

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 589/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Idamaria Chieffo**

Custode: dott. Alessandro Cabizza

**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Vaprio d'Adda (MI)

Viale della Vittoria n. 21



TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

email: [franco.nespolo@inwind.it](mailto:franco.nespolo@inwind.it) - PEC: [franco.nespolo@ingpec.eu](mailto:franco.nespolo@ingpec.eu)

## INDICE SINTETICO

### **Dati Catastali**

#### **Corpo A**

Beni in Vaprio d'Adda (MI) - Viale della Vittoria snc

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 5, particella 258 subalterno 501

### **Stato occupativo**

Libero (occupato dagli esecutati)

### **Contratti di locazione in essere**

//

### **Comproprietari**

Nessuno

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero:

€ 175.000,00

# LOTTO 001

(Casa semi-indipendente)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Casa unifamiliare semi-indipendente a VAPRIO D'ADDA Viale della Vittoria 21, della superficie commerciale di 145,89 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Casa unifamiliare semi indipendente fronte strada che si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano interrato; l'accesso all'unità avviene da un cancello pedonale posto lungo Viale della Vittoria che immette nell'area pertinenziale di proprietà e da qui al portoncino dell'unità abitativa; al piano terreno è presente la sala, la cucina oltre ad un servizio igienico mentre al piano primo sono presenti due camere da letto, un bagno ed un corridoio/disimpegno che immette altresì su un terrazzo con pavimentazione in klinker, in parte coperto da una tettoia in legno in mediocre stato manutentivo. Dal piano terra si accede al piano interrato ove è presente un piccolo locale cantina ed un ulteriore locale di maggior dimensione attualmente inaccessibile in quanto è stato chiuso l'accesso con una pannellatura in legno al fine di limitare la fuoriuscita di umidità, comunque ravvisabile dalla presenza di porzioni di intonaco rovinate a terra staccatesi dai muri del corpo scala.

L'immobile è stato ristrutturato circa 20 anni orsono e si presenta in discrete condizioni generali; al piano terreno i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di tonalità chiara di medio formato e pareti intonacate a civile e tinteggiate mentre al piano primo la pavimentazione è in listelli di legno incollati, il tutto in buono stato conservativo. Sul plafone della sala sono presenti dei travetti in legno di funzione non portante e decorativa.

Le porte interne, prevalentemente a battente, sono in legno tamburato tinta noce in buono stato manutentivo così come lo sono i serramenti, in legno, dotati di vetrocamera; al contrario gli scuri esterni, costituiti da persiane in legno necessitano di interventi manutentivi.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale posizionata in cucina e corpi radianti costituiti da termosifoni in alluminio. I due bagni, in buone condizioni generali, hanno le pareti rivestite in piastrelle sino ad un'altezza di circa 220 cm e sono completi dei quattro sanitari (lavandino, tazza, bidet, vasca da bagno o doccia) di tipo ordinario, dotati di rubinetterie con miscelatore monoleva.

Al piano terra, antistante all'ingresso dell'immobile è presente una tettoia in legno con muretti che ne delimitano il perimetro, mentre nell'area scoperta limitrofa, in parte di proprietà ed in parte in uso esclusivo, sono presenti alcuni manufatti utilizzati come deposito/ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno ed interrato, ha un'altezza interna di 290 cm. L'edificio è stato edificato antecedentemente al 1967.

## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

**100% della piena proprietà** in forza di pignoramento notificato il 07/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano ai nn. 14867 di repertorio, trascritta il 13/07/2022 ai nn. 69928/103588, a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno, derivante da mancato pagamento rate mutuo.

## 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda come segue:

foglio 5 particella 258 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA VITTORIA n. SNC, piano: S1 - T- 1, intestato a [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà e [redacted] per la quota di 1/2 - coniugi in comunione dei beni, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2016 Pratica n. MI0474445 in atti dal 20/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 183997.1/2016

## 1.4. Coerenze (da Nord in senso orario)

\* del piano terra, in corpo unico con l'area pertinenziale: mapp. 191 sub 504 e sub 503, area scoperta a giardino al mapp. 554 sub 1, Viale della Vittoria;

\* del primo piano e terrazzo: mapp 191 sub 512, affaccio su cortile al mapp. 554 sub 4, affaccio su area giardino al mapp. 554 sub 1, affaccio su Viale della Vittoria;

\* del piano interrato: mapp. 191 sub 524, terrapieno su tre lati;

\* dell'area giardino con diritto di servitù: mapp. 191 sub 503, mapp. 554 sub 1, mapp. 258 sub 501

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

//

**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di VAPRIO d'ADDA (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona:

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| asilo nido             | nella media    |
| biblioteca             | nella media    |
| campo da tennis        | nella media    |
| campo da calcio        | nella media    |
| centro sportivo        | nella media    |
| cinema                 | sotto la media |
| farmacie               | nella media    |
| municipio              | nella media    |
| musei                  | nella media    |
| negozi al dettaglio    | sotto la media |
| ospedale               | sopra la media |
| palestra               | nella media    |
| parco giochi           | nella media    |
| palazzetto dello sport | sotto la media |
| piscina                | nella media    |
| polizia                | nella media    |
| scuola elementare      | nella media    |
| scuola per l'infanzia  | nella media    |
| scuola media inferiore | nella media    |

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| scuola media superiore | nella media    |
| spazi verde            | oltre la media |
| stadio                 | sotto la media |
| supermercato           | nella media    |
| teatro                 | sotto la media |
| università             | nella media    |
| verde attrezzato       | nella media    |
| vigili del fuoco       | nella media    |

Principali collegamenti pubblici:

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| aeroporto distante 26 km     | nella media |
| autobus distante 900 m       | nella media |
| autostrada distante 4 km     | nella media |
| ferrovia distante 9 km       | nella media |
| metropolitana distante 25 km | nella media |
| superstrada distante 8 km    | nella media |
| tangenziale distante 25 km   | nella media |

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di due piani fuori terra oltre interrato costruito presumibilmente negli anni '50 del secolo scorso

- struttura: muratura;
- facciate: finite ad intonaco;
- accesso: portoncino in legno di tipo blindato con serratura di sicurezza
- tetto: a falde;
- condizioni generali dello stabile: discrete

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Casa unifamiliare semi indipendente: al piano terreno è presente la sala, la cucina oltre ad un servizio igienico mentre al piano primo sono presenti due camere da letto, un bagno ed un corridoio/disimpegno che immette altresì su un terrazzo con pavimentazione in klinker, in parte coperto da una tettoia in legno in mediocre stato manutentivo.

Dal piano terra si accedere al piano interrato ove è presente un piccolo locale can-

tina ed un ulteriore locale di maggior dimensione attualmente inaccessibile in quanto è stato chiuso l'accesso con una pannellatura in legno al fine di limitare la fuoriuscita di umidità, comunque ravvisabile dalla presenza di porzioni di intonaco rovinate a terra staccatesi dai muri del corpo scala.

L'immobile è stato ristrutturato circa 20 anni orsono e si presenta in discrete condizioni generali; al piano terreno i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di tonalità chiara di medio formato e pareti intonacate a civile e tinteggiate mentre al piano primo la pavimentazione è in listelli di legno incollati, il tutto in buono stato conservativo. Sul plafone della sala sono presenti dei travetti in legno di funzione non portante e decorativa.

Le porte interne, prevalentemente a battente, sono in legno tamburato tinta noce in buono stato manutentivo così come lo sono i serramenti, in legno, dotati di vetrocamera; al contrario gli scuri esterni, costituiti da persiane in legno necessitano di interventi manutentivi.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale posizionata in cucina e corpi radianti costituiti da termosifoni in alluminio. I due bagni, in buone condizioni generali, hanno le pareti rivestite in piastrelle sino ad un'altezza di circa 220 cm e sono completi dei quattro sanitari (lavandino, tazza, bidet, vasca da bagno o doccia) di tipo ordinario, dotati di rubinetterie con miscelatore monoleva.

Al piano terra, antistante all'ingresso dell'immobile è presente una tettoia in legno con muretti che ne delimitano il perimetro, mentre nell'area scoperta limitrofa, in parte di proprietà ed in parte in uso esclusivo, sono presenti alcuni manufatti utilizzati come deposito/ripostiglio.

#### **2.4. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti

#### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/02/2023, l'unità è risultata occupata dalla famiglia degli esecutati.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

//

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2005), con atto stipulato il 25/10/2005 a firma di Carlo Maria Giovenzana di Monza ai nn. 170846/25659 rep. di repertorio, trascritto il 09/11/2005 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circo-scrizione di Milano 2 ai nn. 84663/165915 rep..

### 4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita ( fino al 25/10/2005), con atto stipulato il 25/09/1991 a firma di notaio Carlo Maria Giovenza-na di Monza ai nn. 80850/7376 rep. di repertorio, trascritto il 23/10/1991 a Agenzia delle Entrate Servizi del territorio Circo-scrizione di Milano 2 ai nn. 57737/78857 rep.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

//

- **Misure Penali**

//

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

//

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

//

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 25/10/2005 a firma di Carlo Maria Giovenzana notaio in Monza ai nn. 170847/25660 di repertorio, iscritta il 09/11/2005 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 44262/165916, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno, derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 270.000,00.

Importo capitale: €135.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni e 11 mesi

ipoteca legale attiva, stipulata il 20/06/2013 a firma di iscrizione a ruolo ai nn. 3994/6813 di repertorio, iscritta il 08/07/2013 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 11461/64195, a favore di E [REDACTED]

[REDACTED] 1 per la quota di 1/2 della piena proprietà, c [REDACTED]

[REDACTED] derivante da art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973.

Importo ipoteca: €44.927,70.

Importo capitale: € 22.463,85

- **Pignoramenti**

pignoramento, stipulata il 07/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano ai nn. 14867 di repertorio, trascritta il 13/07/2022 ai nn. 69928/103588, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno, derivante da mancato pagamento rate mutuo

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

//

**6 CONDOMINIO**

Unità semi indipendente non appartenente ad alcun condominio.

**6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Come riportato nell'atto di provenienza a favore dell'unità immobiliare in oggetto è stato costituito diritto di uso gratuito e perpetuo sull'area a giardino di circa mq. 20 meglio individuata con le lettere a-b-c-d nella planimetria allegata al primo atto di condominio, 2 lotto in data 26 giugno 2003 n. 159491/22153 di rep. notaio Carlo Maria Giovenzana registrato a Monza il giorno 11 luglio 2003 al n. 2539 serie 2V facente parte del foglio 5 mappale 554 di proprietà complesso condominiale "LA FILANDA"; detto diritto d'uso è da intendersi come servitù perpetua a carico di tutte le unità facenti parte del complesso condominiale denominato "LA FILANDA", come anche risulta da tutti gli atti di compravendita detta porzione di area dovrà essere adibita a giardino risultando un prolungamento in lato est-sud della stessa.

Si è fatta avvertenza che: il terrazzo di primo piano di pertinenza dell'unità oggetto della presente compravendita costituisce parziale copertura dello studio/ufficio di piano terra distinto al mappale 191 sub. 503 e pertanto le spese di manutenzione straordinaria e/o rifacimento dell'impermeabilizzazione del medesimo saranno a carico, in ragione di metà della unità edilizia al mappale 258/501 e in ragione di metà dell'unità edilizia sottostante il terrazzo medesimo, distinta al mappale 191 sub. 503, precisandosi che resta a carico del proprietario del terrazzo la pavimentazione dello stesso ed a carico dei proprietari della consistenza sottostante il ripristino dei soffitti e la relativa imbiancatura. Le parti hanno precisato ancora quanto segue:

1) l'immobile oggetto della compravendita individuato con il mappale 258 sub. 501 (villettina) non fa parte del condominio "VITTORIA" e pertanto non partecipa ad alcuna spesa dello stesso. Si intendono comunque costituite tutte quelle servitù nascenti dalla vendita frazionata dei complessi condominiali circostanti e ciò ai sensi dell'art. 1062 del codice civile;

2) parte dell'area al mappale 554 del foglio 5 del complesso residenziale "LA FILANDA" è stata assoggettata a servitù perpetua, gratuita al servizio dell'abitazione al mappale 258 del foglio 5 oggetto della compravendita per una superficie di circa mq. 20 meglio individuati con le lettere a-b-c-d- nella planimetria allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "b", nonché nella planimetria allegata al primo atto di condominio (2^ lotto) in data 26 giugno 2003 n. 159491/22.153 di rep. notaio Carlo Maria Giovenzana registrato a Monza in data 11 luglio 2003 al n. 2539 serie 2V. Detta porzione di area sarà adibita a giardino risultando un prolungamento del giardino in lato est-sud dell'unità al mappale 258 sub. 501 del foglio 5;

3) la parte venditrice si è riservata il diritto di eseguire e mantenere qualunque ope-

ra di modifica, addizione o innovazione sull'edificio confinante di sua proprietà e ciò senza obbligo di richiedere preventivo consenso né di corrispondere compensi o indennità di sorta alla parte acquirente nonché il diritto di attuare lavori di sistemazione/ristrutturazione degli edifici confinanti, nel modo da essa parte ritenuto opportuno e allacciarsi a qualsivoglia servizio;

4) si è dato atto che l'area cortilizia al mappale 258 sub. 501 nonché l'area in diritto di servitù di circa 20 mq. in mappa al n.554 del foglio 5 sono gravate di servitù di veduta a favore del mappale 191 sub. 503;

5) alla parte venditrice sono conferiti illimitati poteri di rappresentanza della parte acquirente con la preventiva accettazione dell'operato per l'erezione di qualunque atto occorrente per il regolamento di rapporti di confini e di vicinato per rettificazioni di confini che saranno richiesti per l'ottenimento dei pubblici permessi o in osservanza di norme urbanistiche;

6) la parte acquirente ha conferito alla società venditrice mandato irrevocabile, a compiere tutti gli atti, ivi comprese le cessioni di aree, le convenzioni per traslazione di aree verdi o di parcheggio ed altri che verranno eventualmente richiesti dall'amministrazione comunale di Vaprio D'Adda, tanto in adempimento alle convenzioni in premessa citate quanto in adempimento ed altre disposizioni normative.

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

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del Fabbricato è avvenuta presumibilmente nella prima metà del secolo scorso. L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1. Pratiche edilizie:

Immobile edificato antecedentemente al 01/09/1967

Concessione edilizia in sanatoria N. 126/91 e successive varianti, rilasciata il 04/03/1992 con il n. 2986 prot.;

\* successiva variante n. 25/95 rilasciata il 20/03/1995 al prot. 2745;

\* successiva variante alla C.E. n. 109/97 del 06/06/1998 prot. 15299;

Agibilità del 08/09/2003 con il n. 5434/9032 prot.

### 7.2. Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1) diversa altezza di interpiano

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica a sanatoria  
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e oneri di sanatoria: €2.500,00

2) presenza di tettoia con delimitazione con muretti in laterizio a piano terra ed altra tettoia sul terrazzo realizzate senza provvedimento autorizzativo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle tettoie e demolizione parti in muratura

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi per demolizioni/rimozioni e smaltimento alle PPDD: €2.500,00

### **7.3. Conformità catastale**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa altezza di interpiano

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e diritti catastali: €600,00

## **8 CONSISTENZA**

### **8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per

quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo

stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

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:

| Destinazione          | U.M. | Sup. lorda    | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|-----------------------|------|---------------|--------|--------------------------|
| Piano cantinato       | mq.  | 30,80         | 20%    | 6,16                     |
| Piano terra           | mq.  | 62,40         | 100%   | 62,40                    |
| Piano primo           | mq.  | 62,40         | 100%   | 62,40                    |
| Terrazzo              | mq.  | 53,40         | 20%    | 10,68                    |
| Giardino di proprietà | mq.  | 65,00         | 5%     | 3,25                     |
| Area in uso esclusivo | mq.  | 20,00         | 5%     | 1,00                     |
|                       |      | <b>294,00</b> |        | <b>145,89</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.

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

## 9.2. Fonti d'informazione

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/05/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 242/2014

Descrizione: Appartamento al piano secondo di circa mq. 73, composto da: ingresso, soggiorno, cucina e disimpegno, 2 camere da letto, bagno, ripostiglio e due

balconi. Cantina di circa mq. 7 e box ubicato all'angolo con via Sant'Orsola di circa mq. 20., 1

Indirizzo: Via San Francesco D'Assisi , 12 Vaprio D'Adda, MI

Prezzo: 50.000,00

Valore Ctu: 30.000,00

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00

Distanza: 263.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/02/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 214/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 54 lordi esclusi gli accessori, secondo piano, composto da disimpegno d'ingresso, cottura, soggiorno, camera doppia oltre i servizi e cantina posta al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Pozzo, 48 Vaprio D'Adda, MI:

Prezzo: 24.000,00

Valore Ctu: 42.200,00

Prezzo Base d'Asta: 32.000,00

Distanza: 434.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/03/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 645/2013

Descrizione: Appartamento: mq. lordi 110, composto da quattro locali oltre servizi e balconi al piano rialzato, con annesso vano cantina e box al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Robecchi, 4 Vaprio D'Adda, MI

Prezzo: 58.500,00

Valore Ctu: 103.750,00

Prezzo Base d'Asta: 58.500,00

Distanza: 579.00 m

Numero Tentativi: 5

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (06/03/2023)

Valore minimo: 1.136,00

Valore massimo: 1.474,00

Note: Vaprio D Adda (MI)

Zona Intero Centro Urbano

Tipologia PrevalenteAbitazioni civili

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (I^ semestre 2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

Provincia: MILANO

Comune: VAPRIO D'ADDA

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale Tipologia abitazioni civili

Stato conservativo normale

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

| Descrizione                   | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo  |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Casa semi indipendente        | A4                           | 145,9                  | € 1.300,00 | € 189.657,00        |
| <b>Valore piena proprietà</b> |                              |                        |            | <b>€ 189.657,00</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, irregolarità anche non segnalate nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e per eventuali spese condominiali insolute

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>VALORE LOTTO 001</b>   | € 189.657,00        |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :      | -9.482,85 €         |
| Spese di regolarizzazione edilizia e catastale                      | -5.600,00 €         |
| Spese condominiali insolute ultimo biennio (presunte)               | 0,00 €              |
| <b><u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b> | € 175.000,00        |
| <b>arrotondato</b>  | <b>€ 175.000,00</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

//

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

//

\* \* \* \*

Il sottoscritto ing. Franco Nespolo dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail ed agli esecutari a mezzo posta raccomandata.

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, 02/04/2023

l'Esperto Nominato  
ing. Franco Nespolo

**ALLEGATI**

- 1) Fotografie bei beni;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Estratto mappa;
- 4) Visura storica;
- 5) Rogito;
- 6) Dichiarazione inesistenza contratti di locazione AdE;
- 7) Perizia copia privacy;
- 8) Attestati invio perizia;