

# Tribunale di Milano

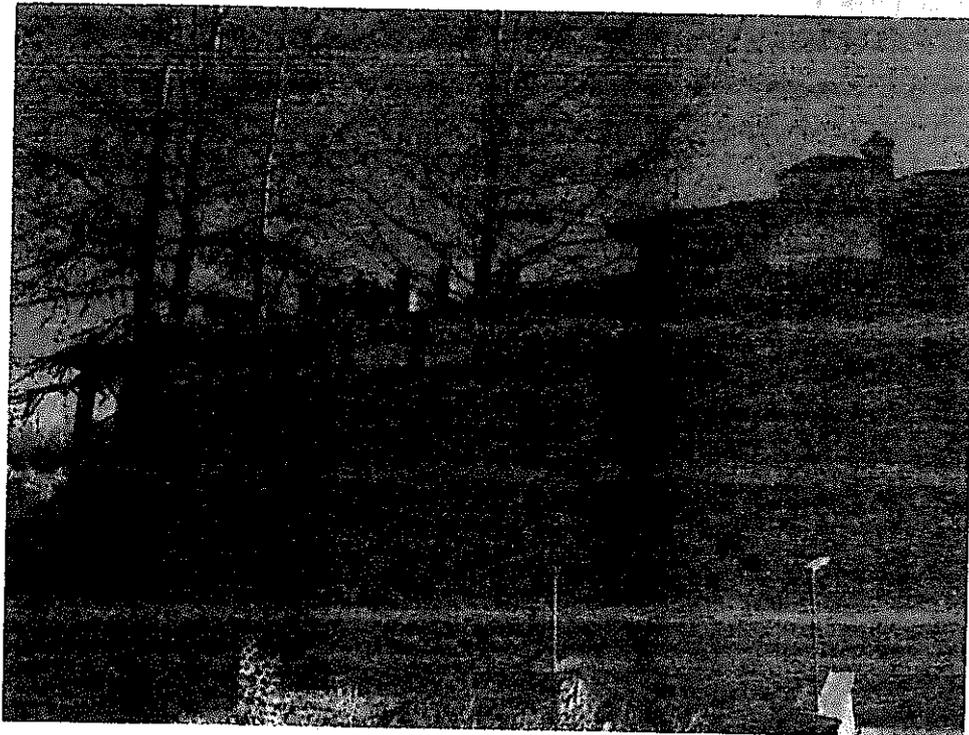
## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 785/2023

Giudice delle Esecuzioni: FLAVIANA BONIOLO

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO: Unità Immobiliare in Vaprio D'Adda (MI)**  
**Via Per Cassano N. 43 – EDIFICIO C**



**FOTO ESTERNA – EDIFICIO DI RIFERIMENTO**



**INDICE SINTETICO**

---

**Dati Catastali**

**APPARTAMENTO**

Beni in Vaprio D'Adda – Via Per Cassano n. 43 – Edificio C

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 11 - particella 185 - subalterno 11**

**BOX**

Beni in Vaprio D'Adda – Via Per Cassano n. 43 – Edificio C

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: : **foglio 11 - particella 185 - subalterno 28**

**Stato occupativo**

**Corpo A: al sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato**

Contratti di locazione in essere

No

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 192.762,81

da occupato: **l'immobile risulta occupato dagli esecutati**



## LOTTO 001

(Appartamento e Box)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Vaprio D'Adda – Via Per Cassano n. 43, Edificio C, facente parte di un complesso immobiliare, app. denominato n. C12, ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da tre locali oltre cucina, doppi servizi, ripostiglio, disimpegno e balconi con annessa cantina int. N. 9, al piano interrato e vano ad uso autorimessa int. N. 41 posta al piano interrato. Sia il complesso immobiliare che l'abitazione si mostrano in buono stato di manutenzione e conservazione.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

I suddetti immobili sono di proprietà dei coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] il 15/03/1953 C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a MILANO il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio D'Adda (MI) come segue:

##### Intestati:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

##### Abitazione

APPARTAMENTO IN VIA CASSANO SNC RIPORTATO NEL C.F. DI VAPRIO D'ADDA AL FL. 11, P.LLA 185, SUB. 11, CTG. A/3, CLASSE 4, EDIFICIO C, PIANO S1-P2, INTERNO C12, METRI QUADRI 137, VANI 5,5, R.C. EURO 355,06.

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE DEL 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

##### Box

LOCALE AUTORIMESSA IN VIA CASSANO SNC RIPORTATO NEL C.F. DI VAPRIO D'ADDA AL FL. 11, P.LLA 185, SUB. 28, CTG. C/6, CLASSE 4, EDIFICIO C, PIANO S1, INTERNO 41, METRI QUADRI 26, R.C. EURO 100,71.

Dati derivanti da: variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il compendio immobiliare di cui fa parte il fabbricato dei suddetti cespiti, è stato edificato sui terreni riportati al Fl.11 p.la 90, p.la 91, p.la 23, p.la 92, p.la 93, p.la 94, p.la 119, p.la 24, p.la 173 (ex p.la 159), p.la 26, p.la 27 e p.la 161 e sulla demolizione totale dei fabbricati Fl.11 p.la 90, p.la 91, p.la 23, p.la 92, p.la 93, p.la 94 sub. 1, sub. 2 e sub. 3, p.la 26 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4, p.la 119 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9 e sub. 10, p.la 27 sub. 701, sub. 702, sub. 703 e sub. 704 (ex p.la 27 e p.la 27 sub. 3 e sub. 4, giusta COSTITUZIONE del 19/11/2008 Pratica n. MIO938919).



E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

**Si precisa che (rif. Atto di compravendita all. n. 5):**

VENGONO INOLTRE COSTITUITE A CARICO DEI FABBRICATI E SUI TERRENI OGGETTO DI ACQUISTO E DI QUANTO EVENTUALMENTE SU DI ESSI DOVESSE EDIFICARSI, **LE SEGUENTI SERVITU' PERPETUE E GRATUITE PERDESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA**, A FAVORE DEI RESTANTI COMPENDI IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE (CENTRALE ELETTRICA, SUA ATTIVITA', OPERE E IMPIANTI SUSSIDIARI), INDIVIDUATI NEL VIGENTE CATASTO TERRENI COME SEGUE: IN COMUNE DI VAPRIO D'ADDA AL FOGLIO 11 MAPPALI 158, 160, 28, 32, 33, 34, 53, 84, 162, A. 54, 55, 56, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 85, 97, 98, 102, 106, 108, 111, 113, 120, IN COMUNE DI CASSANO D'ADDA AL FOGLIO 2 MAPPALI 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 132, 133, 134, 136, 137, 140, 148, 150, 189, 190, 192, 194; CON TUTTI I RELATIVI SOVRASTANTI FABBRICATI E/O OPERE VARIE E DI QUANT'ALTRO SU DI ESSI DOVESSE SORGERE; SERVITU' CHE IN VIA ESEMPLIFICATIVA SI INDICANO IN: SERVITU' DI VICINATO INDUSTRIALE A CARICO DEI TERRENI/FABBRICATI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO DI COMPRAVENDITA E A FAVORE DELLE LIMITROFE PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE DI CUI ALLE PARTICELLE CATASTALI SOPRA ELENCAE, IMMOBILI TUTTI COSTITUITI DA TERRENI/FABBRICATI (RECTIUS: ATTIVITA'/IMPIANTI) COSTITUENTI LA CENTRALE IDROELETTRICA DELLA SOCIETA' VENDITRICE (COMPRESSE LE OPERE E GLI IMPIANTI ACCESSORI (QUALI OPERE DI PRESA/DIGITAZIONALE DI RESTITUZIONE, LINEE ELETTRICHE, ECC.), ATTIVITA' INDUSTRIALE ESERCITATA SU IMMOBILI/TERRENI INDIVIDUATI NEL VIGENTE CATASTO TERRENI COME SOPRA DESCRITTI.

Si precisa che nella suddetta nota i terreni Fl.11 p.lla 23, p.lla 90, p.lla 91, p.lla 92, p.lla 93, p.lla 94 e p.lla 119 vengono indicati al catasto fabbricati natura ente urbano laddove all'epoca risultavano essere riportati al catasto terreni natura ente urbano.

### 1.3. Coerenze

**Dell'appartamento:** affaccio su area del mapp. 185, sub. 4, ente comune al sub. 1, e mapp. 185, sub. 10, affaccio su area del mapp. 185, sub. 4 per due lati della cantinante comune al sub. 1, mapp. 185, sub. 7, terreno per due lati, mapp. 185, sub. 10.

**Del box:** mapp. 185, sub. 29, mapp. 185, sub. 16 e sub. 2, mapp. 185, sub. 27, ente comune al sub. 1.

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

Nessuno

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Vaprio D'Adda (Milano)

Fascia/zona: semi-periferia

Destinazione: residenziale, commerciale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati, posta, bar, scuole

Principali collegamenti pubblici:



## In auto

### Da Milano:

- Partendo da **via Palmanova** imboccare la **SS 11** fino a Villa Fornaci, proseguire poi su **SS 525** fino a Vaprio d'Adda
- Percorrere l'**autostrada A4** direzione Venezia e imboccare l'uscita al casello di Trezzo sull'Adda (MI), infine seguire le indicazioni per Vaprio d'Adda

### Da Bergamo:

- Partendo dalla **SS 42** percorrere la **SS 525** fino a Vaprio d'Adda
- Percorrere l'**autostrada A4** direzione Milano e imboccare l'uscita al casello di Trezzo sull'Adda (MI), infine seguire le indicazioni per Vaprio d'Adda

## Con il trasporto pubblico

### Da Milano:

- Prendere la **Metropolitana Linea 2 (verde)** fino al capolinea Gessate, poi prendere il bus **Z311 NET** per Vaprio d'Adda e scendere al capolinea
- Usufruire della linea Autostradale

### Da Bergamo:

- Prendere la **linea F Bergamo-Verdello-Treviglio** fino a Canonica d'Adda, poi prendere la **linea T10 Treviglio-Trezzo** in direzione Trezzo e scendere a Vaprio d'Adda
- Usufruire della linea Autostradale

Comune lombardo, in provincia di Milano, con circa ottomilaseicento abitanti. Il comune è ai confini con la provincia di Bergamo.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 4 piani fuori terra compreso il piano sottotetto e un piano interrato dove sono collocati i boxes e cantine

Struttura: c.a. e mattoni

Facciate: intonaco a civile e pitturato e mattoni faccia a vista, fasce marca-piano in mattoni, tetto in legno lamellare e coibentato, alcune porzioni in rame, copertura in tegole di cotto antiche, scossaline, canali e pluviali in rame color marrone

Accesso: dal cortile comune

Scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo

Ascensore: presente

Portineria: non presente

Condizioni generali dello stabile: buono

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Vaprio D'Adda – Via Per Cassano n. 43, Edificio C, facente parte di un complesso immobiliare, app. denominato n. C12, ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da tre locali oltre cucina, doppi servizi, ripostiglio, disimpegno e balconi con annessa cantina int. N. 9, al piano interrato e vano ad uso autorimessa int. N. 41 posta al piano interrato. Sia il complesso immobiliare che l'abitazione si mostrano in buono stato di manutenzione e conservazione. Servizio di videosorveglianza nelle parti comuni.



**Appartamento:**

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sotto-pensili;
- pavimenti: in parquet in tutta la casa, tranne in bagno e porzione della cucina in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno e doppio vetro e persiane in legno verniciate, con zanzariere;
- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia esterna e termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: 2,70 m;
- condizioni generali dell'appartamento: in buono stato di manutenzione e conservazione. E' presente l'impianto di allarme e controsoffittature con faretti.

**Cantina:**

- esposizione: bocca di lupo;
- pareti: in mattoni poroton tinteggiati;
- pavimenti: cemento liscio;
- porta d'accesso: in alluminio;
- imp. elettrico: a vista;
- altezza locale: 2,50 m;
- condizioni generali della cantina: in buono stato di manutenzione e conservazione.

Alle cantine si accede tramite spazi comuni.

**Box:**

- esposizione: nessuna;
- pareti: in mattoni poroton tinteggiati;
- pavimenti: cemento liscio;
- porta d'accesso: clear in alluminio manuale;
- imp. elettrico: a vista;
- altezza locale: 2,50 m;
- condizioni generali del box: in buono stato di manutenzione e conservazione.



Ai boxes si accede tramite corso [redacted]

#### 2.4. Breve descrizione della zona

E' un comune della città metropolitana di Milano in Lombardia. È attraversato dal naviglio della Martesana ed è compreso nell'omonimo territorio. Il comune sorge a metà strada fra Bergamo e Milano ed è situato sul confine tra le due province, segnato dal fiume Adda, sul versante milanese [redacted]

##### Trasporti pubblici:

##### Da Milano:

- Prendere la **Metropolitana Linea 2 (verde)** fino al capolinea Gessate, poi prendere il bus **Z311 NET** per Vaprio d'Adda e scendere al capolinea
- Usufruire della linea Autostradale

##### Da Bergamo:

- Prendere la **linea F Bergamo-Verdello-Treviglio** fino a Canonica d'Adda, poi prendere la **linea T10 Treviglio-Trezzo** in direzione Trezzo e scendere a Vaprio d'Adda
- Usufruire della linea Autostradale

Caratteristiche zona: centrale a traffico normale con parcheggi buoni. Zona residenziale, commerciale. Buona la presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, asili, ospedali e servizi nelle vicinanze.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Risulta redatta, ma perentoria, in data 06/03/2012 codice identificativo 15230-000106/12, come descritta nell'atto di compravendita.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Certificazione Impianto elettrico - gas documenti allegati alla richiesta di agibilità, pertanto recuperati.

#### 2.7. Certificazioni di collaudo statico

Collaudo finale parziale in data 28 novembre 2008, prot. n. 0016600-28/11/2008.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02.02.2024 era presente l'esecutato.

**L'immobile risulta occupato dall'esecutato.**

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

Alla data di trascrizione del pignoramento, 8 settembre 2023, gli immobili risultavano di piena proprietà dei coniugi [redacted] e [redacted]. È nato a [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, a loro pervenuti per acquisto dalla società [redacted] con sede in [redacted]



[REDACTED] (già società [REDACTED] con sede in VERDERIO INFERIORE giusto atto di Trasformazione di società notaio RIVANI FAROLFI NICOLA del 24/11/2004, rep.171102/17700, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 20/10/2005 ai nn.155310/79514), in virtù di atto di compravendita per notar TASCA ACHILLE del 21/05/2009, rep. 299032/19402, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2, in data 04/06/2009 ai nn. 66309/39907.

**Precedenti proprietari**

Alla suindicata società [REDACTED] con sede in VERDERIO INFERIORE gli immobili riportati al catasto terreni Fl.11 p.lla 159, p.lla 24, p.lla 26, p.lla 27 e p.lla 161 e gli immobili riportati al catasto fabbricati Fl.11 p.lla 90, p.lla 91, p.lla 23, p.lla 92, p.lla 93, p.lla 94, sub. 1, sub. 2 e sub. 3, p.lla 26 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4, p.lla 119 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9 e sub. 10, p.lla 27 e p.lla 27 sub. 3 e sub. 4, sono pervenuti per acquisto dalla società ITAL-CEMENTI FABBRICHE RIUNITE CEMENTO BERGAMO SPA con sede in BERGAMO, in virtù di atto di compravendita notaio MANNARELLA FRANCESCO del 20/12/1997, rep. 12180, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 addì 03/02/1998 ai nn. 6797/5107.

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. ssa Maria Landolfo con studio in Napoli alla data del 20.09.2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

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

• **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

• **Misure Penali**

Nessuno

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

Nessuno

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

Atto di impegno unilaterale sottoscritto dalla società [REDACTED] e il Comune di VAPRIO D'ADDA relativa all'approvazione della proposta planovolumetrica conforme al PRG Vigente e relativi oneri (all. n. 6).

Eventuali note: Nessuna

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

• **Iscrizioni**

**IPOTECA VOLONTARIA**

[REDACTED] Ipoteca volontaria del [REDACTED] concessione e garanzia di finanziamento iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 06/12/2005 ai nn. [REDACTED] notarile pubblico notaio TASCA ACHILLE (MERATE) del 30/11/2005, rep. 289489/16327, per EURO



15.000.000,00 a garanzia di EURO 7.500.000,00 contro [redacted] con sede in PAULLO a favore **BANCA POPOLARE DI MILANO SCRL** con sede in MILANO, la quale elegge domicilio PRESSO LA PROPRIA SEDE IN MILANO in PIAZZA MEDA NUMERO n. 4, gravante sugli immobili al catasto terreni Fl.11 p.lla 90, p.lla 91, p.lla 23, p.lla 92, p.lla 93, p.lla 94, p.lla 119, p.lla 24, p.lla 173, p.lla 26, p.lla 27 e p.lla 161 e sugli immobili al catasto fabbricati Fl.11 p.lla 90, p.lla 91, p.lla 23, p.lla 92, p.lla 93, p.lla 94 sub. 1, sub. 2 e sub. 3, p.lla 26 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4, p.lla 119 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8, sub. 9 e sub. 10, p.lla 27 sub. 701, sub. 702, sub. 703 e sub. 704. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di SURROGA IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER D.LGS. 385/1983 del 04/05/2011 nn. 50433/10224 a favore della INTESA SANPAOLO SPA c.f.00799960158 con sede in TORINO. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 20/01/2009 nn. 4800/1147 dal quale, relativamente agli immobili in oggetto, risulta quota di Capitale di Euro 263.000,00 e quota di Ipoteca di Euro 526.000,00.

### IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 29/04/2011 ai nn. 48425/10738 atto notarile pubblico notaio LAFFRANCHI GIAN LUIGI (GORGONZOLA) del 21/04/2011, rep. 52867/14618, per EURO 76.500,00 a garanzia di EURO 51.000,00 contro [redacted] nato [redacted] e [redacted] nata in [redacted] a favore INTESA SANPAOLO SPA con sede in TORINO gravante sugli immobili in oggetto.

- **Pignoramenti**

### PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 08/09/2023 ai nn.120055/84211 emesso dal Tribunale di MILANO e notificato il 01/08/2023 contro [redacted] nata in [redacted] a favore INTESA SANPAOLO SPA con sede in TORINO gravante sugli immobili in oggetto.

### Altre trascrizioni

Nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dalla signora Amoroso Amina - di A.G. GESTIONI IMMOBILIARI - Condominio LU.LU-RESIDENCE CD CIVICO D/E che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non fornito.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 1.600,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 459,69 (all. n. 7).

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



Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

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

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La consistenza del complesso immobiliare risulta dalla demolizione degli edifici esistenti con ricostruzione sull'area di risulta di numero 5 corpi di fabbrica di cui due doppi, convenzionalmente denominati A/A1 - B1 - B2 - C/D - E, con boxes interrati, posti auto esterni e aree esclusive e di pertinenza dell'intero complesso immobiliare.

### • Pratiche edilizie

- DIA per demolizioni boxes in data 30 marzo 2005, prot. n. 4587;
- Permesso di Costruire in data 8 agosto 2005 pratica n. 014/2005, prot. n. 07896 con provvedimento di autorizzazione e permesso di costruire in data 14 luglio 2005 prot. n. 10323, inerente l'intero complesso;
- DIA per recupero sottotetti palazzina A/A1 - E in data 14 dicembre 2006, prot. n. 18646;
- DIA per abbattimento alberi in data 4 ottobre 2007, prot. n. 14250;
- DIA per recupero sottotetti palazzine C/D in data 7 agosto 2007, prot. n. 11675;
- DIA per modifiche interne e di facciata in data 29 ottobre 2009, prot. n. 15569;
- DIA per opere esterne in data 17 gennaio 2008, prot. n. 818;
- DIA per modifiche interne e facciata palazzina C/d, IN DATA 22 LUGLIO 2008, PROT. N. 10527;
- DIA per recupero sottotetti palazzina B1 - B2 in data 6 ottobre 2008, prot. n. 13835;
- Collaudo finale parziale in data 28 novembre 2008, prot. n. 0016600-28/11/2008;
- Parere di conformità del Comando dei Vigili del Fuoco di Milano, pratica N. 360379 del 21 settembre 2009;
- Certificato di Agibilità in data 28 novembre 2011, prot. n. 0016600-28/11/2008, per silenzio/assenso, rilasciata in data aprile 2010.

### 7.1. Conformità edilizia:

**Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.**

Gli abusi consistono in eliminazione di porzioni di parete tra soggiorno/pranzo (abuso sanabile).

Pertanto bisognerà, presentare una pratica edilizia in comune di Vaprio D'Adda - CIAL o Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia



edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017 con relativo aggiornamento catastale.

Costi stimati:

La suddetta pratica compresa di oblazione, parcella professionale di un tecnico abilitato, hanno un costo indicativo di Euro 2.500,00 oltre accessori di legge.

## 7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme come nel punto precedente.

Costi stimati:

Aggiornamento catastale/grafico, parcella professionale di un tecnico abilitato, ha un costo indicativo di Euro 500,00 oltre accessori di legge e diritti di segreteria.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	131,0	100%	131,0
Balconi	mq.	21,0	30%	6,3
Box	mq.	27,0	50%	13,5
Cantina	mq.	8,0	25%	2,0
		<b>187,0</b>		<b>152,8</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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

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

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

### 9.2. Fonti d'informazione



**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023  
Vaprio D'Adda – Fascia Periferia

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Valore mercato prezzo min. 900 / prezzo max. 2.000 (Euro/mq)

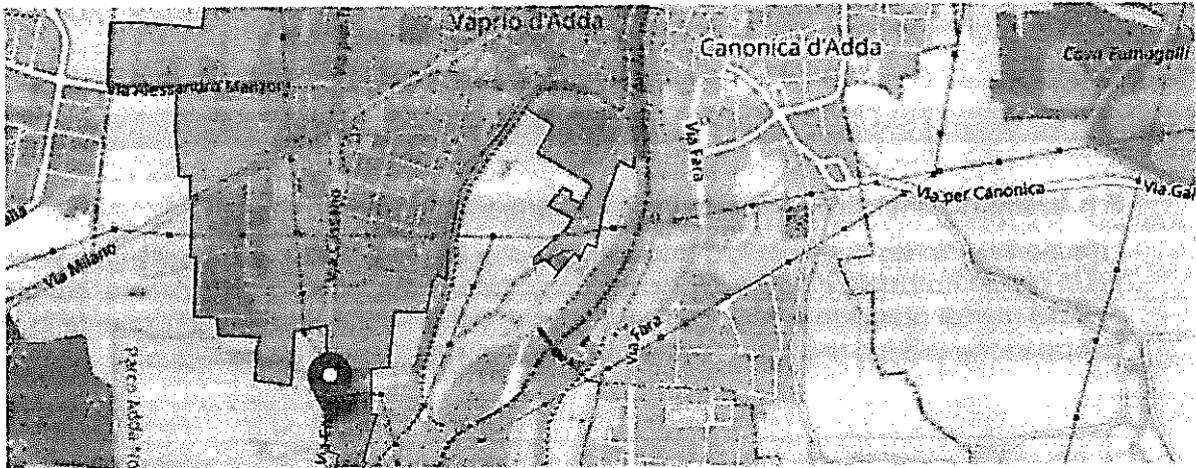
Valore di locazione prezzo min. 3,1 al mq / prezzo max. 7,7 al mq (Euro/mq x mese)

**BORSINO IMMOBILIARE**

Periodo: 1° semestre 2023

valore di compravendita prezzo min. 901 / prezzo max. 1.757 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 2,79 al mq / prezzo max. 5,53 (Euro/mq/anno)



Eventuali immobili analoghi commercializzati dalle agenzie immobiliari del loco:

Via Per Cassano n. 43 – Vaprio D'Adda € 210.000,00

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione /Box	A3	153,0	€ 1.350,00	€ 206.550,00
				€ 206.550,00

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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



• VALORE LOTTO 001	€ 206.550,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10.327,50
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
Spese insolute condominio	-€ 459,69
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 192.762,81</b>

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

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato, vi risiedono gli esecutati.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

## CRITICITÀ DA SEGNALARE

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

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco 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 il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.



Con ossequio.

Milano li: 29.02.2024

L'Esperto Nominato  
Arch. Anna Teresa Ritacco

**ALLEGATI**

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - 2.1 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visure storiche per immobile;
- 4 - Planimetrie catastali;
- 5 - Atto di provenienza;
- 6 - Atto Unilaterale;
- 7 - Email Amministratore;



8 – 8.1 - Atti di fabbrica;

9 – Certificazioni impianti: elettrico/gas/parti comuni;

10 – Estratto di Mappa;

11 – APE.



