



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

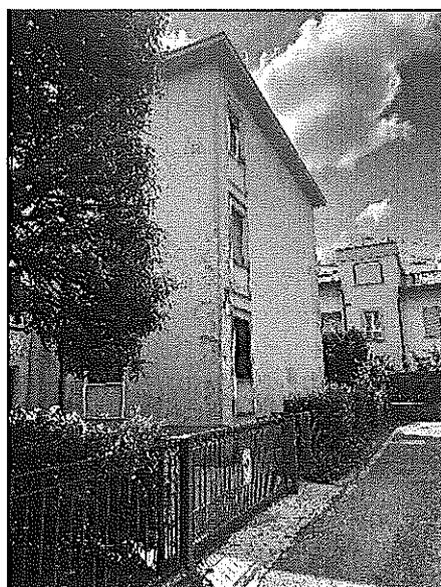
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 306/2021

GIUDICE: DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: VAPRIO D'ADDA, VIA SANT'ORSOLA N. 5



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

**Arch. Federica Palazzetti**

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO</b> .....	<b>2</b>
<b>LOTTO 1</b> .....	<b>3</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO</b> .....	<b>4</b>
1.1 Identificativi catastali.....	4
1.2 Coerenze.....	5
1.3 Diritto e quota di pignoramento.....	5
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento .....	5
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE</b> .....	<b>6</b>
2.1 Descrizione della zona.....	6
2.2 Descrizione esterna del bene.....	6
2.3 Descrizione interna del bene .....	7
2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	9
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE) .....	9
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS).....	10
2.7 Certificazione di conformità degli impianti.....	10
<b>3. STATO OCCUPATIVO</b> .....	<b>10</b>
3.1 Detenzione del bene.....	10
3.2 Esistenza contratti di locazione.....	10
<b>4. PROVENIENZA</b> .....	<b>11</b>
4.1 Attuali proprietari.....	11
4.2 Precedenti proprietari.....	11
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>12</b>
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	12
<b>6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	<b>13</b>
<b>7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA</b> .....	<b>13</b>
7.1 Pratiche edilizie .....	13
7.2 Conformità edilizia.....	13
7.3 Conformità catastale.....	15
7.4 Situazione urbanistica .....	16
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici .....	16
<b>8. CONSISTENZA</b> .....	<b>16</b>
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza .....	16
<b>9. STIMA</b> .....	<b>17</b>
9.1 Criterio di stima.....	17
9.2 Fonti di informazione.....	17
9.3 Valutazione Lotto 1 .....	19
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
<b>10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE</b> .....	<b>20</b>
<b>11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	<b>20</b>
<b>12. CRITICITÀ DA SEGNALARE</b> .....	<b>20</b>
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>22</b>

## INDICE SINTETICO

### LOTTO 1

*Corpo A-A1: Appartamento con cantina*

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Vaprio D'Adda, via Sant'Orsola n. 5 Scala A, Int. 6, Piano 2-S1

Categoria: \_\_\_\_\_ appartamento A/3

Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 8, particella 12, Sub 12

**Diritto e quota:** \_\_\_\_\_ **Proprietà 1/1**

**Comproprietari** \_\_\_\_\_ **no**

Stato occupativo: \_\_\_\_\_ **occupato**

Contratto di locazione \_\_\_\_\_ **si**

Conformità edilizia \_\_\_\_\_ **non conforme**

Conformità catastale \_\_\_\_\_ **non conforme**

Superficie comm. lorda: \_\_\_\_\_ **62,65 m<sup>2</sup>**

*Corpo B: Box*

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Vaprio D'Adda, Via Sant'Orsola, piano T

Categoria: \_\_\_\_\_ box C/6

Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 5, particella 283, Sub 40

**Diritto e quota:** \_\_\_\_\_ **Proprietà 1/1**

**Comproprietari** \_\_\_\_\_ **no**

Stato occupativo: \_\_\_\_\_ **occupato**

Contratto di locazione \_\_\_\_\_ **no**

Conformità edilizia \_\_\_\_\_ **conforme**

Conformità catastale \_\_\_\_\_ **conforme**

Superficie comm. lorda: \_\_\_\_\_ **14,00 m<sup>2</sup>**

**VALORE DI MERCATO STIMATO QUOTA 1/1: \_\_\_ € 58.520,00**

**Prezzo al netto delle decurtazioni:**

**da libero:** \_\_\_\_\_ **€ 49.000,00**

**da occupato:** \_\_\_\_\_ **€ 39.000,00**

# LOTTO 1

## APPARTAMENTO

CON CANTINA E BOX

**Piena proprietà di appartamento con cantina e box** siti nel Comune di Vaprio D'Adda, in via Sant'Orsola n. 5, zona residenziale in contesto perlopiù agricolo che si sviluppa lungo le rive del fiume Adda e nelle immediate vicinanze dell'Alzaia Martesana.

L'appartamento (con triplo affaccio nord-ovest, nord-est e sud-est) è ubicato al piano secondo ed è composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno oltre a balcone con accesso dalla cucina e dalla camera 1 e a locale cantina al piano seminterrato.

Come riportato in visura catastale, l'appartamento è identificato con il numero 6 di interno della Scala A del condominio di via Sant'Orsola n. 5.

Il box è ubicato nell'area antistante l'ingresso dell'immobile di via Sant'Orsola 5 (a tale area non è associato alcun numero civico) dove sorgono due volumi interamente adibiti a box.

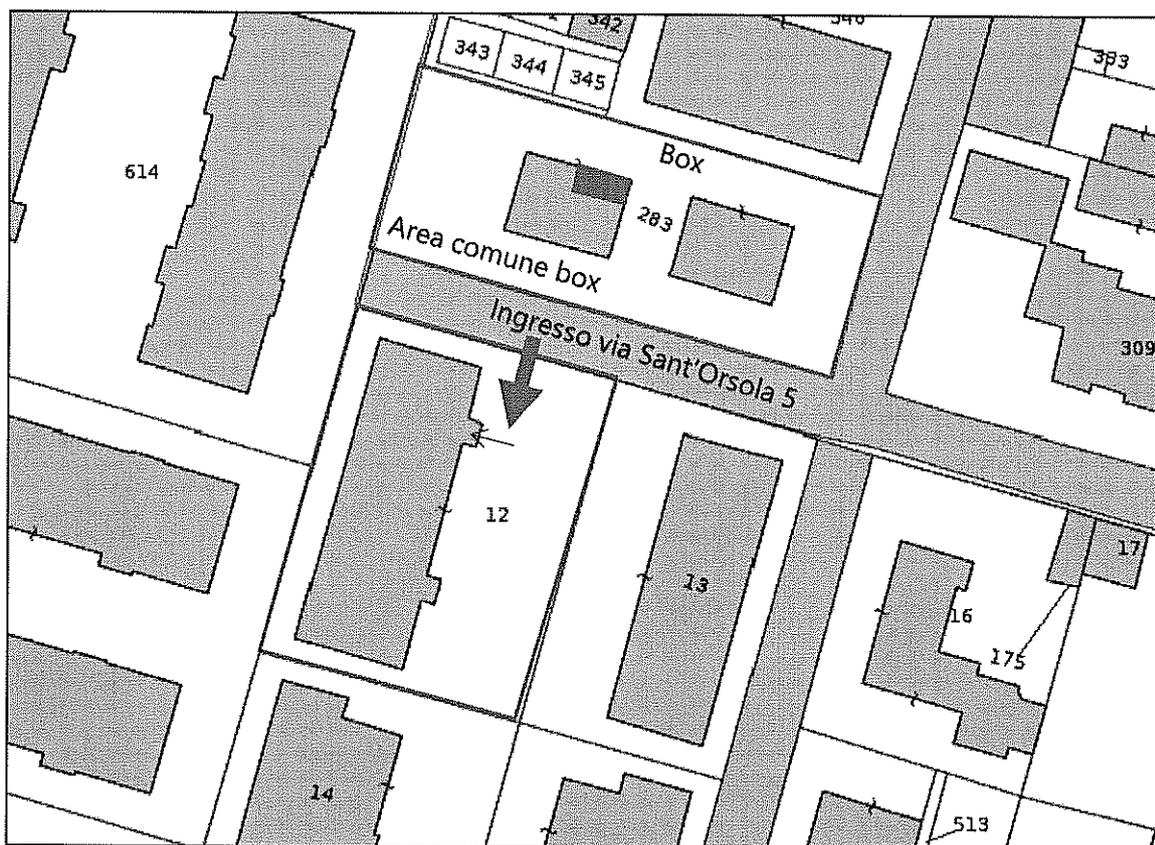


Figura 1 - individuazione immobili via Sant'Orsola 5

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1 Identificativi catastali

#### 1.1.1 *Corpo A-A1: Appartamento con cantina*

Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio D'Adda:

- **Dati identificativi:** foglio 8, particella 12, Sub 12;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 64 m<sup>2</sup>, rendita € 159,07;
- **Indirizzo e piano:** Vaprio D'Adda, via Sant'Orsola n. 5 Scala A, Int. 6, Piano 2-S1;
- **Intestati:**
  - [REDACTED] [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED] [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/09/2016 Pratica n. MI0504137 in atti dal 23/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 208839.1/2016);

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2011 Pratica n. MI0266833 in atti dal 15/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 67154.1/2011);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2006 Pratica n. MI0745404 in atti dal 02/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80747.1/2006);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 02/12/2005 Pratica n. MI0806887 in atti dal 02/12/2005 IDENTIFICAZIONE VANO CANTINA (n. 130994.1/2005);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- **Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### 1.1.2 *Corpo B: Box*

Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio D'Adda:

- **Dati identificativi:** foglio 5, particella 283, Sub 40;
- **Dati di classamento:** categoria box C/6, classe 4, consistenza 12 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 12 m<sup>2</sup>, rendita € 46,48;
- **Indirizzo e piano:** Vaprio D'Adda, Via Sant'Orsola, piano T;
- **Intestati:**
  - [REDACTED] [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/09/2016 Pratica n. MI0504122 in atti dal 23/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 208824.1/2016);

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2011 Pratica n. MI0266586 in atti dal 15/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 66936.1/2011);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 05/03/1996 Pratica n. 526952 in atti dal 25/05/2001 RET. CLASS. L.154/88 N.305944/96 (n. 305944.1/1996);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- **Dati derivanti da:** CLASSAMENTO del 30/06/1987 in atti dal 03/11/1999 FIN. 98 (n. DI5082.940/1999);
- **Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

## 1.2 Coerenze, come da atto di provenienza

### 1.2.1 *Corpo A-A1: Appartamento con cantina*

**Dell'appartamento:** cortile comune da tre lati, scale e pianerottolo comuni; altro appartamento;

**Della cantina:** vano scala comune; cortile comune; altra cantina; corridoio comune.

### 1.2.2 *Corpo B: Box*

**Del box:** area comune alla particella 283 da due lati; altro box; altro box.

## 1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 di proprietà** dei beni.

## 1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

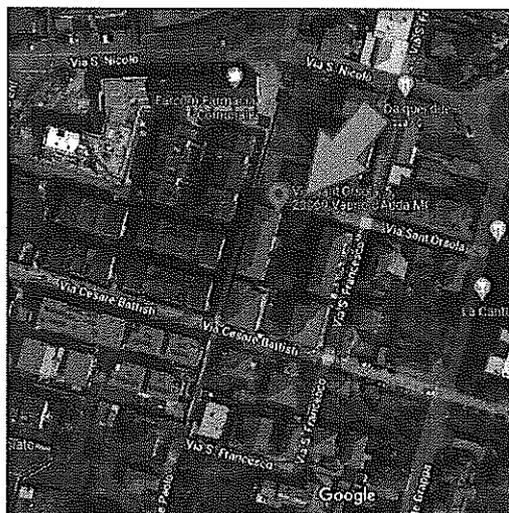
### 2.1 Descrizione della zona

I beni sono ubicati nel Comune di Vaprio D'Adda, in via Sant'Orsola n. 5, zona residenziale in contesto perlopiù agricolo che si sviluppa lungo le rive del fiume Adda e nelle immediate vicinanze dell'Alzaia Martesana.

La zona è a funzione prettamente residenziale. Il traffico nella zona è normale ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria. Servizi (nel raggio di 5 km): asilo nido, biblioteca, farmacia, supermercato, negozi al dettaglio, scuola primaria, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: autobus distante 500 m (Linee ATM Z309, Z311); Metropolitana distante 9 km (Linea 2 Verde - Fermata Gessate); autostrada distante 6 KM (A4 Torino-Trieste svincolo Trezzo sull'Adda).



### 2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di fabbricato dei primi anni '50 costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato che si erge su corte comune. L'immobile è adibito a residenza.

L'edificio dove è ubicato l'appartamento si presenta in stato manutentivo scarso sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Il box è ubicato nell'area antistante al complesso sopra descritto in uno dei due blocchi, di un piano fuori terra, antistante l'ingresso di via Sant'Orsola n. 5. Lo stato manutentivo è da considerarsi normale.

*Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio del Corpo A-A1:*

*Cancello di ingresso pedonale:* in ferro smaltato.

*Cancello di ingresso carrai:* in ferro smaltato.

*Portoncino di ingresso:* in alluminio e vetro.

*Pareti esterne:* in intonaco tinteggiato.  
*Pavimentazione esterna:* in piastrelle di cemento.  
*Pareti interne:* in intonaco tinteggiato.  
*Pavimentazione interna:* in piastrelle di graniglia.  
*Scale:* rivestimento dei gradini in graniglia.

*Copertura:* a falde non praticabile con manto in cotto.

*Solai:* in latero cemento.

*Strutture verticali:* in c.a.

*Impianto Elettrico:* sottotraccia.

*Impianto citofonico:* presente e funzionante.

*Impianto ascensore:* assente.



*Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio del Corpo B:*

*Cancello di ingresso:* cancello in ferro smaltato con apertura motorizzata.

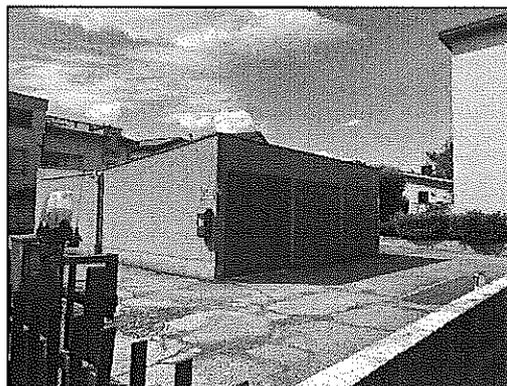
*Pareti esterne:* in intonaco tinteggiato.

*Pavimentazione esterna:* in asfalto.

*Copertura:* non praticabile in guaina bituminosa.

*Solai:* in latero cemento.

*Strutture verticali:* in c.a.



## 2.3 Descrizione interna del bene

### 2.3.1 Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Trattasi di **appartamento** (con triplo affaccio nord-ovest, nord-est e sud-est) ubicato al piano secondo e composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno oltre a balcone con accesso dalla cucina e dalla camera 1.

Come riportato in visura catastale, l'appartamento è identificato all'interno 6 della Scala A del condominio di via Sant'Orsola 5.

L'altezza interna è di circa 2,80 m.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è da considerarsi **pessimo**.

Al piano seminterrato si trova il vano cantina associato all'appartamento.

**Nota:** In fase di sopralluogo non è stato possibile visionare l'interno della cantina in quanto l'inquilino non la occupa ed è sprovvisto delle chiavi del lucchetto.

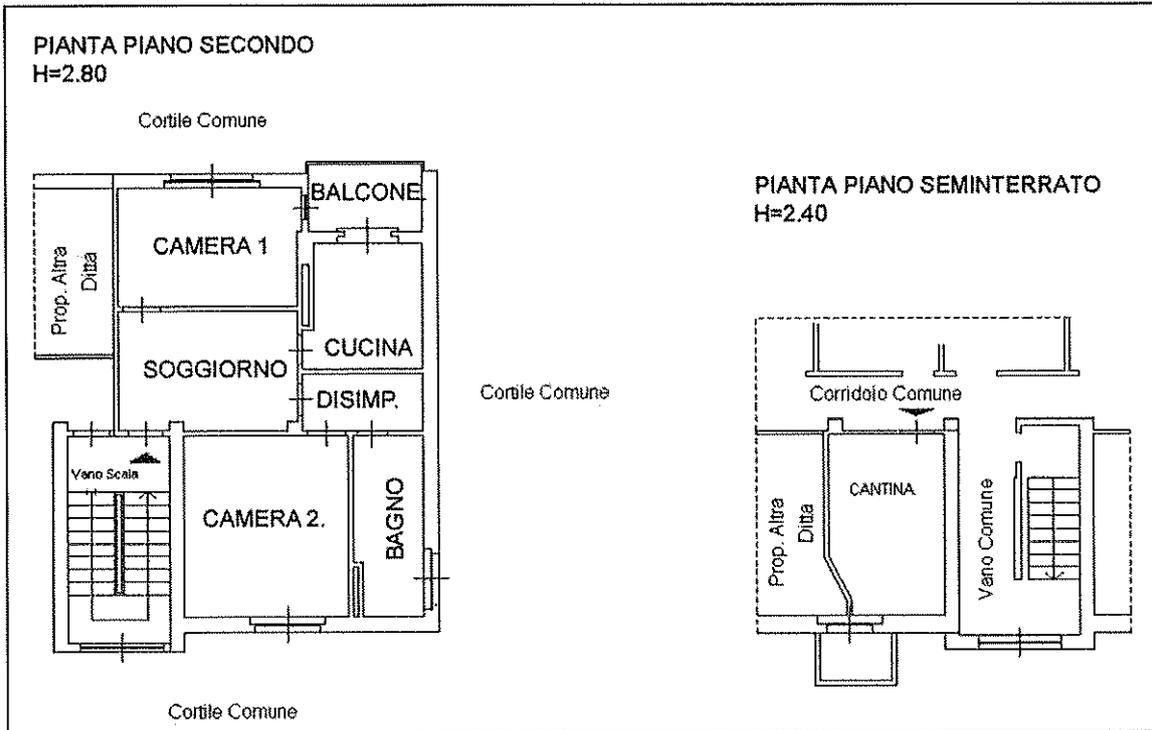


Figura 2 - stato di fatto rilevato Corpo A-A1 - Appartamento con cantina

*Descrizione delle componenti edilizie interne:*

*Ingresso:* anta in legno (rotta).

*Porte interne:* ad anta battente in legno e a soffietto in PVC.

*Pavimentazione interna:* in piastrelle di ceramica.

*Rivestimenti interni:* in intonaco tintecciato e, nel bagno ed in cucina, in piastrelle di ceramica.

*Plafoni:* in intonaco tintecciato.

*Infissi esterni:* ante a battente in PVC con doppio vetro e tapparelle in PVC.

*Impianto Elettrico:* sottotraccia non a norma.

*Impianto termico:* autonomo con elementi radianti in alluminio.

*Impianto di acqua calda sanitaria:* autonomo con caldaia a gas.



**2.3.2** *Corpo B: Box*

Trattasi di **box** ubicato al piano terra con ingresso da corte comune.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi normale.

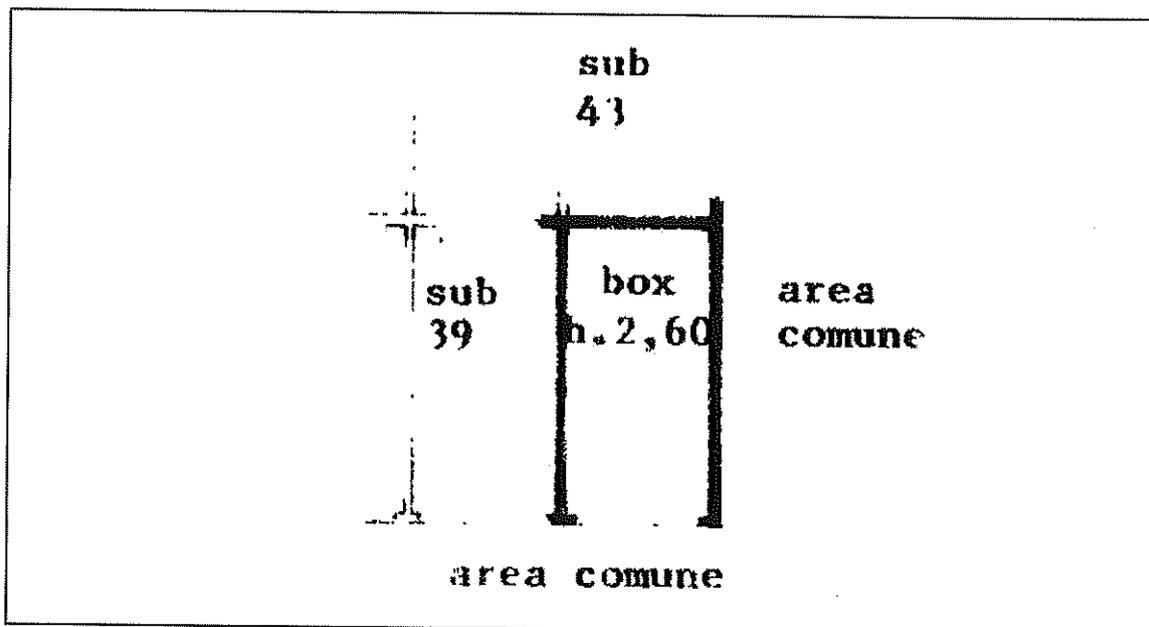


Figura 3 - Estratto planimetria catastale Corpo B - Box

*Descrizione delle componenti edilizie interne:*

*Ingresso:* basculante in lamiera metallica.

*Pavimentazione interna:* in battuto di cemento.

*Rivestimenti interni:* in intonaco tinteggiato.

*Plafoni:* in intonaco tinteggiato.

## 2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

L'appartamento oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili in quanto ubicato al piano secondo senza ascensore. Il costo per un montascale a pedana per raggiungere il piano primo dello stabile potrebbe essere di circa € 15.000,00.

Il box risulta accessibile ai diversamente agibili in quanto ubicato al piano terra ma la tipologia di parcheggio non lo rende usufruibile da persone a ridotta capacità motoria per l'assenza dello spazio di accesso e manovra della carrozzina.

## 2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

### 2.5.1 Corpo A-A1: Appartamento con cantina

L'attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

### 2.5.2 Corpo B: Box

Attestato di prestazione energetica **non necessario** per l'immobile in esame.

## 2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

## 2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione dei beni

### 3.1.1 *Corpo A-A1: Appartamento con cantina*

[REDACTED]

La cantina risulta **occupata** da soggetto non conosciuto senza contratto di affitto.

### 3.1.2 *Corpo B: Box*

Alla data del sopralluogo effettuato in data 25/05/2022 il bene risulta **occupato** da soggetto non conosciuto senza contratto di affitto.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

### 3.2.1 *Corpo A-A1: Appartamento con cantina*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Durata contratto: anni 4+4 con decorrenza 01/04/2021 e scadenza 30/03/2025 – registrato a Gorgonzola il 03/04/2021 al num. 1509Serie 3T.

Canone annuo: € 4.800 annuale + spese (quantificate in circa € 600/700 anno (salvo conguaglio).

**Contratto di locazione stipulato in data ante pignoramento.**

### 3.2.2 *Corpo B: Box*

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

## 4. PROVENIENZA

### 4.1 Attuali proprietari

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

### 4.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

**Nota:** si riferisce al solo Corpo A-A1 della presente relazione di stima.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

**Nota:** si riferisce al solo Corpo B della presente relazione di stima.

----

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

p

[REDACTED]  
presso l'Ufficio del Registro di Gorgonzola e

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]  
so l'Ufficio del Registro di Gorgonzola e trascritto a Milano 2 in data 20/01/2003 ai nn. 8995/6054.

**Nota 1:** si riferisce al Corpo A-A1 ed al Corpo B della presente relazione di stima.

**Nota 2:** Accettazione tacita di eredità trascritta il 20/09/2021 ai nn. 131091/89112.

----

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla Certificazione Notarile depositata agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - *rif. Allegato H.*) alla data del 26/05/2022, risulta quanto segue:

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

#### 5.1.1 *Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni*

Nessuna.

#### 5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale*

Nessuna.

#### 5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico*

Nessuno.

#### 5.1.4 *Altre limitazioni d'uso*

Nessuna.

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

#### 5.2.1 *Iscrizioni*

Importo ipoteca: € 259.498,00

Importo capitale: € 129.749,00

Dura: anni 30

#### 5.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento*

#### 5.2.3 *Altre trascrizioni*

Nessuna.

#### 5.2.4 *Altre limitazioni d'uso*

Nessuna.

## 6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato:	€ 1.350,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 2.200,00
Millesimi:	70,044

**Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale.**

Rif. Allegato F e Allegato G.

*N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.*

## 7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del fabbricato (relativamente al solo Corpo A-A1) è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

La costruzione del complesso immobiliare (relativamente al solo Corpo B) è iniziata in data successiva al 1° settembre 1967.

### 7.1 Pratiche edilizie

In seguito a richiesta di Accesso agli Atti inviata a mezzo pec in data 20/04/2022 prot. 5833 all'Ufficio Tecnico del Comune di Vaprio D'Adda è emerso che:

- il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente relazione di stima (Corpo A-A1) è stato edificato in base a **Nulla-Osta del 03/08/1953 prog. 2893** per la costruzione di un fabbricato a destinazione residenziale con successivo rilascio di **Abitabilità del 04/04/1955**.
- Il fabbricato di cui fa parte il box oggetto della presente relazione di stima (Corpo B) è stato edificato in base a **Concessione Edilia 77/83 del 26/09/1983** e successiva **Concessione Edilizia - Variante 95/84 del 29/10/1984** e **Dichiarazione di Abitabilità 95/84 prot. 7289 del 21/01/1985**.

### 7.2 Conformità edilizia

#### 7.2.1 Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto alle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vaprio D'Adda per diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- demolizione ripostiglio in cucina;
- demolizione ripostiglio nel disimpegno;
- demolizioni tramezzi che costituiscono l'ingresso;

- costruzione tramezzo divisorio tra il soggiorno e quella che oggi rappresenta la camera 1.

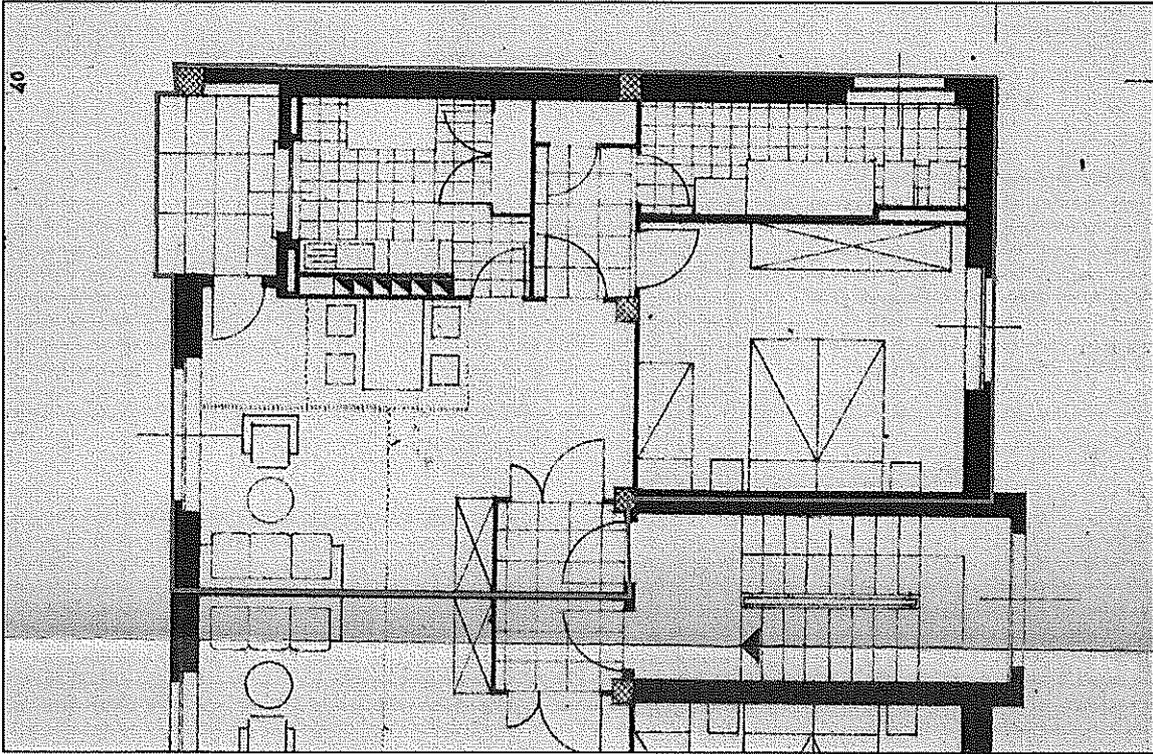


Figura 4 - estratto tavola di progetto piano tipo

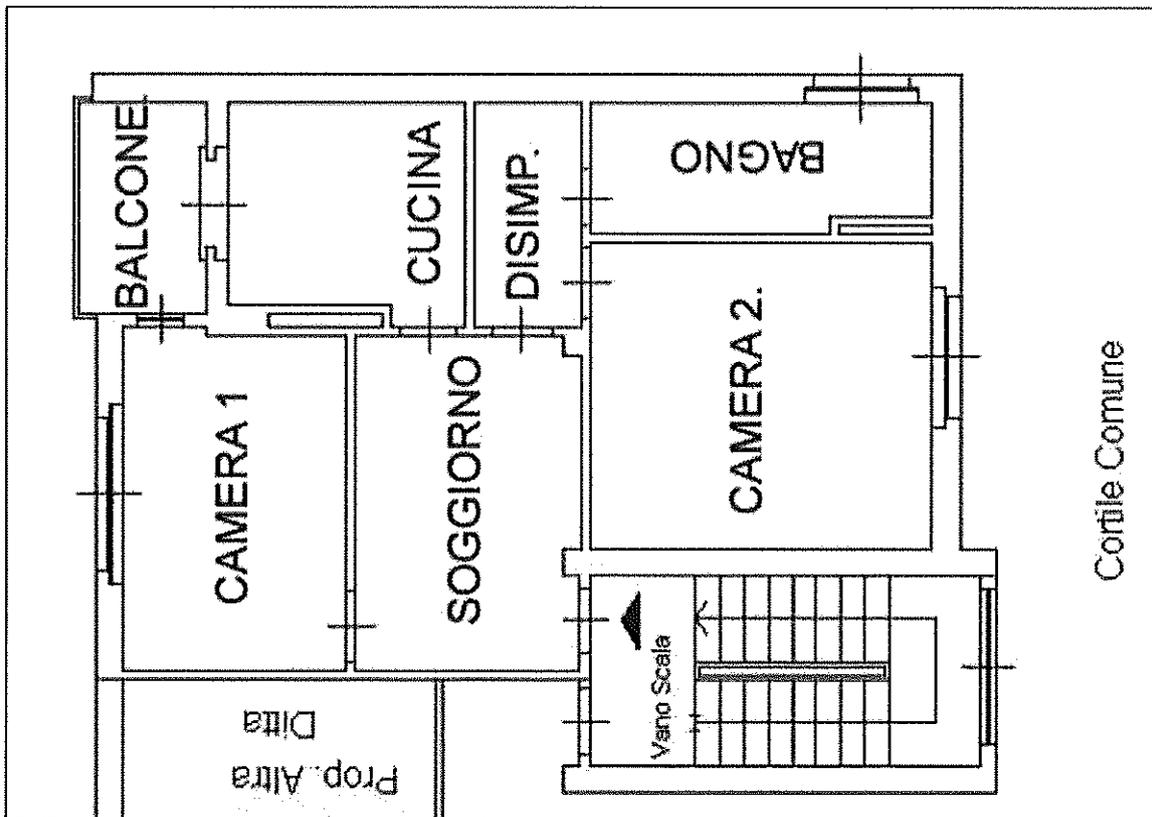


Figura 5 - schema planimetrico rilevato

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria per opere eseguite in assenza di titolo e demolizione del tramezzo divisorio tra la zona giorno e la camera 1 per garantire le prescrizioni di legge.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente)
- opere murarie € 1.000,00

### 7.2.2 Corpo B: Box

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** alle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vaprio D'Adda.

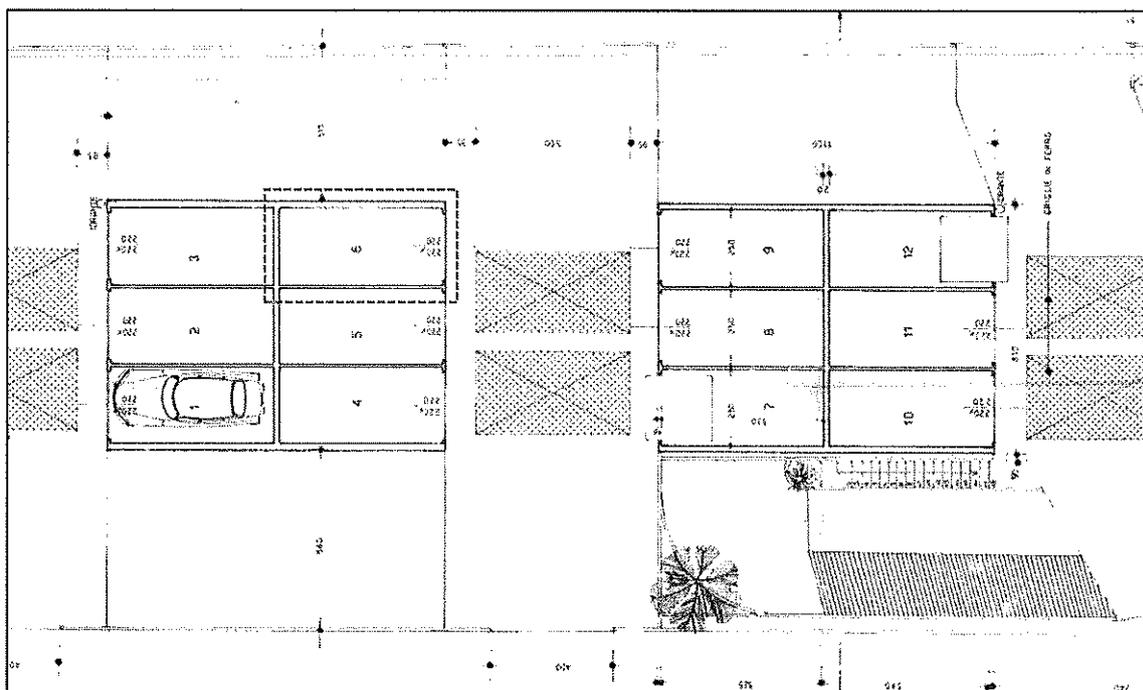


Figura 6 - estratto tavola di progetto piano terra ed individuazione box

## 7.3 Conformità catastale

### 7.3.1 Corpo A-A1: Appartamento con cantina

La planimetria catastale risulta **non conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato ed alle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vaprio D'Adda per diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- demolizione ripostiglio in cucina;
- demolizioni tramezzi che costituiscono l'ingresso;
- costruzioni tramezzo divisorio tra il soggiorno e quella che oggi rappresenta la camera 1.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di aggiornamento catastale DOCFA (previa presentazione di Sanatoria come descritto al punto 7.2).

**Nota:** a seguito delle disposizioni dell'Agenzia delle Entrate con Nota prot.14709 del 23/06/2020 l'appartamento e la cantina, in seguito alla variazione catastale presentata tramite Docfa, devono possedere identificativi catastali e planimetrie distinte. Il perito evidenzia quindi che, a seguito di variazione catastale, si verranno ad avere due nuovi subalterni generati, per divisione, dall'attuale unità.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 100,00.

### 7.3.2 *Corpo B: Box*

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto e alle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vaprio D'Adda.

**Nota:** si evidenzia che il box non è univocamente identificabile dalla planimetria catastale in quanto mancano riferimenti con il terreno su cui sorge e con l'ingresso all'area comune.

## 7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 05.05.2018 e pubblicato sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 25 del 20.06.2018, i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima ricadono in *Ambiti residenziali ad alta densità - B1* (artt. 31-32 Piano delle Regole).

## 7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insistono gli immobili oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

Gli immobili in oggetto non sono sottoposti ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

# 8. CONSISTENZA

## 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

8.1.1 *Corpo A-A1: Appartamento*

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Appartamento P. 2	59,00	1,00	59,00
Balcone P. 2	3,60	0,25	0,90
Cantina P. S1	11,00	0,25	2,75
<b>totale</b>	<b>73,60</b>		<b>62,65</b>

8.1.2 *Corpo B: Box*

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Box P.T.	14,00	1,00	14,00
<b>totale</b>	<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

### 9.2 Fonti di informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021 - VAPRIO D'ADDA - Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO.**

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di:

"abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 900 / prezzo max. 1.150 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 3,80 / prezzo max. 4,70 (€/m<sup>2</sup>/mese)

"box" in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 550 / prezzo max. 1.000 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 2,30 / prezzo max. 4,20 (€/m<sup>2</sup>/mese)

----

**"www.borsinoimmobiliare.it"** – VAPRIO D'ADDA – ZONA: INTERO CENTRO URBANO -  
(consultazione aprile 2022).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di

**"abitazioni in stabili di seconda fascia"**

valore di compravendita (minimo) 900/ (massimo) 1.028 (€/m<sup>2</sup>)

valore di locazione (minimo) 2,79/ (massimo) 3,50 (€/m<sup>2</sup>/mese)

**"box auto"**

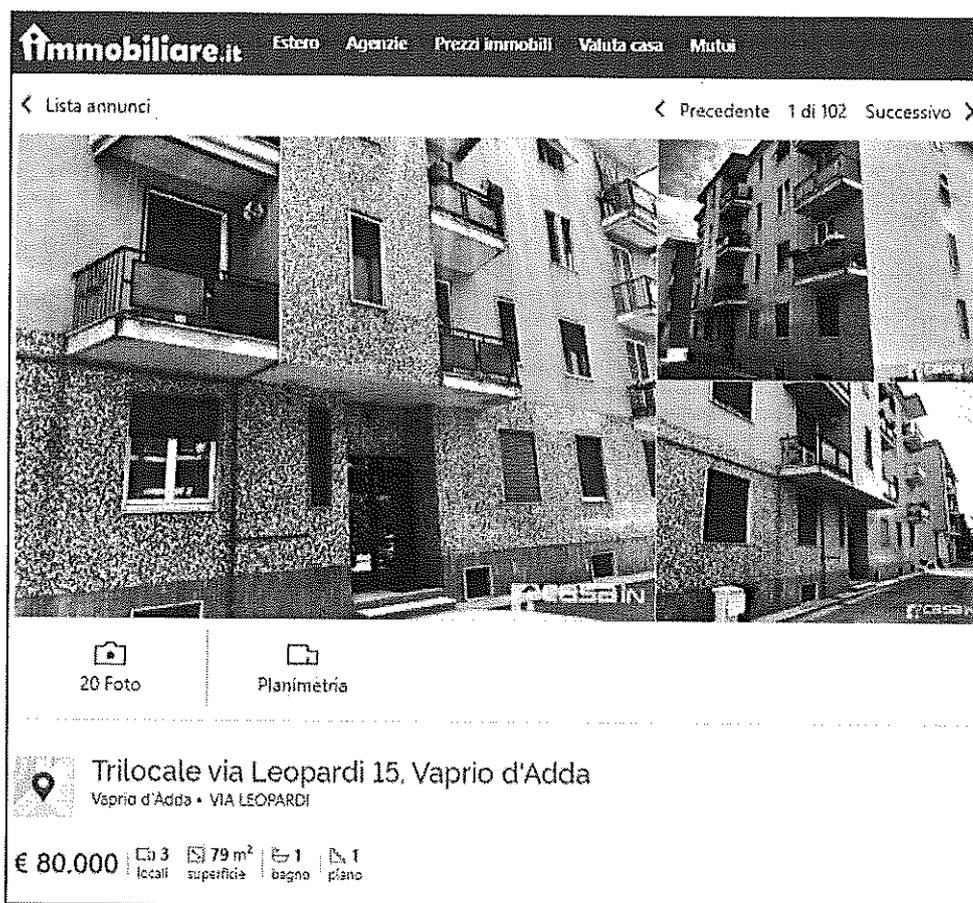
Valore mercato prezzo min. 624 / prezzo max. 895 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 2,61 / prezzo max. 3,72 (€/m<sup>2</sup>/mese)

----

**Altre fonti di informazione:** Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

The screenshot shows a real estate listing on the website **immobiliare.it**. The navigation bar includes links for "Estero", "Agenzie", "Prezzi immobili", "Valuta casa", and "Mutui". The listing is titled "Trilocale via Giacomo Leopardi 17, Vaprio d'Adda" and is located at "Vaprio d'Adda • Via Giacomo Leopardi". The price is listed as € 79.000. The listing details include 3 bedrooms, 85 m<sup>2</sup> of surface area, 1 bathroom, and 3 floors. The listing features a gallery of 20 photos, 2 floor plans, and a photo plan. The main image shows a living room with a sofa and a dining table. A "Vedi 20 foto" button is visible in the bottom right corner of the photo gallery.



### 9.3 Valutazione Lotto 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **800,00 €/m<sup>2</sup>** per l'appartamento e **600,00 €/m<sup>2</sup>** per il box.

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
<b>Corpo A-A1</b>	<b>62,65</b>	€ 800,00	€ 50.120,00	€ 50.120,00
<b>Corpo B</b>	<b>14,00</b>	€ 600,00	€ 8.400,00	€ 8.400,00
			<b>€ 58.520,00</b>	<b>€ 58.520,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

<b>VALORE LOTTO 1</b>	<b>€ 58.520,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 2.926,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.600,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 2.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 48.794,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni**

**LIBERO** € 48.794,00

**arrotondato: € 49.000,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni**

**OCCUPATO** € 39.035,20

**arrotondato: € 39.000,00**

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

## 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima risulta locato (**da data antecedente al pignoramento**) per un canone annuo di importo pari ad € 4.800 (ovvero € 400,00 €/mese) oltre spese.

In virtù della superficie del bene affittata, 62,65 m<sup>2</sup>, si ricava un valore di locazione di circa 6,38 €/m<sup>2</sup>/mese. Il perito estimatore ritiene che il prezzo di locazione in essere risulti congruo all'andamento di mercato.

## 11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

## 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

RELAZIONE DI STIMA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 306/2021 - LOTTO 1

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 07/07/2022



## ALLEGATI

- A. Fotografie Lotto 1
- B. Visure catastali storiche Lotto 1
- C. Planimetrie catastali Lotto 1
- D. Atto di provenienza Lotto 1
- E. Contratto di locazione Lotto 1
- F. Informazioni condominiali da Amministratore
- G. Regolamento di Condominio
- H. Ispezione ipotecaria
- I. Atti di fabbrica
- J. Certificati anagrafici occupante

