

III Sezione Civile \_ Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Perizia Estimativa  
Procedimento di Esecuzione Immobiliare  
N. 748 del Ruolo Generale dell'Esecuzione \_ Anno 2016

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Sergio Rossetti

Creditore Procedente: 

Ubicazione: Piazza Cavour, 13 \_ Vaprio d'Adda (MI)



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Dott. Giuseppe Barone  
architetto  
agronomo & paesaggista

Albo CTU \_ Iscrizione n. 14210 \_ Tribunale di Milano

---

Piazzale F. Baracca n. 2 \_ 20123 Milano (MI)  
cell. +39 339.1039766 \_ info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [g.barone@epap.conafpec.it](mailto:g.barone@epap.conafpec.it)



## Indice

1.0	Premessa	pag. 4
1.1	Giuramento	pag. 4
1.2	Comunicazione al custode giudiziario	pag. 8
1.3	Esamina e Verifica della documentazione in atti e da produrre	pag. 8
1.4	Accesso con l'assistenza del custode	pag. 8

## Relazione di Stima

2.	Quesiti	pag. 9
2.1	Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali	pag. 9
2.1.1	Indicazione del diritto pignorato	pag. 9
2.1.2	"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto	pag. 10
2.1.3	Estremi del titolo di provenienza	pag. 11
2.1.4	Cronistoria nel Ventennio	pag. 11
2.2	Sommara descrizione del bene	pag. 13
2.2.1	Tipologia del cespite, dello stabile e dell'area	pag. 13
2.2.2	Superficie commerciale	pag. 13
2.2.3	Composizione interna	pag. 13
2.2.4	Condizioni di manutenzione	pag. 13
2.2.5	Caratteristiche strutturali ed interne del bene	pag. 13
2.2.6	Barriere architettoniche	pag. 14
2.2.7	Eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo	pag. 14
2.3	Stato di possesso del bene	pag. 14
2.3.1	Indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari"	pag. 14



2.3.2	Immobile occupato da terzi	pag. 14
2.3.3	Titolo vantato dal terzo	pag. 14
2.3.4	Data di registrazione della locazione	pag. 14
2.3.5	Corrispettivo	pag. 15
2.3.6	Giudizio di congruità/incongruità del canone fissato	pag. 15
2.3.7	Data di scadenza utile per eventuale disdetta	pag. 15
2.3.8	Eventuale data di rilascio	pag. 15
2.3.9	Stato della causa eventualmente in corso	pag. 15
2.3.10	Data di emissione del provvedimento di assegnazione	pag. 15
2.3.11	Copia dei documenti rinvenuti o esibiti	pag. 15
2.4	Esistenza di Formalità, Vincoli o Oneri che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 16
2.4.1	Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico	pag. 16
2.4.2	Domande giudiziali	pag. 16
2.4.3	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	pag. 16
2.4.4	Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	pag. 16
2.4.4	Altri pesi e limitazioni d'uso	pag. 16
2.4.5	Spese fisse di gestione e/o manutenzione straordinarie e/o condominiali non pagate, Eventuali procedimenti giudiziari	pag. 16
2.5	Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	pag. 17
2.5.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 17
2.5.2	Trascrizioni _ Pignoramenti	pag. 17
2.5.3	Sentenze di fallimento _ Altro	pag. 17
2.6	Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene	pag. 18
2.6.1	Verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche	pag. 18



2.6.2	Esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità	pag. 18
2.6.3	Situazione di fatto e planimetria catastale	pag. 18
2.6.4	Potenzialità edificatoria del bene	pag. 18
2.6.5	Quantificazione dei costi necessari per la sanatoria o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni	pag. 18
2.7	Attestazione di Prestazione Energetica	pag. 19
2.8	Verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi	pag. 19
2.9	Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	pag. 20
2.9.1	Indicazione della Superficie lorda e Superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati	pag. 21
2.9.2	Determinazione del Valore unitario ordinario	pag. 22
2.9.3	Calcolo del Valore unitario ordinario	pag. 23
2.9.4	I coefficienti di differenziazione (o indici mercantili)	pag. 23
2.9.5	Calcolo del Valore unitario di stima	pag. 26
2.9.6	Coefficienti applicati	pag. 26
2.9.7	Aggiunte e Detrazioni	pag. 26
2.10.	Indicazione del Valore reale del bene	pag. 27
2.11	Motivato parere, sulla comoda divisibilità del bene	pag. 27
2.12	Rilievo fotografico dei manufatti e delle aree	pag. 27
3.	Conclusioni	pag. 28
	Documentazione allegata	pag. 31



## Relazione di Stima

### 1.0 Premessa

Il giorno 30.05.2016, il Dott. Sergio Rossetti, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano, ha nominato quale esperto estimatore, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, con studio in Milano in Piazzale F. Baracca n. 2, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Milano al n. 14210, all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Catania al n. 1195, all'Associazione Italiana Architettura del Paesaggio al n. 766 e soggetto certificatore accreditato al n. 26582 dalla Regione Lombardia.

Lo scrivente è stato incaricato dall'Ill.mo G. E. di eseguire perizia estimativa nel Procedimento esecutivo immobiliare n. 748 / 2016 R.G. Es., promosso da [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] con studio [REDACTED].

### 1.1 Giuramento

In data 30 Maggio 2016, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in via telematica, in qualità di *esperto estimatore*.

Il **Giudice dell'Esecuzione** conferisce allo scrivente il seguente incarico:

- A) **provvedere** a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore precedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio  
Piazzale F. Baracca n. 2 \_ 20123 Milano (MI)

cell. +39 339.1039766 \_ info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [g.barone@epap.conafpec.it](mailto:g.barone@epap.conafpec.it)



operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi) Esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera;

- B) **esamina** l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
  - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
  - 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;
  - 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;
  - 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; qualora risulti pignorata la sola quota di  $\frac{1}{2}$  di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
  - f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale



manca della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate;

- C) **verificare**, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune:
- la regolarità edilizia e urbanistica;
  - la dichiarazione di agibilità dello stabile;
  - i costi delle eventuali sanatorie;
  - eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
  - eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
- D) **verificare**, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc;
- E) **fare accesso**, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:
- per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
  - per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
  - per accertare lo stato di conservazione;
  - per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
  - per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile
  - per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di



conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

- F) **accertare**, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
  - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.);
- G) **verificare**, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
- H) **verificare** presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale
- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
  - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Il **G.E.** dispone che l'*esperto estimatore INTERVENGA* all'udienza del 17 gennaio 2017 alle ore 9:30, per illustrare i risultati della propria indagine e fornire ogni opportuni chiarimento.





## 1.2 Comunicazione al custode delegato

Dopo aver contattato il custode delegato Avv. Katia Moscatella con studio in Viale Montenero n. 82 in Milano, il giorno 6 ottobre 2016 intorno le ore 17:30, ci si recava in Piazza Cavour n. 13 di Vaprio d'Adda (MI), dove ricade l'immobile pignorato.

Lo stesso giorno, si forniva all'Avv. Katia Moscatella, copia della documentazione tecnica del compendio pignorato.

## 1.3 Esamina e Verifica della documentazione in atti e da produrre

Si è successivamente reperita presso:

- ⇒ l'Agenda del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano;
- ⇒ i Servizi Catastali dell'Ufficio Provinciale di Milano;
- ⇒ l'Ufficio Tecnico del Comune di Vaprio d'Adda (MI);
- ⇒ l'Uffici amministrativi competenti per eventuali vincoli;
- ⇒ l'Amministrazione condominiale;
- ⇒ la Cancelleria Civile del Tribunale, la documentazione al fine di procedere ad un corretto espletamento della perizia estimativa.

Allo stesso tempo, è stato possibile procedere in modo completo agli accertamenti peritali in funzione sia della documentazione esistente agli atti di causa che di quella prodotta dallo scrivente.

## 1.4 Accesso con l'assistenza del custode

Siccome dai verbali di primo accesso, redatti dallo scrivente e allegati alla presente (doc. 1 \_ verbale di accesso), si viene con la presente perizia a riferire sugli elementi di giudizio emersi e sulle relative conclusioni valutative, in armonia con i quesiti avanti esposti conferiti dall'III. mo G.E.



## Relazione di Stima

### 2. Quesiti

Rispondendo nell'ordine ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, relativamente al bene oggetto di pignoramento, afferma quanto segue.

#### 2.1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

##### 2.1.1 Indicazione del diritto pignorato

Dallo studio del fascicolo di causa è emerso che il bene immobile da accertare e valutare, oggetto della presente procedura esecutiva, promossa con Atto di Pignoramento immobiliare da [REDACTED] *creditore procedente*, nei confronti della parte esecutata:

Appartamento, sito in Piazza Cavour, 13 in Vaprio d'Adda (MI), individuato al N.C.E.U. del Comune di Vaprio d'Adda (MI) al foglio n. 6, particella n. 94 sub. 705, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 83,92.

##### 2.1.2 "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto

###### - Indirizzo

L'immobile si trova situato all'interno del conglomerato urbano di Vaprio d'Adda, in Piazza Cavour al civico n. 13 dove ricade l'immobile oggetto di stima.



- Superficie complessiva

Si è appurato, da un confronto con la planimetria catastale e dal rilievo effettuato sui luoghi che, la superficie interna (al lordo delle tramezzature e/o muri portanti) è di 28,00 m<sup>2</sup>.

- Numero di vani

Così come si evince dalle visure catastali e in sede di sopralluogo, l'immobile si compone di 2,5 vani;

*Vani principali:* camera da letto e soggiorno;

*Vani accessori diretti:* ingresso, bagno, piccolo ripostiglio;

*Vani accessori complementari:* (nessuno).

*Pertinenze scoperte:* ballatoio.

- Estremi Catastali

N.C.E.U.

Appartamento \_ Piazza Cavour n. 13 \_ Vaprio d'Adda \_ Piano 1°

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Vaprio d'Adda	6	94	705	A/4	3	2,5 vani	29 m <sup>2</sup>	€ 83,92

(doc. 2 \_ visure storiche per immobile)

N.C.T.

Appartamento \_ Piazza Cavour n. 13 \_ Vaprio d'Adda \_ Piano 1°

Comune	Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie ha are ca
Vaprio d'Adda	6	94	Ente Urbano	00.01.10

(doc. 2 \_ visure storiche per immobile)

- Confini

Nord: scala-ballatoio di collegamento con cortile in comune;

Sud: Piazza Cavour;

Est e Ovest: altra ditta.

- Pertinenze ed Accessori

Enti, spazi e servizi comuni dello stabile suddetto.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Piazzale F. Baracca n. 2 \_ 20123 Milano (MI)

cell. +39 339.1039766 \_ info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [g.barone@epap.conafpec.it](mailto:g.barone@epap.conafpec.it)



### 2.1.3 Estremi del titolo di provenienza

Atto tra Vivi \_ Compravendita Repertorio n. 64987/8162 del 1 Marzo 2004, a rogito del Notaio Adriana dott.ssa Scognamiglio di Milano, trascritto in data 3 Marzo 2004 al Reg. Particolare 14579 e al Reg. Generale 28263, dove [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] vendono al *debitore esecutato*, l'unità immobiliare in oggetto.

E' stato opportuno richiedere copia del titolo di provenienza agli uffici di competenza Prot. MI 601734 del 18.08.2016. (doc. 3 \_ copia del titolo di provenienza).

### 2.1.4 Cronistoria nel Ventennio

Dalla verifica prodotta dallo scrivente in data 18.08.2016 (doc. 2 \_ visure storiche per immobile / doc. 4 \_ ispezioni ipotecarie) e dalla certificazione notarile in atti, è emerso quanto segue:

al ventennio l'immobile risultava di proprietà di:

- a.) [REDACTED] nata a Vaprio d'Adda il giorno [REDACTED]:  
[REDACTED] per titoli anteriori al ventennio;
- b.) da [REDACTED], deceduta il [REDACTED], denuncia di successione presentata all'ufficio del Registro di Gorgonzola in data 10 giugno 2002 al numero 9 Vol. 28, [REDACTED];
- c.) [REDACTED] nato a Vaprio d'Adda il giorno [REDACTED];
- d.) [REDACTED] nata a Vaprio d'Adda il giorno [REDACTED];
- e.) [REDACTED] nato a Vaprio d'Adda il giorno [REDACTED];
- f.) [REDACTED] nato a Vaprio d'Adda il giorno [REDACTED];



- g.) [redacted] nata a Milano il giorno [redacted]  
[redacted];
- h.) [redacted] nata a Vaprio d'Adda il giorno [redacted]  
[redacted];
- i.) [redacted] nato a Milano il giorno [redacted]  
[redacted];
- j.) [redacted] nata a Milano il giorno [redacted]  
[redacted] per la quota di 1/8 ciascuno.

In data 3 marzo 2004 ai nn. 2863/14579 è stata trascritta Accettazione di Eredità in morte di [redacted].

a.1.) con Atto di Compravendita Repertorio n. 64987/8162 del 1 Marzo 2004, a rogito del Notaio Adriana dott.ssa Scognamiglio di Milano, trascritto in data 3 Marzo 2004 al Reg. Particolare 14579 e al Reg. Generale 28263, dove [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] vendono al debitore esecutato, l'unità immobiliare, individuata:

Appartamento, sito in Piazza Cavour, 13 in Vaprio d'Adda (MI), individuato al N.C.E.U. del Comune di Vaprio d'Adda (MI) al foglio n. 6, particella n. 94 sub. 705, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 83,92.



## 2.2 Sommaria descrizione del bene

### 2.2.1 Tipologia del cespite, dello stabile e dell'area

L'immobile ricade all'interno di un fabbricato con corte interna, dove grazie la presenza della c.d. ballatoio-scala ringhiera, si giunge al fabbricato.

### 2.2.2 Superficie commerciale \_ 35,05 m<sup>2</sup>.

### 2.2.3 Composizione interna

Giunti sul ballatoio in comune, si percorre un corridoio che serve per arrivare al portoncino d'ingresso. Entrando dallo stesso, si raggiunge un piccolo corridoio che, sulla destra serve per distribuire bagno e camera da letto, diversamente dalla sinistra dove vi è ubicato il soggiorno e un piccolo cucinotto.

### 2.2.4 Condizioni di manutenzione

L'immobile nel complesso risulta essere piuttosto datato, anche se, all'interno della corte sono stati recentemente eseguiti lavori di manutenzione ordinaria. La stessa cosa non si può dire per l'immobile oggetto di stima in quanto, versa in scarse condizioni manutentive.

### 2.2.5 Caratteristiche strutturali ed interne del bene

Non è stato possibile risalire nonché visionare i progetti strutturali dell'immobili. Data l'epoca di costruzione, la composizione architettonica dell'intero fabbricato, si presume che lo stesso sia stato realizzato secondo le tecniche costruttive della "muratura portante", con solai (presumibilmente) in legno. Internamente infatti, l'immobile di divide con un muro portante e delle tramezzature (vano bagno e cucina).



### 2.2.6 Barriere architettoniche

Si sconsiglia vivamente l'utilizzo dell'appartamento in questione per soggetti diversamente abili. L'accesso al piano è possibile attraverso la presenza della scala-ballatoio-ringhiera che risulta essere di larghezza inferiore alle normative vigenti.

### 2.2.7 Eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo

Non è possibile né rimuovere né costruire sistemi per migliorare le barriere architettoniche.

## 2.3 Stato di possesso del bene

2.3.1 Indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento" oppure "occupato da terzi")

Il giorno del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato che ne detiene il possesso, senza titolo.

2.3.2 Immobile occupato da terzi

Nessuna occupazione da terzi.

2.3.3 Titolo vantato dal terzo

Nessun titolo;

2.3.4 Data di registrazione della locazione

Nessuna data di registrazione.



- 2.3.5 Corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori)  
Nessun corrispettivo versato.
- 2.3.6 Giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso)  
Nessun giudizio data l'assenza di contratto registrato.
- 2.3.7 Data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione)  
Nessuna data di scadenza per la disdetta, non essendoci stata una registrazione.
- 2.3.8 Eventuale data di rilascio fissata  
Nessuna data di rilascio.
- 2.3.9 Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio  
Nessuno stato.
- 2.3.10 Data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale  
Nessuna data di emissione.
- 2.3.11 Copia dei documenti rinvenuti o esibiti  
Non essendo registrato nessun contratto, non sono stati rinvenuti e/o esibiti i documenti attestanti il possesso.





**2.4 Esistenza di formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale), che resteranno a carico dell'acquirente**

A seguito di indagine presso gli Uffici Tecnici di Edilizia – Privata Urbanistica nonché, consulto del Piano Gestione del Territorio – Piano delle Regole rif. PR4 si deduce (doc. 5 \_ estratto di mappa).

2.4.1 Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Città storica – Ambiti della Città storica prevalentemente residenziali.

2.4.2 Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso)

Nessuno.

2.4.3 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Nessuno.

2.4.4 Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Nessuno. Si è appurato sia nell'Atto di Compravendita che dalle visure catastali che il debitore esecutato risulta proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni.

2.4.5 Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti)

Nessuno.



## **2.5 Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

In data 18.08.2016 dallo scrivente sono state eseguite le ispezioni ipotecarie, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano dell'Agenzia del Territorio, con il rilascio di certificati (doc. 4 \_ ispezioni ipotecarie), al fine di accertare l'esistenza di altre Formalità, Vincoli, Oneri giuridici, Iscrizioni e Trascrizioni, oltre a quella operata dal *creditore procedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dalla *creditrice procedente* e dallo scrivente *perito estimatore*, sono quelle di seguito riportate:

### 2.5.1 Iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento)

Ipoteca volontaria trascritta il 03.03.2014 Reg. Particolare n. 6582 e Reg. Generale n. 28261, Pubblico Ufficiale Scognamiglio Adriana, Repertorio 64986/8161 del 01.03.2004, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario sugli immobili di cui al punto 2.1 e 2.2.

### 2.5.2 Trascrizioni \_ Pignoramenti

Pignoramento immobiliare trascritto il 08.04.2016 Reg. Particolare n. 23948 e Reg. Generale n. 37852, notificato dal Pubblico Ufficiale Giudiziario, Repertorio 13091 del 15.03.2016, a favore del *procedente* XXXXXXXXXX contro *gli esecutati*, sugli immobili di cui al punto 2.1 e 2.2.

### 2.5.3 Sentenze di fallimento \_ Altro

Nessuna.



## **2.6 Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene** (dichiarazione di agibilità)

E' stato possibile visionare i Registri delle Concessioni Edilizie e/o Licenze edilizie, presso il Settore per l'Edilizia del Comune di Vaprio d'Adda.

### 2.6.1 Verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

Nel titolo di provenienza viene espressamente riportato che, "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 Settembre 1967" (doc. 3 \_ copia del titolo di provenienza).

### 2.6.2 Esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

Nessun certificato di agibilità e/o abitabilità è stato pervenuto.

### 2.6.3 Situazione di fatto e Planimetrie catastali

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica catastale (doc. 6 \_ planimetria catastale) con lo stato di fatto. Lo stato di fatto non coincide con quanto rappresentato in planimetria in quanto è stata realizzata una tramezzatura in cartongesso che disimpegna la cucina con il soggiorno.

### 2.6.4 Potenzialità edificatorie del bene

Nessuna.



2.6.5 Quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni

In merito la tramezzatura realizzata, a parere dello scrivente, necessita aggiornare la planimetria catastale e denunciare la tramezzatura al Competente Ufficio Tecnico.

## 2.7 Attestazione di Prestazione Energetica

Da un'interrogazione effettuata il 27.10.2016 presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si è potuto appurare che, nell'immobile oggetto di stima non è stata rilasciata alcuna Attestazione di Prestazione Energetica di cui al *D. Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2000 e successive deliberazioni attuative di Giunta.*

## 2.8 Verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

I debitori hanno acquisito l'immobile senza apportare nessuna modifica agli impianti quindi, non è stato possibile risalire alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione.

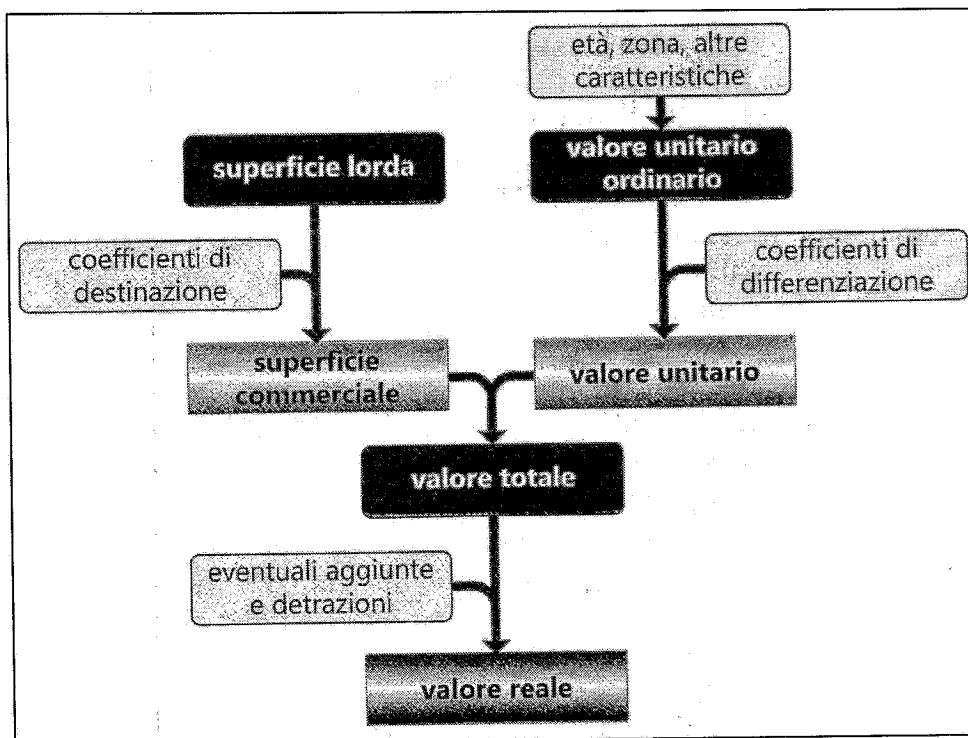
Presumibilmente, gli impianti, con particolare riferimento agli impianti elettrici, possono essere stati realizzati in conformità alla *regola d'arte* con relativa dichiarazione di conformità ai sensi dell'allora Normativa vigente Legge n. 46 del 5 Marzo 1990



## 2.9 Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il giudizio di stima deve portare quale risultato al *più probabile valore di mercato e/o prezzo* di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento; "... *più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento*" (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).

Occorre, quindi, appurare che il bene oggetto di stima si trovi in una situazione di *ordinarietà*, ovvero di *normalità*, apportando opportune *aggiunte e/o detrazioni* e applicando le differenze quantificate con *coefficienti di differenziazione*, per riportare il valore ordinario alle reali condizioni del bene oggetto di stima, "... *non bisogna mai dimenticare che la stima è un atto di vita e che il giudizio di stima economico è dello stesso genere che emette il clinico intorno alla natura della malattia*" (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).



## 2.9.1 Indicazione della **Superficie lorda** e **Superficie commerciale** con esplicitazione dei coefficienti impiegati \_ **norme UNI 10750:2005**

Il calcolo della superficie commerciale (o *superficie convenzionale vendibile, SCV*) viene effettuata sommando:

- la superficie netta calpestabile;
- la superficie occupata dai muri divisorii interni;
- il 50% della superficie occupata dai *muri perimetrali* e dai *muri portanti interni* (per i fabbricati indipendenti e/o monofamiliari si applica il 100%), entro il limite del 10% della somma di cui al punto a) e b);
- le superficie di *terrazze, balconi, patii e giardini* a uso esclusivo, ponderate con coefficienti di riduzione;
- le superficie lorde delle *pertinenze* (cantine, taverne, soffitte, posti auto ecc.), anch'esse ponderate con coefficienti di riduzione.

Coefficienti per il calcolo della Superficie commerciale _ norme UNI 10750:2005			
Tipo di superficie	Superficie lorda	%	Superficie commerciale
Balconi e terrazzi scoperti	1,80 m <sup>2</sup>	25	0,45 m <sup>2</sup>
Balconi e terrazzi coperti		35	
Patii e porticati		35	
Verande		60	
Giardini di appartamento (nei limiti del 30% della superficie coperta)		15	
Giardini di ville e villini (nei limiti del 30% della superficie coperta)		10	
Cantine e soffitte		20 - 35	
Taverne nel piano interrato		50	
Superficie di cui alla lettera d _ e			0,45 m <sup>2</sup>
Superficie di cui alla lettera a _ b _ c			35,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie commerciale</b>			<b>35,45 m<sup>2</sup></b>



Le percentuali della tabella possono variare "in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alla superficie esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale" (norme UNI 10750:2005).

## 2.9.2 Determinazione del Valore unitario ordinario

Un giudizio di stima del valore di mercato può essere espresso oggettivamente, con procedimento sintetico o analitico, solo sulla base della conoscenza di un numero adeguato di prezzi pagati per beni simil.

Il metodo di stima consiste quindi nel confrontare, in base a un parametro comune, il fabbricato in esame con fabbricati simili di recente oggetto di compravendita, dei quali si conoscono i prezzi pagati e le caratteristiche.

Si applica quindi la nota e fondamentale proporzione:

$$\sum V_m : \sum P = V_m : P$$

da cui:

$$V_m = (\sum V_m / \sum P) \times P$$

$V_m$  = più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima

$\sum V_m$  = sommatoria dei valori di mercato di beni compravenduti

$\sum P$  = sommatoria dei parametri tecnici di riferimento

$P$  = parametro di riferimento al bene in esame ( $m^2$ )

Il parametro di confronto normalmente usato per la stima del valore di mercato di un fabbricato è la *superficie commerciale*.

Con procedimento analitico, mediante capitalizzazione dei redditi, il parametro di confronto è invece il *beneficio fondiario* (reddito netto del proprietario).



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Piazzale F. Baracca n. 2 \_ 20123 Milano (MI)

cell. +39 339.1039766 \_ info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [g.barone@epap.conafpec.it](mailto:g.barone@epap.conafpec.it)



### 2.9.3 Calcolo del Valore unitario ordinario

Il *valore unitario ordinario* deriva dal confronto con un numero adeguato di fabbricati simili. Dal rapporto tra sommatoria dei prezzi pagati nelle compravendite e le superfici si ottiene un dato medio statisticamente significativo.

Scegliendo l'opportuno parametro tecnico (*ha, m<sup>2</sup>*) od economico (*Plv, Ca, Bf*), da un'indagine di mercato e dalle interrogazioni dei listini immobiliari pubblicati, un appartamento simile a quelli oggetto di stima, riporta i seguenti valori:

Listini Immobiliari	
Camera di Commercio Borsino Immobiliare	1.150,00 €/m <sup>2</sup>
Agenzia del Territorio OMI	1.200,00 €/m <sup>2</sup>
Immobiliare.it	1.250,00 €/m <sup>2</sup>

$$\Sigma V = € 1.150,00 + € 1.200,00 + € 1.250,00 = € 3.600,00$$

$$\Sigma P = 1 + 1 + 1 = 3 \text{ m}^2$$

$$€ 3.600,00 / 3 \text{ m}^2 = € / \text{m}^2 1.200,00$$

Il *Valore unitario di mercato*  $V_u$  risulta essere di **€/ m<sup>2</sup> 1.200,00**

### 2.9.4 I coefficienti di differenziazione (o indici mercantili)

Il *valore unitario ordinario* sarà "corretto" in quanto il fabbricato presenta delle differenze rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati simili presi a confronto.

Tali differenze, definiti comodi *positivi* o *negativi*, sono apprezzate con *coefficienti di differenziazione* in modo analogo al calcolo degli *indici mercantili negli IVS*.





Coefficienti per la Qualità edilizia _ norme UNI 10750:2005		
Tipo di Fabbricato	Valore unitario ordinario	Coefficienti
Signorile		Fino a 1,20
Civile, buono		Fino a 1,20
Economico (normale)		1,00

Coefficienti per il Piano _ norme UNI 10750:2005			
Piano	Valore a riportare	Edifici con ascensore	Edifici senza ascensore
Piano terreno o rialzato		0,90	0,90 - 0,97
Primo piano	€/m <sup>2</sup> 1.200,00	0,93 - 0,95	0,92 - 1,00
Secondo piano		0,95 - 0,97	0,90
Terzo piano		0,97 - 1,00	0,80
Piani superiori		1	0,70 per il 4°, 0,60 ecc.
Ultimo piano		1,0 - 1,2	

Coefficienti per la Dimensione _ norme UNI 10750:2005	
dimensione dell'appartamento	coefficiente
Monocale (< 45 m <sup>2</sup> )	1,10 - 1,20
Bilocali (< 70 m <sup>2</sup> )	1,05 - 1,10
Grandi dimensioni con doppi servizi (110 m <sup>2</sup> + 120 m <sup>2</sup> )	0,90
Grandi dimensioni senza doppi servizi (110 m <sup>2</sup> + 120 m <sup>2</sup> )	0,8 - 0,85

Coefficienti per lo Stato di manutenzione _ norme UNI 10750:2005				
Età dell'edificio	Valore unitario di mercato	Ottimo	Normale	Scadente
20 - 40 anni		Fino a 1,05	1	Fino a 0,90
Oltre 40 anni	€/m <sup>2</sup> 1.200,00	Fino a 1,1	1	Fino a 0,80



Coefficients per Funzionalità _ norme UNI 10750:2005		
Funzionalità	Valore unitario ordinario	Coefficienti
Classe energetica A o B		1,05 - 1,10
Edifici non raggiungibili con auto per mancanza di strada fino a 100 m di distanza (meno 0,1 per ogni ulteriore 100 m, fino a 0,45)		0,75

Coefficients per lo Stato di diritto _ norme UNI 10750:2005		
Stato legale	Valore unitario ordinario	Coefficienti
Abitazione locata a canone libero		0,95
Abitazione locata a canone convenzionato		0,90 - 0,95
Immobili in regime di vendita forzata (esecuzione, fallimenti o altre cause)	€/m <sup>2</sup> 1.200,00	0,80 - 0,85

Coefficients per l'abbattimento forfettario		
Stato legale	Valore unitario ordinario	Coefficienti
dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito		0,85



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio  
Piazzale F. Baracca n. 2 \_ 20123 Milano (MI)

cell. +39 339.1039766 \_ info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [g.barone@epap.conafpec.it](mailto:g.barone@epap.conafpec.it)



## 2.9.5 Calcolo del Valore unitario di stima

Il *valore unitario di stima* ( $V_u$ ) si ottiene applicando al valore unitario ordinario i coefficienti di differenziazione precedentemente individuati.

$$\text{Si ha quindi: } V_u = V'_u \times C_1 \times C_2 \times \dots \times C_n$$

$V'_u$  = valore unico tabellare \_  $C_i$  = coefficienti del fabbricato oggetto di stima

## 2.9.6 Coefficienti applicati

Coefficiente per il PIANO 0,92

Coefficiente per la DIMENSIONE 1,10

Coefficiente per lo STATO DI MANUTENZIONE 0,80

Coefficiente per lo STATO DI DIRITTO 0,85

$$V_u = \text{€} / \text{m}^2 1.200,00 \times 0,92 \times 1,10 \times 0,80 \times 0,85 = \text{€} / \text{m}^2 825,80$$

## 2.9.7 Aggiunte e Detrazioni

L'importo delle *aggiunte e detrazioni* opportunamente calcolato, sarà sommato al valore del fabbricato.

Principali aggiunte e detrazioni	
Aggiunte	Detrazioni
Stato di manutenzione superiore alla norma, finiture di pregio, (pavimentazioni, serramenti, ecc.)	Stato di manutenzione inferiore alla norma
Maggiori redditi temporanei	Mutui ipotecari
Esenzioni fiscali temporanee	Mancati redditi temporanei
	Valore dell'usufrutto
	Valore di rendite perpetue o vitalizie
	Spese condominiali insolute a Norma dell'Art. 62 comma II delle disposizioni di attuazione del C.C.

Per il fabbricato in oggetto NON si ritiene dover sommare ne *aggiunte* ne *detrazioni*.



## 2.10 Indicazione del Valore reale del bene

Il calcolo del valore reale rappresenta l'operazione conclusiva alla stima, con la quale si effettuano le eventuali *aggiunte e detrazioni* e si arrotonda l'importo finale stimato.

Superficie commerciale = 63,10 m<sup>2</sup>

$$\text{€/m}^2 825,80 \times 35,45 \text{ m}^2 = \text{€ } 29.274,61$$

Il valore complessivo dell'immobile è di € 29.274,61 arrotondato € 29.000,00.

Valore reale € 29.000,00
--------------------------

## 2.11 Motivato parere, sulla comoda divisibilità del bene

(nel caso di pignoramento di quota)

Essendo l'immobile composto da una sola unità abitativa (appartamento), non ne è possibile la suddivisione in più lotti.

- Calcolo quota indivisa

Il diritto di proprietà del *debitore esecutato*, insiste per la quota di pertinenza di 1/1 in regime di comunione dei beni.

## 2.12 Rilievo fotografico dei manufatti e delle aree

Sono stati redatti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare, allegati alla presente relazione per facilitarne la descrizione dell'immobile (doc. 7 \_ rilievo fotografico).



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio  
Piazzale F. Baracca n. 2 \_ 20123 Milano (MI)

cell. +39 339.1039766 \_ info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: g.barone@epap.conafpec.it



### 3. CONCLUSIONI

Sulla scorta delle superiori considerazioni, rispondendo al mandato conferitogli e dalle indagini espletate, il sottoscritto dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone così conclude:

- ⇒ l'immobile oggetto di stima è così individuato;  
Appartamento, sito in Piazza Cavour, 13 in Vaprio d'Adda (MI), individuato al N.C.E.U. del Comune di Vaprio d'Adda (MI) al foglio n. 6, particella n. 94 sub. 705, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 83,92;
- ⇒ è stato possibile procedere ad un completo accertamento data la completezza della documentazione prodotta ed integrata;
- ⇒ si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento con le risultanze catastali;
- ⇒ l'Atto di Pignoramento e la Nota di Trascrizione coincidono;
- ⇒ la proprietà delle unità immobiliari individuata è in capo al *debitore esecutato*;
- ⇒ l'immobile risulta occupato, senza titolo, dal figlio del *debitore esecutato* che ne detiene il possesso;
- ⇒ è stato possibile appurare la presenza di formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno e/o saranno cancellati;
- ⇒ sull'immobile esistono delle formalità non opponibili, da cancellare con il decreto di trasferimento;
- ⇒ non esistono spese di gestione e/o di manutenzione condominiale;
- ⇒ non sono presenti spese straordinarie condominiali deliberate;
- ⇒ non è stato possibile risalire agli Atti di fabbrica data la vetustà dell'immobile;
- ⇒ il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1 Settembre 1967;
- ⇒ nell'immobile non è stato redatto alcun Certificato di Agibilità;



- ⇒ la situazione di fatto NON coincide con la planimetria catastale, data la realizzazione di una parete divisoria tra la cucina e il soggiorno;
- ⇒ nell'immobile non è stato redatto alcun certificato di Attestazione Prestazione Energetica;
- ⇒ gli impianti, con particolare riferimento agli impianti elettrici, presumibilmente possono essere stati realizzati in conformità alla regola d'arte con relativa dichiarazione di conformità ai sensi dell'allora Normativa vigente Legge n. 46 del 5 Marzo 1990;
- ⇒ il più probabile valore di mercato (*valore reale*), è stato stimato complessivamente per un importo complessivo pari a: € 29.000,00;
- ⇒ il fabbricato non risulta locato.

**La presente relazione estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. alle parti a mezzo PEC e/o Racc. A/R nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa (doc. 8 \_ invio copie della perizia estimativa).**

**Si invitano, pertanto, le parti, nell'eventualità in cui fossero necessari ulteriori chiarimenti, ad inoltrare le relative note scritte allo scrivente entro 15 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E.**

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Milano 28.10.2016

L'esperto estimatore  
Dott. Giuseppe Barone  
architetto & agronomo



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio  
Piazzale F. Baracca n. 2 \_ 20123 Milano (MI)

cell. +39 339.1039766 \_ info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [g.barone@epap.conafpec.it](mailto:g.barone@epap.conafpec.it)

