

Procedente: I

Esecutato: -----

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**Procedente:**

**contro**

**Esecutato:**

N. Gen. Rep. **919/2019**

**Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi**  
**Custode Giudiziario: Dott.ssa Carmen Corsetto**

**ELABORATO PERITALE**

***Tecnico Incaricato: Arch. Anna Farè***

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12840*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13192*

*C.F. FRANNA71C49H264J – P.IVA N. 03403020963*

*con studio in Milano – Via Broggi 13*

*Telefono 02.91090084*

*Cellulare: 334.3141774*

*e-mail: anna\_fare@libero.it*

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi  
Custode: Dott.ssa Carmen Corsetto  
Perito: Arch. Anna Farè

Procedente

contro

Esecutato:

## **INDICE**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	<b>pg. 3</b>
<b>2. DESCRIZIONE SOMMARIA</b>	<b>pg. 3</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO</b>	<b>pg. 4</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>pg. 4</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	<b>pg. 6</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	<b>pg. 7</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE</b>	<b>pg. 7</b>
DESCRIZIONE DEI BENE OGGETTO DELLA VENDITA	<b>pg. 8</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE</b>	<b>pg. 10</b>
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA (n. 25 ALLEGATI)	<b>pg. 13</b>

Procedente:

Esecutato

**Beni immobili siti in VAPRIO D'ADDA (MI)  
Via Antonio Motta, 5  
Lotto UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Abitazione** sita in Vaprio d'Adda, con accesso da via Antonio Motta al civico 5.  
L'immobile su 2 piani, terra e primo, è composto da un locale al piano terra, e da 1 locale, un servizio e disimpegno al piano primo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **49** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**1.**

- Proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Fg. n. 6; Mapp. n. 64, Sub. 5;** Cat A/4; classe 1; consistenza vani 2; posto al piano T-1; Superficie catastale totale mq 48, totale escluse aree scoperte mq 48; rendita catastale € 48,55.

- VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- VARIAZIONE DEL 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

**Coerenze dell'abitazione, da nord in senso orario:**

a.u.i. (altra abitazione); cortile (mapp. 69) al PT e ballatoio comune al P1; a.u.i. (altra abitazione), cortile (mapp. 62).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** centrale a traffico limitato con parcheggi appena sufficienti alla densità abitativa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacia (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), Presidio ospedaliero Territoriale di Vaprio d'Adda (ottimo).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** Autobus Z309/Z311 (600 m), MM2 Gessate (9000 m), SP 525 (500 m), Stazione Ferroviaria Treviglio Ovest (13000 m), A4 (5000 m).

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi  
Custode: Dott.ssa Carmen Corsetto  
Perito: Arch. Anna Farè

Procedente:

coniuo

Esecutato:

### 3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il compendio visionato risulta occupato dall' esecutato come confermato anche dai documenti resi disponibili attraverso interrogazioni presso l'ufficio anagrafe di Vaprio D'Adda (MI) **(cfr.13\_allegato\_D\_residenza\_stato\_di\_famiglia\_e\_C\_I\_)** riguardanti lo stato di famiglia e il luogo di residenza dello stesso debitore.

Al momento del sopralluogo, avvenuto presso l'immobile in data 10/02/2020 unitamente al delegato del custode, il signor \_\_\_\_\_ era presente ed ha confermato lo stato di occupazione dell'immobile.

In considerazione dell'avvenuta separazione del debitore si è proceduto alla verifica dell'assegnazione eventuale dell'immobile all'ex coniuge e al figlio minore ma dal verbale di udienza di separazione si evince che l'oggetto di stima, già di proprietà dell' esecutato e casa coniugale, è rimasto nella esclusiva disponibilità del debitore. Nel medesimo documento si legge inoltre che al signor \_\_\_\_\_

è consentito tenere presso di sé il figlio secondo i tempi pattuiti e senza pernottamento del minore ( **cfr.19\_allegato\_6\_estatto\_per\_sunto\_VERBALE**)

Dall'ispezione effettuata presso l'anagrafe tributaria, relativamente all'immobile oggetto di stima non risultano registrati contratti di locazione con parte debitrice quale dante causa.

**(cfr. 14\_allegato\_1\_AGENZ\_ENTR\_\_ISTANZA\_ACCESSO\_ATTI; 15\_allegato\_2\_AGENZ\_Entrate\_esito)**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno **28/06/2019** è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine** dal 23/02/2004 al 26/10/2020
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o \_\_\_\_\_
- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
  - o indirizzo - Comune di Vaprio D'Adda (MI)
  - o identificato al N.C.E.U. al - foglio **6** particella **64**, subalterno **5**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna
- 4.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'ass. casa coniugale:** nessuna  
**( cfr.19\_allegato\_6\_estatto\_per\_sunto\_VERBALE)**
- 4.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi  
Custode: Dott.ssa Carmen Corsetto  
Perito: Arch. Anna Farè

Procedenti

contro

Esecutato:

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:** nessuna

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

### **4.2.1 Iscrizioni:**

**Iscrizione di ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a carico del sig \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con atto a firma del Dott. QUAGGIA LUCIANO notaio in Milano, del 23/02/2004 rep. n. 199194/23888, iscritto alla C. RR. II. di Milano 2 in data **12/03/2004** ai nn. **33323/7702**

Importo capitale: Euro 90.000,00

Totale: Euro 180.000,00

Riferito limitatamente a: corpo unico **Fg 6, part 64, sub 5 - Vaprio d'Adda (MI)**

### **4.2.2 Pignoramenti:**

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo e cautelare emesso contro la sig \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ } con sede in Gorgonzola (MI), con atto n. rep. 1322 del 17/03/2008 emesso dal Tribunale di Cassano d'Adda (MI), trascritto alla C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2008** ai nn. **170770/110274**

Riferito limitatamente a: corpo unico **Fg 6, part 64, sub 5 - Vaprio d'Adda (MI)**

**NOTA:** Si noti che, secondo interrogazioni presso la Cancelleria della III sez. del Tribunale di Milano, la procedura derivante (R.G.E. n 934/2008) risulta estinta

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo e cautelare emesso contro la sig \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in Milano, con atto n. rep. 1243 del 31/05/2019 emesso dal Tribunale di Milano, trascritto alla C. RR. II. di Milano 2 in data **28/06/2019** ai nn. **83450/54303**

Riferito limitatamente a: corpo unico **Fg 6, part 64, sub 5 - Vaprio d'Adda (MI)**

**4.2.3 Altre trascrizioni:** nessuna

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:** nessuna

## **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

### **4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: NON CONFORME**

Si precisa che l'unità oggetto di stima risulta non conforme sotto il profilo urbanistico in quanto risulta evidente la seguente modifica rispetto a quanto agli atti:

- Assenza dei due tavolati a definizione del locale cucina al piano terra presenti nel Condono prot. 3628 del 06/06/1986.

**(cfr.18\_allegato\_5\_Esito\_Accesso\_atti)**

Si segnala inoltre che l'accesso agli atti presso gli uffici competenti relativamente al rilascio di abitabilità non ha dato a oggi alcun esito. Si precisa tuttavia che l'immobile ad uso abitativo è antecedente al 1 settembre 1967 e, in quanto oggetto di condono rilasciato ex lege 47/1985, è agibile

Si rimanda in ogni caso alle più dettagliate precisazioni descritte al successivo **paragrafo 7**

### **4.3.1 Conformità catastale: NON CONFORME**

Sono state riscontrate diverse difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Per maggiore chiarezza si allegano i dati di rilievo verificati in sede di sopralluogo.

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi  
Custode: Dott.ssa Carmen Corsetto  
Perito: Arch. Anna Farè

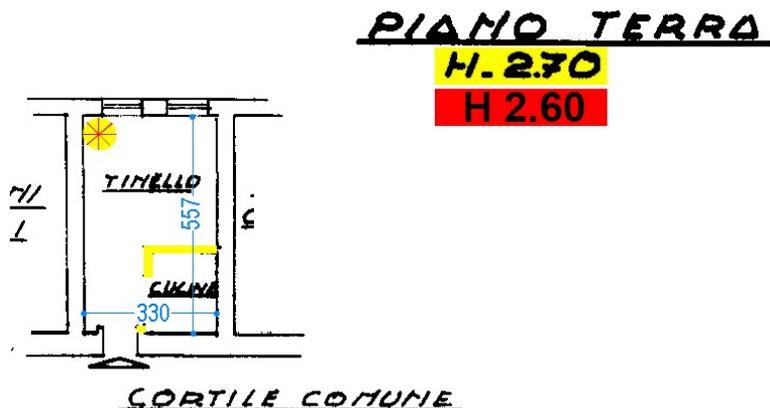
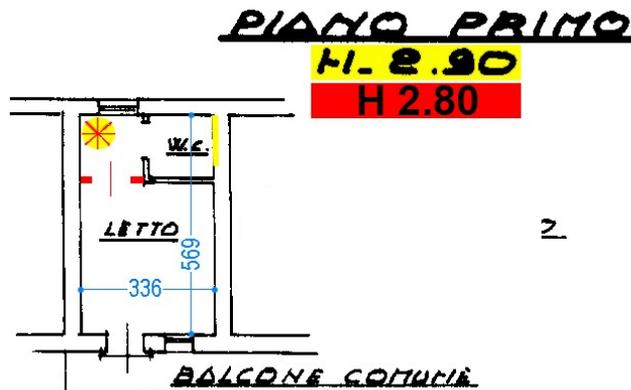
Procedente: l

contro

Esecutato:

**LEGENDA**

- Porzioni demolite non in conformità
- Porzioni costruite non in conformità

**ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE**

In planimetria catastale non è presente la scala a chiocciola di collegamento tra i 2 livelli, regolarmente assentita con atto n° 3628 del 06/06/1986.

Inoltre non viene riportato il piccolo disimpegno alla camera presente al P1 in corrispondenza dello sbarco scala.

In bagno non è descritta una nicchia ricavata nella muratura di confine con l'unità adiacente, utile all'alloggiamento della vasca a sedere.

Al piano terra, invece, sono rappresentati i 2 tavolati a delimitazione della cucina, come da pratica sopra citata, in realtà eliminati nello stato di fatto.

Si segnala inoltre che le altezze di piano riportate in planimetria (PT-h270 e P1-h290) non corrispondono con quelle rilevate (PT-h260 e P1-h280).

Infine, attualmente la registrazione catastale riporta indirizzo (via Vittorio Emanuele), civico (9) e piano (P-T) errati. Tutti i dati appena descritti risultano da rettificare in sede di variazione catastale.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Relativamente all'appartamento in analisi si precisa che non vige alcun amministrazione di

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi  
Custode: Dott.ssa Carmen Corsetto  
Perito: Arch. Anna Farè

Procedente: L

contro

Esecutato: F

condominio nell'ambito del cortile di cui fa parte l'oggetto di stima. Si noti tuttavia la condivisione del contatore dell'acqua potabile con l'immobile confinante.

In relazione alle disposizioni urbanistiche vigenti si segnala, in termini generali, che l'immobile ricade nel centro storico ed è sottoposto all'interno del Piano Delle Regole alla tipologia di interventi "RE2 - Interventi di ristrutturazione sostitutiva" (cfr23\_allegato\_Vincoli\_e\_PDR)

**Atti ablativi:** nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

L. è libero alla data dell'acquisto, è proprietario dal 23/02/2004 per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di atto di compravendita n. 199193/23887 di repertorio a stipula Dott. Quaggia Luciano notaio in Milano, trascritto alla C. RR. II. di Milano 2 in data 12/03/2004 ai nn. 33322/ 16975

Riferito limitatamente a corpo unico **Fg 6, part 64, sub 5 – Vaprio d'Adda (MI)**

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

L. e M. risultano proprietarie per la quota di 750/2000 della piena proprietà ciascuna con accettazione tacita di eredità dalla defunta N., nata a Vaprio D'Adda il 12.08.1920 e deceduta il 16.05.1997 rep 12752/4836, trascritta presso Milano 2 in data 12/03/2014 ai nn.20536/14474 e per la quota per la quota di 1/6 ciascuna della piena proprietà, mediante accettazione tacita di eredità in morte di P. nato a Pozzo D'Adda il 13/03/1916 e deceduto in data 12/12/1985, trascritta alla C. RR. II di Milano 2 in data 23/08/2019 ai nn. 72597/111110

Riferito limitatamente plurimi immobili fra cui quello al **Fg 6, part 64, sub 5 – Vaprio d'Adda (MI)**

**NOTA: nel certificato sostitutivo notarile del Notaio Ambrogio Romano del 29/08/2019 si rileva un errore ovvero la quota derivante dalla accettazione tacita in morte di**

**è indicata pari ai 2/3 complessivi contro i 3/4, riportati da nota di trascrizione. La somma derivante quindi delle quote di 3/4 più 1/3, come indicate nelle due note di trascrizione della due accettazioni tacite, non corrisponde ad 1/1 di proprietà riferito all'immobile di analisi.**

**Allo scopo di verifica della errata indicazione della relazione notarile la scrivente ha ripercorso lo sviluppo della provenienza attraverso l'atto di compravendita nn.15209/12885 del 5/06/1951 del notaio Ambrogio Giuliani di Milano in data 13/05/1951 rep. n. 13390/4271 registrato a Milano il 25/05/1951 n.27893 vol.95 fg.69 (Contro:**

**); Favore:**

**1/2 ciascuno di piena proprietà). Da tale disamina unitamente alla presa visione del tipo planimetrico allegato all'atto divisionale del 10/01/1944 rep. Giovanni Caccia notaio di Gorgonzola trascritto il 8/02/1944 n.1061 si evince in maniera univoca che le quote indicate erroneamente come pari a 3/4 nella nota di trascrizione di accettazione tacita sono in realtà di 2/3.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti presso gli uffici tecnici preposti, relativo all'unità di stima è documentato dagli allegati al presente elaborato.

**(cfr.17\_allegato\_4\_Accesso\_atti\_UFFICIO\_TECNICO;18\_allegato\_5\_Esito\_Accesso\_atti)**

Gli immobili oggetto di stima afferiscono ad un comparto di case di corte la cui data di costruzione si può far risalire ai primi decenni del secolo scorso, identificando quindi l'intervento come precedente al 1 settembre 1967, come peraltro attestato anche dall'atto di provenienza **(Cfr.16\_allegato\_3\_Atto\_di\_Compravendita)** oltre che dall'atto di provenienza precedente, come visionato dalla scrivente (Compravendita nn.15209/12885 del 5/06/1951 ai rogiti del notaio Ambrogio

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi  
Custode: Dott.ssa Carmen Corsetto  
Perito: Arch. Anna Farè

Procedente

Esecutato: Comune

Giuliani di Milano in data 13/05/1951 rep. n. 13390/4271 registrato a Milano il 25/05/1951 n.27893 vol.95 fg.69 che fa riferimento all'atto divisionale del 10/01/1944 rep. Giovanni Caccia notaio di Gorgonzola trascritto il 8/02/1944 n.1061)

L'accesso agli atti presso il Comune di Vaprio d'Adda ha fatto emergere come ultimo intervento il Condono prot. 3628 del 06/06/1986 relativo alla realizzazione del bagno, della cucina e della scala di collegamento tra i due livelli. Successivi contatti diretti con il delegato dell'ufficio tecnico-settore Edilizia Privata del Comune, nella persona del ....., hanno chiarito che l'indagine da parte del Comune si è limitata all'atto abilitativo più recente che assicuri la conformità urbanistica dell'immobile, senza quindi ritenere utile procedere ad ulteriori indagini relative alla situazione pregressa, come invece da richiesta della scrivente.

Si segnala tuttavia il dato significativo dell'altezza al PT rilevata come pari a circa 2,60 m che, pur non rispettando la normativa attuale, è da ritenersi adeguata all'uso in quanto non specificata all'interno della richiesta di condono rilasciato.

Qualora si volessero però operare modifiche future sull'immobile sarà opportuno calcolare la necessità di adeguamento dell'altezza interna al PT da ricondursi alla quota di 2,70 m.

#### **7.1 Condono n. 3628 del 06/06/1986**

rilasciato dal Comune di Vaprio d'Adda

Opere Interne

Richiedenti: C .....

#### **CONSIDERAZIONI:**

Dalla disamina della documentazione resa disponibile dagli uffici competenti si può evincere che l'unità abitativa non sia conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio, in quanto:

- al piano terra sono stati eliminati i 2 tavolati a delimitazione della cucina, asseverati con atto n° 3628 del 06/06/1986.

In considerazione di ciò si ritiene necessario il ripristino dell'ultimo stato asseverato comprensivo della ricostruzione dei tavolati della cucina e della demolizione del disimpegno al P1 per una spesa complessiva stimata in **circa € 2.500**, comprensivi dei costi relativi al necessario aggiornamento catastale a conclusione della stessa pratica urbanistica.

### Descrizione abitazione al punto A

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Abitazione** sita in Vaprio d'Adda, con accesso da via Antonio Motta al civico 5.

L'immobile su 2 piani, terra e primo, è composto da un locale al piano terra, e da 1 locale, un servizio e disimpegno al piano primo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **49** circa.

L'unità in stima afferisce ad un comparto residenziale realizzato nei primi decenni del secolo scorso, composto da diversi edifici disposti lungo 4 corti interne. È situata nella prima corte a destra entrando dal civico. Tale edificio presenta 2 piani fuori terra adibiti a residenza.

Da via Motta si accede dal civico 5 al cortile comune del comparto. Girando a destra in corrispondenza della prima corte si arriva all'ingresso dell'unità in stima, sulla sinistra. Da tale ingresso si accede direttamente all'abitazione in oggetto.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**2.**

- Proprietà per 1/1

1 -

**descrizione:**

**Fg. n. 6; Mapp. n. 64, Sub. 5; Cat A/4; classe 1; consistenza vani 2; posto al piano T-1; Superficie**

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi  
Custode: Dott.ssa Carmen Corsetto  
Perito: Arch. Anna Farè

Procedente:

—

contro

Esecutato:

catastale totale mq 48, totale escluse aree scoperte mq 48; rendita catastale € 48,55.

- VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- VARIAZIONE DEL 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

#### Coerenze dell'abitazione, da nord in senso orario:

a.u.i. (altra abitazione); cortile (mapp. 69) al PT e ballatoio comune al P1; a.u.i. (altra abitazione), cortile (mapp. 62).

L'edificio di cui fa parte l'abitazione è di inizio secolo scorso. L'immobile risulta aver successivamente subito solo le modifiche relative alla sanatoria del 1986. L'abitazione ha un'altezza interna di circa 2,60 m. al PT e di ca 2,80 m. al P1

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Terra/Primo</b>					
Abitazione	49	1	49	Est/Ovest	Discrete
<b>Totale</b>	<b>49</b>		<b>49</b>		
<b>Totale</b>			<b>49 Arr.</b>		

#### Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale: non verificato/Tipologia: non conosciuta
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: muri portanti in mattoni pieni
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: originariamente in legno, attualmente non verificato Condizione: non verificato
<i>Solai (struttura):</i>	Materiale: non verificato/Tipologia: non verificata Condizione: sufficiente
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: laterizi Condizioni: Discrete Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Scala esterna comune (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente Rivestimento: -- Condizioni: -- Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO

Procedente: I

contro

Esecutato:

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia principale: a falda con copertura a coppi Condizioni: non verificate Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente in legno e vetro Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente in legno e vetro semplice Condizioni: discrete Protezioni esterne: scuri in legno. Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Scala interna all'abitazione (componente edilizia):</i>	Tipologia: a chiocciola in metallo Rivestimento: plastico per la pedata Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V Condizioni: funzionate Certificazione: non reperita Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: non verificata Fognatura: --- Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Telefonico (impianto):</i>	Non verificato Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente Condizioni: -- Certificazione: -- Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazione: non reperita Bagno completo (lavabo, wc, bidet, vasca) Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO, si noti la condivisione del contatore con abitazione adiacente
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: autonomo Condizioni: non collegato Certificazione: non reperita Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Certificazione energetica	<b>Non Presente - (cfr 20 Allegato 7 APE certificato energetico)</b> Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi  
Custode: Dott.ssa Carmen Corsetto  
Perito: Arch. Anna Farè

Procedente: l

contro

Esecutato: -

Ascensore(impianto)	Non presente Condizione: --- Certificazioni: --- Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Condizionamento(componente edilizia):	Tipologia: Non Presente Condizione: --- Certificazioni: --- Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si procede con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (al mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito esplicitati:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Valore al mq (SEL – superficie esterna lorda) ottenuto con **MCA**:

**900,00 €/mq**

### 8.2. Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di:  
**Banca dati delle quotazioni immobiliari** – Agenzia delle Entrate - Anno 2020 - Semestre 2 - Centrale/INTERO CENTRO URBANO ( codice zona B1)

#### Abitazioni di tipo economico

<b>1.150/1.500</b>	<b>€/mq</b>	per immobili in uno stato conservativo ottimo
<b>900/1.150</b>	<b>€/mq</b>	per immobili in uno stato conservativo normale

#### Abitazioni di tipo civile

<b>1.450/1.850</b>	<b>€/mq</b>	per immobili in uno stato conservativo ottimo
<b>1.050/1.400</b>	<b>€/mq</b>	per immobili in uno stato conservativo normale

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi  
Custode: Dott.ssa Carmen Corsetto  
Perito: Arch. Anna Farè

Procedente:

contro

Esecutato

- **Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI Borsino Immobiliare** sulla piazza di **Vaprio D'Adda** Periodo rilevazione dati: anno 2021  
zona intero centro urbano

Abitazioni in stabili di 1<sup>a</sup> fascia  
(quotazioni di appart in stabili di qualità superiore alla media di zona)  
**minimo – medio - massimo : 1.323,01 – 1.518,83 – 1.714,65 €/mq**

Abitazioni in stabili di 2<sup>a</sup> fascia  
(quotazioni di appart in stabili di qualità inferiore alla media di zona)  
**minimo – medio - massimo : 889,18 – 952,32 – 1.015,45 €/mq**

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di costo unitario al mq (SEL) pari a circa

**968,00 €/mq**

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderle	Valore diritto e quota
A	Abitazione	49 mq	€ 47.432	€ 47.432

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di integrazione edilizia-urbanistica  
(cfr **CONCLUSIONI** paragrafo 7) € **2.500,00**

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito € **2.372,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: -

### Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova** € **43.000,00**

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi  
Custode: Dott.ssa Carmen Corsetto  
Perito: Arch. Anna Farè

Procedente: l

contro

Esecutato:

Con Osservanza  
Milano, 20.10.2021

Il perito  
Arch. Anna Farè



## ELENCO ALLEGATI

- 0 allegato\_A0\_elenco\_soggetto
- 1 allegato\_A1\_elenco\_Immobilie
- 2 allegato\_A2\_NOTA\_74963
- 3 allegato\_A3\_NOTA\_16975
- 4 allegato\_A4\_NOTA\_7702
- 5 allegato\_A5\_NOTA\_110274
- 6 allegato\_A6\_NOTA\_54303\_PIGORAMENTO
- 7 allegato\_A7\_NOTA\_14474
- 8 allegato\_A8\_NOTA\_72597
- 9 allegato\_A9\_NOTA\_55944
- 10 allegato\_B1\_plan\_cat\_E\_estratto\_mappa
- 11 allegato\_B2\_visura\_storica\_sub5
- 12 allegato\_C\_fotografie
- 13 allegato\_D\_residenza\_stato\_di\_famiglia\_e\_C\_I
- 14 allegato\_1\_AGENZ\_ENTR\_ISTANZA\_ACCESSO\_ATTI
- 15 allegato\_2\_AGENZ\_Entrate\_esito
- 16 allegato\_3\_Atto\_di\_Compravendita
- 17 allegato\_4\_Accesso\_atti\_UFFICIO\_TECNICO
- 18 allegato\_5\_Esito\_Accesso\_atti
- 19 allegato\_6\_estatto\_per\_sunto\_VERBALE
- 20 allegato\_7\_APE\_certificato\_energetico
- 21 allegato\_8\_Banche\_dati\_immobiliare
- 22 allegato\_9\_spiegazione\_metodo\_MCA\_e\_TABELLA
- 23 allegato\_Vincoli\_e\_PDR
- 24 allegato\_B\_Descrizione\_del\_bene\_catastale

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi  
Custode: Dott.ssa Carmen Corsetto  
Perito: Arch. Anna Farè