	slp	43,00	0,40	17,00
<b>Totale</b>				<b>106,00</b>
Box auto	slp	31,00		<b>31,00</b>
<b>Totale</b>		<b>169,00</b>		



### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Omissis)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità omissis parte di un edificio

### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018: Vaprio d'Adda - ZONA: intero centro urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: normale Tipologia: - ville e villini

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00 – Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: ottimo Tipologia: - ville e villini

Valore di mercato min (€/mq): 1.700,00 – Valore di mercato max (€/mq): 2.000,00

Box auto: valore di mercato min (€/mq): 700,00 – Valore di mercato max (€/mq): 950,00

**Si considera ragionevole per l'appartamento con cantina applicare il valore medio tra i 2**

**stati di conservazione, che verrà di seguito abbattuto, in ragione della necessità di completamento dei beni – per il box il valore minimo, essendo la zona periferica.**

**Il valore della porzione di giardino annessa è considerato nel valore complessivo del lotto.**

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:** sintetico - comparativa.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Vaprio d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato omissis:

Banca dati / Agenzia delle Entrate - Pubblicità Internet.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### B. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	106,00	€ 1.700,00	€ 180.200,00
Box auto	31,00	€ 700,00	€ 21.700,00
TOTALE			€ 201.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 201.900,00
Valore corpo	€ 201.900,00
Valore complessivo intero	€ 201.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 201.900,00

#### ABBATTIMENTO DEL VALORE DOVUTO AI NECESSARI COMPLETAMENTI DA APPORTARE:

**20% del valore della nuova costruzione.**

$$\text{€ } 201.900,00 - 20\% = \text{€ } 161.520,00$$

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Residenza con box auto	169,00 mq.	€ 161.520,00	€ 161.520,00

**8.4 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% )

€ 8.076,00

Spese tecniche di regolarizzazione – edilizie:

€ 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:  
Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivarne gli importi.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 143.500,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" € 143.500,00**

**quota 1/1 di proprietà.**

\*\*\*\*\*

**ALLEGATI ALLA PERIZIA per entrambi i LOTTI**

Planimetrie Lotto 1 e planimetrie Lotto 2 - Atto di acquisto reperito - elenco subalterni e visure storiche catastali – planimetrie catastali ed elaborato planimetrico – estratto mappa catastale – corrispondenza Ufficio del Registro – situazione ipotecaria aggiornata / stampe – fotografie esterni ed interni – documentazione comunale di lottizzazione e di progetto – **Copia Perizia per il Delegato** – Comunicazioni di invio della Perizia.

\*\*\*

Data generazione: 25-07-2019	L'Esperto alla stima	<b>Maria Grazia Mina</b>	€
			6
			.
			4
			0
			0
			,
			0
			0