



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 810/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Roberto Angelini
Custode Giudiziario: Avv. Augusto Barretta

Procedente: **CF LIBERTY SERVICING S.P.A.**

Esecutata: :

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

N. 12 Unità immobiliari in Comune di Vaprio d'Adda (MI),
Via Antonio Motta n. 20
LOTTI DAL N.1 AL N. 6



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N - P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 - Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com - PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 27/09/2021 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 29/09/2021 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

**1) DIVISIONE DELLE N. 12 UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE
FORMAZIONE DI N. 6 LOTTI**

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), in merito alla divisione delle molteplici e n. 12 unità immobiliari pignorate, come da elencazione contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione, distinte catastalmente, e con le destinazioni d'uso residenziale A/3 e posti auto C/6 a supporto delle residenze, nonché, in seguito ai sopralluoghi eseguiti dello stato di fatto e in comparazione con le pratiche edilizie Comunali che si sono susseguite e in forza delle quali la Società proprietaria ha proceduto al recupero edilizio di porzione di fabbricato residenziale, associando poi di fatto, in fase di locazione abitativa, le unità immobiliari principali con le rispettive annesse pertinenze (cantine e giardini esclusivi) e i posti auto distinti catastalmente, ovvero, questi ultimi, senza vincolo scritto di pertinenzialità; conseguentemente, **l'esperto ritiene di proseguire la relazione di stima formando in LOTTI le unità immobiliari pignorate così come associate dalla Società stessa; dapprima l'esperto descriverà i beni immobili in ordine alla loro identificazione catastale, premettendo che tali unità saranno identificate nei Capitoli a seguire con i LOTTI:**

- LOTTO N. 1:

1.A: Appartamento A/3 - piano T/1/2 - Sub. 705

1.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 716

- LOTTO N. 2:

2.A: Appartamento A/3 - piano T/1 - Sub. 706

2.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 713

- LOTTO N. 3:

3.A: Appartamento A/3 - piano T/1 - Sub. 707

3.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 712

- LOTTO N. 4:

4.A: Appartamento A/3 - piano T/1 - Sub. 708

4.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 717 (ex sub. 711)

- LOTTO N. 5:

5.A: Appartamento A/3 - piano 1/2 - Sub. 709

5.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 714

- LOTTO N. 6:

6.A: Appartamento A/3 - piano 1/2 - Sub. 710

6.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 715

2) PROVENIENZA – TUTTI I LOTTI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma, che fa stato fino al 01/09/2021, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 09/10/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Sandi Massimo Luigi, in data 18/07/**2005**, ai nn. 74649/7454 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 26/07/2005 ai nn. R.G./R.P. 115430/59533, l

in via breve

con sede in Milano, i beni immobili oggetto della procedura e di stima, identificati con i precedenti identificativi catastali, **per il diritto di piena proprietà, per la quota intera.**

La copia del sopracitato atto di compravendita è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso lo Studio del Notaio rogante.

OSSERVAZIONI:

Dapprima, l'esperto attesta che nel 2017 è intervenuta la trasformazione della Società proprietaria, ovvero, da " " con sede in Milano, " on
ome da nota di trascrizione a Milano 2 in data 26/06/2017 ai nn. R.G./R.P.
e successiva trascrizione in rettifica in data 28/08/2017 ai nn. R.G./R.P.

Indi, l'esperto si riporta al contenuto dell'atto di compravendita del 2005 di cui sopra, laddove enuncia, in sintesi:

- la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Vaprio d'Adda (MI), in Piazza Leonardo Da Vinci, in realtà Via Motta n. 20, **facente parte del complesso architettonico denominato VILLA MELZI**, consistente in un fabbricato ad uso abitazione in piano terra e primo con annesso fabbricato di pertinenza ad uso deposito anch'esso in piano terra e primo, nonché cortile esclusivo, il tutto così riportato al N.C.E.U. – Catasto Fabbricati – Comune Vaprio d'Adda (MI) – Foglio 6 – Mappale 72 Sub. 701 + Mappale 74 Sub. 701 – Piazza Leonardo Da Vinci – piano terra e primo – Cat. A/9 – classe unica – vani 12 – R.C. Euro 495,80;

- la venditrice dichiara che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è **sottoposto alla tutela delle cose di interesse storico ed artistico ex D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (ex Legge 1° giugno 1939 n. 1089) come da vincolo notificato in data 26 novembre 1985 a favore del Ministero** per i Beni Culturali ed Ambientali, con tutte le conseguenze derivanti dalle norme delle predette leggi, ben note alla Società acquirente; pertanto il presente atto rimane privo di effetti traslativi pendente il termine per l'esercizio del diritto di prelazione previsto dalle suddette leggi; la parte venditrice si obbliga a far notificare il presente atto alla Soprintendenza di Milano.

Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 09/10/2021, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni al ventennio, ed attesta integralmente quanto contenuto nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti.

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – TUTTI I LOTTI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma, che fa stato fino al 01/09/2021, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 09/10/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, Convenzioni edilizie: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso:

L'esperto, riportandosi alle Osservazioni esposte supra al Capitolo 2°, attesta che il complesso immobiliare di cui sono parte integrante i beni immobili pignorati, denominato VILLA MELZI D'ERIL E PARCO, è sottoposto al vincolo diretto ex art. 10 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), con Decreto di vincolo in data 29/06/1985 (e planimetria con i riferimenti catastali) a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, notificato in via amministrativa in data 19/09/1985 al proprietario Sig. Melzi D'Eril Lodovico, trascritto a Milano 2 in data 26/11/1985 ai nn. R.G./R.P. 61559/46372.

(Copia della suddetta documentazione è stata acquisita dall'esperto durante l'accesso agli atti Comunali, ed è in allegato alla presente relazione di stima).

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

IPOTECHE:

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 24/01/2001**, ai nn. R.G. e R.P. 6960/1342, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, capitale in Euro 1.500.000,00, per un totale in Euro 3.000.000,00, a favore di: **BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A.**, contro: _____ - Milano, gravante sui beni immobili oggetto della procedura e di stima, **DI CUI A TUTTI I LOTTI ASSEGNATI, per il diritto di proprietà, per la quota intera;**

PIGNORAMENTI:

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 09/07/2021**, ai nn. R.G. e R.P. 101488/69044, a favore di **LEVITICUS SPV S.R.L.**, contro: _____

gravante sui beni immobili oggetto della procedura e di stima, **DI CUI A TUTTI**

I LOTTI ASSEGNATI, per il diritto di proprietà, per la quota intera;

Sezione D della nota: il pignoramento viene trascritto a garanzia del credito precettato per complessivi Euro 1.393.342,75 oltre accessori e fino alla concorrenza di Euro 2.000.000,00 salvo successiva liquidazione degli interessi e delle spese da parte del Giudice dell'Esecuzione.

- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per codice fiscale, in data 09/10/2021, e rispetto alla Certificazione notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

4) DEBITI CONDOMINIALI – TUTTI I LOTTI

Trattasi di contesto in cui Non esiste organizzazione Condominiale.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO

5) CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DI CONFORMITA' IMPIANTI – TUTTI I LOTTI

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che tutte le unità immobiliari pignorate con categoria catastale A/3 – Appartamento Non sono fornite di attestazione di prestazione energetica in corso di validità, in quanto gli attestati di certificazione energetica acquisiti dall'esperto riportano validità sino al 21/12/2021.

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

6) STATO OCCUPATIVO – TUTTI I LOTTI**Detenzione dei beni e Esistenza contratti di locazione**

Il primo preliminare sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 11/11/2021, previo appuntamento concordato con il Custode Giudiziario nominato Avv. Augusto Barretta;

il secondo e articolato sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto, come da accordi, in modalità disgiunta in data 20/11/2021, alla presenza, e previo consenso, dei locatari delle unità immobiliari pignorate;

il terzo sopralluogo interno ai beni immobili pignorati, segnatamente all'interno dell'appartamento al sub. 706 che risultava chiuso da tempo durante i precedenti sopralluoghi, è avvenuto, sempre come da accordi, in modalità disgiunta in data 23/11/2021, previa apertura forzosa della porta di ingresso da parte del fabbro incaricato.

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2 e di BERGAMO, in comparazione altresì con la documentazione acquisita dal Custode Giudiziario di cui al suo Verbale di primo accesso depositato telematicamente, dalla comunicazione a mezzo mail PEC ricevuta in data 17/11/2021 dall'Ufficio Territoriale di BERGAMO, l'esperto riporta che **da interrogazione in Anagrafe Tributaria risultano contratti di locazione abitativi registrati in relazione a tutte le unità immobiliari residenziali pignorate, ad eccezione dell'appartamento di cui al sub. 706**, con contestuale trasmissione da parte dell'Agenzia delle Entrate di copia delle interrogazioni in Anagrafe Tributaria effettuate.

In data sopralluoghi, **l'esperto attesta che tutti i beni immobili residenziali sono regolarmente locati, ad eccezione dell'appartamento di cui al sub. 706, che risulta Non locato e libero da persone, rimandando per tali incombenze all'esposizione analitica all'interno dei Paragrafi di cui ai Capitoli distinti relativi ai LOTTI interessati**, laddove la relazione di stima comprenderà anche la sezione relativa alla descrizione inerente lo stato occupativo e/o la sussistenza di contratti di locazione registrati.

Per quanto invece concerne i beni immobili pignorati con categoria catastale C/6 – n. 06 Posti auto, in data sopralluoghi, l'esperto attesta che i suddetti posti auto, ad eccezione del posto auto di cui al sub. 713, Non locato e libero, sono occupati dai regolari locatari degli appartamenti pignorati, precisando che i contratti di locazione abitativi registrati e in corso di

validità menzionano nei rispettivi testi i suddetti posti auto, senza tuttavia specificarne il subalterno catastale di riferimento, che, conseguentemente, non risulta indicato espressamente nemmeno in fase di registrazione dei contratti stessi in Agenzia delle Entrate.

7) DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO IMMOBILIARE – TUTTI I LOTTI

Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di **Vaprio d'Adda (MI)**, **Via Antonio Motta n. 20**, complesso **VILLA MELZI D'ERIL E PARCO**

Fascia/zona B1: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici:

Gli immobili in questione insistono nell'area storica e in prossimità del centro cittadino di Vaprio d'Adda (MI), lato Ovest del fiume Adda, distante circa 200m.

Considerata l'ubicazione in pieno centro storico, l'area a contorno è caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale con presenza di attività commerciali poste ai piani terra degli edifici, conseguentemente, si espone che il quadro dei servizi di prima necessità risulta sufficiente nel raggio di 200m, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali e polifunzionali) si trovano verso Ovest, compresi i trasporti pubblici di superficie.

L'immobile è raggiungibile mediante la SS 525 e la SP 104 di collegamento al vicino raccordo autostradale (Milano-Venezia) di Trezzo sull'Adda (MI), distante circa 4,0 km.

Il patrimonio edilizio a contorno degli immobili è di buon livello urbano, tenendo conto del contesto storico consolidato e della tipologia delle nuove edificazioni.

Caratteristiche descrittive esterne

Premessa:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante del complesso architettonico residenziale del secolo XV° denominato **VILLA MELZI D'ERIL E PARCO** di Vaprio d'Adda (MI), formato dalla Villa, circondata da un vasto Parco, e da edifici rustici minori, un tempo adibiti a scuderie e ad altre destinazioni d'uso.

La porzione immobiliare in questione è posta ad angolo tra la Via Motta e la Via Pizzagalli, consistente in un fabbricato formante una "L" e costituito da due piani fuori terra ad uso abitazione, oltre il piano sottotetto.

Il compendio immobiliare, fornito di area cortilizia comune e di un fabbricato di pertinenza ad uso deposito/cantine, anch'esso in piano terra e primo, oltre l'area destinata a posti auto e le aree destinate a giardini esclusivi, è stato acquistato negli anni 2000 dalla Società proprietaria, che ne ha proceduto al recupero e alla ristrutturazione edilizia, a formazione di n. 06 unità immobiliari residenziali, con annesse cantine e porzioni di giardino esclusivo, nonché di n. 06 posti auto a supporto delle residenze.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla Via Antonio Motta al civico 20, mediante un passaggio ed un cancello pedonale e carraio, il quale conduce all'area cortilizia interna comune e alle unità immobiliari residenziali oggetto di stima, distinte in due corpi di fabbrica accorpati, in sintesi, si descrive che la porzione di fabbricato posto a Sud è fornita di corpo scale comune, il quale conduce alle quattro unità immobiliari e ai vari livelli, ovvero, all'interno del fabbricato posto ad Ovest sono le altre due unità immobiliari, di cui una posta al piano terra ed avente accesso diretto dall'area cortilizia e l'altra posta al piano primo ed avente accesso mediante una scala privata.

Caratteristiche descrittive esterne dei fabbricati

FABBRICATI RESIDENZIALI

- struttura mista: struttura portante perimetrale esterna ed interna in mattoni pieni; scale in c.a. e pareti interne di nuova esecuzione in laterizio; copertura costituita da orditura portante principale e secondaria in legno e manto in tegole;
- facciate: rivestimenti facciate e parti comuni con intonaco civile e cemento strollato alla base per le facciate esterne;
- accesso esterno principale: due portoni ad ante in ferro automatizzati;
- accesso corpi scala: porte in legno blindate;
- atri corpi scala: pareti con intonaco civile e pavimentazione in lastre di serizzo;
- scale e pianerottoli: a rampe parallele rivestite in lastre di serizzo;
- caratteristiche architettoniche ed infissi esterni: riquadri in cemento e persiane in legno ad ante per tutte le aperture dei fabbricati residenziali;
- ascensori: non presenti;
- area cortilizia e di manovra: pavimentazione prevalente in pietrame levigato e cemento; percorsi pedonali costituiti da piastrelle antigelive e delimitazioni posti auto in cubetti di porfido;
- servizio di portineria: non presente.

FABBRICATO DEPOSITI/CANTINE

- struttura in elevazione e corpo scala in c.a.; pareti interne di nuova esecuzione in laterizio; copertura costituita da orditura portante principale e secondaria in legno e manto in tegole;
- facciate: rivestimenti facciate e parti comuni con intonaco civile e pilastri rivestiti in mattoni;
- corpo scala e pianerottoli: scale in lastre di serizzo e pianerottoli/disimpegni in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni cantine: in ferro e vetro.

CONDIZIONI GENERALI DEI FABBRICATI

Le condizioni generali dei fabbricati sono buone e con presenza di materiali di finitura di buona qualità, tenendo in considerazione la recente e totale ristrutturazione degli stessi.

8) LOTTO N. 1 – SUBB. 705 E 716

1.A: Appartamento A/3 - piano T/1/2 - Sub. 705

1.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 716

8.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - LOTTO 1

1.A: Appartamento A/3 - piano T/1/2 - Sub. 705

Descrizione dei beni

Appartamento, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T/1/2; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- al piano terra: ingresso, scala di collegamento ai piani superiori; all'unità immobiliare abitativa è annessa una porzione esterna di giardino esclusivo;
- al piano primo: pianerottolo e scala di collegamento tra i piani, locale soggiorno/angolo cottura, disimpegno, locale camera, servizio e terrazzo/balcone al piano;
- al piano secondo sottotetto: scala di collegamento tra i piani e due ampi locali;
- all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano terra, in corpo staccato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** degli immobili di

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda (MI), alla data del 04/10/2021, come segue:

Intestazione:

proprietà per 1/1;

Dati identificativi:

foglio 6, particella 72 subalterno 705, graffata particella 74 subalterno 705, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 114, totale escluse aree scoperte mq. 110, Rendita Catastale Euro 185,92, Via Antonio Motta n. 20, piano: T-1-2.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 20/09/2016 prot. n. MI0473526 in atti dal 20/09/2016 – variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 183078.1/2016);
- variazione del 15/02/2012 prot. n. MI0099835 in atti dal 15/02/2012 esatta rappresentazione grafica (n. 11584.1/2012);
- variazione del 14/12/2010 prot. n. MI1011233 in atti dal 14/12/2010 – divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 79803.1/2010), (con soppressione dei precedenti identificativi al mapp. 72 sub. 701, graffato mapp. 74 sub. 701, Cat. A/9, Classe U, Consistenza 12 vani, R.C. Euro 495,80, piazza Leonardo Da Vinci n. SN, piano: T-1);
- variazione del 13/11/2003 prot. n. 873040 in atti dal 13/11/2003 – divisione - fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 61859.1/2003), (con soppressione dei precedenti identificativi di cui al mapp. 20 – 21 – 23 – 25 – 27 sub. 701 – 46 – 75 – 76 – 77 – 269 – 20 subb. da 1 a 8 – 269 subb. da 1 a 15 – 24 – 72 – 74 – 72 subb. da 1 a 5 – 74 sub. 1).

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Al piano T: cortile comune, cortile comune, area esterna e unità immobiliare al sub. 706, unità immobiliare al sub. 706;

Al piano 1°: cortile comune su due lati, unità immobiliare al sub. 709, via Motta;

Al piano 2° sottotetto: cortile comune su due lati, unità immobiliare al sub. 709, via Motta;

Dell'annessa cantina, al piano terra in corpo staccato: corpo scala comune, proprietà di terzi, posto auto al sub. 716, cortile comune di accesso.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo:

Nessuna

1.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 716

Descrizione dei beni

Posto auto coperto, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** degli immobili di : 09177600153.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda (MI), alla data del 04/10/2021, come segue:

Intestazione:

proprietà per 1/1;

Dati identificativi:

foglio 6, particella 72 subalterno 716, graffata particella 74 subalterno 716, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 8, superficie catastale totale mq. 8, Rendita Catastale Euro 22,72, Via Antonio Motta n. 20, piano: T.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 20/09/2016 prot. n. MI0473526 in atti dal 20/09/2016 – variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 183078.1/2016);
- variazione del 14/12/2010 prot. n. MI1011233 in atti dal 14/12/2010 – divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 79803.1/2010), (con soppressione dei precedenti identificativi al mapp. 72 sub. 701, graffato mapp. 74 sub. 701, Cat. A/9, Classe U, Consistenza 12 vani, R.C. Euro 495,80, piazza Leonardo Da Vinci n. SN, piano: T-1);
- variazione del 13/11/2003 prot. n. 873040 in atti dal 13/11/2003 – divisione - fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 61859.1/2003), (con soppressione dei precedenti identificativi di cui al mapp. 20 – 21 – 23 – 25 – 27 sub. 701 – 46 – 75 – 76 – 77 – 269 – 20 subb. da 1 a 8 – 269 subb. da 10 a 15 – 24 – 72 – 74 – 72 sub. 1).

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Cantina al sub. 705, proprietà di terzi, posto auto al sub. 715, cortile comune di accesso.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo:

Nessuna

8.2) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - LOTTO 1

1.A: Appartamento A/3 - piano T/1/2 - Sub. 705

Appartamento, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T/1/2; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- **al piano terra:** ingresso, scala di collegamento ai piani superiori; all'unità immobiliare abitativa è annessa una porzione esterna di giardino esclusivo;
- **al piano primo:** pianerottolo e scala di collegamento tra i piani, locale soggiorno/angolo cottura, disimpegno, locale camera, servizio e terrazzo/balcone al piano;
- **al piano secondo sottotetto:** scala di collegamento tra i piani e due ampi locali;
- **all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano terra, in corpo staccato.**

Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive

- esposizione: a Est/Ovest e Nord;
- **accesso corpo scala P.T.:** porta in legno blindata;
- atrio, corpo scale e pianerottoli: pareti con intonaco civile e pavimentazione in lastre di serizzo; scala a rampe parallele rivestite in lastre di serizzo;
- **piano primo:**
- pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate;
- soffitto P.1: in legno con travetti e perline;
- pavimenti: in gres porcellanato per il soggiorno/cucina e il disimpegno e per il servizio in piastrelle di ceramica e in parquet per il locale camera;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica per il servizio e lo spazio cucina;
- infissi esterni: in legno di colore marrone con persiane in legno ad ante;

- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno ad ante e scorrevole interno muro per il servizio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt. 2,70 circa;
- **piano secondo sottotetto:**
- pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate;
- soffitto P.2: tetto a capriata con struttura portante e secondaria in legno;
- pavimenti: in parquet per tutti e due i locali;
- infissi esterni: si rilevano quattro oblò;
- porte interne: in legno ad ante;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia; si rilevato elementi radianti per il riscaldamento;
- altezza dei locali: a decrescere sui due lati perimetrali: mt. 2,25 circa sotto trave e mt. 1,38/1,50 circa per le pareti perimetrali;
- **condizioni generali: buone;** l'appartamento risulta in buone condizioni generali, eccetto la presenza di muffe rilevate a contorno di alcuni serramenti esterni, dovuta presumibilmente a cattiva manutenzione, evidenziando comunque la recente ristrutturazione dell'intero compendio immobiliare, altresì, che i materiali e le finiture risultano di buona qualità.

ANNESSO GIARDINO ESCLUSIVO

- si rilevano due piccole aree adibite a giardino all'ingresso con presenza di siepi e percorso pedonale in piastrelle antigelive;
- condizioni generali: buone.

ANNESSA CANTINA, in corpo staccato

- porta: in acciaio zincato;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti e plafone: in parte intonacato a civile e tinteggiato e in parte rivestito in mattoni;
- punto luce: non presente.
- condizioni generali: buone.

1.B. Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 716

Posto auto coperto, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T.

Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive

- pavimento: in pietre levigate e cemento e delimitazione con cubetti di porfido;
- pareti e plafone: parete a Nord in mattoni e parete ad Est con intonaco civile, così come il plafone;
- punto luce: è presente sulla parete ad Est.
- condizioni generali: buone.

8.3) STATO OCCUPATIVO - LOTTO 1

Richiamando l'esposizione preliminare al Capitolo "Stato occupativo – tutti i LOTTI", l'esperto attesta che le unità immobiliari di cui al LOTTO 1 sono **locate**:

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2 e di BERGAMO, in comparazione altresì con la documentazione acquisita dal Custode Giudiziario di cui al suo Verbale di primo accesso depositato telematicamente, dalla comunicazione a mezzo mail PEC ricevuta in data 17/11/2021 dall'Ufficio Territoriale di BERGAMO, l'esperto riporta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **risulta un contratto di locazione abitativo registrato** in relazione alle seguenti unità immobiliari pignorate, con contestuale trasmissione da parte dell'Agenzia delle Entrate di copia dell'interrogazione in Anagrafe Tributaria effettuata:

- **LOTTO N. 1: contratto di locazione abitativo n. 5668 serie 3T del 31/08/2020**

1.A: Appartamento A/3 - piano T/1/2 - Sub. 705

Conseguentemente, si indicano di seguito in sintesi i dati essenziali del contratto:

il contratto di locazione abitativo è stato stipulato in Vaprio d'Adda (MI) in data 16/07/2020 e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bergamo 1 in data 31/08/2020 al n. 5668 serie 3t; durata: anni 4 (quattro), dal 16/07/2020 al 15/07/2024;

parti: locatore: la Società proprietaria;

conduttore:

dati catastali: fg. 6, mapp. 72, sub. 705; l'esperto precisa che il testo del contratto indica appartamento al piano primo e secondo, posto auto e cantina;

corrispettivo annuo: Euro 8.400,00.

In ottemperanza al quesito formulato dal G.E.:

l'esperto dà atto che la data di registrazione del contratto locativo in esame (31/08/2020), è **antecedente** alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (09/07/2021).

Come da quesito del G.E., l'esperto espone che il canone di locazione annuo indicato risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato.

Per quanto invece concerne: **1.B: Posto Auto C/6 - piano T - Sub. 716**, in data sopralluoghi, l'esperto attesta che il suddetto posto auto risulta occupato dal regolare locatario dell'appartamento di cui sopra.

9) LOTTO N. 2 - SUBB. 706 E 713

2.A: Appartamento A/3 - piano T/1 - Sub. 706

2.B: Posto Auto C/6 - piano T - Sub. 713

9.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - LOTTO 2

2.A: Appartamento A/3 - piano T/1 - Sub. 706

Descrizione dei beni

Appartamento, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T/1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- **al piano terra: ingresso e locale soggiorno/angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, locale camera e servizio; all'unità immobiliare abitativa è annessa una porzione esterna di giardino esclusivo;**

- **all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano primo, in corpo staccato.**

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** degli immobili di

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda (MI), alla data del 04/10/2021, come segue:

Intestazione:

. - Venezia, proprietà per 1/1;

Dati identificativi:

foglio 6, particella 72 subalterno 706, graffata particella 74 subalterno 706, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 73, totale escluse aree scoperte mq. 71, Rendita Catastale Euro 162,68, Via Antonio Motta n. 20, piano: T-1.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 20/09/2016 prot. n. MI0473527 in atti dal 20/09/2016 – variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 183079.1/2016);
- variazione del 14/12/2010 prot. n. MI1011233 in atti dal 14/12/2010 – divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 79803.1/2010), (con soppressione dei precedenti identificativi al mapp. 72 sub. 701, graffato mapp. 74 sub. 701, Cat. A/9, Classe U, Consistenza 12 vani, R.C. Euro 495,80, piazza Leonardo Da Vinci n. SN, piano: T-1);
- variazione del 13/11/2003 prot. n. 873040 in atti dal 13/11/2003 – divisione - fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 61859.1/2003), (con soppressione dei precedenti identificativi di cui al mapp. 20 – 21 – 23 – 25 – 27 sub. 701 – 46 – 75 – 76 – 77 – 269 – 20 subb. da 1 a 8 – 269 subb. da 10 a 15 – 24 – 72 – 74 – 72 sub. 1).

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Al piano T: cortile comune, unità immobiliare e area esterna al sub. 705, cortile comune, unità immobiliare al sub. 707, via Motta;

Dell'annessa cantina, al piano 1° in corpo staccato: cantina al sub. 707, corridoio comune di accesso, proprietà di terzi, cortile comune, cortile comune.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo:

Nessuna

2.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 713

Descrizione dei beni

Posto auto coperto, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** degli immobili di

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda (MI), alla data del 04/10/2021, come segue:

Intestazione:

. età per 1/1;

Dati identificativi:

foglio 6, particella 72 subalterno 713, graffata particella 74 subalterno 713, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 9, superficie catastale totale mq. 10, Rendita Catastale Euro 25,56, Via Antonio Motta n. 20, piano: T.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 20/09/2016 prot. n. MI0473533 in atti dal 20/09/2016 – variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 183085.1/2016);

- variazione del 14/12/2010 prot. n. MI1011233 in atti dal 14/12/2010 – divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 79803.1/2010), (con soppressione dei precedenti identificativi al mapp. 72 sub. 701, graffato mapp. 74 sub. 701, Cat. A/9, Classe U, Consistenza 12 vani, R.C. Euro 495,80, piazza Leonardo Da Vinci n. SN, piano: T-1);
- variazione del 13/11/2003 prot. n. 873040 in atti dal 13/11/2003 – divisione - fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 61859.1/2003), (con soppressione dei precedenti identificativi di cui al mapp. 20 – 21 – 23 – 25 – 27 sub. 701 – 46 – 75 – 76 – 77 – 269 – 20 subb. da 1 a 8 – 269 subb. da 10 a 15 – 24 – 72 – 74 – 72 sub. 1).

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Posto auto al sub. 714, proprietà di terzi, posto auto al sub. 712, cortile comune di accesso.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo:

Nessuna

9.2) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - LOTTO 2

2.A: Appartamento A/3 - piano T/1 - Sub. 706

Appartamento, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T/1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- **al piano terra:** ingresso e locale soggiorno/angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, locale camera e servizio; all'unità immobiliare abitativa è annessa una porzione esterna di giardino esclusivo;
- **all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano primo, in corpo staccato.**

Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive

- esposizione: a Est/Ovest e Nord;
- pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate;
- soffitto: in legno con travetti e perline;
- pavimenti: in gres porcellanato per tutti i locali;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica per il servizio, per lo spazio cucina e per il ripostiglio;
- infissi esterni: in legno di colore marrone con persiane in legno ad ante;
- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno ad ante e scorrevole interno muro per il servizio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt. 3,40 circa;
- **condizioni generali: buone;** l'appartamento risulta in buone condizioni generali, eccetto la presenza di muffe rilevate a contorno di alcuni serramenti esterni e tenuto conto che l'appartamento allo stato attuale non risulta occupato, evidenziando comunque la recente ristrutturazione dell'intero compendio immobiliare, altresì, si descrive che i materiali e le finiture risultano di buona qualità.

ANNESSO GIARDINO ESCLUSIVO

- si rileva una fascia pedonale in piastrelle antigelive su tutto il fronte all'esterno dell'appartamento e una piccola area/fascia adibita a giardino con presenza di siepi;
- condizioni generali: buone.

ANNESSA CANTINA, in corpo staccato

- porta: in acciaio zincato;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitto: intonacati a civile e tinteggiati; soffitto in legno;
- punto luce: non presente.
- condizioni generali: buone.

2.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 713

Posto auto coperto, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T.

Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive

- pavimento: in pietre levigate e cemento e delimitazione con cubetti di porfido;
- pareti e plafone: intonaco civile e tinteggiati; presenta di due pilastri in mattoni lato destro;
- punto luce: è presente sulla parete ad Est;
- condizioni generali: buone.

9.3) STATO OCCUPATIVO - LOTTO 2

Richiamando l'esposizione preliminare al Capitolo "Stato occupativo – tutti i LOTTI", l'esperto attesta che, in data sopralluoghi, le unità immobiliari di cui al LOTTO 2 Non risultano locate, e **risultano libere da persone.**

Osservazioni:

In merito alla documentazione depositata telematicamente dal Custode Giudiziario unitamente al suo Verbale di primo accesso e inerente l'unità immobiliare al sub. 706, ovvero la registrazione di un (precedente) contratto locativo abitativo con conduttore identificato col codice fiscale BDARDH82B01Z352U e durata dal 01/08/2020 al 31/07/2024, e il testo di un (posteriore) contratto locativo abitativo con conduttore identificato al nominativo Hamza Ameer e durata dal 01/10/2021 al 31/09/2025 e del quale non si conoscono estremi di registrazione, l'esperto precisa che l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO ha riscontrato in merito che, sulla base dei dati forniti ai fini della ricerca, Non ha individuato dati di registrazione.

10) LOTTO N. 3 – SUBB. 707 E 712

3.A: Appartamento A/3 - piano T/1 - Sub. 707

3.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 712

10.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - LOTTO 3

3.A: Appartamento A/3 - piano T/1 - Sub. 707

Descrizione dei beni

Appartamento, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T/1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- al piano terra: ingressi e spazio cottura, locale soggiorno/cucina, disimpegno, locale

camera e servizio; all'unità immobiliare abitativa è annessa una porzione esterna di giardino esclusivo;

- all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano primo, in corpo staccato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** degli immobili di

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda (MI), alla data del 04/10/2021, come segue:

Intestazione:

1/1;

Dati identificativi:

foglio 6, particella 72 subalterno 707, graffata particella 74 subalterno 707, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 70, totale escluse aree scoperte mq. 69, Rendita Catastale Euro 139,44, Via Antonio Motta n. 20, piano: T-1.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 20/09/2016 prot. n. MI0473528 in atti dal 20/09/2016 – variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 183080.1/2016);

- variazione del 15/02/2012 prot. n. MI0099835 in atti dal 15/02/2012 esatta rappresentazione grafica (n. 11584.1/2012);

- variazione del 14/12/2010 prot. n. MI1011233 in atti dal 14/12/2010 – divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 79803.1/2010), (con soppressione dei precedenti identificativi al mapp. 72 sub. 701, graffato mapp. 74 sub. 701, Cat. A/9, Classe U, Consistenza 12 vani, R.C. Euro 495,80, piazza Leonardo Da Vinci n. SN, piano: T-1);

- variazione del 13/11/2003 prot. n. 873040 in atti dal 13/11/2003 – divisione - fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 61859.1/2003), (con soppressione dei precedenti identificativi di cui al mapp. 20 – 21 – 23 – 25 – 27 sub. 701 – 46 – 75 – 76 – 77 – 269 – 20 subb. da 1 a 8 – 269 subb. da 1 a 15 – 24 – 72 – 74 – 72 subb. da 1 a 5 – 74 sub. 1).

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Al piano T: unità immobiliare e area esterna al sub. 706, cortile comune, enti comuni al sub. 704, via Pizzagalli, via Motta;

Dell'annessa cantina, al piano 1° in corpo staccato: cantina al sub. 709, corridoio comune di accesso, cantina al sub. 706, cortile comune.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo:

Nessuna

3.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 712

Descrizione dei beni

Posto auto, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** degli immobili di

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda (MI), alla data del

04/10/2021, come segue:

Intestazione:

Dati identificativi:

foglio 6, particella 72 subalterno 712, graffata particella 74 subalterno 712, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.11, superficie catastale totale mq. 11, Rendita Catastale Euro 31,25, Via Antonio Motta n. 20, piano: T.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 20/09/2016 prot. n. MI0473532 in atti dal 20/09/2016 – variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 183084.1/2016);
- variazione del 14/12/2010 prot. n. MI1011233 in atti dal 14/12/2010 – divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 79803.1/2010), (con soppressione dei precedenti identificativi al mapp. 72 sub. 701, graffato mapp. 74 sub. 701, Cat. A/9, Classe U, Consistenza 12 vani, R.C. Euro 495,80, piazza Leonardo Da Vinci n. SN, piano: T-1);
- variazione del 13/11/2003 prot. n. 873040 in atti dal 13/11/2003 – divisione - fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 61859.1/2003), (con soppressione dei precedenti identificativi di cui al mapp. 20 – 21 – 23 – 25 – 27 sub. 701 – 46 – 75 – 76 – 77 – 269 – 20 subb. da 1 a 8 – 269 subb. da 10 a 15 – 24 – 72 – 74 – 72 sub. 1).

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Posto auto al sub. 713, proprietà di terzi, posto auto al sub. 717, cortile comune di accesso.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo:

Nessuna

10.2) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - LOTTO 3

3.A: Appartamento A/3 - piano T/1 - Sub. 707

Appartamento, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T/1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- **al piano terra: ingressi e spazio cottura, locale soggiorno/cucina, disimpegno, locale camera e servizio; all'unità immobiliare abitativa è annessa una porzione esterna di giardino esclusivo;**
- **all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano primo, in corpo staccato.**

Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive

- esposizione: a Sud/Ovest e Nord;
- pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate;
- soffitto: in legno con travetti e perline;
- pavimenti: in gres porcellanato per tutti i locali, eccetto per il servizio, in ceramica;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica per il servizio e lo spazio cottura;
- infissi esterni: in legno di colore marrone con persiane in legno ad ante;
- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno ad ante e scorrevole interno muro per il servizio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidè e vasca;

- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt. 3,40 circa;
- **condizioni generali: buone;** l'appartamento risulta in buone condizioni generali, tenuto conto della recente ristrutturazione dell'intero compendio immobiliare, altresì, si descrive che i materiali e le finiture risultano di buona qualità.

ANNESSO GIARDINO ESCLUSIVO

- si rileva una fascia pedonale in piastrelle antigelive su tutto il fronte all'esterno dell'appartamento e una piccola area/fascia adibita a giardino con presenza di siepi;
- condizioni generali: buone.

ANNESSA CANTINA, in corpo staccato

- porta: in acciaio zincato;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitto: intonacati a civile e tinteggiati; soffitto in legno;
- punto luce: non presente.
- condizioni generali: buone.

3.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 712

Posto auto, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T.

Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive

- pavimento: in pietre levigate e cemento e delimitazione con cubetti di porfido;
- copertura: copertura in policarbonato e struttura in legno; presenta due pilastri in mattoni lato sinistro;
- punto luce: è presente sulla parete ad Est;
- condizioni generali: buone.

10.3) STATO OCCUPATIVO - LOTTO 3

Richiamando l'esposizione preliminare al Capitolo "Stato occupativo – tutti i LOTTI", l'esperto attesta che le unità immobiliari di cui al LOTTO 3 sono **locate**:

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2 e di BERGAMO, in comparazione altresì con la documentazione acquisita dal Custode Giudiziario di cui al suo Verbale di primo accesso depositato telematicamente, dalla comunicazione a mezzo mail PEC ricevuta in data 17/11/2021 dall'Ufficio Territoriale di BERGAMO, l'esperto riporta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **risulta un contratto di locazione abitativo registrato** in relazione alle seguenti unità immobiliari pignorate, con contestuale trasmissione da parte dell'Agenzia delle Entrate di copia dell'interrogazione in Anagrafe Tributaria effettuata:

- **LOTTO N. 3: contratto di locazione abitativo n. 5671 serie 3T del 31/08/2020**

3.A: Appartamento A/3 - piano T/1 - Sub. 707

Conseguentemente, si indicano di seguito in sintesi i dati essenziali del contratto:

il contratto di locazione abitativo è stato stipulato in Vaprio d'Adda (MI) in data 27/08/2020 e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bergamo 1 in data 31/08/2020 al n. 5671 serie 3t;

durata: anni 4 (quattro), dal 01/09/2020 al 31/08/2024;

parti: locatore: la Società proprietaria;

conduttore: _____ ;

dati catastali: fg. 6, mapp. 72, sub. 707; l'esperto precisa che il testo del contratto indica appartamento e posto auto al piano terra, cantina al piano primo;

corrispettivo annuo: Euro 6.000,00.

di trascrizione del medesimo:

L'esperto si riporta integralmente alle Osservazioni importanti formulate *supra*.

11.2) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - LOTTO 4

4.A: Appartamento A/3 - piano T/1 - Sub. 708

Appartamento, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T/1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- **al piano terra: ingresso e locale soggiorno/cucina, disimpegno e servizio; all'unità immobiliare abitativa è annessa una porzione esterna di giardino esclusivo;**
- **all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano primo, in corpo staccato.**

Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive

- esposizione: a Nord/Sud;
- pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate;
- soffitto: in legno con travetti e perline;
- pavimenti: in gres porcellanato per tutti i locali, eccetto per il servizio, in ceramica;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica per il servizio e per lo spazio cottura;
- infissi esterni: in legno di colore marrone con persiane in legno ad ante;
- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno ad ante e scorrevole interno muro per il servizio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt. 3,40 circa;
- **condizioni generali: buone;** l'appartamento risulta in buone condizioni generali, tenuto conto della recente ristrutturazione dell'intero compendio immobiliare, altresì, si descrive che i materiali e le finiture risultano di buona qualità.

ANNESSO GIARDINO ESCLUSIVO

- si rileva una fascia pedonale in piastrelle antigelive su tutto il fronte all'esterno dell'appartamento e l'area adibita a giardino con presenza di siepi;
- condizioni generali: buone.

ANNESSA CANTINA, in corpo staccato

- porta: in acciaio zincato;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitto: intonacati a civile e tinteggiati; soffitto in legno;
- punto luce: non presente.
- condizioni generali: buone.

4.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 717 (ex sub. 711)

Posto auto, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T.

Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive

- pavimento: in pietre levigate e cemento e delimitazione con cubetti di porfido;
- copertura: copertura in policarbonato e struttura in legno; presenta due pilastri in mattoni lato destro;
- punto luce: è presente sulla parete ad Est;
- condizioni generali: buone.

11.3) STATO OCCUPATIVO - LOTTO 4

Richiamando l'esposizione preliminare al Capitolo "Stato occupativo – tutti i LOTTI", l'esperto attesta che le unità immobiliari di cui al LOTTO 4 sono **locate**:

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2 e di BERGAMO, in comparazione altresì con la documentazione acquisita dal Custode Giudiziario di cui al suo Verbale di primo accesso depositato telematicamente, dalla comunicazione a mezzo mail PEC ricevuta in data 17/11/2021 dall'Ufficio Territoriale di BERGAMO, l'esperto riporta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **risulta un contratto di locazione abitativo registrato** in relazione alle seguenti unità immobiliari pignorate, con contestuale trasmissione da parte dell'Agenzia delle Entrate di copia dell'interrogazione in Anagrafe Tributaria effettuata:

- **LOTTO N. 4: contratto di locazione abitativo n. 9092 serie 3T del 01/12/2020**

4.A: Appartamento A/3 - piano T/1 - Sub. 708

Conseguentemente, si indicano di seguito in sintesi i dati essenziali del contratto:

il contratto di locazione abitativo è stato stipulato in Vaprio d'Adda (MI) in data 28/11/2020 e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bergamo 1 in data 01/12/2020 al n. 9092 serie 3t; durata: anni 4 (quattro), dal 01/12/2020 al 30/11/2024;

parti: locatore: la Società proprietaria;

conduttore: Sr. FRANCESCO MARIANO (C.F. FRANMARI80A010001);

dati catastali: fg. 6, mapp. 72, sub. 708; l'esperto precisa che il testo del contratto indica appartamento e posto auto al piano terra, cantina al piano primo;

corrispettivo annuo: Euro 4.200,00.

In ottemperanza al quesito formulato dal G.E.:

l'esperto dà atto che la data di registrazione del contratto locativo in esame (01/12/2020), è **anteriore** alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (09/07/2021).

Come da quesito del G.E., l'esperto espone che il canone di locazione annuo indicato **risulta congruo** rispetto agli attuali valori di mercato.

Per quanto invece concerne: **4.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 717 (ex sub. 711)**, in data sopralluoghi, l'esperto attesta che il suddetto posto auto risulta occupato dal regolare locatario dell'appartamento di cui sopra.

12) LOTTO N. 5 – SUBB. 709 E 714

5.A: Appartamento A/3 - piano 1/2 - Sub. 709

5.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 714

12.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - LOTTO 5

5.A: Appartamento A/3 - piano 1/2 - Sub. 709

Descrizione dei beni

Appartamento, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: 1/2;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- **al piano primo:** ingresso e locale soggiorno/cucina, scala di collegamento al piano secondo, disimpegno, locale camera, servizio e balcone al piano;
- **al piano secondo sottotetto:** scala di collegamento al piano primo, 3 locali;
- **all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano primo, in corpo staccato.**

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** degli immobili di **SOCIETA' IMMOBILIARE TURISTICA ELEFANTE E FINADI S.R.L.** - Venezia, c.1

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda (MI), alla data del 04/10/2021, come segue:

Intestazione:

SOCIETA' IMMOBILIARE TURISTICA ELEFANTE E FINADI S.R.L. - Venezia, proprietà per 1/1;

Dati identificativi:

foglio 6, particella 72 subalterno 709, graffata particella 74 subalterno 709, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 90, totale escluse aree scoperte mq. 89, Rendita Catastale Euro 162,68, Via Antonio Motta n. 20, piano: 1-2.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 20/09/2016 prot. n. MI0473530 in atti dal 20/09/2016 – variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 183082.1/2016);
- variazione del 15/02/2012 prot. n. MI0099835 in atti dal 15/02/2012 esatta rappresentazione grafica (n. 11584.1/2012);
- variazione del 14/12/2010 prot. n. MI1011233 in atti dal 14/12/2010 – divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 79803.1/2010), (con soppressione dei precedenti identificativi al mapp. 72 sub. 701, graffato mapp. 74 sub. 701, Cat. A/9, Classe U, Consistenza 12 vani, R.C. Euro 495,80, piazza Leonardo Da Vinci n. SN, piano: T-1);
- variazione del 13/11/2003 prot. n. 873040 in atti dal 13/11/2003 – divisione - fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 61859.1/2003), (con soppressione dei precedenti identificativi di cui al mapp. 20 – 21 – 23 – 25 – 27 sub. 701 – 46 – 75 – 76 – 77 – 269 – 20 subb. da 1 a 8 – 269 subb. da 1 a 15 – 24 – 72 – 74 – 72 subb. da 1 a 5 – 74 sub. 1).

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Al piano 1°: unità immobiliare e terrazzo al sub. 705, cortile comune, enti comuni al sub. 704, via Pizzagalli, via Motta;

Al piano 2° sottotetto: unità immobiliare al sub. 705, cortile comune, unità immobiliare al sub. 710, via Pizzagalli, via Motta;

Dell'annessa cantina, al piano 1°, in corpo staccato: cantina al sub. 710, corridoio comune di accesso, cantina al sub. 707, cortile comune.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo:

Nessuna

5.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 714

Descrizione dei beni

Posto auto coperto, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** degli immobili di

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda (MI), alla data del 04/10/2021, come segue:

Intestazione:

SOCIETA' IMMOBILIARE TURISTICA ELEFANTE E FINADI S.R.L. - Venezia, proprietà per 1/1;

Dati identificativi:

foglio 6, particella 72 subalterno 714, graffata particella 74 subalterno 714, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 9, superficie catastale totale mq. 9, Rendita Catastale Euro 25,56, Via Antonio Motta n. 20, piano: T.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 20/09/2016 prot. n. MI0473534 in atti dal 20/09/2016 – variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 183086.1/2016);
- variazione del 14/12/2010 prot. n. MI1011233 in atti dal 14/12/2010 – divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 79803.1/2010) (con soppressione dei precedenti identificativi al mapp. 72 sub. 701, graffato mapp. 74 sub. 701, Cat. A/9, Classe U, Consistenza 12 vani, R.C. Euro 495,80, piazza Leonardo Da Vinci n. SN, piano: T-1);
- variazione del 13/11/2003 prot. n. 873040 in atti dal 13/11/2003 – divisione - fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 61859.1/2003), (con soppressione dei precedenti identificativi di cui al mapp. 20 – 21 – 23 – 25 – 27 sub. 701 – 46 – 75 – 76 – 77 – 269 – 20 subb. da 1 a 8 – 269 subb. da 10 a 15 – 24 – 72 – 74 – 72 sub. 1).

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Posto auto al sub. 715, proprietà di terzi, posto auto al sub. 713, cortile comune di accesso.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo:

Nessuna

12.2) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - LOTTO 5

5.A: Appartamento A/3 - piano 1/2 - Sub. 709

Appartamento, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: 1/2; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- **al piano primo: ingresso e locale soggiorno/cucina, scala di collegamento al piano secondo, disimpegno, locale camera, servizio e balcone al piano;**
- **al piano secondo sottotetto: scala di collegamento al piano primo, 3 locali;**
- **all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano primo, in corpo staccato.**

Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive

- **piano primo:**
- esposizione: a Sud/Ovest e Nord;
- pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate;
- soffitto P.1: in legno con travetti;
- scala interna: in legno;
- pavimenti: in gres porcellanato per il soggiorno/cucina e il disimpegno e per il servizio in piastrelle di ceramica e in parquet per il locale camera;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica per il servizio e lo spazio cucina;
- infissi esterni: in legno di colore marrone con persiane in legno ad ante;

- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno ad ante e scorrevole interno muro per il servizio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt. 2,70 circa;
- **piano secondo sottotetto:**
- pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate;
- soffitto P.2: tetto con struttura portante e secondaria in legno;
- pavimenti: in parquet per tutti e tre i locali;
- infissi esterni: si rilevano quattro oblò;
- porte interne: in legno ad ante;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia; si rilevato elementi radianti per il riscaldamento;
- altezza dei locali: a decrescere sui lati perimetrali: mt. 2,14 circa sotto trave e mt. 1,40 circa per le pareti perimetrali;
- **condizioni generali: buone;** l'appartamento risulta in buone condizioni generali, eccetto la presenza di muffe/umidità rilevate in alcune parti, evidenziando comunque la recente ristrutturazione dell'intero compendio immobiliare, altresì, che i materiali e le finiture risultano di buona qualità.

ANNESSA CANTINA, in corpo staccato

- porta: in acciaio zincato;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitto: intonacati a civile e tinteggiati; soffitto in legno;
- punto luce: non presente.
- condizioni generali: buone.

5.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 714

Posto auto coperto, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T.

Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive

- pavimento: in pietre levigate e cemento e delimitazione con cubetti di porfido;
- pareti e plafone: intonaco civile e tinteggiati; presenta di due pilastri in mattoni lato sinistro;
- punto luce: è presente sulla parete ad Est;
- condizioni generali: buone.

12.3) STATO OCCUPATIVO - LOTTO 5

Richiamando l'esposizione preliminare al Capitolo "Stato occupativo – tutti i LOTTI", l'esperto attesta che le unità immobiliari di cui al LOTTO 5 sono **locate**:

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2 e di BERGAMO, in comparazione altresì con la documentazione acquisita dal Custode Giudiziario di cui al suo Verbale di primo accesso depositato telematicamente, dalla comunicazione a mezzo mail PEC ricevuta in data 17/11/2021 dall'Ufficio Territoriale di BERGAMO, l'esperto riporta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **risulta un contratto**

di locazione abitativo registrato in relazione alle seguenti unità immobiliari pignorate, con contestuale trasmissione da parte dell'Agenzia delle Entrate di copia dell'interrogazione in Anagrafe Tributaria effettuata:

- **LOTTO N. 5: contratto di locazione abitativo n. 5353 serie 3T del 07/08/2020**

5.A: Appartamento A/3 - piano 1/2 - Sub. 709

Conseguentemente, si indicano di seguito in sintesi i dati essenziali del contratto:

il contratto di locazione abitativo è stato stipulato in Vaprio d'Adda (MI) in data 25/07/2020 e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bergamo 1 in data 07/08/2020 al n. 5353 serie 3t;

durata: anni 4 (quattro), dal 01/08/2020 al 31/07/2024;

parti: locatore: la Società proprietaria;

conduttore: Sig. _____

dati catastali: fg. 6, mapp. 72, sub. 709; l'esperto precisa che il testo del contratto indica appartamento al piano 1° e 2°, posto auto al piano terra, cantina al piano primo;

corrispettivo annuo: Euro 7.200,00.

In ottemperanza al quesito formulato dal G.E.:

l'esperto dà atto che la data di registrazione del contratto locativo in esame (07/08/2020), è **anteriore** alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (09/07/2021).

Come da quesito del G.E., l'esperto espone che il canone di locazione annuo indicato **risulta congruo** rispetto agli attuali valori di mercato.

Per quanto invece concerne: **5.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 714**, in data sopralluoghi, l'esperto attesta che il suddetto posto auto risulta occupato dal regolare locatario dell'appartamento di cui sopra.

13) LOTTO N. 6 – SUBB. 710 E 715

6.A: Appartamento A/3 - piano 1/2 - Sub. 710

6.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 715

13.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - LOTTO 6

6.A: Appartamento A/3 - piano 1/2 - Sub. 710

Descrizione dei beni

Appartamento, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: 1/2; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- al piano primo: ingresso e locale soggiorno/cucina, scala di collegamento al piano secondo sottotetto, disimpegno e servizio;

- al piano secondo sottotetto: scala di collegamento al piano primo, 3 locali;

- all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano primo, in corpo staccato.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** degli immobili di _____ - Venezia,

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda (MI), alla data del 04/10/2021, come segue:

Intestazione:

_____ - Venezia, proprietà per 1/1;

Dati identificativi:

foglio 6, particella 72 subalterno 710, graffata particella 74 subalterno 710, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 70, totale escluse aree scoperte mq. 70, Rendita Catastale Euro 162,68, Via Antonio Motta n. 20, piano: 1-2.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 20/09/2016 prot. n. MI0473531 in atti dal 20/09/2016 – variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 183083.1/2016);
- variazione del 15/02/2012 prot. n. MI0099835 in atti dal 15/02/2012 esatta rappresentazione grafica (n. 11584.1/2012);
- variazione del 14/12/2010 prot. n. MI1011233 in atti dal 14/12/2010 – divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 79803.1/2010), (con soppressione dei precedenti identificativi al mapp. 72 sub. 701, graffato mapp. 74 sub. 701, Cat. A/9, Classe U, Consistenza 12 vani, R.C. Euro 495,80, piazza Leonardo Da Vinci n. SN, piano: T-1);
- variazione del 13/11/2003 prot. n. 873040 in atti dal 13/11/2003 – divisione - fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 61859.1/2003), (con soppressione dei precedenti identificativi di cui al mapp. 20 – 21 – 23 – 25 – 27 sub. 701 – 46 – 75 – 76 – 77 – 269 – 20 subb. da 1 a 8 – 269 subb. da 1 a 15 – 24 – 72 – 74 – 72 subb. da 1 a 5 – 74 sub. 1).

Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Al piano 1°: cortile comune, proprietà di terzi, via Pizzagalli, enti comuni al sub. 704;

Al piano 2° sottotetto: cortile comune, proprietà di terzi, via Pizzagalli, unità immobiliare al sub. 709;

Dell'annessa cantina, al piano 1°, in corpo staccato: cantina al sub. 708, corridoio comune di accesso, cantina al sub. 709, cortile comune.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo:

Nessuna

6.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 715

Descrizione dei beni

Posto auto coperto, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** degli immobili di **SOCIETA' IMMOBILIARE TURISTICA ELEFANTE E FINADI S.R.L. – Venezia, c.f.: 09177600153.**

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda (MI), alla data del 04/10/2021, come segue:

Intestazione:

SOCIETA' IMMOBILIARE TURISTICA ELEFANTE E FINADI S.R.L. - Venezia, proprietà per 1/1;

Dati identificativi:

foglio 6, particella 72 subalterno 715, graffata particella 74 subalterno 715, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 9, superficie catastale totale mq. 9, Rendita Catastale Euro 25,56, Via Antonio Motta n. 20, piano: T.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 20/09/2016 prot. n. MI0473535 in atti dal 20/09/2016 – variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 183087.1/2016);
- variazione del 14/12/2010 prot. n. MI1011233 in atti dal 14/12/2010 – divisione – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 79803.1/2010), (con soppressione dei precedenti

identificativi al mapp. 72 sub. 701, graffato mapp. 74 sub. 701, Cat. A/9, Classe U, Consistenza 12 vani, R.C. Euro 495,80, piazza Leonardo Da Vinci n. SN, piano: T-1);
- variazione del 13/11/2003 prot. n. 873040 in atti dal 13/11/2003 - divisione - fusione - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 61859.1/2003), (con soppressione dei precedenti identificativi di cui al mapp. 20 - 21 - 23 - 25 - 27 sub. 701 - 46 - 75 - 76 - 77 - 269 - 20 subb. da 1 a 8 - 269 subb. da 10 a 15 - 24 - 72 - 74 - 72 sub. 1).

Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Posto auto al sub. 716, proprietà di terzi, posto auto al sub. 714, cortile comune di accesso.

Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo:

Nessuna

13.2) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - LOTTO 6

6.A: Appartamento A/3 - piano 1/2 - Sub. 710

Appartamento, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: 1/2; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- **al piano primo:** ingresso e locale soggiorno/cucina, scala di collegamento al piano secondo sottotetto, disimpegno e servizio;
- **al piano secondo sottotetto:** scala di collegamento al piano primo, 3 locali;
- **all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano primo, in corpo staccato.**

Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive

- **piano primo:**
- esposizione: a Sud/Nord;
- pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate;
- soffitto P.1: in legno con travetti e perline;
- scala interna: in legno;
- pavimenti: in gres porcellanato per il soggiorno/cucina e il disimpegno e per il servizio in piastrelle di ceramica e in parquet per il locale camera;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica per il servizio e lo spazio cucina;
- infissi esterni: in legno di colore marrone con persiane in legno ad ante;
- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno ad ante e scorrevole interno muro per il servizio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt. 2,70 circa;
- **piano secondo sottotetto:**
- pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate;
- soffitto P.2: tetto con struttura portante e secondaria in legno;
- pavimenti: in parquet per tutti e tre i locali;
- infissi esterni: si rilevano quattro oblò;
- porte interne: in legno ad ante;

- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia; si rilevano elementi radianti per il riscaldamento;
- altezza dei locali: a decrescere sui lati perimetrali: mt. 2,23 circa sotto trave e mt. 1,30 circa per le pareti perimetrali;
- **condizioni generali: buone;** l'appartamento risulta in buone condizioni generali, evidenziando comunque la recente ristrutturazione dell'intero compendio immobiliare, altresì, che i materiali e le finiture risultano di buona qualità.

ANNESSA CANTINA, in corpo staccato

- porta: in acciaio zincato;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitto: intonacati a civile e tinteggiati; soffitto in legno;
- punto luce: non presente.
- condizioni generali: buone.

6.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 715

Posto auto coperto, sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), Via Antonio Motta n. 20, piano: T.

Caratteristiche descrittive interne e condizioni manutentive

- pavimento: in pietre levigate e cemento e delimitazione con cubetti di porfido;
- parete e plafone: intonacati e tinteggiati; si rilevano due pilastri in mattoni lato destro;
- punto luce: è presente sulla parete ad Est;
- condizioni generali: buone.

13.3) STATO OCCUPATIVO - LOTTO 6

Richiamando l'esposizione preliminare al Capitolo "Stato occupativo – tutti i LOTTI", l'esperto attesta che le unità immobiliari di cui al LOTTO 6 sono **locate**:

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2 e di BERGAMO, in comparazione altresì con la documentazione acquisita dal Custode Giudiziario di cui al suo Verbale di primo accesso depositato telematicamente, dalla comunicazione a mezzo mail PEC ricevuta in data 17/11/2021 dall'Ufficio Territoriale di BERGAMO, l'esperto riporta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **risulta un contratto di locazione abitativo registrato** in relazione alle seguenti unità immobiliari pignorate, con contestuale trasmissione da parte dell'Agenzia delle Entrate di copia dell'interrogazione in Anagrafe Tributaria effettuata:

- **LOTTO N. 6: contratto di locazione abitativo n. 6852 serie 3T del 02/10/2020**

6.A: Appartamento A/3 - piano 1/2 - Sub. 710

Conseguentemente, si indicano di seguito in sintesi i dati essenziali del contratto:

il contratto di locazione abitativo è stato stipulato in Vaprio d'Adda (MI) in data 10/09/2020 e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bergamo 1 in data 02/10/2020 al n. 6852 serie 3t; durata: anni 4 (quattro), dal 15/09/2020 al 14/09/2024;

parti: locatore: la Società proprietaria;

conduttore: S.p.A. (Società a partecipazione paritetica);

dati catastali: fg. 6, mapp. 72, sub. 710; l'esperto precisa che il testo del contratto indica appartamento al piano 1° e 2°, posto auto al piano terra, cantina al piano primo;

corrispettivo annuo: Euro 6.600,00.

In ottemperanza al quesito formulato dal G.E.:

l'esperto dà atto che la data di registrazione del contratto locativo in esame (02/10/2020), è **anteriore** alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in Conservatoria (09/07/2021).

Come da quesito del G.E., l'esperto espone che il canone di locazione annuo indicato risulta congruo rispetto agli attuali valori di mercato.

Per quanto invece concerne: **6.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 715**, in data sopralluoghi, l'esperto attesta che il suddetto posto auto risulta occupato dal regolare locatario dell'appartamento di cui sopra.

14) REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – TUTTI I LOTTI

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Vaprio d'Adda (MI), mediante accesso agli atti edilizi richiesti effettuato in data 23/11/2021, si attesta dapprima che la costruzione delle unità immobiliari pignorate **è iniziata in data Posteriore al 1° settembre 1967.**

Premessa:

Come già descritto analiticamente ai Capitoli 2° e 3°, gli immobili in esame sono parte integrante del complesso architettonico residenziale del secolo XV° denominato **VILLA MELZI D'ERIL E PARCO** di Vaprio d'Adda (MI), compendio assoggettato ai seguenti vincoli:

- Immobili sottoposti al vincolo diretto storico architettonico di cui alla Parte II del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 - Codice dei beni Culturali e del Paesaggio;

- Immobili sottoposti al vincolo paesistico ambientale di cui alla Parte III del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 - Codice dei beni Culturali e del Paesaggio.

L'esperto precisa altresì che gli immobili in esame ricadono in : Zona A – Centro Storico.

Pratiche edilizie reperite presso i competenti Uffici del Comune di Vaprio d'Adda (MI):

P.E. 26/2008 – AUTORIZZAZIONE SOPRINTENDENZA per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di MILANO:

- **Parere positivo rilasciato dalla Soprintendenza di Milano – Approvazione, con indicazioni, in data 09/06/2008 prot. n. 8844:** (riferimento pratica D.I.A. n. 17/2006), (precedente parere in data 27/09/2005 prot. n. 13765), per la costruzione in via Motta n. 20 al fg. 6, mapp. 72, sub. 701, per le seguenti opere: ristrutturazione porzione di fabbricato (rustico);

P.E. 33/2008 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA:

- **Autorizzazione Paesaggistica ex artt. 146 e 159 D.Lgs. n. 42/2004 rilasciata dal Consorzio per la gestione del PARCO ADDA NORD, in data 28/07/2008 prot. n. 2467/08, Provvedimento n. 103/2008:** (riferimento pratica D.I.A. n. 115/2008), (riferimento A.P. n. 26/2008 Soprintendenza), per la costruzione in via Motta n. 20 al fg. 6, mapp. 72, sub. 701, per le seguenti opere: recupero edilizio ai fini residenziali;

P.E. 115/2008 – D.I.A. ordinaria:

- **D.I.A. ordinaria n. 115/2008 in data 30/07/2008 prot. n. 10916:** (in aggiunta alla pratica D.I.A. n. 17/2006), (riferimento Parere positivo n. 26/2008 Soprintendenza e A.P. 33/2008 PARCO), per la costruzione in via Motta n. 20 al fg. 6, mapp. 72, sub. 701, per le seguenti opere: recupero edilizio di porzione di immobile residenziale e ristrutturazione edilizia – Variante postuma a pratica D.I.A. n. 17/2006 in data 08/03/2006 prot. n. 3682;

- **Comunicazione inizio lavori presentata in data 01/09/2008;**

P.E. 34/2009 – D.I.A. ordinaria – Successiva Variante DIA:

- **Parere positivo rilasciato dalla Soprintendenza di Milano – Approvazione Variante, in data 18/02/2009 prot. n. 2133;**

- **D.I.A. ordinaria n. 34/2009 in data 26/03/2009 prot. n. 4343:** (in aggiunta alla pratica D.I.A. n. 115/2008), (riferimento Parere positivo n. 26/2008 Soprintendenza e A.P. 33/2008 PARCO), per la costruzione in via Motta n. 20 al fg. 6, mapp. 72, sub. 701, per le seguenti opere: recupero

edilizio edificio accessorio (rustico) – Variante postuma a pratica D.I.A. n. 115/2008 in data 30/07/2008 prot. n. 10916;

- **Comunicazione di fine lavori – Certificato di collaudo finale presentata in data 02/09/2011;**
- **Certificato di Agibilità rilasciata con silenzio assenso in data 13/08/2012 prot. n. 9970/2012** (riferimento P.E. DIA n. 115/2008, DIA n. 34/2009).

Conformità edilizia e catastale:

Premessa:

Di tutto quanto sopra esposto, in merito alla regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, dall'analisi delle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune predetto, ovvero, dalla comparazione delle stesse, delle planimetrie catastali e Comunali acquisite, con lo stato di fatto, **l'esperto può esprimersi in merito alla conformità edilizia e catastale dei LOTTI assegnati, in relazione a quanto messo a disposizione dal Comune e visionato.**

LOTTO 1 – Appartamento e cantina Sub. 705 – Posto auto Sub. 716

In merito al suddetto Lotto 1, l'esperto **attesta che Non vi sono difformità, e pertanto, conferma che lo stato di fatto in data sopralluogo è conforme alle pratiche edilizie Comunali e alle schede catastali acquisite.**

LOTTO 2 – Appartamento e cantina Sub. 706 – Posto auto Sub. 713

In merito al suddetto Lotto 2, l'esperto **attesta che Non vi sono difformità, e pertanto, conferma che lo stato di fatto in data sopralluogo è conforme alle pratiche edilizie Comunali e alle schede catastali acquisite.**

LOTTO 3 – Appartamento e cantina Sub. 707 – Posto auto Sub. 712

In merito al suddetto Lotto 3, l'esperto **attesta che Non vi sono difformità, e pertanto, conferma che lo stato di fatto in data sopralluogo è conforme alle pratiche edilizie Comunali e alle schede catastali acquisite.**

LOTTO 4 – Appartamento e cantina Sub. 708 – Posto auto Sub. 717

In merito al suddetto Lotto 4, l'esperto **attesta che Non vi sono difformità, e pertanto, conferma che lo stato di fatto in data sopralluogo è conforme alle pratiche edilizie Comunali e alle schede catastali acquisite.**

LOTTO 5 – Appartamento e cantina Sub. 709 – Posto auto Sub. 714

In merito al suddetto Lotto 5, l'esperto **attesta di aver rilevato solo una difformità edilizia, e pertanto, conferma che lo stato di fatto in data sopralluogo Non è conforme alle pratiche edilizie Comunali, precisando quanto segue:**

La difformità edilizia riscontrata è riconducibile alla presenza allo stato di fatto di due lucernari di circa cm. 0,30 x 0,60 nel locale al piano secondo sottotetto lato Sud/Ovest, non presenti nelle tavole Comunali, evidenziando comunque la conformità della scheda catastale (datata 2012) in merito alla distribuzione interna, in quanto tutte le unità immobiliari non riportano le proiezioni dei lucernari, ovvero riportano le proiezioni delle altezze, presumendo.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI – LOTTO 5:

Per emendare la difformità riscontrate, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per le eventuali/ulteriori sanatorie edilizie e/o per le relative pratiche edilizie richieste dalle Autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti, nonché, in caso di richiesta da parte del Catasto, per il contestuale aggiornamento della rettifica della planimetria catastale.

I **costi medi professionali** per la redazione della pratica edilizia che coinvolge l'unità immobiliare **di cui al Lotto 5** possono essere preventivabili indicativamente in € 500,00, e per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, risulta consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, nonché, per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00**, (*infra* al Capitolo "Adeguamenti e correzioni di stima").

LOTTO 6 – Appartamento e cantina Sub. 710 – Posto auto Sub. 715

In merito al suddetto Lotto 6, l'esperto **attesta che Non vi sono difformità, e pertanto, conferma che lo stato di fatto in data sopralluogo è conforme alle pratiche edilizie Comunali e alle schede catastali acquisite.**

15) CONSISTENZA – TUTTI I LOTTI

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle singole unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali e i rilievi effettuati in date sopralluoghi, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. **Le superfici annesse alla destinazione d'uso principale sono state omogeneizzate** in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

LOTTO 1 - APPARTAMENTO P. T/1/2 SUB. 705 - POSTO AUTO P.T. SUB. 716				
Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
ingresso e scala - P.T.	mq.	8,20	100%	8,20
appartamento - P.1°	mq.	76,26	100%	76,26
balcone - P. 1°	mq.	3,00	30%	0,90
sottotetto - P.2°	mq.	62,74	50%	31,37
area esterna - P.T.	mq.	3,70	10%	0,37
locale cantina - P.T.	mq.	7,60	25%	1,90
posto auto - P.T.	mq.	10,00	100%	10,00
Totale	mq.	171,50		129,00

LOTTO 2 - APPARTAMENTO P. T/1 SUB. 706 - POSTO AUTO P.T. SUB. 713				
Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento - P.T.	mq.	68,65	100%	68,65
area esterna - P.T.	mq.	16,00	10%	1,60
locale cantina - P.1°	mq.	7,00	25%	1,75
posto auto - P.T.	mq.	10,00	100%	10,00
Totale	mq.	101,65		82,00

LOTTO 3 - APPARTAMENTO P. T/1 SUB. 707 - POSTO AUTO P.T. SUB. 712				
Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento - P.T.	mq.	67,17	100%	67,17
area esterna - P.T.	mq.	7,00	10%	0,70
locale cantina - P.1°	mq.	4,50	25%	1,13
posto auto - P.T.	mq.	10,00	100%	10,00
Totale	mq.	88,67		79,00

LOTTO 4 - APPARTAMENTO P. T/1 SUB. 708 - POSTO AUTO P.T. SUB. 717				
Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento - P.T.	mq.	58,50	100%	58,50
area esterna - P.T.	mq.	21,00	10%	2,10
locale cantina - P.1°	mq.	5,60	25%	1,40
posto auto - P.T.	mq.	10,00	100%	10,00
Totale	mq.	95,10		72,00

LOTTO 5 - APPARTAMENTO P. 1/2 SUB. 709 - POSTO AUTO P.T. SUB. 714				
Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento - P.1°	mq.	67,06	100%	67,06
balcone - P.1°	mq.	14,00	30%	4,20
sottotetto - P. 2°	mq.	67,27	50%	33,64
locale cantina - P.1°	mq.	4,40	25%	1,10
posto auto - P.T.	mq.	10,00	100%	10,00
Totale	mq.	162,73		116,00

LOTTO 6 - APPARTAMENTO P. 1/2 SUB. 710 - POSTO AUTO P.T. SUB. 715				
Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento - P.1°	mq.	58,40	100%	58,40
sottotetto - P.2°	mq.	61,20	50%	30,60
locale cantina - P.1°	mq.	4,00	25%	1,00
posto auto - P.T.	mq.	10,00	100%	10,00
Totale	mq.	133,60		100,00

16) STIMA – TUTTI I LOTTI

Considerazioni e Criteri di stima**CONSIDERAZIONI:**

Per quanto concerne l'ubicazione del compendio immobiliare di cui sono parte integrante i beni immobili pignorati, suddivisi per i rispettivi LOTTI, **l'esperto ritiene dapprima di esprimersi positivamente in merito**, ovvero, considerata l'ubicazione in pieno centro storico, si conferma quanto già esposto in merito al quadro dei servizi di prima necessità, il quale risulta sufficiente nel raggio di 200m, evidenziando che tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali e polifunzionali) si trovano verso Ovest, compresi i trasporti pubblici di superficie, confermando la vicinanza alle arterie di comunicazione ad alta percorribilità, di conseguenza, l'esperto ritiene di affermare che i beni immobili possono godere al tempo stesso delle condizioni di ottima appetibilità.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione generale del compendio immobiliare e di tutti gli aspetti correlati agli accessi comuni, alle facciate esterne, compreso il fabbricato staccato e l'area cortilizia/posti auto in generale, altresì, alle singole unità immobiliari al loro interno, l'esperto conferma che le condizioni generali sono da ritenersi buone, tenendo conto della recente edificazione/ristrutturazione del compendio immobiliare.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possano essere alienati, debba essere eseguita dapprima applicando il **"Metodo di Stima sintetico Comparativo"** e riferito **al "Valore di Mercato"**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **"comparazione"**, la quale consente di giungere al **"valore base"**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", i quali saranno inglobati nel valore di stima e definiti in ordine alle seguenti caratteristiche peculiari:

- l'ubicazione, dotazione dei servizi e dei trasporti, la manutenzione generale dello stato di fatto dei fabbricati e delle parti comuni, l'altezza del piano di appartenenza, nonché, la posizione dei posti auto in relazione all'area cortilizia, ovvero, allo spazio di manovra per l'accesso e l'uscita delle auto;

altresì, in merito alle unità residenziali, si terrà conto della tipologia e della consistenza, dell'orientamento, nonché, della presenza dei piani sottotetto di ampia consistenza, della presenza di fasce adibite a giardino esclusivo e della presenza di cantine per ogni singola unità immobiliare;

di conseguenza, si espone che saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con simili caratteristiche tipologiche dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Vaprio D'Adda – Via Motta, e su piazze di mercato nelle zone adiacenti agli stessi, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili, inglobati e definiti in euro/mq..

Fonti d'informazione e parametri estimativi**FONTI DI INFORMAZIONE:**

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Vaprio d'Adda (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2021

Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e dai criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate), unendo le superfici dell'unità principale**, nello stato di fatto in cui si trovano, valutati a corpo e non a misura, (riportandosi al Capitolo "Informazioni relative al calcolo della consistenza e superficie"), **che viene definito dall'esperto come da calcolo analitico nelle tabelle di seguito esposte per ogni singolo LOTTO:**

LOTTO 1 - APPARTAMENTO P.T/1/2 SUB. 705 - POSTO AUTO P.T. SUB. 716				
Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	P.T. e 1°	85,36	€ 1.550,00	€ 132.308,00
sottotetto	P.2°	31,37	€ 1.550,00	€ 48.623,50
area esterna	P.T.	0,37	€ 1.550,00	€ 573,50
locale cantina	P.T.	1,90	€ 1.550,00	€ 2.945,00
posto auto	P.T.	10,00	€ 650,00	€ 6.500,00
Totale		129,00		€ 190.950,00
Totale arrotondato				€ 191.000,00

LOTTO 2 - APPARTAMENTO P.T/1 SUB. 706 - POSTO AUTO P.T. SUB. 713				
Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	P.T.	68,65	€ 1.450,00	€ 99.542,50
area esterna	P.T.	1,60	€ 1.450,00	€ 2.320,00
locale cantina	P.1°	1,75	€ 1.450,00	€ 2.537,50
posto auto	P.T.	10,00	€ 650,00	€ 6.500,00
Totale		82,00		€ 110.900,00
Totale arrotondato				€ 111.000,00

LOTTO 3 - APPARTAMENTO P.T/1 SUB. 707 - POSTO AUTO P.T. SUB. 712				
Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	P.T.	67,17	€ 1.450,00	€ 97.396,50
area esterna	P.T.	0,70	€ 1.450,00	€ 1.015,00
locale cantina	P.1°	1,13	€ 1.450,00	€ 1.638,50
posto auto	P.T.	10,00	€ 650,00	€ 6.500,00
Totale		79,00		€ 106.550,00
Totale arrotondato				€ 107.000,00

LOTTO 4 - APPARTAMENTO P.T/1 SUB. 708 - POSTO AUTO P.T. SUB. 717				
Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	P.T.	58,50	€ 1.450,00	€ 84.825,00
area esterna	P.T.	2,10	€ 1.450,00	€ 3.045,00
locale cantina	P.1°	1,40	€ 1.450,00	€ 2.030,00
posto auto	P.T.	10,00	€ 600,00	€ 6.000,00
Totale		72,00		€ 95.900,00
Totale arrotondato				€ 96.000,00

LOTTO 5 - APPARTAMENTO P.1/2 SUB. 709 - POSTO AUTO P.T. SUB. 714				
Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	P.1°	71,26	€ 1.550,00	€ 110.453,00
sottotetto	P.2°	33,64	€ 1.550,00	€ 52.142,00
locale cantina	P.1°	1,10	€ 1.550,00	€ 1.705,00
posto auto	P.T.	10,00	€ 650,00	€ 6.500,00
Totale		116,00		€ 170.800,00
Totale arrotondato				€ 171.000,00

LOTTO 6 - APPARTAMENTO P.1/2 SUB. 710 - POSTO AUTO P.T. SUB. 715				
Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	P.1°	58,40	€ 1.600,00	€ 93.440,00
sottotetto	P.2°	30,60	€ 1.600,00	€ 48.960,00
locale cantina	P.1°	1,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
posto auto	P.T.	10,00	€ 600,00	€ 6.000,00
Totale		100,00		€ 150.000,00
Totale arrotondato				€ 150.000,00

VALORE COMPLESSIVO DELLA PIENA PROPRIETA' - TUTTI I N. 6 LOTTI:	
Per un totale complessivo	= € 826.000,00

17) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA – TUTTI I LOTTI

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili dei LOTTI DAL N. 1 AL N. 6 COMPRESI, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, **il valore di mercato decurtato del 5%**, nonché, per la regolarità edilizia dell'unità immobiliare di cui al Sub. 709, LOTTO n. 5, esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico dei seguenti LOTTI:

LOTTO 1 - APPARTAMENTO SUB. 705 - POSTO AUTO SUB. 716	
Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 191.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 9.550,00
Totale	€ 181.450,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 181.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 1 – PREZZO BASE D'ASTA

Richiamando l'attenzione al regolare contratto di locazione stipulato, e descritto in dettaglio al Capitolo 8.3) Stato occupativo – LOTTO 1, l'esperto, in ottemperanza al quesito del G.E., determinerà il valore di tali unità immobiliari **considerandole occupate**, ritenendo di operare in ordine alla **decurtazione del 15%** del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 181.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 154.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - <u>CONSIDERATI OCCUPATI</u>	
PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 1	€ 154.000,00

LOTTO 2 - APPARTAMENTO SUB. 706 - POSTO AUTO SUB. 713	
Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 111.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 5.550,00
Totale	€ 105.450,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 105.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 2

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 105.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 89.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - <u>CONSIDERATI LIBERI</u>	
PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 2	€ 105.000,00

LOTTO 3 - APPARTAMENTO SUB. 707 - POSTO AUTO SUB. 712	
Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 107.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 5.350,00
Totale	€ 101.650,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 102.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 3 – PREZZO BASE D'ASTA

Richiamando l'attenzione al regolare contratto di locazione stipulato, e descritto in dettaglio al Capitolo 10.3) Stato occupativo – LOTTO 3, l'esperto, in ottemperanza al quesito del G.E., determinerà il valore di tali unità immobiliari **considerandole occupate**, ritenendo di operare in ordine alla **decurtazione del 15%** del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 102.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 87.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - <u>CONSIDERATI OCCUPATI</u>	
PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 3	€ 87.000,00

LOTTO 4 - APPARTAMENTO SUB. 708 - POSTO AUTO SUB. 717	
Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 96.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 4.800,00
Totale	€ 91.200,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 91.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 4 – PREZZO BASE D'ASTA

Richiamando l'attenzione al regolare contratto di locazione stipulato, e descritto in dettaglio al Capitolo 11.3) Stato occupativo – LOTTO 4, l'esperto, in ottemperanza al quesito del G.E., determinerà il valore di tali unità immobiliari **considerandole occupate**, ritenendo di operare in ordine alla **decurtazione del 15%** del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 91.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 77.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - <u>CONSIDERATI OCCUPATI</u>	
PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 4	€ 77.000,00

LOTTO 5 - APPARTAMENTO SUB. 709 - POSTO AUTO SUB. 714	
Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 171.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 8.550,00
Spese Regolarità Edilizia e Catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 160.450,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 160.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 5 – PREZZO BASE D'ASTA

Richiamando l'attenzione al regolare contratto di locazione stipulato, e descritto in dettaglio al Capitolo 12.3) Stato occupativo – LOTTO 5, l'esperto, in ottemperanza al quesito del G.E.,

determinerà il valore di tali unità immobiliari **considerandole occupate**, ritenendo di operare in ordine alla **decurtazione del 15%** del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 160.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 136.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - <u>CONSIDERATI OCCUPATI</u>	
PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 5	€ 136.000,00

LOTTO 6 - APPARTAMENTO SUB. 710 - POSTO AUTO SUB. 715	
Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 150.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 7.500,00
Totale	€ 142.500,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 143.000,00

Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 6 – PREZZO BASE D'ASTA

Richiamando l'attenzione al regolare contratto di locazione stipulato, e descritto in dettaglio al Capitolo 13.3] Stato occupativo – LOTTO 6, l'esperto, in ottemperanza al quesito del G.E., determinerà il valore di tali unità immobiliari **considerandole occupate**, ritenendo di operare in ordine alla **decurtazione del 15%** del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 143.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 122.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - <u>CONSIDERATI OCCUPATI</u>	
PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 6	€ 122.000,00

VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI - PREZZO BASE D'ASTA	
LOTTO 1 - SUBB. 705 E 716	€ 154.000,00
LOTTO 2 - SUBB. 706 E 713	€ 105.000,00
LOTTO 3 - SUBB. 707 E 712	€ 87.000,00
LOTTO 4 - SUBB. 708 E 717	€ 77.000,00
LOTTO 5 - SUBB. 709 E 714	€ 136.000,00
LOTTO 6 - SUBB. 710 E 715	€ 122.000,00
TOTALE VALORE - TUTTI I N. 6 LOTTI	€ 681.000,00

N.B.: Prezzi base d'asta consigliati, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

18) GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ – TUTTI I LOTTI

Come già esposto al Capitolo specifico "Divisione dei beni immobili", dagli accertamenti eseguiti relazionati alle tipologie e agli stati di fatto, in merito a ciascuna delle unità immobiliari abitative, con le rispettive pertinenze (cantine e giardini esclusivi), l'esperto ritiene che le stesse Non hanno le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in ulteriori Lotti, e pertanto, ritiene la stessa non appropriata al caso in questione, in considerazione dei rispettivi accessi indipendenti all'unità principale al proprio livello, altresì, della relativa consistenza, distribuzione tipologica e dell'impiantistica generale, ovvero, l'ipotetica divisione porterebbe a costi molto elevati per la trasformazione.

In merito ai posti auto, distinti catastalmente come unità immobiliari, già assegnati alle rispettive unità immobiliari principali, di cui ai Lotti da 1 a 6, come dettagliato nella presente relazione di stima, l'esperto dà atto che Non sussistono le condizioni per un'alienazione separata, in quanto porterebbe ad un deprezzamento delle unità stesse.

19) CRITICITA' DA SEGNALARE – TUTTI I LOTTI

L'esperto ritiene di segnalare soltanto le criticità già esposte al Capitolo 13.1 in ordine alla esatta identificazione catastale del posto auto pignorato di cui al Lotto: **6.B: Posto Auto C/6 – piano T – Sub. 717 (ex sub. 711)**, ovvero alle discrepanze con quanto contenuto nell'atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione del medesimo.

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 39 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), lì 12 Gennaio 2022

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico



ALLEGATI:

- 1) N. 12 + 1 visure storiche catastali
- 2) N. 12 planimetrie catastali
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per persona giuridica
- 5) copia atto provenienza
- 6) copia doc. acquisita accesso atti - Comune Vaprio d'Adda (MI)
- 7) copia doc. inerente Decreto di vincolo di tutela immobile ex D.Lgs. n. 42/2004
- 8) copia mail PEC richiesta e riscontro presso Agenzia delle Entrate di Milano e Bergamo/copia doc. inerente ctr locazione abitativi e registrazioni
- 9) documentazione fotografica

