

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 493/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Stella Laura Cesira

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in
Vaprio D'Adda (Mi) - Via Magenta n. 4



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: Vaprio d'Adda (Mi) – Via Magenta n. 4

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 6, particella 117, subalterno 702,
graffato con particella 123, subalterno 714

Stato occupativo

Al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari (non debitori)

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 83.000,00

da occupato: € -----



LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da un **appartamento**, a cui si accede da un ballatoio comune, con ingresso al piano primo, collegato, per mezzo di scala interna, al piano secondo in sottotetto di due locali ad uso abitazione (soggiorno con angolo cottura e camera) e servizi (bagno e ripostiglio), oltre **sottotetto s.p.p. non ispezionabile**.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di:

XXXXXXXXXX nato a Milano il [REDACTED] CF: XXXXXXXXXXX, che all'atto dell'acquisto dichiarava di essere legalmente separato (matrimonio contratto in Pozzuolo Martesana (Mi) il [REDACTED] con XXXXXXXXXXX nata a Melzo il [REDACTED] - separazione consensuale in forza di decreto di omologazione del Tribunale di Milano del 15.12.2006 R.G. SEP. n. [REDACTED] – ricorso per scioglimento del 22.02.2012 e relativa sentenza di scioglimento del matrimonio del Tribunale di Milano del 13.06/21.06.2012 n. [REDACTED] dalla certificazione anagrafica reperita, l'esecutato risulta cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente per irreperibilità dal 17.12.2021 – **quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni**.

Eventuali comproprietari (non debitori):

Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda (Mi) come segue (all. 3)

Intestati: **XXXXXXXXXX** Proprietà **per 1/1 in regime di separazione dei beni**

dati identificativi: **fg. 6, part. 117, sub. 702 e part. 123, sub. 714 graffati**

dati classamento: Categoria A4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale: totale 64 mq. e totale escluse aree scoperte 64 mq., Rendita € 157,00

indirizzo: Via Magenta n. 4 piano 1-2

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 27/06/2007 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 27/06/2007 variazione di classamento (n. [REDACTED]);
- Variazione del 27/06/2006 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 27/06/2006 frazionamento, fusione, cambio di destinazione (n. [REDACTED]).

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- dell'appartamento piano primo: ballatoio comune di accesso, altra proprietà, mapp. 117 sub. 706 su due lati;



- dell'appartamento piano secondo in sottotetto: altra proprietà e cortile comune, vuoto su tetto, altra proprietà su due lati.

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

Nella nota di trascrizione del 09/06/2022 il creditore XXXXXXXXXX viene identificato con CF: XXXXXXXXXX, anziché con CF: XXXXXXXXXX, come indicato correttamente nell'atto di pignoramento immobiliare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Vaprio d'Adda è un Comune della Città Metropolitana di Milano, con una superficie di circa 7 kmq. per una popolazione di circa 9.500 abitanti, che sorge a metà strada tra Bergamo e Milano ed è situato sul confine tra le due province, segnato dal fiume Adda; il comune è attraversato dal Naviglio della Martesana e confina con i comuni di Canonica D'Adda (BG), Capriate San Gervasio (BG), Cassano d'Adda, Fara Gera d'Adda (BG), Grezzago, Pozzo d'Adda e Trezzo sull'Adda.

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.

Servizi offerti dalla zona: nel Comune sono presenti alcuni istituti di istruzione scolastica, tra cui l'Asilo Nido comunale "Girotondo" e spazio gioco "GiocaNido", 1 scuola dell'infanzia statale, 1 scuola primaria statale, 1 scuola secondaria di I grado statale, 1 istituto comprensivo statale, che raggruppa Scuole dell'infanzia, Scuole Primarie e Scuole Secondarie di I grado, oltre ad un Centro Territoriale Permanente per l'alfabetizzazione in età adulta in un contesto multietnico e multiculturale; è presente una grande area verde, il Parco della Diga; il municipio si trova nelle immediate vicinanze dell'immobile; dal punto di vista socio-culturale Vaprio d'Adda conserva edifici di notevole interesse storico ed artistico, tra cui diverse Chiese, oltre a Villa Melzi, dove Leonardo da Vinci soggiornò per i suoi studi sulla canalizzazione delle acque nel Milanese, Villa Castelbarco, sede di un Ente Fiera di Arte e Cultura, altre ville del XVIII-XIX secolo quali Villa Monti Robecchi, Villa Pizzi, Ville Archinto, Villa Visconti di Modrone, Villa Paleni, lo storico stabilimento Duca Visconti di Modrone e la Casa del Custode delle acque (ex Camera regia), costruita nel 1582, nei cui locali si trova l'Ecomuseo Adda di Leonardo e nei cui seminterrati cinquecenteschi si trova la Galleria interattiva "Leonardo in Adda"; la Biblioteca Comunale "Alberto Pirovano" fa parte di CUBI (culture e biblioteche in rete), che riunisce il Sistema Bibliotecario Vimercatese e Milano Est; nel Comune troviamo il Presidio Ospedaliero Territoriale di Vaprio D'Adda (POT) "Crotta Oltrocchi"; nel centro sportivo comunale "G. Mariani" si praticano sport quali calcio, danza, tennis, karate, Qwan Ki do, joga e pilates, ginnastica artistica, ritmica e aerobica; dal punto di vista commerciale sono presenti 2 filiali bancarie, 2 farmacie comunali, alcuni negozi al dettaglio, bar, ristoranti/pizzeria, pub, oltre a supermercati e centri commerciali presenti sulle strade provinciali limitrofe.

Principali collegamenti pubblici: nel comune di Vaprio d'Adda non sono ubicate stazioni ferroviarie; la stazione più vicina è Cassano d'Adda, posta sul tronco comune alle linee Milano-Bergamo e Milano-Venezia, che si separano poco più ad est, gestita da Rete Ferroviaria Italiana (RFI); la fermata è servita anche dai convogli del servizio ferroviario



suburbano di Milano svolto da Trenord: linee S5 (Varese-Treviglio) ed S6 (Novara-Treviglio), passanti per le stazioni della Metropolitana Milanese Expo Rho Fiera e Porta Venezia (M1), Porta Garibaldi (M2-M5), Repubblica (M3); alcune linee di autobus, gestite da Moovit, collegano Vaprio con Milano (linee Z309-Z311) e con Bergamo (linea T10).

Collegamento alla rete autostradale: lo svincolo autostradale più vicino è quello di Trezzo d'Adda sulla A4 Torino Trieste; il territorio comunale è attraversato dalla SP525 del Brembo, che collega Bergamo con Milano, e dalla SP104, che collega diversi comuni lungo il fiume Adda.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Porzione di fabbricato di due piani fuori terra, oltre al piano secondo in sottotetto, facente parte di un nucleo di antica formazione:

- struttura: muratura portante in laterizio pieno, con solai in legno;
- facciate: intonaco civile per esterni tinteggiato di colore rosa salmone con zoccolo con intonaco di colore grigio effetto buccia d'arancia;
- accesso: portone di ingresso al cortile interno in legno con apertura a doppio battente;
- scala comune: rettilinea in muratura, con rivestimento in lastre di pietra;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Porzione di fabbricato costituita da un appartamento, a cui si accede da un ballatoio comune, con ingresso al piano primo, collegato, per mezzo di scala interna, al piano secondo in sottotetto di due locali ad uso abitazione (soggiorno con angolo cottura e camera) e servizi (bagno e ripostiglio), oltre sottotetto s.p.p. non ispezionabile:

- esposizione: doppia;
- pareti: imbiancate o rivestite in ceramica, in cucina ad h. 1.80 m. c.ca e nel bagno ad h. 2.30 m. circa;
- soffitti: travi e travetti in legno a vista;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali, posate in senso ortogonale (ingresso e bagno) o in senso diagonale (soggiorno, camera e ripostiglio);
- infissi esterni: in legno e doppi vetri con apertura a battente, dotate di zanzariere e persiane in legno di colore verde con apertura a scorrimento (soggiorno); in legno con apertura a vasistas e inferriata di protezione (soggiorno sopra scale e bagno);
- porta d'accesso: blindata con finitura di colore verde esternamente;
- porte interne: in legno con apertura a battente – tipo noce tanganika;
- imp. citofonico: presente – funzionamento non verificato;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo a radiatori e scaldasalviette (bagno), con caldaia a gas – Marca Beretta (presente nell'angolo cottura) e termostato;



- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas — Marca Beretta (presente nell'angolo cottura);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto di allarme: presente – funzionamento non verificato;
- altezza dei locali: piano terra h. ribassata 2.95 m. c.ca; piano secondo h. 3.60 m. c.ca colmo e h. 2.50 m. c.ca lato finestre soggiorno e h. 1,28/0.60 m. lato camera e ripostiglio;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete – presenza di macchie ingiallite, da pregresse infiltrazioni risolte, con conseguente scrostamento di intonaco su una parete del lato soggiorno – lato termosifone.

2.4. Breve descrizione della zona

Centrale, a traffico moderato con parcheggi assenti (Via Magenta) e con scarsi parcheggi (Piazza Cavour).

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcun Attestato di Certificazione Energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcun Certificato di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcun certificato di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo effettuato in data 16.02.2023 alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Giovanni Rosati, e del fabbro, il quale non è riuscito a forzare la serratura, non è stato possibile accedere al bene; durante il successivo sopralluogo del 07.03.2023, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene con l'ausilio del fabbro, si è rinvenuto che l'immobile risulta libero; il sig. XXXXXXXXXXXX risulta cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 17.12.2021 per irreperibilità, come confermato dalla documentazione anagrafica reperita **(all. 7)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente il debitore quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano **(all. 8)**.



4 PROVENIENZA (all. 9)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXX nato a Milano il [REDACTED] CF: XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di vendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in Vaprio D'Adda, in data 16.02.2007 Repertorio n. [REDACTED] accolta n. [REDACTED] trascritto a Milano 2 il 26.02.2007 al Reg. Gen. n. [REDACTED]

L'esperto fa presente che l'atto di vendita riguarda la quota di 1/1 dell'immobile oggetto della procedura (fg. 6, part. 117, sub. 702 e part. 123, sub. 714 graffiati), oltre che la quota di 1/2 di altra porzione di fabbricato (fg. 6, part. 117, sub. 703) non oggetto della procedura.

A/c della Società:

XXXXXXXXXX con sede in Madone (Bg) - [REDACTED] CF e Partita Iva: XXXXXXXXXXXX.

4.2. Precedenti proprietari

- XXXXXXXXXXXX con sede in Madone (Bg) CF e Partita Iva: XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Vaprio d'Adda, in data 16.03.2006 Repertorio n. [REDACTED] registrato a Gorgonzola il 17.03.2006 al n. [REDACTED] e trascritto a Milano 2 in data 22.03.2006 al Reg. Gen. n. [REDACTED]
- XXXXXXXXXXXX nata a Vaprio d'Adda (Mi) il [REDACTED] per la quota di 2/4 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXX nato a Vaprio d'Adda (Mi) il [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà, e XXXXXXXXXXXX nata a Vaprio d'Adda (Mi) il [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà:
 - XXXXXXXXXXXX nato a Vaprio d'Adda (Mi) il [REDACTED] e XXXXXXXXXXXX nata a Vaprio d'Adda (Mi) il [REDACTED], per la quota di 1/4 di proprietà ciascuno, per successione in morte di XXXXXXXXXXXX nato a Vaprio d'Adda (Mi) il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] presentata presso l'Ufficio del Registro di Gorgonzola il 18.09.2000 al n. [REDACTED] trascritta a Milano 2 il 14.10.2002 al Reg. Gen. n. [REDACTED] (rinuncia all'eredità del coniuge XXXXXXXXXXXX con atto del Tribunale di Milano - Sezione Distaccata di Cassano d'Adda del 10.04.2000 Rep. n. [REDACTED] atto di accettazione tacita di eredità a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in Vaprio d'Adda, in data 16.03.2006 Repertorio n. [REDACTED], trascritto a Milano 2 in data 22.03.2006 al Reg. Gen. n. [REDACTED]
 - XXXXXXXXXXXX nato a Vaprio d'Adda (Mi) il [REDACTED] e XXXXXXXXXXXX nata a Vaprio d'Adda (Mi) il [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] in data 20.05.1979 Repertorio n. [REDACTED] trascritto a Milano 2 il 13.06.1979 al Reg. Gen. n. [REDACTED] e Reg. Part. n. [REDACTED] dai sig.ri XXXXXXXXXXXX nato a Rodigo (Mn) il 11.11.1935 e XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Cosenza, alla data del 09/06/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dall'ispezione per immobile effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (all. 10) alla data del 10/01/2023 si evince:



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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna

- **Misure Penali**
Nessuna

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

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 26.02.2007 al Reg. Gen. n. [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Dott. [redacted] Notaio in Vaprio d'Adda, in data 16.02.2007 Repertorio n. [redacted] registrato a Gorgonzola il 21.02.2007 al n. [redacted]

a favore di XXXXXXXXXXXX, con sede in [redacted] Partita iva e CF: XXXXXXXXXXXX

a carico di XXXXXXXXXXXX nato a Milano il [redacted] CF: XXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 150.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale (25 anni)

Grava per la quota dell'intero del bene.

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 10.05.2022 Repertorio n. [redacted] trascritto il 09.06.2022 al Reg. Gen. n. [redacted]

contro XXXXXXXXXXXX nato a Milano il [redacted] CF: XXXXXXXXXXXX

in favore di XXXXXXXXXXXX con sede in Milano – [redacted] CF: XXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] e dall' [redacted] – importo atto di precetto € 63.800,84

Grava per la quota dell'intero del bene.

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d7e780



- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è privo di amministratore condominiale; ciascun proprietario gestisce privatamente le proprie utenze.

Millesimi di proprietà degli immobili pignorati:/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal al

Spese ordinarie annue di gestione immobile – consuntivo 2021: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo 2022: nessuna

Totale spese condominiali ordinarie non pagate alla data della perizia: nessuna

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (anno in corso e anno precedente): nessuna

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del gravanti sull'immobile: nessuna

Cause in corso: non conosciute

Eventuali problematiche strutturali: non conosciute

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate: all'esterno è presente una rampa di scale, priva di ascensore, che conduce al ballatoio al piano primo, da cui si accede all'unità oggetto della procedura; in corrispondenza della porta di ingresso all'appartamento è presente un gradino; all'interno è presente una rampa di scale prima di ascensore, che conduce all'appartamento al piano secondo, dove si trova il locale bagno, anch'esso non accessibile ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 2 servoscale (scala esterna e scala interna) e di n. 1 rampa in corrispondenza della porta di ingresso, oltre che per l'adattabilità del locale bagno nell'appartamento è pari a € 7.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di compravendita reperito risulta che:

- le opere edilizie relative al corpo di fabbrica di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto della procedura sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;



- successivamente a tale data ai fabbricati sono state apportate unicamente le modifiche, per rifacimento tetto, di cui a Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Vaprio D'Adda il 30.09.1997 Prot. [REDACTED]
- per l'appartamento sono state eseguite le opere di totale ristrutturazione di cui a Denuncia di Inizio Attività presentata il 23.06.2005 Prot. [REDACTED] con Autorizzazione Paesaggistica del 28.07.2005 Reg. [REDACTED], nonché a Denuncia di Inizio Attività presentata il 24.03.2006 Prot. [REDACTED] Prat Edil. [REDACTED]

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Vaprio d'Adda in ambito:

Città consolidate – Ambiti residenziali del centro storico A - Nuclei di antica formazione (Perimetro centro storico Comune di Vaprio d'Adda; Perimetro centro storico PTCP di Milano; Perimetro centro storico PTR Navigli Lombardi; Perimetro centro storico Parco Adda Nord)

Modalità d'intervento: ristrutturazione confermativa RE1

Classi di sensibilità paesaggistica: molto alta

Classi di fattibilità geologica: fattibilità senza particolari limitazioni

Scenari di pericolosità sismica locale: Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali granulari/coesivi.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli ambientali: vincolo paesaggistico - ambiti di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana (vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n.42/2004, art. 136, c.1, lett.c, d)

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'esperto non può esprimersi in merito alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della costruzione dell'immobile, che fa parte di un nucleo di antica formazione, in quanto, non essendo lo scrivente in possesso dei dati relativi alla sua costruzione, il Comune di Vaprio d'Adda non è stato in grado di reperire gli atti di fabbrica.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'esperto, alla luce di quanto meglio evidenziato al punto 7.2., non può esprimersi in merito alla conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico, in quanto, nonostante il Comune di Vaprio D'Adda rilasciava Certificato di Agibilità (con silenzio assenso) Prot. n. [REDACTED] del 12.07.2007 (con riferimento alle Pratiche Edilizie DIA [REDACTED] e DIA [REDACTED]), lo scrivente accertava in loco difformità nelle altezze riferite alle volumetrie assentite dal professionista dell'ultima DIA depositata.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11)

- Denuncia di Inizio Attività presentata il 30.09.1997 Prot. [REDACTED] per opere di rifacimento del manto di copertura e sostituzione di travi e travetti ammalorati;
- Denuncia di Inizio Attività presentata il 23.06.2005 Prot. [REDACTED] per realizzazione di tre unità abitative, costruzione di tavolati interni ed impianti tecnologici allo stato di fatto inesistenti;
- Denuncia di Inizio Attività presentata il 24.03.2006 Prot. [REDACTED] per varianti interne di tavolati;
- Certificato di Agibilità (rilasciata con silenzio assenso) Prot. n. [REDACTED] del 12.07.2007 - rif. Prat. Edil. DIA [REDACTED]



7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla Denuncia di Inizio Attività presentata il 24.03.2006 Prot. [REDACTED] Prat Edil. [REDACTED]

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

PIANO PRIMO:

- **locale ingresso:** presenza di un ribassamento ad h. 2.95 m. nella parte anteriore e presenza di una mensola nella parte posteriore, che si collega a quella laterale (scala); assenza del sopra-ruce porta di accesso all'unità immobiliare.

PIANO SECONDO:

- **locale cottura/soggiorno:** presenza di difformità nelle altezze rilevate – h. colmo pari a m. 3.60 (anziché m. 3.40) e h. lato finestre pari a m. 2.50 (anziché m. 2.30), che comportano un aumento di volume interno; presenza di un solo lucernario, anziché due, con posizione e dimensioni differenti (dim. m. 0.55 x 0.70); le finestre hanno dimensioni differenti (dim. m. 0.60 x 1.10 e dim. m. 0.65 x 0.65); la scala non è chiusa con ringhiera (lato rosone finestra), ma risulta aperta con realizzazione di una soletta in legno, raggiungibile per mezzo di tre gradini in muratura;

- **locale bagno:** la finestra ha dimensioni differenti (dim. m. 0.65 x 0.65);

- **locale ripostiglio:** presenza di un solo lucernario, anziché due, con posizione e dimensioni differenti (dim. m. 0.40 x 0.90); l'altezza sul fondo del locale è pari a m. 0.60 (anziché m. 0.70);

- **locale camera:** presenza di difformità nelle altezze rilevate – h. pari a m. 3.34 (anziché m. 3.15) e h. pari a m. 1.28 (anziché m. 1.50 - non conforme alle prescrizioni edilizie h. minima m. 1.50); il locale ha lunghezza inferiore pari a m. 3.46 (anziché m. 3.84); presenza di un solo lucernario, anziché due, con posizione e dimensioni differenti (dim. m. 0.40 x 1.00).

- **sottotetto s.p.p.:** non è ispezionabile, in quanto risulta chiuso, ossia delimitato da pareti strutturali.

Sono/non sono sanabili mediante:

- in generale tutti gli abusi rilevati e sopra descritti sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria e/o mediante i ripristini sotto indicati, eccetto per quanto concerne le altezze, che comportano un aumento di volume interno, e la modifica esterna, come meglio di seguito indicato con asterischi (***)

Costi stimati per la presentazione di autorizzazione in sanatoria: € 3.000,00.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili non sono verificati, oltre che l'immobile risulta non conforme ai Regolamenti Edilizio del Comune di Vaprio D'Adda e di Igiene del Comune di Milano, per le motivazioni sotto indicate, e che dunque le opere di ripristino da effettuare, per rendere conforme l'immobile ai suddetti Regolamenti, consistono in:

- **locale cottura/soggiorno:** gli aeroilluminanti non sono verificati - è necessario inserire due nuovi lucernari (cad. dim. m. 0.55 x 0.80), per raggiungere i requisiti richiesti;

- **locale bagno:** gli aeroilluminanti non sono verificati - è necessario inserire un nuovo lucernario (dim. m. 0.55 x 0.80), per raggiungere i requisiti richiesti;

- **locale camera:** l'altezza interna pari a m. 1.28 non è verificata e gli aeroilluminanti non sono verificati - è necessario spostare la parete di fondo di circa m. 0.38, rimpicciolendo la superficie della camera, per ottenere una superficie di c.ca mq. 9.65, conseguentemente è necessario inserire due nuovi lucernari (cad. dim. m. 0.55 x 1.00), per raggiungere i requisiti richiesti.

Costi stimati per i ripristini: € 2.500,00



****L'esperto, dopo aver interpellato il XXXXXXXXXXXX del Comune di Vaprio d'Adda, per quanto concerne gli abusi, che si riferiscono sia alla modifica esterna (assenza di sopraelevazione in facciata) sia alle altezze interne, che non rispettano le volumetrie indicate nella D.I.A. (con conseguente rilascio da parte del Comune del Certificato di Agibilità con silenzio assenso e dunque con responsabilità unicamente del professionista che ha asseverato la conformità delle opere realizzate), si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia né in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni, né in merito ai costi per le opere di eventuali demolizione da realizzare in caso di mancato ottenimento della stessa.****

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 27.06.2006.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

PIANO PRIMO:

- **locale ingresso:** presenza di un ribassamento ad h. 2.95 m. nella parte anteriore e presenza di una mensola nella parte posteriore, che si collega a quella laterale (scala); assenza del sopraelevazione porta di accesso all'unità immobiliare.

PIANO SECONDO:

- **locale cottura/soggiorno:** presenza di difformità nelle altezze rilevate – h. colmo pari a m. 3.60 (anziché m. 3.40) e h. lato finestre pari a m. 2.50 (anziché m. 2.30), che comportano un aumento di volume interno; assenza del lucernario; le finestre hanno dimensioni differenti (dim. m. 0.60 x 1.10 e dim. m. 0.65 x 0.65); la scala non è chiusa con ringhiera (lato rosone finestra), ma risulta aperta con realizzazione di una soletta in legno, raggiungibile per mezzo di tre gradini in muratura;
- **locale bagno:** la finestra ha dimensioni differenti (dim. m. 0.65 x 0.65);
- **locale ripostiglio:** assenza del lucernario; l'altezza sul fondo del locale non è indicata;
- **locale camera:** presenza di difformità nelle altezze rilevate – h. pari a m. 3.34 (anziché m. 3.15) e h. pari a m. 1.28 (anziché m. 1.50 - non conforme alle prescrizioni edilizie h. minima m. 1.50); il locale ha lunghezza inferiore pari a m. 3.46 (anziché m. 3.84); assenza del lucernario.
- **sottotetto s.p.p.:** non è presente la porta di accesso dal locale ripostiglio.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale.

Costi stimati per la presentazione della nuova scheda catastale: € 300,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del 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), come segue:



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO				
ingresso (appartamento)	mq.	7,91	100%	7,91
PIANO SECONDO				
appartamento	mq.	66,89	100%	66,89
sottotetto s.p.p.	mq.	20,99	30%	6,30
		95,8		81,1
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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.

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 (all. 12)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Vaprio d'Adda

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo ottimo:

Valore mercato prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.500,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,1 / prezzo max. 5,4 (Euro/mq x mese)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Vaprio d'Adda

Zona: Centro

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio:

valore di compravendita prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con ingresso al piano primo collegato, per mezzo di scala interna, al piano secondo in sottotetto di due locali ad uso abitazione e servizi, oltre sottotetto sp.p. non ispezionabile.	A4	81,1	€ 1.150,00	€ 93.265,00
				€ 93.265,00

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 001	€ 93.265,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.663,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.300,00
Spese condominiali ordinarie scadute e insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente	€ 0,00
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	-€ 2.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 82.801,75
arrotondato	€ 83.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso	€ 0,00

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.

L'esperto, dopo aver interpellato il XXXXXXXXXXXX del Comune di Vaprio d'Adda, per quanto concerne gli abusi, che si riferiscono sia alla modifica esterna (assenza di sopraluce in facciata) sia alle altezze interne, che non rispettano le volumetrie indicate nella D.I.A. (con conseguente rilascio da parte del Comune del Certificato di Agibilità con silenzio assenso e dunque con responsabilità unicamente del professionista che ha asseverato la conformità delle opere realizzate), si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia né in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni, né in merito ai costi per le opere di eventuali demolizione da realizzare in caso di mancato ottenimento della stessa.



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia a mezzo PEC solo al Creditore Procedente, in quanto il debitore risulta cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 17.12.2021 per irreperibilità **(all. 13)**.

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

Con ossequio.

Milano li: 13.04.2022

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1a)** Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b)** Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2)** Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3)** Visura storica
- 4)** Estratto di mappa
- 5)** Planimetria catastale
- 6)** Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7)** Documentazione anagrafica debitore
- 8)** Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9)** Atto di provenienza
- 10)** Ispezione ipotecaria
- 11a)** Richiesta accesso pratiche edilizie
- 11b)** Pratiche edilizie reperite
- 12a)** Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 12b)** Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 13)** Attestazione di invio alle parti della perizia

