

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1079/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Vaprio D'Adda, Via Antonio Riva n. 11
Appartamento al piano secondo (3° f.t.) con cantina al piano seminterrato.



Esperto alla stima: **Omissis**
Studio in - Milano
Telefono
Email:
Pec

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Vaprio D'Adda, Via Antonio Riva n. 11

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 5, particella 184, subalterno 11**

Stato occupativo

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. Omissis (debitore) e dalla sua famiglia. [Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione].

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

libero: **Euro 67.549,65**

LOTTO UNICO
BENE IN VAPRIO D'ADDA - VIA ANTONIO RIVA N. 11
 Appartamento al piano secondo (3° f.t.) con cantina al piano seminterrato

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene (come desunta dall'atto di provenienza)

Unità immobiliare sita in Comune di Vaprio D'Adda, Via Antonio Riva n. 11, consistente in appartamento posto al piano secondo (3° f. t.), composto da due locali oltre angolo cottura, servizio e ripostiglio, con annesso vano cantina al piano seminterrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** nato a -Marocco – (dato desunto dall'atto di prov. Notaio Omissis dell'8.07.2008 rep. 18337/9396) l'1.01.1968, c.f. OMISSIS; coniugato in regime di separazione dei beni all'atto d'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sul debitore

Da certificato di residenza e da stato di famiglia, richiesti dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisiti in data 30.11.2021, il Sig. Omissis (debitore esecutato) risulta essere residente in Milano presso il bene oggetto della presente procedura esecutiva in Via Riva A. n° 11; la famiglia anagrafica è composta da Omissis, nato in (Marocco) il 01.01.1968, da Omissis, nata in (Marocco) il 25.07.1980, da Omissis, nata a (Marocco) il 06.02.2002 e da Omissis, nata in (MB) il 28.04.2015.

Dal certificato di stato civile richiesto ed acquisito in pari data il Sig. Omissis (debitore esecutato) risulta coniugato con la Sig.ra Omissis a (Marocco) il 06.05.2000.

(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia; all. 02 – Certificato di stato civile)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio D'Adda come segue

Intestato: **Omissis** nato in Marocco, proprietà di **1/1** in regime di separazione dei beni.

Dati identificativi: **foglio 5, particella 184, subalterno 11.**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 60 m², totale escluse aree scoperte 58 m² rendita Euro 162,68

Indirizzo: Comune di Vaprio D'Adda, Via Antonio Riva n. 11, piano 2-S1

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 20/09/2016 protocollo n. MI0473694 in atti dal 20/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 183246.1/2016);

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/2011 derivante da: Variazione toponomastica del **14/03/2011** protocollo n. n. MI0249120 in atti dal 14/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 51079.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2008 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2008 protocollo n. n. MI1073567 in atti dal 20/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 118573.1/2008);

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2007 derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/12/2007 protocollo n. MI1119661 in atti dal 20/12/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 90400.1/2007);

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze

dell'appartamento:

appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune, altro appartamento di proprietà di terzi, cortile comune;

della cantina:

terrapieno, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, altra cantina di proprietà di terzi, terrapieno.

(all. 03 - Visura storica sub. 11; all. 04 - Planimetria catastale sub. 11; all. 05 - Estratto di mappa)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo, nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di VAPRIO D'ADDA (Provincia di MILANO)

Fascia/zona: Centrale / INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a 130 mt. circa da Stazione degli autobus - linee Z309 – Z311 che collegano con Trezzo D'Adda; collegata con Milano Porta Garibaldi, tempo di percorrenza 1 ora circa, stazione metropolitana milanese fermata Gessate M2 (linea verde).

Principali collegamenti viabilistici: tramite A4/E64 oppure tramite Viale Fulvio Testi e A/4.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è costituito da 3 piani fuori terra e piano seminterrato destinato a vani cantina e boxes auto al piano ribassato nel cortile ; l'accesso al vano scala condominiale avviene dal civico n° 11 da via Riva mediante portone in legno. L'accesso carraio al cortile comune avviene da Via Riva per mezzo di cancello in ferro con apertura manuale.

- Struttura: muratura portante in c.a.;
- copertura a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: sono presenti balconi sia sul fronte principale sia nella facciata interna rivolta verso il cortile; i balconi sono a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in muratura e ferro;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso pedonale in legno con doppia anta a battente e carraio mediante cancello in ferro con apertura manuale;
- scale: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore all' 1 settembre 1967 ed è stato interessato da pratica edilizia D.I.A. n° 97/2008 per modifiche distributive interne.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Vaprio D'Adda, Via Antonio Riva n. 11, consistente in appartamento posto al piano 2° (3° fuori terra), composto da ingresso, locale bagno, locale soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale e piccolo vano adibito a camera privo di finestra aggettante sull'esterno.

Appartamento

- esposizione: mono affaccio a Sud;
- porta di accesso: in legno con anta a battente;
- infissi esterni: in legno verniciato bianco originale dell'epoca di costruzione con vetro normale ed avvolgibili in plastica;
- porte interne: in plastica a soffietto nelle camere e in legno nel bagno; la cucina è priva di serramento interno;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, in ceramica in bagno e in cucina angolo cottura;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica nell'ingresso, in cucina, soggiorno e bagno; in marmette 20 x 25 cm. in camera matrimoniale e in laminato (finto parquet) nel vano camera singola; in piastrelle 7,5 x 15 nel balcone;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: non presente; sono stati rilevati termosifoni esclusivamente in bagno e in camera, non collegati ad alcun impianto;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas in cucina;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia oltre a predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 2,93;
- condizioni generali: sufficienti.

Si precisa che una piccola finestra del locale cucina, in nicchia lato angolo cottura, è stata chiusa dall'interno; dall'esterno è tutt'ora visibile serramento.

2.4 Certificazioni energetiche: immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 18.01.2022.

La scrivente, unitamente al delegato dal custode giudiziario Omissis, è stata ricevuta dal Sig. Omissis (debitore esecutato) che abita l'appartamento con la famiglia.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi quale dante causa il debitore esecutato come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate UT di Legnano. Come precisato in successiva comunicazione trasmessa dall'Ufficio Territoriale di Magenta, a nome dell'esecutato " ... in anagrafe tributaria è stato riscontrato un contratto di locazione che non è riferito a immobili in Comune di Vaprio D'Adda. E' stato riscontrato, altresì il sottostante contratto di locazione di cui l'ufficio scrivente, essendo il contratto cartaceo, non è in grado

di stabilire per quale immobile è riferito . Se necessario deve chiedere la copia all' ufficio dove è stato registrato: 19/7/2006 ROMANO DI LOMBARDIA (ROF) 3 001289 18/7/2006 avente causa LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI FABBRICATO. Tale contratto risulta chiuso nel 2008”.

(all. 06 - Comunicazioni Agenzia delle entrate (UT Legnano e Magenta del 29.11.2021)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, a firma del Dott. Omissis, Notaio, che fa stato fino al 19.10.2021 **(all. 07)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente esperto **(all. 08)** nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. 09)** valide fino al 25.02.2022, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis di Milano in data 8.07.2008 n. 18337/9396 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 11.07.2008 n. 91406/51303 di formalità, a carico di Omissis.

(all. 08 - Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 4.03.1993 all'11.07.2008

In forza di scrittura privata autenticata di stralcio divisionale del Notaio Omissis in data 4.03.1993 n. 7234 di repertorio, registrata a Milano l' 11.03.1993 al n. 5223 serie 2V, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 26.03.1993 n. 16518 di formalità, a carico di Omissis, Omissis e lo stesso Omissis per i diritti di 1/3 ciascuno di piena proprietà (stralcio divisionale ed assegnazione dei beni).

Proprietà per 2/9 ciascuno di piena proprietà di Omissis, Omissis, Omissis dal 7.03.1992 al 26.03.1993

In forza di successione in morte della Sig.ra Omissis per i diritti di 2/3 di piena proprietà, aperta in data 7.03.1992 – dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Milano 2 il 16.12.1994 ed annotata al n. 8021/92 in data 4.06.2001, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 8.09.2001 n. 95739/61564.

Proprietà per 1/9 ciascuno di piena proprietà di Omissis, Omissis, Omissis e 1/6 di piena proprietà di Omissis dal 23.09.1977 al 7.03.1992

In forza di successione in morte del Sig. Omissis per i diritti di 1/2 di piena proprietà, aperta in data 23.09.1977, registrata a Milano il 10.03.1978 al n. 1102/78, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 25.07.1978 ai nn. 37124/31949.

Proprietà per 1/2 ciascuno di piena proprietà di Omissis e Omissis dal 28.02.1972 al 23.09.1977

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 28.02.1972 n. 17412 di repertorio, registrata a Cassano D'Adda il 13.03.1972 al n. 1285 Vol. 130.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, a firma del Dott. Omissis, Notaio, che fa stato fino al 19.10.2021 (**all. 07**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente esperto (**all. 08**) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 09**) valide fino al 25.02.2022, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta in data 11.07.2008 ai nn. 91407/22924 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Omissis di Milano in data 8.07.2008 n. 18338/9397 di repertorio a favore di Omissis con sede in Bergamo contro Omissis
 Importo ipoteca € 198.000,00 di cui € 110.000,00 di capitale.
 Grava sulla quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 9.09.2021 rep. 13738 trascritto in data 1.10.2021 ai nn. 137500/93355 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di OMISSIS con sede in Napoli.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'immobile e sul nominativo del debitore (**all. 09**) valide fino al 25.02.2022; rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 07**) **non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.**

Non risulta si tratti di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Omissis con sede in Vaprio D'Adda via, mail: Omissis, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza: 52/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: tra 1.000,00 e 1.300,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 2.423,75 di cui:

Euro 1.338,40 Consuntivo esercizio ordinario 2020/2021 (periodo 1.10.2020 – 30.09.2021)

Euro 1.085,35 Preventivo esercizio ordinario 2021/2022 (periodo 1.10.2021 – 30.09.2022)

Eventuali spese straordinarie già deliberate: *“al momento non sono state deliberate spese straordinarie”*; nel bilancio del preventivo condominiale 2021/2022 è indicata una voce relativa a *“relazione preliminare Superbonus 110%”* per un importo complessivo di Euro 1.000.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica segnalata.

CIS (Certificato di idoneità Statica): l'Amministratore riferisce che non è presente il Certificato di idoneità statica; in merito alla pertinenza del CIS, si precisa che è previsto solo dalla normativa del Comune di Milano.

(all. 10 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di condominio)

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente all' 1 settembre 1967, in forza di rilascio di Nulla Osta del 5.12.1954.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Vaprio D'Adda in *“Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali”*; risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche vigenti all'epoca della sua costruzione.

L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto accesso agli atti edilizi a mezzo PEC in data 26.11.2021 ed in data 28.12.2021 ha ricevuto dall'ufficio tecnico del Comune di Vaprio D'Adda, file digitali contenenti le P.E. afferenti il bene in oggetto.

Si indica di seguito quanto ricevuto:

- **Nulla Osta del 5.12.1954**

Intestazione: Omissis (a nome dei Sig.ri Omissis e Omissis

A seguito di domanda presentata in data 22.11.1954, con la P.E. in oggetto si autorizzava la costruzione di un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra oltre piano interrato destinato a cantine da realizzarsi in Comune di Vaprio D'Adda, Via Antonio Riva n. 11

Alla pratica edilizia risulta allegata anche la denuncia relativa alle opere in cemento armato.

(all. 11 - Nulla Osta del 5.12.1954 e Denuncia opere in c.a.; elaborati grafici)

- **Nulla Osta in variante del 14.02.1955**

Intestazione: Omissis

A seguito di domanda presentata in data 2.02.1955, con la P.E. in oggetto si autorizzavano opere in variante al progetto autorizzato con Nulla Osta del 5.12.1954

(all. 12 - Nulla Osta in variante del 14.02.1955 ed elaborati grafici)

Successivamente alla presentazione della P.E. in variante sopra citata e a seguito del rilascio del Certificato di Collaudo n. 4885/9036 da parte della Prefettura di Milano, in data 26.09.1955, il Comune di Vaprio D'Adda rilasciava:

- Autorizzazione di Abitabilità del 7.11.1955.

(all. 13 - Autorizzazione di Abitabilità del 7.11.1955 e Certificato di Collaudo del 26.09.1955)

- **DIA N.97/2008 del 26.06.2008**

Intestazione: Omissis

La DIA in oggetto è stata presentata per la sanatoria edilizia di opere interne nell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

(all. 14 - DIA N.97-2008 del 26.06.2008 ed elaborati grafici)

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA N. 97/2008 del 26.06.2008.

Le difformità rilevate sono le medesime descritte e meglio rappresentate nella figura n. 2 del successivo paragrafo 7.3 della relazione di stima inerente la conformità catastale del bene.

A parere della scrivente le modifiche rilevate, relative alla diversa distribuzione degli spazi interni conseguenti alla realizzazione di nuovi tavolati, inficiano il rispetto delle norme del vigente Regolamento Edilizio, in particolare per il mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti del locale soggiorno/ingresso; per quanto riguarda la formazione della cameretta singola, si rileva che è difforme dalle norme R.E. sia per la mancanza di apertura verso l'esterno (è presente esclusivamente piccola apertura che dà sulla camera matrimoniale), sia per la inadeguatezza della superficie, inferiore a 8 mq per camere singole con un posto letto.

Si indica infine che è stata chiusa dall'interno piccola finestra collocata nella nicchia del locale cucina (nel disegno allegato alla DIA del 2008 indicato come ripostiglio), che tuttavia risulta inalterata verso l'esterno con presenza di serramento.

Per la regolarizzazione del bene è dunque da prevedere l'eliminazione delle modifiche apportate e il ripristino dei luoghi allo stato indicato negli elaborati grafici allegati alla DIA del 26.06.2008.

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante**

- demolizione di tavolati interni;
- chiusura di una delle porte d'accesso alla camera da letto;
- apertura della finestra esistente nella nicchia della cucina angolo cottura.

Il costo complessivo dei ripristini si stima in **Euro 1.200,00 circa.**

Si segnala che l'immobile presenta fenomeni di condensa (con formazioni diffuse e generalizzate di muffe) in particolare all'intersezione tra soffitto e pareti perimetrali esposte a Sud (verso l'esterno); per gli interventi volti a sanare dette infiltrazioni si stima un costo a forfait pari ad **Euro 1.000,00.**

Costo e oneri totali stimati: Euro 2.200 circa.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 20.12.2007. In particolare:

- realizzazione di nuovi tavolati interni al fine di ricavare ulteriore camera da letto singola e suddivisione della zona giorno in due ambienti separati destinati rispettivamente a soggiorno/pranzo e locale cucina;
- modifica dell'accesso alla camera da letto matrimoniale con posa di nuova porta;
- demolizione di porzioni murarie con conseguente annessione del vano ripostiglio al locale cucina;
- chiusura dall'interno di piccola finestra nel locale cucina angolo cottura con affaccio sul balcone.

A parere della scrivente la planimetria catastale non necessita di presentazione di nuovo DOCCA in quanto sono previste opere di ripristino dei luoghi allo stato rappresentato, i cui costi sono stati stimati al precedente paragrafo 7.2 della relazione di stima.

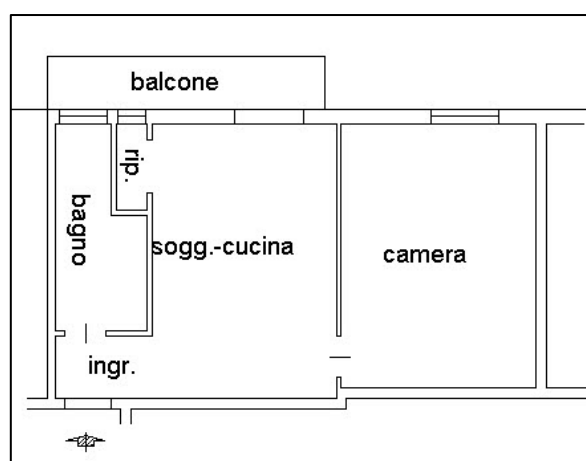


Fig. 1 - Planimetria catastale presentata 20.12.2007

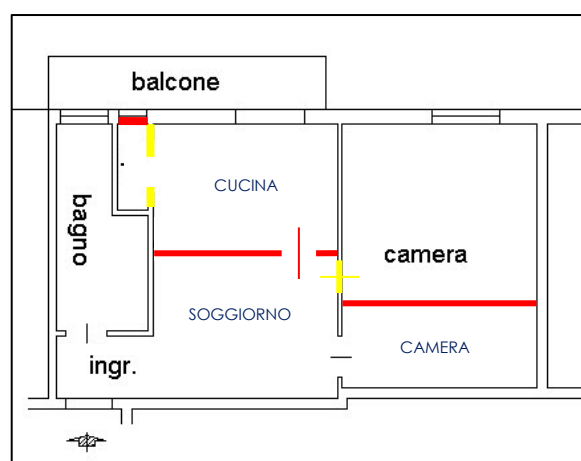


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 18.01.2022

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998).

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	52,52	100%	52,52
Balcone	mq.	5,70	30%	1,71
Vano cantina	mq.	16,85	25%	4,21
		75,07		58,44
		mq. lordi		mq. commerciali

9 – STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria. La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2021 – Provincia di Milano – Comune di Vaprio D'Adda
Fascia/zona: centrale/INTERO CENTRO URBANO – Codice zona: B1 – Microzona 0
Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:
valore di compravendita da € 900,00/mq. a € 1.150,00/mq.
- TeMA (Camera di Commercio) 1° semestre 2021 – Provincia di Milano - Settore EST – Vaprio D'Adda (Centro)
Quotazioni di appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, ecc:
valore di compravendita da € 1.150,00/mq. a € 1.600,00/mq.
Quotazioni di appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:
valore di compravendita da € 700,00/mq. a € 1.150,00/mq.
- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web
- Portale Aste del Tribunale di Milano

9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	58,44	€ 1.300,00	€ 75.972,00
				€ 75.972,00

9.4 Adeguamenti 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%) e ulteriore 3% considerata l'incertezza in ordine alla conformità edilizia del fabbricato, a causa di irreperibilità di pratiche edilizie inerenti fusioni e frazionamenti e modifiche interne dell'unità immobiliare oggetto del procedimento, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito

• VALORE LOTTO	€ 75.972,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.798,60
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale e di ripristino a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.200,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi:	-€ 2.423,75
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 67.549,65

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

La scrivente segnala che l'immobile presenta fenomeni di condensa (con formazioni diffuse e generalizzate di muffe) in particolare all'intersezione tra soffitto e pareti perimetrali esposte a Sud (verso l'esterno).

Nella valutazione si è già tenuto conto di tale carente stato manutentivo; si renderà comunque necessario ricercare l'origine di tali fenomeni anche mediante il coinvolgimento del Condominio in quanto i medesimi potrebbero derivare da inadeguata coibentazione dell'intradosso della copertura, oltre che dalla mancanza dell'impianto termico di cui andrà verificata l'attuale conformazione ed eventualmente andrà realizzato ex novo.

La sottoscritta Omissis dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 25 febbraio 2022

l'Esperto Nominato
Omissis

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie.

- all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia ;
- all. 02 - Certificato di stato civile;
- all. 03 - Visura storica per subalterno;
- all. 04 - Planimetria catastale;
- all. 05 - Estratto di mappa;
- all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta e Legnano);
- all. 07 - Certificazione notarile in atti;
- all. 08 - Atto di provenienza;
- all. 09 - Ispezioni ipotecarie;
- all. 10 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di condominio;
- all. 11 - Nulla Osta del 5.12.1954 e Denuncia opere in c.a.; elaborati grafici;
- all. 12 - Nulla Osta in variante del 14.02.1955 ed elaborati grafici;
- all. 13 - Autorizzazione di Abitabilità del 7.11.1955 e Certificato di Collaudo del 26.09.1955;
- all. 14 - DIA N.97/2008 del 26.06.2008 ed elaborati grafici.