

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1003/2021

JUNO 2 SRL - C.F.: 04986660266

contro:

(omissis)

Intervenuti: ---

Giudice della procedura: **dott. Giacomo PURICELLI**

Custode: **notaio Monica RAY**



RELAZIONE DI STIMA SOSTITUTIVA

LOTTO n. 2 – Comune di VAPRIO D'ADDA (MI)

Via Solferino, 6

INDICE SINTETICO

Dati Catastali (ved. **allegato 2**):

Lotto n. 2 (per il Lotto n. 1 vedere perizia CASSANO D'ADDA già depositata)

Beni in Comune di **VAPRIO D'ADDA** (MI): via Solferino, 6;

CORPO UNICO: Foglio 5, Mappale 80, Subalterno 703 - cat. A/3;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **9-12-21** (**allegato 15**) i beni apparivano utilizzati in maniera promiscua come riferito dalla persona presente al sopralluogo.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto registrati (ved. **allegato 10**).

L'immobile è dunque considerarsi libero.

Quanto sopra fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V.

Proprietari:

- **(omissis)** – per il diritto di proprietà 1/1.

Prezzo proposto come base d'asta del diritto di proprietà 1/1 al netto delle decurtazioni:

da libero: **Euro 102.000,00.=**

(segue)

LOTTO n. 2

(per il Lotto n. 1 vedere perizia CASSANO D'ADDA già depositata)

Unità immobiliare destinata ad abitazione ai piani Terreno e Primo oltre a cantina al piano interrato.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

LOTTO n. 2) (per il Lotto n. 1 vedere perizia CASSANO D'ADDA già depositata)

1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche **allegato 2)**):

Comune di VAPRIO D'ADDA - (MI): via Solferino, 6:

Unità immobiliare destinata ad abitazione ai piani Terreno e Primo oltre a **cantina** al piano interrato il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Vaprio d'Adda** come segue: **Foglio 5 Mappale 80 Subalterno 703: VIA SOLFERINO n. 6 piano: 1-S1(*)**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 7, Superficie Catastale Totale 141 mq., Totale Escluse aree scoperte 131 mq., Rendita 379,60;

Coerenze al piano primo da Nord/Ovest in senso orario ():** proprietà di terzi al mappale 79, proprietà di terzi, via Solferino, proprietà di terzi.

Coerenze al piano terreno da Nord/Ovest in senso orario ():** proprietà di terzi al mappale 79, proprietà di terzi su tre lati;

Coerenze al piano sotterraneo da Nord/Ovest in senso orario ():** terrapieno di proprietà di terzi al mappale 79, proprietà di terzi, terrapieno di via Solferino, proprietà di terzi.

Attualmente il tutto intestato a:

- ***(omissis)*** – Proprietà per 1/1;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2008 protocollo n. MI0167483 in atti dal 22/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13066.1/2008);
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/02/2007 protocollo n. MI0143426 in atti dal 22/02/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14472.1/2007).

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) In realtà nella planimetria catastale vi sono anche porzioni al piano terreno;

() Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa, tutti allegati al presente elaborato peritale (allegati 5.1), 5.2) e 7.1).**

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva quota di 1/1 di piena proprietà di:

(omissis).

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

2	DESCRIZIONE DEI BENI
---	----------------------

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Vaprio d'Adda (MI);

Fascia/zona: centro storico.

Principali collegamenti pubblici: locali;

Collegamento alla rete autostradale: abbastanza comodo – A4 Milano/Venezia;

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche [allegato 3](#)) Documentazione fotografica).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel centro storico cittadino a circa ml. 200 dal fiume Adda e ca. 40 chilometri dal Capoluogo.

Trattasi di un fabbricato di origine rurale già presente nella mappa catastale del 1887 ed in parte in quella teresiana del 1754.

La costruzione originariamente tipica di tale remota epoca doveva essere in mattoni pieni portanti con sistema scatolare con impalcati e copertura a doppia falda lignei.

Nel 1981 il fabbricato è stato oggetto di radicale trasformazione del sistema portante (si notano le impronte dei getti di conglomerato cementizio sulle casseforme lignee utilizzate) con l'utilizzo di materiali e finiture del tutto irrispettosi dell'originario impianto e posati non a regola d'arte.

Si precisa che la scrivente ha potuto accedere solo in parte ai locali del primo piano perché tutte le camere ed il ripostiglio erano chiuse a chiave.

La cantina era inaccessibile anch'essa per via di masserizie che ne intralciavano ed impedivano l'accesso.

Anche tutti gli ambienti erano pieni di masserizie che ne intralciavano l'accesso.

Dalla planimetria a pag. 4 dell'[allegato 13.1](#)) risultano demolite ca nel 1981 diverse porzioni di muri portanti.

Dalle fotografie allegate si evince che ci sono grossi problemi di infiltrazione dal tetto con distacchi di intonaco dai plafoni.

Ne risulta una situazione di incertezza dal punto di vista statico.

* * * * *

L'appartamento ha accesso da via Solferino e tramite l'androne/portico si accede al vano scale che conduce sia al piano primo sia alla cantina.

Al piano primo il vano scale termina con un disimpegno che conduce ad un locale probabilmente da utilizzarsi come vano soggiorno comunicante con la zona cottura.

Tornando sul disimpegno scale si ha accesso ad un corridoio dal quale si accede ai bagni, al ripostiglio ed alle camere, questi ultimi non visionati dalla scrivente in quanto chiusi a chiave durante il sopralluogo.

Dal disimpegno scale si ha anche accesso al balcone da cui si ha una bella vista (per chi ama l'architettura storica) sulle corti storiche in cui il bene in esame è incastonato.

Le finiture sono di tipo economico ed in gran parte degradate.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica di tipo economico e di vario tipo posate senza alcun criterio estetico, alternando cromatismi non armoniosi tra di loro, e con la presenza di un piccolo dislivello tra il corridoio delle camere ed il disimpegno del vano scale.

I serramenti esterni sono in legno tinta naturale con vetro camera con ferramenta di tipo classico finitura bronzata ma in gran parte sverniciati e con persiane, anch'esse in legno tinta naturale in parte mancanti e sverniciate.

Le porte interne sono in legno tamburato Noce Tanganika con ferramenta di tipo classico finitura bronzata ed in parte con specchiature all'inglese in vetro stampato.

I termosifoni sono in ghisa in gran parte sverniciati e con ruggine.

Anche i sanitari dei bagni sono in pessime condizioni.

I corpi elettrici delle prese e degli interruttori sono stati in parte manomessi e dunque pericolosi per la presenza di contatti elettrici a vista e dunque non protetti.

L'altezza netta interna dei locali al primo piano è di ca. ml. 2,85.

La presenza di una caldaia murale a gas nella zona cucina fa pensare che l'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda per uso sanitario siano autonomi.

Al piano terra è stato realizzato abusivamente un piccolo deposito che ha le tegole in parte spaccate.

Al piano interrato è presente la cantina cui tuttavia la scrivente non è potuta accedere in quanto piena di masserizie varie che ne impedivano l'accesso.

Ancorché sia rappresentato nella planimetria catastale – **allegato 7.1)** - un giardino esclusivo, presente anche nella planimetria precedente Sub. 20 ora soppressa, la diversa rappresentazione nell'estratto di mappa di detta porzione che parrebbe ricompresa nel mappale 79 e non nel mappale 80 rende dubbia la titolarità certa di detta porzione – indicata come giardino esclusivo al piano terra.

A conferma di detto dubbio la scrivente ha altresì acquisito la planimetria ancora precedente, **Sub. 12**, identificativo catastale assegnato alla scheda di variazione presentata all'U.T.E. di Milano in data 19-2-1979 e registrata al n. 3213 (Porzione C) – qui **allegato 7.4)** - e richiamata a pag. 4 dell'allegato atto di compravendita 20-5-1979 – qui **allegato 9.7.1)** – **da cui si evince non essere rappresentata l'area di giardino esclusivo** riportata invece nella planimetria catastale corrente Sub. 703 - – qui **allegato 7.1)**

Sul punto l'eventuale acquirente all'asta del bene dovrà effettuare a sue spese eventuali approfondimenti giuridici e, se del caso, procedere con le conseguenti rettifiche delle mappe con il probabile coinvolgimento di terzi.

Cautelativamente, ai fini dell'individuazione del valore a base d'asta, la scrivente non terrà conto di detta porzione di giardino esclusivo.

Lo stato di manutenzione è nel complesso mediocre.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Centro storico.

2.5 Certificazioni energetiche:

Risulta A.P.E. ma scaduto e dunque non acquisibile - (ved. allegato 12) .

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperito.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene - (ved. allegato 13):

Al momento del sopralluogo effettuato in data **9-12-21** (allegato 15) i beni apparivano utilizzati in maniera promiscua come riferito dalla persona presente al sopralluogo.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto registrati (ved. allegato 10).

L'immobile è dunque considerarsi libero.

Quanto sopra fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario:

- (*omissis*) – per il diritto di proprietà 1/1 **in base al seguente titolo trascritto - Allegati 9.1.1), 9.1.2) e 9.1.3):**

Atto di CONFERIMENTO DI BENI IMMOBILI IN G.E.I.E. MALTESE in data 5-8-2014 rep. 146876/47223 Notaio Franco TRECCANI di Brescia a favore della debitrice esecutata, tra altri, contro il Sig. (*omissis*) - trascritto a **Milano 2** in data 13-8-2014 ai nn. 78137/54304; **detta trascrizione è stata rettificata con successiva nota in data 27-5-2015 ai nn. 49522/32857- Allegati 9.1.1), 9.1.2) e 9.1.3)** per errato identificativo di altro bene ivi conferito;

4.2 Precedenti proprietari – ventennio:

Al suddetto Sig. **(omissis)** il bene era pervenuto in base ad **atto di stralcio di quota divisionale** a rogito Notaio Fabio Gaspare PANTE' in data 4-4-2007 rep. 4947/2688 trascritto a Milano 2 in data 26-4-2007 nn. 62386/33070 contro **(omissis)** - **Allegati 9.2.1) e 9.2.2)**;

Ai suddetti **(omissis)** il bene è pervenuto con **atto di compravendita** in data 27-9-2006 rep. 3939/2201 Notaio Fabio Gaspare PANTE' - trascritto a Milano 2 in data 11-10-2006 ai nn. 154837/80933 contro **(omissis)** - **Allegati 9.3.1) e 9.3.2)**.

Alla suddetta **(omissis)** il bene è pervenuto con **atto di compravendita** in data 30-1-2006 rep. 628.326/31.906 Notaio Raffele CATRI - trascritto a Milano 2 in data 13-2-2006 ai nn. 20881/10536 contro **(omissis)** - **Allegati 9.4.1) e 9.4.2)**.

Ai suddetti **(omissis)** il bene è pervenuto con **atto di accettazione eredità** contro la Signora **(omissis)** e deceduta in data 18-12-2004 trascritto a Milano 2 in data 20-10-2008 ai nn. 157554/101385 - **Allegati 9.5.1) e 9.5.2)**.

Alla suddetta Signora **(omissis)** il bene è pervenuto per la **quota di 1/2 in base a Verbale di separazione consensuale** con assegnazione beni emesso dal Tribunale di Milano in data 22-4-2004 rep. 79054/2003 trascritto a Milano 2 in data 22-6-2004 ai nn. 90065/45446 contro il Sig. **(omissis)** come sopra generalizzato – **Allegato 9.6) - e per l'altra metà in base ad atto di compravendita** a rogito Notaio Gilardi in data 20-5-1979 rep. 23593 trascritto a Milano 2 in data 13-6-1979 ai nn. 32713/26960 contro **(omissis)**- **Allegati 9.7.1) e 9.7.2)**.

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

I suddetti **(omissis)** avevano acquisto i beni *de quo* in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Gilardi in data 20-5-1979 rep. 23593 trascritto a Milano 2 in data 13-6-1979 ai nn. 32713/26960 contro **(omissis)** - **Allegati 9.7.1) e 9.7.2)**.

Si **OSSERVA** che in detto ultimo atto e trascrizione - tuttavia ante ventennio - risulta errata l'indicazione del Foglio catastale **ivi indicato con il n. 7 anziché con il n. 5 corretto**.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 24-9-2021 ai nn. 133802/90851, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Bisignano il 4-10-2021 dal Notaio Avv. Sergio CAPPELLI depositato sul PCT il 2-11-2021 riguardante l'ultimo ventennio e facente stato alla data del 24-9-2021 nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 e verifiche catastali dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

• **Altre limitazioni d'uso:**

- Non risulta Regolamento di Condominio dagli atti qui allegati ed anche in base ad informazioni prese in loco da una vicina di casa;
- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e dell'eventuale Regolamento di Condominio (di cui comunque dalle verifiche ipotecarie sin qui condotte non vi è traccia) - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti;
- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 20-10-2008 ai nn. 157555/31686, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma – C.F.: 09339391006 - **contro** i sig.ri **(omissis)** (contro il complessivo diritto 1/1 di proprietà di questi due ultimi sui beni di Casano d'Adda) in forza di atto a rogito Notaio Maiatico Giuseppe in data 8-10-2008 rep. 9517/2653 a garanzia del **complessivo importo di Euro 900.000,00.=** di cui **Euro 450.000,00.= per capitale.** Risulta debitore non datore di ipoteca il Sig. **(omissis)**;

2) Iscrizione ipoteca giudiziale in data 3-10-2013 ai nn. 89182/15692, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. a R.L. con sede in Milano – C.F.: 00715120150 - **contro** il Sig. **(omissis)** (contro il diritto di proprietà 1/1 sul bene di Vaprio d'Adda) in forza di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Milano il 4-2-2013 rep. 20118 a garanzia del **complessivo importo di Euro 44.000,00.=** di cui **Euro 36.000,00.= per capitale;**

5.2.2 Pignoramenti

3)Trascrizione pignoramento in data 24-9-2021 ai nn. 133802/90851, a favore di JUNO 2 s.r.l. con sede in Conegliano (TV) – C.F.: 04986660266 - **contro** la società (*omissis*) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 29-7-2021, rep. n. 12891, **per l'importo di Euro 669.540,49.= oltre a successivi interessi e spese.**

6 CONDOMINIO

Non risulta Regolamento di Condominio:

6.1 Spese di gestione condominiale:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – allegati 13.n):

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Vaprio d'Adda alla scrivente sono state prodotte via e.mail le scansioni dei titoli edilizi qui allegati - **allegati 13.n)** – di cui tuttavia solo l'**allegato 13.1)** riguarda direttamente il bene oggetto di pignoramento.

Ribadito che l'immobile ha origini tra la seconda metà del '700 in poi, risulta da ultimo il **seguen-
te titolo edilizio:**

- 1) **Pratica Edilizia n. 135/81** - Concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Vaprio d'Adda in data 24-5-1982 a (*omissis*) per "ristrutturazione di fabbricato conservandone la destinazione d'uso e creazione di un passaggio coperto" - **allegato 13.1).**

Gli ulteriori titoli edilizi pervenuti dal Comune – qui allegati **13.2)** e **13.3)** - e relativi alle pratiche edilizie **DIA 52/2007** e **DIA 7-2008 in variante** asseritamente riguarderebbero le porzioni al piano terreno ma tuttavia danno indirettamente indicazioni sui prospetti del bene *de quo* al piano primo.

La documentazione relativa alle suddette DIA inviata dal Comune è peraltro alquanto scarna mancando le asseverazioni previste dalla legge ai fini della formazione del titolo edilizio.

La scrivente ritiene di poter soprassedere dall'acquisizione di ulteriore documentazione in quanto appunto le suddette n. 2 DIA riguardano porzioni al piano terreno non oggetto di causa.

* * * * *

Rispetto all'ultimo provvedimento edilizio sopraelencato – **Pratica Edilizia n. 135/81** – e fatti salvi rilievi più puntuali, confrontando lo stato dei luoghi così come apparso durante il sopralluogo effettuato in data 9-12-2021 di cui la scrivente richiama il limite dovuto al fatto di non essere potuta entrare in tutti i locali in quanto chiusi a chiave e/o stipati da masserizie varie, con l'elaborato grafico a pag. 4 dell'**allegato 13.1)** emergono indicativamente le seguenti principali difformità:

1. **Piano Terreno:**

1.1 Risulta realizzata una costruzione tra il portico ed il giardino esclusivo (di cui si è già detto più sopra);

2. **Piano Primo:**

2.1 La distribuzione interna degli ambienti è differente (si confronti detto elaborato grafico a pag. 4 dell'**allegato 13.1**) con la planimetria catastale – **allegato 7.1** – così come le finestre che tuttavia sono in parte coerenti con quelle rappresentate nelle tavole allegare alle pratiche edilizie qui **allegati 13.2** e **13.3**) che riguarderebbero tuttavia solo il piano terreno.

* * * * *

Lo stato dei luoghi risulta dunque irregolare dal punto di vista amministrativo.

Alla richiesta della scrivente circa la presenza di provvedimenti repressivi da parte del Comune a carico di detto immobile il Comune non ha riferito.

Dal punto di vista regolamentare si segnala che il corridoio largo ml. 1,00 ca contrasta con la normativa sui disabili che prevede una larghezza minima di ml. 1,20 e dovrà dunque essere modificato.

Per il resto gli ambienti sono sufficientemente alti e luminosi che la scrivente ritiene possa essere conseguito un titolo abilitativo in sanatoria.

Detto titolo dovrà tuttavia prevedere la previa acquisizione di **accertamento di compatibilità paesaggistica**, secondo le procedure di cui al comma 5 dell'art. 167 D.Lgs 42/2004 e s.m.i. ricadendo le difformità esterne in quelle di cui all'art. 167 c. 4 di detto DLgs 42/2004 e s.m.i. dato atto che invece la costruzione abusiva al piano terra dovrà essere *in toto* rimossa sempre per le esclusioni di detto intervento dalle possibilità di sanatoria dal punto di vista paesaggistico in base all'art. 167 c. 4 a) di detto DLgs. 42/2004 e s.m.i..

Inoltre occorrerà verificare la sicurezza statica dell'intero fabbricato e mettere a norma quantomeno l'impianto elettrico.

Prima della verifica dei suddetti requisiti di sicurezza, l'alloggio in esame non potrà essere abitato per motivi di sicurezza.

La scrivente sul punto, ai fini dell'individuazione del valore di stima come base per l'asta provvede ad un'ulteriore decurtazione del 5% a forfait analogamente a quanto effettuato per altre procedure.

7.2 Vincoli

Dall'interrogazione PGT Online - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

Risulta dalle recenti pratiche edilizie la presenza del vincolo paesaggistico ai sensi D.Lgs 42/2004 e s.m.i. art. 142 lett. f) mentre dalla tavola - 0 PGT vicoli - il bene in esame risulta vincolato in zona "Ambiti di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana (vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n.42/2004, art. 136, c.1, lett.c, d);

Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale dell'unità immobiliare *de quo* è ammessa dal PGT tuttavia non vi è conformità urbanistica in relazione all'abuso edilizio di cui sopra.

7.3 Conformità catastale:

Con riferimento alla planimetria – **allegato 7.1)** - richiamati i limiti al sopralluogo di cui si è detto più sopra, dalle misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo si rileva la difformità della cantina che, pur visionata solo dall'esterno come sopra detto, risulta di circa un terzo inferiore nella dimensione; non risulta rappresentata la costruzione abusiva al piano terreno; al piano primo non risulta rappresentata la seconda finestra del vano scale, la cucina non è separata dal soggiorno e si rilevano altre difformità nella dimensione di vari ambienti e diverse chiusure/aperture dei vani porta. L'altezza interna è pari a ca. ml. 2,85 e non 3,3.

La planimetria catastale sarà opportuno che venga aggiornata in concomitanza con la regolarizzazione edilizia di cui al punto che precede con un costo di massima ricompreso nel 5% forfettario di cui sopra.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Nel caso in esame il giardino non viene calcolato per i motivi di incertezza giuridica di cui più sopra. Il balcone al 50%. La scala interna calcolata solo una volta. L'androne al 60%. Le misure in parte sono state rilevate direttamente ed in parte acquisite in scala dalla planimetria catastale non essendo stato possibile accedere all'interno di tutti i locali.**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Portico Piano T	Mq.	20,46	0,6	12,27
Appartamento 1° piano	Mq.	82,46	0,1	82,46
Balcone	Mq.	8,28	0,5	4,14
Cantina	Mq.	18,24	0,25	4,56

				Totale arrotondato mq. 103,00
--	--	--	--	-------------------------------

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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.

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 d'informazione – allegati 14.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – [allegato 14.1](#)):

Semestre 2/2021 – valori minimi/massimi abitazioni di tipo economico in stato normale Euro/mq. 900,00/1.150,00, **valore medio: Euro/mq. 1.025,00**

PIU'PREZZI (Camera di Commercio di Milano) – [allegato 14.2](#)):

Semestre 2/2021 – valori minimi/massimi appartamenti recenti Euro/mq. 1.150,00/1.600,00, **valore medio: Euro/mq. 1.375,00**

Borsino Immobiliare – [allegato 14.3](#)):

Interrogazione recente – valori minimi/massimi appartamenti fascia media Euro/mq. 1.139,00/1.477,00, **valore medio: Euro/mq. 1.308,00**

La scrivente ritiene che il **più probabile valore di mercato, a corpo**, risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
A3	103,0	€ 1.100,00	€ 113.300,00

€ 113.300,00

Totale Euro 113.300,00 arrotondato ad **Euro 113.000,00.=**

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito:

• VALORE LOTTO UNICO	€ 113.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.650,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa e catastale a carico dell'acquirente - indicative e di massima: ulteriore 5% a forfait	€ 5.650,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 101.700,00
arrotondato	
	€ 102.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso

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

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non ricorre il caso

(segue)

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia al debitore esecutato tramite posta ordinaria ed al creditore procedente ed al Custode tramite e.mail prima del deposito del presente elaborato.

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.

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 17-4-2022

(segue)

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie Lotto 2.pdf
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto esecutato.pdf
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per immobile Sub. 703 pignorato.pdf
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria immobile Sub. 20 soppresso.pdf
-  1.2.4) ispezione ipotecaria per immobile Sub. 21 soppresso.pdf
-  1.2.5) Altro bene Nota Tras 9-10-2006 nn. 153230-80209 Rettifica Cpv fav .pdf
-  1.2.6) Nota Tras Vaprio altri beni Fg 4.pdf
-  1.3) Certificato notarile in att.pdf
-  2) Identificativi catastali per la vendita Lotto 2 Vaprio d'Adda.pdf
-  3) Documentazione fotografica Lotto 2 vaprio d'Adda.pdf
-  4) Foto aeree Lotto 2 Vaprio d'Adda.pdf
-  5.1) Vaprio d'Adda Estratto di mappa catastale.pdf
-  5.2) Vaprio d'Adda Estratto di mappa catastale con indicazione.pdf
-  6) Elaborato planimetrico Vaprio d'Adda non c'è.pdf
-  7.1) Vaprio d'Adda Planimetria catastale Sub. 703.pdf
-  7.2) Vaprio d'Adda Planimetria catastale Sub. 20 Soppressa.pdf
-  7.3) Vaprio d'Adda Planimetria catastale Sub. 21 Soppressa.pdf
-  7.4) Vaprio Planimetria catastale Sub.12.pdf
-  8.1) Vaprio d'Adda Visura CF Fg 5 Mapp 80 Sub. 703 A3.pdf
-  8.2) Vaprio d'Adda Visura CF Fg 5 Mapp 80 Sub 20 A3 Soppresso.pdf
-  8.3) Vaprio d'Adda Visura CF Fg 5 Mapp 80 Sub 21 A3 Soppresso.pdf
-  8.4) Vaprio d'Adda Visura CT Fg 5 Mapp 80 EU.pdf
-  8.5.1) Visura CT mapp 79 terzi storica analitica.pdf
-  8.5.2) Visura CT mapp 79 terzi storica sintetica.pdf
-  8.5.3) Visura Mapp. 79 Terzi confinanti CF Non presente.pdf
-  9.1.1) 5-8-14 Atto prov esecutat Notaio Treccani rep146876-47223.pdf
-  9.1.2) Nota Tras 13-8-2014 nn. 78137-54304 Conferimento beni ad esecutat.pdf
-  9.1.3) Nota Tras 27-5-2015 nn. 49522-32857 Rettifica Conferimento beni esecutat.pdf

(segue)

-  9.2.1) Stralcio quota divisionale 4-4-2007 Rep. 4947-2688 Notaio Pantè Fav Dante Causa ese.pdf
-  9.2.2) Nota Tras 26-4-2007 nn. 62386-33070 Divisione a stralcio fav. .pdf
-  9.3.1) Atto CPV 27-9-2006 manca rep e manca pag 4 Vaprio da pratica Comune.pdf
-  9.3.2) Nota Tras 11-10-2006 nn. 154837-80933 fav Dante causa ese + 2.pdf
-  9.4.1) Atto CPV 30-1-2006 Rep. 628.326-31.906 Notaio Catri Fav s.r.l.pdf
-  9.4.2) Nota Tras 13-2-2006 nn. 20881-10536 Cpv fav CTV fav Real Estate Promotion.pdf
-  9.5.1) Nota Tras 1-9-2008 nn. 117496-69244 Den Succ vs .pdf
-  9.5.2) Nota Tras 20-10-2008 nn 157554-101385 Accettaz eredità vs .pdf
-  9.6) Nota Tras 22-6-2004 nn. 90065-45446 Separaz Fav .pdf
-  9.7.1) Atto CPV 20-5-1979 Rep. 23593 Notaio Gilardi fav pdf
-  9.7.2) Nota Tras 13-6-1979 nn. 32713-26950 cpv Fav .pdf
-  10) 15-4-22 Risp Agenzia Entrate per affitti.pdf
-  11) Certificato residenza legale rappresentante esecutat.pdf
-  12) Visura APE Scaduto.pdf
-  13.1) Pratica 135-1981 - OneDrive.pdf
-  13.2) Pratica 2007 DIA 52-2007 altri beni salvo pers.pdf
-  13.3) Pratica 2008 DIA 7-2008 altri beni Variante a DIA 52-07.pdf
-  14.1) Quotazioni immobiliari Geopoi Agenzia Entrate.pdf
-  14.2) Quotazioni immobiliari PiuPrezzi Camera Commercio Milano.pdf
-  14.3) Quotazioni Borsino Immobiliare.pdf
-  15) 9-12-21 Verbale del sopralluog.pdf

* * * * *