



Tribunale Ordinario di Milano

Espropriazione immobiliare post L. 80

N. 2082/2018 R.G.E.

PROCEDENTE: UNICREDIT S.p.A.

ESECUTATI: [REDACTED]

GIUDICE: **Dott.ssa Simonetta Scirpo**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Valentina Tucci**

Rapporto di valutazione immobiliare



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**

Iscritta all'Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477

Iscritta all'Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582

Iscritta al Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano

e-mail: cavallo.alessandra@fastwebnet.it

PEC: cavallo.10477@oamilano.it



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	3
1.1 Identificazione catastale	3
1.2 Inquadramento territoriale	4
Servizi.....	4
Collegamenti	4
1.3 Descrizione edificio.....	5
1.4 Descrizione immobili oggetto di pignoramento	7
1.5 Superfici.....	9
1.6 Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	10
1.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili.....	10
1.8 Giudizio di comoda divisibilità	11
1.9 Stato di possesso	11
1.10 Conformità edilizia e urbanistica	11
1.11 Conformità catastale.....	12
2. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	12
2.1 Vincoli e oneri giuridici non cancellati dalla procedura	12
2.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	12
2.1.2 Convenzioni matrimoniali e/o assegnazione della casa coniugale.....	12
2.1.3 Atti di asservimento urbanistico, diritti di prelazione.....	12
2.1.4 Altre limitazioni d'uso	12
2.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	12
2.2.1 Iscrizioni.....	12
Pignoramenti e sentenze di fallimento.....	13
2.2.2 Altre trascrizioni	13
2.2.3 Altre limitazioni d'uso	13
3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	13
3.1 Attuali proprietari	13
3.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)	13
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Spese condominiali scadute/insolute.....	14
Cause in corso	14
Atti ablativi.....	14
Informazioni derivanti dall'atto di provenienza	14
Ricorsi per intervento.....	14
5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	14
5.1 Pratiche edilizie	14
5.2 Situazione urbanistica	15
5.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici	16
6. VALUTAZIONE DEI BENI	16
6.1 Criterio di stima	16
6.2 Fonti di informazione	17
6.3 Calcolo del valore di mercato	17
6.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	18
7. ALLEGATI.....	19



INDICE SINTETICO

Lotto 1: abitazione e solaio

Indirizzo e piano: _____ Vaprio d'Adda (MI), via XI Febbraio 34, P. 1° - 3°
Categoria: _____ abitazione di tipo popolare A/4
Tipologia: _____ monolocale, servizio e solaio
Dati Catastali: _____ foglio 4, particella 178, subalterno 276
Diritto e quota: _____ Proprietà per 1/1
Stato di possesso: _____ occupato dalla debitrice
Conformità edilizia e urbanistica: _____ non conforme
Conformità catastale: _____ non conforme
Superficie commerciale: _____ **42,00 m²**

Valore vendita giudiziaria immobile libero: _____ € 38.000,00



Immobile in Vaprio d'Adda (MI)

Via XI Febbraio 34

Lotto 1

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., certificazione redatta in data 29/11/2018, dal dott. Andrea Zuccarello Marcolini, notaio in Messina. Ogni indicazione e/o documentazione, anche se allegata alla presente relazione di stima, non può modificare quanto risulta dalla suddetta documentazione ipotecaria e catastale, sulla base della quale l'intera procedura esecutiva è stata e viene attuata, e la presente perizia viene redatta. L'aggiudicatario acquisterà pertanto i beni già appartenenti al debitore esecutato, così come descritti nella suddetta documentazione ipotecaria e catastale, con tutte le trascrizioni e iscrizioni ivi menzionate. Le risultanze della documentazione ipo-catastale sono riferite espressamente dal notaio al momento del pignoramento, e soltanto in tali limiti l'aggiudicatario-acquirente ha diritto a procedere alla trascrizione dei propri diritti con efficacia e valore anche verso terzi.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1.1 Identificazione catastale

- **Appartamento e solaio**
- **Dati identificativi:** foglio 4, particella 178, subalterno 276
- **Dati di classamento:** abitazioni di tipo popolare A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 49,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 49,00 m², rendita € 56,81
- **Indirizzo e piano:** Vaprio d'Adda (MI), via XI Febbraio 34, P. 1° - 3°, palazzina C
- **Intestati:** [REDACTED]
C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1
- **Dati derivanti da:**
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/09/2016 protocollo n. MI0504242 in atti dal 23/09/2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 208944.1/2016)
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE del 14/03/1990 protocollo n. 939232 in atti dal 10/12/2003 formazione w.c. (n. 133667.1/1990)
 - VARIAZIONE del 06/09/1985 protocollo n. 939202 in atti dal 10/12/2003 FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 36727.1/1985)
- **Notifica:**
 - effettuata con prot. n. MI0880804/2004 del 23/12/04
 - MI0880804/2004
- **Annotazioni:**
 - di immobile: classamento istanza n.929375/03



Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 4 particella 178 subalterno 11
- foglio 4 particella 178 subalterno 12

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** ballatoio comune, proprietà di terzi, mappale 187, enti comuni (cavedio);
- del solaio:** prospetto su cortile comune, solaio di proprietà di terzi e corridoio comune, mappale 187 e mappale 325.

Note

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

1.2 Inquadramento territoriale

Il fabbricato oggetto dell'esecuzione è ubicato nel comune di Vaprio d'Adda, via XI Febbraio 34. La zona è centrale, prevalentemente residenziale a traffico locale, con parcheggi normali.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

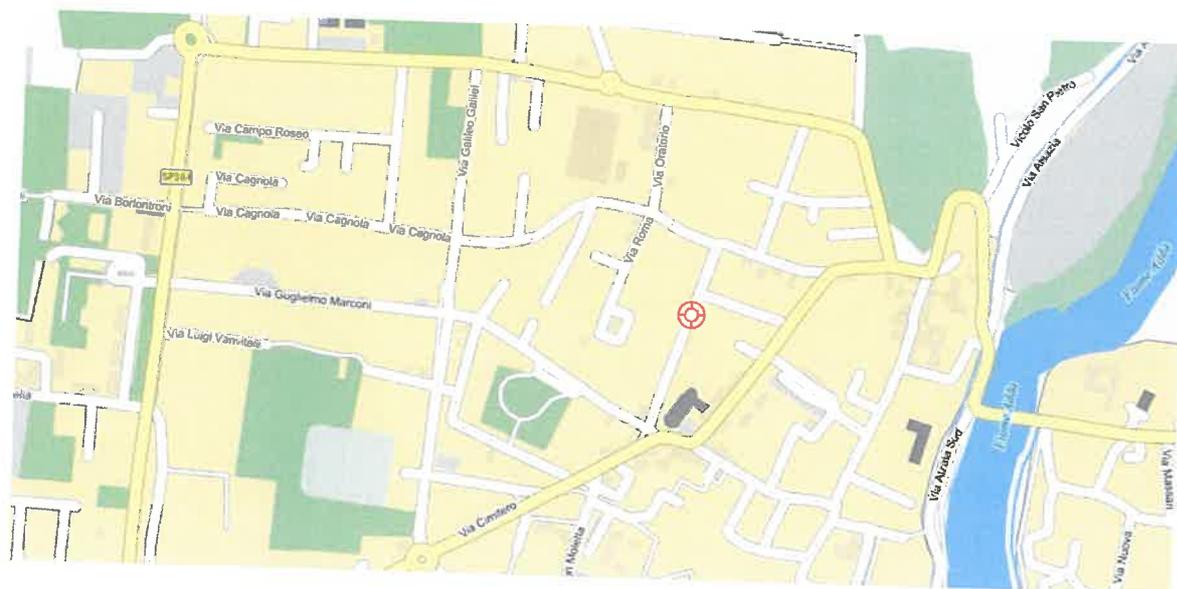
Servizi

Nel raggio di 1 km: scuole, negozi, fiume Adda, Municipio, giardini pubblici, chiesa di San Nicolò.

Collegamenti

Bus: linea F10 e T10 - fermata via Marconi, distanza 250 m;

strade: SP525 ex SS del Brembo - distanza 200 m; autostrada A4 uscita Trezzo d'Adda - distanza 6 Km.



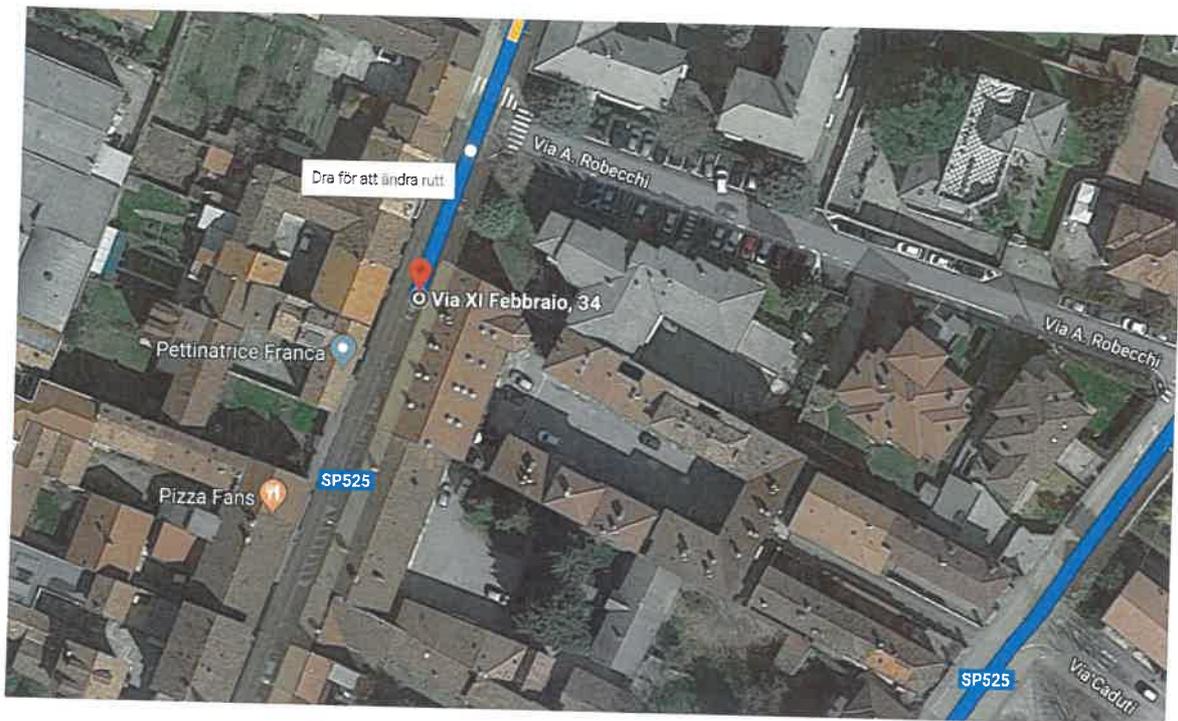


Fig. 1: inquadramento territoriale

Fig. 2: vista aerea del fabbricato

1.3 Descrizione edificio

Fabbricato residenziale storico di tipologia a corte con ballatoi (corte S. Giuseppe). L'accesso pedonale prospetta su via XI Febbraio, mentre l'ingresso carrabile alla corte, prospetta sulla strada SP525.

L'edificio è costituito da 3 piani fuori terra, un piano interrato (cantine) e un piano sottotetto. Lo stato manutentivo sia delle parti esterne che di quelle interne (facciate, cortile, accessi), è da considerarsi complessivamente scadente.

Servizio di portineria assente.



Fig. 3 - 4: accesso da via XI Febbraio, vista della corte S. Giuseppe lato XI Febbraio





Fig. 5 - 6: individuazione immobile, vista della corte e accesso carrabile

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

Descrizione dettagliata:

componenti edilizie dell'edificio:

	<i>stato conservativo</i>
Facciate: coibentazione non conosciuta, finitura pareti tinteggiatura semplice (alcune parti interne alla corte necessitano di manutenzione)	Scadente
Portone d'ingresso: cancello esterno ferro verniciato	Normale
Pavimentazione esterna: ghiaia e ciottoli (cortile)	Scadente
Manto di copertura: tegole laterizio	Scadente

impianti:

	<i>stato conservativo</i>
Citofonico: si	Normale
Ascensore: assente	---
Elettrico: esterno - conformità: non reperibile	Scadente
Impianto fognario: esistente - conformità: non reperibile	Normale
Impianto idrico: esistente - conformità: non reperibile	Normale

strutture:

	<i>stato conservativo</i>
Copertura: a falde, struttura in legno, necessaria manutenzione	Scadente
Solai: legno	Normale
Strutture verticali: muratura portante in mattoni pieni	Normale



1.4 Descrizione immobili oggetto di pignoramento

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

Monolocale oltre servizio disimpegno e solaio.

Lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente, le finiture sono piuttosto recenti, ma lo stato di manutenzione è scadente.

Doppio affaccio: verso il cortile interno e verso il cavedio.

Il piano sottotetto, si raggiunge accedendo al fabbricato dalla scala opposta a quella di accesso all'immobile, dopo aver percorso tutto il corridoio comune.

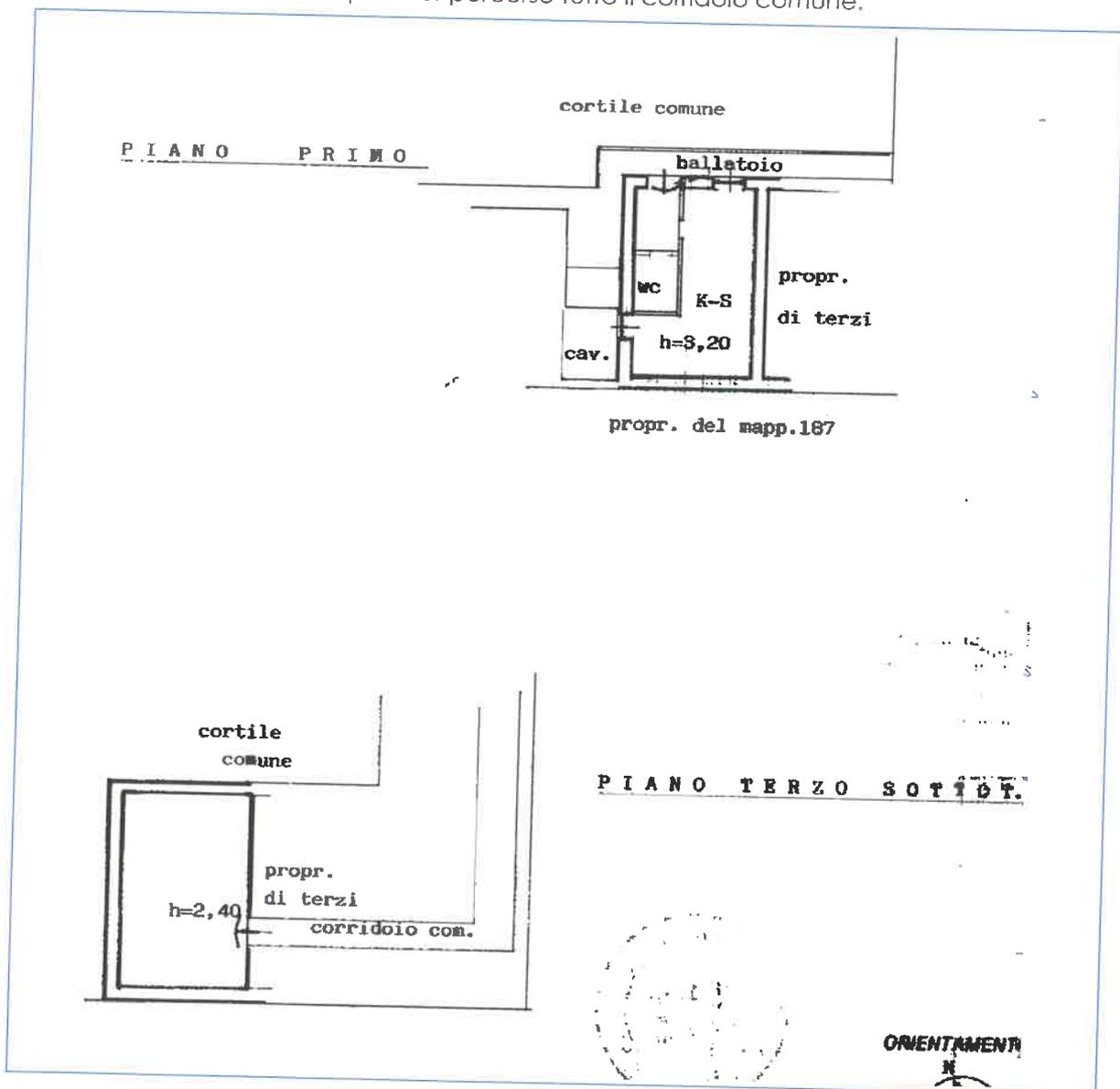


Fig. 7: estratto planimetria catastale dell'appartamento e solaio, sub. 276 - piano 1° e sottotetto





Fig. 8: estratto mappa, accesso esterno alla corte a)
b) accesso all'appartamento 1°P - c) accesso al solaio piano sottotetto



Fig. 9 - 10: vista della zona notte e scorcio della cucina

Descrizione dettagliata:

componenti edilizie dell'appartamento:		stato conservativo
Soggiorno/cottura	Pavimentazione interna: ceramica	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: legno struttura a vista	Buono
	Infissi interni: porta in legno scorrevole	Buono
	Infissi esterni: legno vetrocamera, persiane legno	Normale



Rapporto di valutazione immobiliare - espropriazione immobiliare post L. 80 n. 2082/2018

Bagno	Sanitari: lavabo, wc, bidet, doccia	Scadente
	Pavimentazione interna: ceramica	Normale
	Rivestimenti interni: ceramica e tinteggiatura semplice	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Scadente
	Infissi esterni: nessuna finestra, aspirazione forzata	---
Ingresso	Infissi interni: porta in legno	Normale
	Pavimentazione interna: ceramica	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: legno struttura a vista	Normale
Camera	Infissi esterni: porta ingresso in legno a due ante	Normale
	Pavimentazione interna: ceramica	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: legno struttura a vista	Buono
	Infissi interni: porta legno scorrevole	Buono
Solaio	Infissi esterni: legno vetrocamera	Normale
	Pavimentazione: cemento	Normale
	Pareti e soffitti: intonaco rustico e struttura tetto legno a vista	Scadente
	Infissi esterni: porta graticcio in legno	Scadente
Elettrico: sottotraccia - certificazione conformità: non reperibile		Normale
Termico: impianto termico autonomo produzione acqua calda e riscaldamento - certificazione conformità: disponibile		Normale
Idrico: sottotraccia - certificazione conformità: non reperibile		Normale

1.5 Superfici

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

a) dell'area dell'edificio (superfici principali) la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.



Rapporto di valutazione immobiliare - espropriazione immobiliare post L. 80 n. 2082/2018

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;
- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;
- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m$, 1,80, 80%;
- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $m < H < 1,80$, 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;
- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m ²)	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m ²)
Appartamento	40,00	1,00	40,00
Solaio	9,00	0,25	2,25
Totale	49,00		42,25

1.6 Attestato di Prestazione Energetica (APE)



Certificazione n. 15230 - 000077/13

registrata il 10/06/2013

valida fino al 10/06/2023

1.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili (si potrebbe adattare la scala condominiale con un montascale elettrico).



1.8 Giudizio di comoda divisibilità

Considerate le dimensioni, la distribuzione interna dell'immobile e l'unico accesso, non è possibile alcun frazionamento dell'appartamento.

1.9 Stato di possesso

In occasione del sopralluogo effettuato in data 13/06/2019, con il custode Avv. Valentina Tucci, è stata rilevata la presenza nell'immobile della [REDACTED] che riferiva di abitarvi con il figlio maggiorenne (immobile occupato dalla parte esecutata).

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati.

1.10 Conformità edilizia e urbanistica

Lo stato di fatto dell'appartamento, rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria in atti del 14/03/1990 e alla situazione denunciata con la CIAL per opere interne prot. n. 1903, del 01/03/1990.

Da regolarizzare: divisione unico locale soggiorno/cottura in due locali, soggiorno/cottura e camera da letto

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: nessuna

Oblazione da versare al Comune di Vaprio d'Adda per opere edilizie non denunciate (costruzione parete divisoria soggiorno/cottura - camera letto): € 1.000,00

Pratiche edilizie: CILA in sanatoria - € 500,00 + oneri di legge

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: nessuna

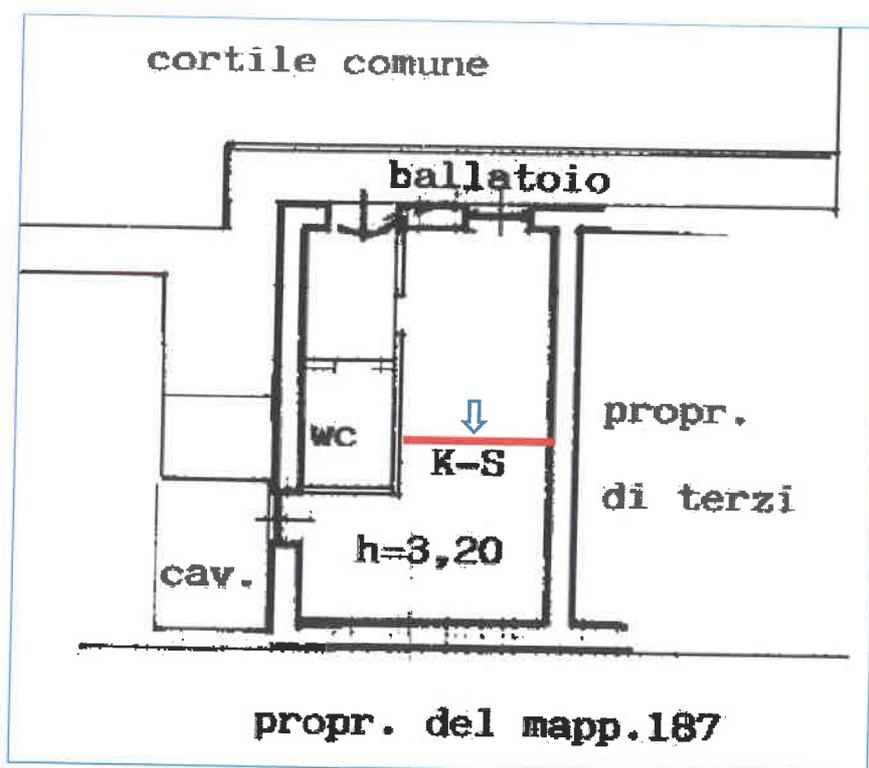


Fig. 9: planimetria stato attuale, opere difformi da regolarizzare (rosso = parete divisoria)



1.11 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'appartamento, rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 14/03/1990.

Aggiornamento scheda catastale: € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

2. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Nota: è presente in atti la Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta in data 29/11/2018, dal dott. Andrea Zuccarello Marcolini, notaio in Messina, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e le iscrizioni.

2.1 Vincoli e oneri giuridici non cancellati dalla procedura

2.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna formalità trascritta

2.1.2 Convenzioni matrimoniali e/o assegnazione della casa coniugale

Nessuna formalità trascritta

2.1.3 Atti di asservimento urbanistico, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

2.1.4 Altre limitazioni d'uso

L'atto di provenienza del 2003 (allegato alla presente valutazione immobiliare), fa espressamente riferimento all'art.1) al "Regolamento di Condominio": l'acquisto dei beni immobili in oggetto implica l'accettazione dello stesso.

2.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

2.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Contro: [REDACTED] (terzo datore)

Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

12/12/2003 - Atto notarile - notaio Raffaele Catri - Treviglio (BG), repertorio n. 602605/26794

30/12/2003 - Iscritta a Milano 2 ai nn. 41803/189116

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: [REDACTED]

Interesse: [REDACTED]

Totale: [REDACTED]

Durata: 25 anni

L667 - VAPRIO D'ADDA (MI)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 4 Particella 178 Subalterno 276

A4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 2 vani, via XI Febbraio 34, piano 1

Nota: dal contratto di mutuo si evince che i signori [REDACTED]



Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento

Contro: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

17/10/2018 - Atto giudiziario, repertorio n. 36393/2018

16/11/2018 - Trascritto a Milano 2 ai nn. 94915/144761

L667 - VAPRIO D'ADDA (MI)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 4 Particella 178 Subalterno 276

A4 - abitazione di tipo popolare, consistenza 2 vani, via XI Febbraio 34, piano 1 - 3

2.2.2 Altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

2.2.3 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Nota: è presente in atti la Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta in data 29/11/2018, dal dott. Andrea Zuccarello Marcolini, notaio in Messina, alla quale si fa completo riferimento per la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

3.1 Attuali proprietari

[REDACTED]

Proprietaria (dal 12/12/2003 ad oggi) in forza di atto di compravendita a rogito notaio Catri Raffaele - Treviglio del 12/12/2003, rep. n. 602606/26795, trascritto a Milano 2 in data 30/12/2003 ai nn. 110947/189117.

3.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Al ventennio il compendio oggetto di pignoramento risultava intestato al sig. [REDACTED] in forza atto di compravendita del 09/06/1997, notaio Massimo Napolitano - Melegnano, rep. n. 28286, trascritto a Milano 2 in data 18/06/1997 ai nn. 32193/44004.

Successivamente, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Catri Raffaele - Treviglio del 12/12/2003, rep. n. 602606/26795, trascritto a Milano 2 in data 30/12/2003 ai nn. 110947/189117, i beni oggetto di pignoramento divenivano di piena proprietà della signora [REDACTED]



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute/insolte

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€ 200,00
Eventuali spese straordinarie deliberate nel 2019 (quota di pertinenza)	€ 76,74
Eventuali spese condominiali insolte nell'ultimo biennio:	€ 400,00
Millesimi di comproprietà parti comuni:	10,49/1000

Segnalati numerosi condomini morosi e conseguenti pratiche legali recupero credito; oltre pessime condizioni della copertura da ristrutturare

Nota: la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni pignorati dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Cause in corso

Nessuna formalità trascritta

Atti ablativi

Nessuna formalità trascritta

Informazioni derivanti dall'atto di provenienza

- Prezzo della vendita 12/12/2003: Euro 30.000,00
- a favore: [REDACTED]
- contro: [REDACTED]
- appartamento sito al piano primo, composto da ingresso, cucina/soggiorno e bagno, con annessi vano di solaio al piano terzo sottotetto, distinti nel N.C.E.U., foglio 4, mappale 178, sub. 276;
- alla data di acquisto la sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di essere coniugata;
- dichiarazioni ai sensi della disciplina urbanistica: costruzione realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967; successive modifiche in conformità alla CIAL per opere interne prot. n. 1903 presentata al Comune di Vaprio d'Adda in data 01/03/1990 e che successivamente non sono state apportate modifiche.

Ricorsi per intervento

Nessuno

5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

5.1 Pratiche edilizie

Atti di fabbrica e abitabilità

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata realizzata prima del 1° settembre 1967.

Si tratta di un fabbricato d'epoca, già presente nella cartografia IGM prima levata del 1888.

Non sono reperibili gli atti di fabbrica originari e l'abitabilità.



Modifiche successive

Successivamente all'edificazione, l'immobile pignorato è stato oggetto di variazioni e/o modifiche interne. E' stata presentata al Comune di Vaprio d'Adda, in data 01/03/1990, CIAL per opere interne prot. n. 1903.

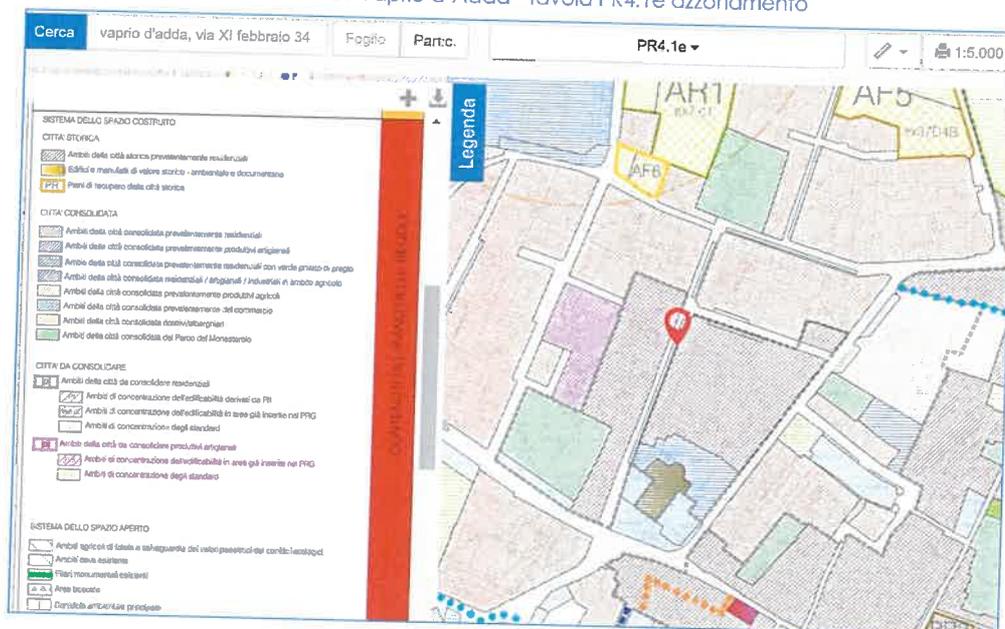
Lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo del 13/06/2019, non è conforme a quanto denunciato nella suddetta pratica edilizia.

5.2 Situazione urbanistica

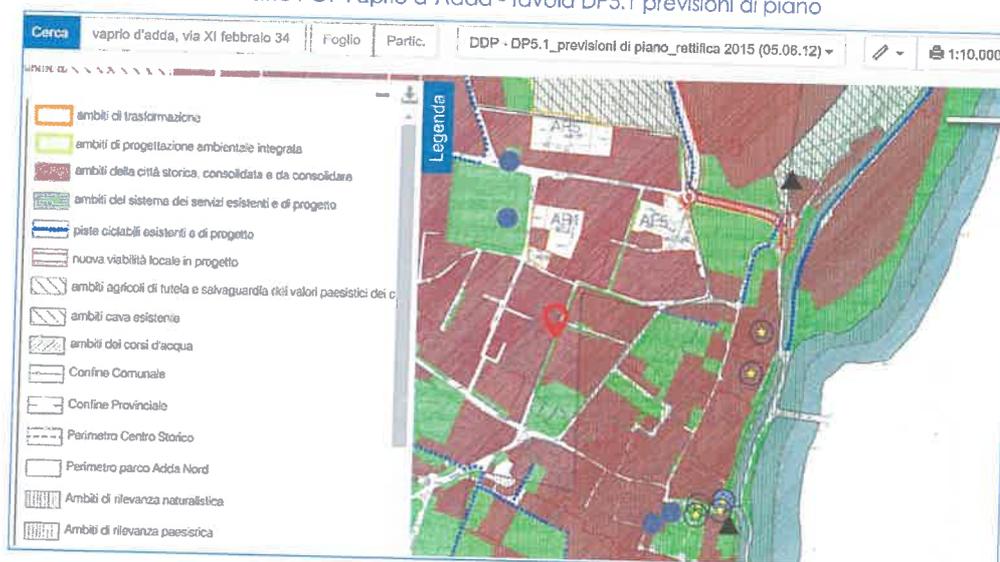
Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Vaprio d'Adda - PGT, oggi vigente, l'immobile risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- Città storica: ambiti della città storica prevalentemente residenziali;
- Vincoli e salvaguardia, interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Estratto PGT Vaprio d'Adda - tavola PR4.1e azionamento



Estratto PGT Vaprio d'Adda - tavola DP5.1 previsioni di piano





5.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT vigente, l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura, non risultano sottoposti a vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica.

6. VALUTAZIONE DEI BENI

6.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio pignorato, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato.

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale ampiamente diffusa in ambito giudiziario -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI 11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.

Esperto nominato: Arch. Alessandra Cavallo



La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici** e **caratteristiche** in data: **13/06/2019**).

6.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2018;
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2018.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it).

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione luglio 2019

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Vaprio d'Adda, piazza L. da Vinci	residenziale epoca - p 1 - 2° asta	60,00	€ 24.000
Vaprio d'Adda, via Crotta	residenziale corte nuova - pT, cantina	48,00	€ 59.000
Vaprio d'Adda, piazza Cavour	residenziale epoca - p 2°, solaio	50,00	€ 55.000
Vaprio d'Adda, via Matteotti 38	residenziale epoca - pT	50,00	€ 50.000
Vaprio d'Adda, via Donizetti 3	residenziale nuovo - p 1°	60,00	€ 80.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "abitazioni - economiche e civili/nuove e d'epoca": € /m² 400 e € /m² 1.300

PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - Vaprio d'Adda: centro storico - consultazione luglio 2019. Dalla rilevazione risulta che i prezzi medi di mercato sono compresi:

- "abitazioni di tipo economico (da ristrutturare)" tra € /m² 590 e € /m² 862

Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2018 - Vaprio d'Adda - Fascia/Zona: centro urbano - codice zona: B1. Dalla rilevazione risulta che i prezzi medi di mercato sono compresi:

- "abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale" tra € /m² 1.000 e € /m² 1.250

Fonte di informazione: "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia" - 2° semestre 2018 - Provincia Settore Est; Vaprio d'Adda - centro.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di: "appartamenti vecchi" tra € /m² 700 e € /m² 1.150

6.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- + minima tipologia dimensionale, ma distribuzione interna funzionale
- + finiture recenti che necessitano solo di manutenzione ordinaria
- + solaio di pertinenza



Rapporto di valutazione immobiliare - espropriazione immobiliare post L. 80 n. 2082/2018

- corte di interesse storico/architettonico che necessita di manutenzione nelle parti comuni (cortile, facciate e tetto)
- pratiche edilizie per regolarizzazione difformità opere interne

Tipologia dimensionale: piccola

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: centrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a circa **1.000 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Lotto 1 - sub. 276	42,00	€ 42.000,00

6.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 1 - sub. 276

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:	€ 42.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 2.100,00
Spese regolarizzazione edilizia e catastale	- € 2.000,00
Spese condominiali (ultimo biennio)	- € 400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 37.500,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero:	€ 37.500,00
(piena proprietà 1/1)	
arrotondato:	€ 38.000,00

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla certificazione notarile in atti e tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito, non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore. Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Si ricorda altresì che sempre per legge (artt. 2919 e 2921 cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente ha specifici e chiari limiti entro i quali far valere eventuali propri diritti e/o pretese anche risarcitorie derivanti da eventuali diritti di terzi sull'immobile e per l'eventuale evizione dello stesso.



Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo:	13/06/2019	L'esperto Arch. Alessandra Cavallo
Data della valutazione:	20/08/2019	
Data della relazione:	21/08/2019	



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia alla Parte procedente e alla Parte esecutata, al Custode.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stato redatto, il presente rapporto di valutazione.

7. ALLEGATI

- Fotografie immobile - Vaprio d'Adda - via XI Febbraio 34
- Planimetrie - Stato attuale
- Copia semplice atto provenienza 2003
- Certificazione APE
- Ricerca contratti locazione c/o Agenzia delle Entrate
- Ispezioni catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Informazioni condominiali

Esperto nominato: Arch. Alessandra Cavallo



A. Fotografie – Vaprio d’Adda, via XI Febbraio 34



Vista del fabbricato, prospetto verso via XI Febbraio 34 - contesto



Accesso alla corte da via XI Febbraio - corte San Giuseppe





Vista della corte e parti comuni (scala accesso appartamento e ballatoio)





Accesso carrabile alla corte San Giuseppe



Palazzina C - individuazione immobile e solaio di pertinenza





Vista dell'ingresso, scorcio del bagno e del soggiorno/cottura





Vista del bagno





Vista del soggiorno/cottura



Vista della camera

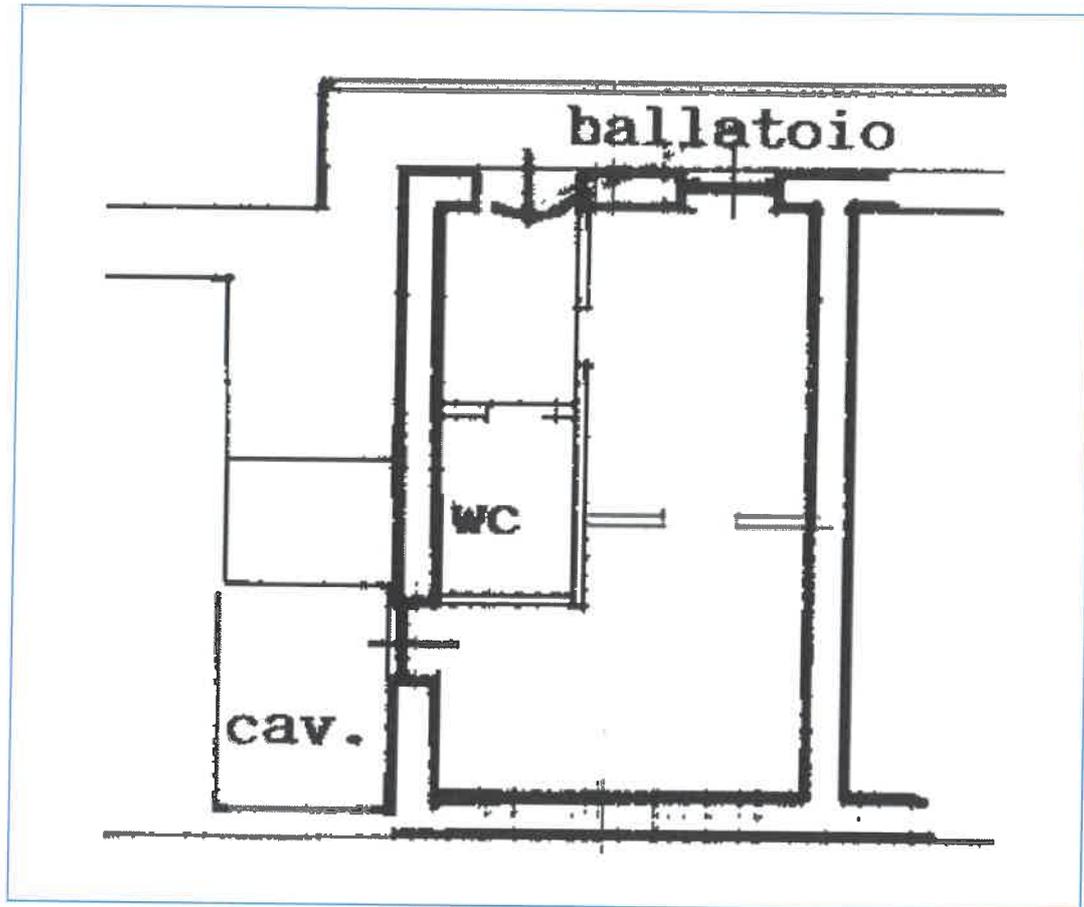




Vista del solaio di pertinenza, scala comune di accesso e vista interno



B. Planimetria - stato attuale



Stato attuale

