

Allegato 6

R.G.E. N°: 1232 / 2022

Copia Privacy dell' elaborato di stima;



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1232 /2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa. Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA - COPIA PRIVACY

LOTTO UNICO: Unità Immobiliare sita in Via Mazzini 10 P. T-1 (20069) Vaprio D'Adda (MI)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali**LOTTO UNICO :**

Informazioni riportate negli atti del Catasto al 27/ 04 / 2023

Intestatario : **OMISSIS**. Diritto di proprietà per 1/1.

dati identificativi : Catasto Fabbricati Comune di Vaprio D'Adda. Foglio:4; Particella:273;

Subalterno: 3; A/4; classe 3 consistenza 5,5, vani ; superficie mq. 92 (escluse aree scoperte mq. 88); rendita : euro 184,63; Via Giuseppe Mazzini N°10; Piano T-1.

Comproprietari

Nessuno

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo peritale (18 / 04 /2023) l'Unità Immobiliare in pignoramento si trovava occupata dal Proprietario, con sua moglie e tre figli minorenni.

Contratti di locazione in essere

Ho ricevuto il numero di protocollo generale : N.184073 in data 30-05-2023; e successivo sollecito N. 189733 in data 02-06-2023; in data 05-06-2023 ho ricevuto mail da UT MILANO 4 con risultanza di contratto di locazione 1447/3t/2016 da richiedere a UT GORGONZOLA (TM9), richiesta effettuata in data 06-06-2023; sono in attesa di ricevere copia atto; appena in mie mani provvederò ad integrare documentazione in Cancelleria.

LOTTO UNICO :**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: €. **98.630,00**

Nota Bene: Il Perito tiene a precisare che l'attuale destinazione d'uso del locale Deposito re trostante, è da intendersi come effettivamente autorizzato in trasformazione d'uso in data 05-01-1991 con rilascio da parte del Comune di CONCESSIONE IN SANATORIA n.45, in BOX AU TORIMESSA SINGOLO.



LOTTO UNICO :**1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO****LOTTO UNICO :****1.1 Descrizione del bene :**

Appartamento al piano rialzato con ingresso portone doppia anta su strada e da scala condominiale, cantina pertinenziale con accesso dal corridoio condominiale, locale deposito (retro stante) con ingresso da passo carraio in strada, dal cortile comune e da corridoio comune al seminterrato; area a giardino anche essa di pertinenza con accesso da corridoio comune al seminterrato e dal cortile comune; l'area terrazzo, indicata in scheda catastale, al piano primo, è utilizzata da altra proprietà (non è raggiungibile internamente dall'immobile pignorato; anche se nella COMPRAVENDITA del 13-06-2013 risulta presente e quindi pignorato).

In Comune di Vaprio D'Adda (20069) (MI) più precisamente in Via Giuseppe Mazzini al N°10 ai piani : seminterrato, terreno e (primo). Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di civile abitazione costruito presumibilmente nelle prime decadi del 1900, pertanto ante 1967. Sulla facciata è riportata una scritta in ceramica tipica delle abitazioni popolari del periodo "Case Popolari – Egidio Rossi". Trattasi di un fabbricato composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, con un ingresso pedonale dal numero 10 ed un passo carraio laterale. Completa il fabbricato una serie di locali ad uso deposito e delle aree a giardino pertinenziali. La circolazione verticale avviene solo da una scala interna a due rampe parallele. **(NON PRESENTE ASCENSORE).**

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**. Diritto di proprietà per 1/1.

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

Informazioni riportate negli atti del Catasto al 27/ 04 / 2023

Intestatario : **OMISSIS**. Diritto di proprietà per 1/1. (deriva dal seguente atto) Atto del 13/06/2013. Pubblico ufficiale: **OMISSIS**. Sede Vaprio D'adda (MI) Repertrorio N°1961- COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico N°42598.1/2013. Reparto PI MILANO 2 in atti dal 02/07/2013. Dati identificativi : Catasto Fabbricati Comune di Vaprio D'Adda. Foglio:4; Particella:273; Subalterno: 3. Via Giuseppe Mazzini N°10 Piano T-1; classe 3; consistenza 5.5. vani. Dati di classamento: Rendita, Euro 184,63 / Categoria Catastale: A/4 (A/4 - Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello).

Dati di Superficie : Totale 92,00 mq.

Totale secluse aree scoperte: 88,00 mq.

Superficie di impianto pubblicata il 09 / 11 / 2015. Dati relativi alla planimetria, data di



presentazione 26 / 05 / 1987. (ultima planimetria in atti).

1.4. Coerenze :

Dell'appartamento: Da nord ed in senso orario:

Nord: Via G. Mazzini, scala e pianerottolo comune, proprietà di terzi, cortile comune;

Est: Pianerottolo comune, altra unità immobiliare, cortile comune;

Sud: Area di pertinenza (giardino), altra unità immobiliare;

Ovest: Altra unità immobiliare, Via G. Mazzini.

Della cantina e del locale deposito retrostante: Da nord ed in senso orario:

Nord: Altra proprietà immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare; cortile comune;

Est: Altra unità immobiliare, cortile comune;

Sud: Area di pertinenza (giardino), altra unità immobiliare;

Ovest: Altra unità immobiliare, corridoio comune;

Dell'area giardino (pertinenziale) retrostante: Da nord ed in senso orario:

Nord: Locale deposito pignorato, area cortile comune, altro giardino pertinenziale di terzi;

Est: Altra unità immobiliare, altra unità immobiliare;

Sud: Altra unità immobiliare, altra unità immobiliare;

Ovest: Altra unità immobiliare, locale deposito pignorato.

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

Il TERRAZZO AL PIANO PRIMO : indicato in scheda catastale, è utilizzato da altra proprietà, senza titolo: e non è raggiungibile internamente dall'immobile pignorato; anche se nella COMPRAVENDITA del 13-06-2013 risulta presente e quindi pignorato.

2 DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

2.1. Descrizione sommaria del Comune, quartiere e zona :

Il Comune di Vaprio d'Adda (MI) è situato a Nord Est della Città Metropolitana di Milano a circa 40 Km del Capoluogo Lombardo. E' attraversato dal fiume Adda ed è compreso nell'omonimo territorio. Sorge a metà strada tra Bergamo e Milano (situato sul confine tra le due provincie). Tutta l'area è segnata dal fiume Adda sul versante milanese. Fascia/zona Centrale.

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili.

Destinazione: Residenziale, e commerciale.

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

Servizi offerti dalla zona :

Servizi comunali (buono); Scuole materne ed asili (buono): Scuole primarie e secondarie (buone); bar e ristoranti (buono), parcheggi (Buono); negozi al dettaglio (buono); supermercati (buono); centri sportivi (buono); Ufficio postale (buono); palestre (buono)



Metropolitana da Milano: Linea 2 + Bus da Gessate a Vaprio D'Adda/ 1 hora 23min.

Bus: Bus da Milano Piazza Aspromonte a Vaprio D'Adda / 1 hora 49 min.

Bus con fermate vicine a Vaprio D'Adda:

Bus, Fara D'Adda-Via Bergamo / 11 min a piedi. Bus, F Treviglio_ Bergamo. Bus, T10 Treviglio-Trezzo sull' Adda. Bus, FZ311. Bus, S.P. 104 Via C.na Badia - Vaprio D'Adda / 49 min a piedi.

Bus da Centro Commerciale Carosello, Cernusco Sul Naviglio / 177 min.

Autobus: Z309 / Z311.

Distanza all' Aerostazione Milano Linate: 12 Km. Circa

Distanza all' Aerostazione Milano Malpensa: 33 Km circa.

Distanza all'Aerostazione Bergamo Oria Al Serio: 24 Km. Circa.

Monumenti e Luoghi d'interesse : Resti della Chiesa di San Bernardino. La chiesa romanica di San Co lombaro. (XII – Secolo). La chiesa parrocchiale dedicata a San Nicolò Vescovo (Neo Classica). Villa Melzi. Villa Casterbarco. Attualmente sede di un Ente Fiera di Arte e Cultura. La Villa possiede anche un grande giardino completo di giochi d'acqua. Villa Monti Robecchi. Villa Pizzi. Ville Archinto. Villa Visconti di Modrone. Villa Palenti. Lo storico stabilimento Duca Visconte di Modrone (1839).

La Casa del Custode delle acque (ex Camera Regia) costruita nel 1582 e recentemente restaurata.

La casa sorge in una posizione strategica tra il Naviglio della Martesana e il fiume

Adda. A quel tempo fungeva da stazione di sosta per i viaggiatori che dovevano prendere il traghetto sull'Adda o imbarcarsi sui barconi che navigavano sul Naviglio della Martesana. Era sede del dazio e del "custode o camparo" che regolava il flusso delle acque. In questo luogo possiede anche la Galleria interattiva "Leonardo in Adda". Si trova nei locali seminterrati cinquecenteschi della Casa del Custode delle acque. Aperta nel 2011, fa rivivere lo sguardo e il pensiero di Leonardo e li traduce per il pubblico. All'interno della casa sono state allestite tre sale: il teatro del Codice Atlantico, la sala dei moti delle acque, il trattato del paesaggio.

I visitatori, divisi in gruppi e dotati di cuffie, attraverseranno gli ambienti e grazie alla magia del teatro, si ritrovano a contatto del genio di Leonardo. È possibile toccare i fogli della riproduzione fedele del Codice Atlantico, scrutare i particolari, osservare i differenti moti dell'acqua spiegati dalla voce di Leonardo ed ammirare i paesaggi leonardeschi.

Ponte ad arco. Vaprio è collegata con Canonica d'Adda da un ponte ad arco a via intermedia costruito tra il 1956 e il 1957, lungo 95m. Lavatoio medievale.

Luoghi d'interesse paesaggistico:

Questo comune si trova dentro il Parco Adda Nord. Con un Itinerario ciclabile di notevole interesse paesaggistico. Parco del Salecc, Parco di Villa Don Moletta, Parco le Montagnette.

Questo itinerario permette di scoprire le bellezze di Vaprio d'Adda che si susseguono lungo il Naviglio della Martesana.

Partendo dalla splendida Villa Castelbarco, è possibile passeggiare nel bosco del Salecc e proseguire verso Villa Melzi d'Eril , nota per aver ospitato Leonardo da Vinci a inizio Cinquecento.

Per approfondire l'opera del genio toscano, una tappa d'obbligo è la Casa del Custode delle Acque



che ospita al suo interno la galleria interattiva "Leonardo in Adda".

Accanto al museo si trova il Vellutificio Velvis, opificio di fine Ottocento dalle sembianze di un bastione medievale. L'itinerario si conclude con la Chiesa di San Colombaro, gioiello d'arte religiosa romanico-lombarda.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne :

Edificio di due piani fuori terra ed un piano seminterrato, costruito nelle prime decadi del 1900. struttura in mattoni pieni ; facciate rivestite con intonaco al civile e lavorato (effetto pietra); Portone di accesso all'androne condominiale ad doppia anta a battente in legno con sovrastante serramento in legno e vetro con inferriata metallica;

ascensore: NON PRESENTE

scala interna a rampe (N°2) gradini in pietra naturale;(la mezza rampa a salire iniziale verso il piano rialzato e lo sbarco pianerottolo, sono stati rivestiti con piastrelle in monocottura antiscivolo).

La manutenzione condominiale generale, risulta **SCADENTE, sia internamente che esternamente;** **compreso il cortile comune interno.**

2.3. Caratteristiche descrittive interne :

Abitazione di tipo economico, posta al piano Terra (rialzato), composta da ingresso, disimpegno, una camera da letto ed una camera matrimoniale; un bagno completo; **un locale attualmente utilizzato come cucina (NON CONFORME per le normative igienico-sanitarie riguardanti i rapporti aereo-illuminanti per i locali abitabili);** (H locali: 3,35 cm circa); **un locale giochi e TV con finestra (locale aggiunto con CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PER AMPLIAMENTO DELLA CASA CON FORMAZIONE DI NUOVA STANZA in data 05-01-1991 , PRATICA n. 45, rilasciata a nome di : OMISSIS).(H locale: 3.05 cm circa), controsoffittato in cartongesso con isolamento termico per sovrastante terrazzo).**

Appartamento : esposizione doppia;

pareti: normalmente tinteggiate, in rivestimento di ceramica nel bagno fino ad altezza di cm.160 circa ed in cucina una fascia di H.cm. 60 circa, sopra piano cottura (paraschizzi);

pavimenti: in piastrelle di ceramica; nei locali e nel bagno; ed in laminato effetto legno nella camera bambini;

infissi esterni: in P.V.C Bianco e vetrocamera; compreso vecchie persiane in legno verso strada comunale; e nuove in alluminio con zanzariera lato locale ampliamento; nel bagno non c'è persiana ma in ferriata in ferro verniciata, fissa.

porta d'accesso: blindata; rivestita con laminato tipo legno;

porte interne: in tamburato di legno;

imp. citofonico: presente; vicino porta blindata;

imp. elettrico: sotto traccia; e parte in vista: il quadro elettrico con salvavita è vicino alla porta blindata; (il contatore è stato collocato nel pianerottolo che resta sulla scala condominiale verso il piano primo; con autolettura);

Impianto telefonico, wi-fi, TV.: presenti,



imp. idrico-sanitario: sottotraccia;

imp. termico: autonomo a gas, con termosifoni in alluminio; senza valvole termostatiche né contabilizzatori; nel bagno è presente uno scaldasalviette; e la caldaia a gas termostatica, è presente nel locale cantina, con tubazione doppiacamera per presa ed espulsione fumi; il contatore gas è nel corridoio comune nel seminterrato, ad autolettura;

acqua calda sanitaria: autonoma;

piano cottura a gas, in locale utilizzato come cucina, **NON E' PRESENTE PRESA D'ARIA ESTERNA.**

Nota bene : il Perito tiene a precisare che l'attuale destinazione d'uso del locale cucina, essendo intercluso, per l'ampliamento della nuova camera, verso area pertinenziale; lo rende incompatibile con la normativa Comunale riguardante la salubrità dei locali ed aerazione in presenza di gas, ed anche per regolamento d'igiene; pertanto ritengo il locale FUORI NORMA;

impianto di condizionamento: presente un solo split interno nell'attuale locale utilizzato come "cucina", con unità esterna appesa a parete verso cortile comune;

bagno unico : composto da: da WC, bidet a pavimento, e lavabo sospeso, con piatto doccia, completo di box doccia:

impianto antifurto, assente;

condizioni generali dell'appartamento: discrete:

H locali: 3,35 cm circa); H locale di ampliamento: 3,05 cm circa, controsoffittato in cartongesso con isolamento termico per sovrastante terrazzo;

il terrazzo al piano primo: di proprietà in attuale pignoramento, come indicato nella COMPRAVENDITA del 13-06-2013; a seguito di sopralluogo peritale, si è riscontrato che il terrazzo non viene usato dall'esecutato, ma da terzi, **SENZA TITOLO**.

Cantina:

porta d'accesso: ad un'anta a battente, in legno, con una finestrella fissa;

pavimento: battuto di cemento;

pareti in mattoni pieni intonacati al rustico; plafone in soletta intonacata al rustico;

Impianto elettrico, esterno in tubazione e scatolette; in vista;

Serramento : finestra in legno e vetro semplice con reticella , a due ante a battente;

H locale: 255 cm circa

condizioni generali : scarse.

Deposito Retrostante- BOX autorimessa singola :

portone d'accesso: in lamiera di ferro, scorrevole a binario, manuale;

pavimento: battuto di cemento;

pareti in mattoni pieni intonacati al rustico; plafone in soletta intonacata al rustico;

Impianto elettrico, esterno in tubazione e scatolette; in vista;

Serramento : finestra in ferro e vetro semplice, parti fisse e due ante apribili a battente;

H locale: 200 cm circa

condizioni generali : scarse.

Nota bene : il Perito tiene a precisare che l'attuale destinazione d'uso del locale Deposito Retrostante, è da intendersi come effettivamente autorizzato in trasformazione d'uso in data 05-01-1991 con rilascio da parte del Comune di CONCESSIONE IN SANATORIA, in BOX AUTORI

MESSA SINGOLO.**Area giardino di pertinenza :**

Nel retro, cortile, è presente una piccola area di pertinenza, con terreno ad uso giardino; indicato sia nella COMPRAVENDITA del 13-06-2013, ed anche in quella del 16-04-1949;
condizioni generali : scarse; con erbacce, non mantenuto.

2.4. Breve descrizione della zona

Vedere come già descritto al punto 2.1..

2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15230-000192/12 del 15/06/2012 con scadenza il 15/06/2022 (PERTANTO AD OGGI SCADUTO). Classe energetica G (286,26 kwh/mqa).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO :**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28 / 04 / 2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del **OMISSIS**, in qualità di unico proprietario dei beni pignorati; che ha dichiarato di occuparli con la sua moglie e tre figli minorenni.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Ho ricevuto il numero di protocollo generale : N.184073 in data 30-05-2023; e successivo sollecito N. 189733 in data 02-06-2023; in data 05-06-2023 ho ricevuto mail da UT MILANO 4 con risultanza di contratto di locazione 1447/3t/2016 da richiedere a UT GORGONZOLA (TM9), richiesta effettuata in data 06-06-2023; sono in attesa di ricevere copia atto; appena in mie mani provvederò ad integrare documentazione in Cancelleria.

DA COMPLETARE.

4 PROVENIENZA:**4.1. Attuali proprietari**

OMISSIS L - proprietà per la quota di 1/1 dal **13-06-2013**.

In forza di **COMPRAVENDITA** in autentica Notaio Dott. **OMISSIS** sede Vaprio D'Adda; in data 13-06-2013 rep racc. nn. 1961-831, registrato a Gorgonzola il 02-07-2013 al n. 3664 serie 1T; trascritto a Milano 2 in data 02-07-2013 ai nn. 62238-42598; dai sigg. **OMISSIS**.



4.2. Precedenti proprietari

I sigg. **OMISSIS** - proprietà per la quota di ½ cadauno dal **26-05-2006**.

In forza di **COMPRAVENDITA** in autentica Notaio Dott. **OMISSIS** sede Milano; in data 26-05-2006 rep racc. nn. 80068-13452, trascritto a Milano 2 in data 07-06-2006 ai nn. 87684-45318; dai sigg. **OMISSIS**.

I sigg. **OMISSIS** proprietà per la quota di 2/15 dal 15-07-1997; **OMISSIS** - proprietà per la quota di 5/15 dal 15-07-1997; **OMISSIS** - proprietà per la quota di 2/15 dal 15-07-1997; **OMISSIS** - proprietà per la quota di 2/15 dal 15-07-1997; **OMISSIS** - proprietà per la quota di 2/15 dal 15-07-1997. In forza di **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE** – Ufficio Registro; in data **15-07-1997** rep. 61-221; trascritto a Milano 2 in data 29-01-1998 ai nn. 5765-4399; da sig. **OMISSIS**; deceduto in data **24-01-1996**. Presente **ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'**, in autentica Notaio Dott. **OMISSIS** sede Milano; in data 26-05-2006 rep racc. nn. 80068, trascritto a Milano 2 in data **05-04-2023** ai nn. 46210-31859.

Il sig. **OMISSIS** – proprietà per la quota di 1/1 dal **16-04-1949**.

In forza di **COMPRAVENDITA - ISTROMENTO** in autentica Notaio Dott. **OMISSIS**, sede Milano, in data 16-04-1949 rep n. 3009, trascritto a Milano 3 in data 18-05-1949 ai nn. 9764-7462; da sig.ra **OMISSIS**.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. **OMISSIS** Notaio in Pavia (PV) alla data del 09-03-2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al venticinno, alla data del 27-04-2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna



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

Eventuali note: nessuna

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

Ipoteca volontaria iscritta il 07-06-2006 ai nn. 87685-20280 derivante da atto a garanzia di **mutuo** a rogito atto Notaio **OMISSIS** in data 26-05-2006 rep. 80069-13453 a favore **OMISSIS**, contro **OMISSIS** - (proprietà per la quota di ½ cadauno) Importo ipoteca € 232.400,00 di cui € 116.200,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 25 anni.

Grava su : Catasto fabbricati - Comune L667 – VAPRIO D'ADDA (MI) – Foglio 4

Particella 273 Subalterno 3 Consistenza 5,5 vani, Via Giuseppe Mazzini n. 10 , P.T-S1

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 10-12-2022 rep. 30486 trascritto il 15-02-2023 ai nn. 19621-13185 contro **OMISSIS** , per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **OMISSIS**.

Nota Bene : nella Sezione D, si precisa che la **OMISSIS** è rappresentata nel procedimento dalla sua procuratrice **OMISSIS**; si precisa inoltre che il sig. **OMISSIS**; si esonera il conservato re dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna.

6 CONDOMINIO

Il perito tiene a precisare che questo fabbricato non ha un condominio; sono presenti solamente cinque proprietari.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata ante il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta **azonato da vigente PGT del Comune di Vaprio D'Adda (MI) in Via Mazzini, n. 10** e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

Nota bene : Il Perito tiene a precisare che il fabbricato in oggetto è stato costruito nelle prime decadi del 1900; da ricerche effettuate presso l'ufficio di Edilizia Privata del Comune di Vaprio D'Adda, **NON** risultano in archivio documenti riguardanti gli atti di fabbrica né i certificati di abitabilità, visto che l'archivio Comunale **parte dall'anno 1956 circa**.

Per quanto riguarda l'ampliamento dell'unità immobiliare citato nella compravendita del 13-06-2013; per la formazione di una nuova stanza e creazione del box autorimessa sottostante, e terrazzo sovrastante al piano primo; è stata rilasciata dal Comune di Vaprio D'Adda (MI) in data 05-01-1991, una **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 45** ; SENZA CONTRIBUTO (Capo IV Legge 25-02-1985 n. 47) ; il Sindaco vista la domanda inoltrata in data 28-04-1986 prot. n. 2666 Reg. Cond. n. 99/86 (n. progressivo 0098606704) n. 1 modello A; presentata dal sig. **OMISSIS**, per ottenere la concessione in sanatoria per opere abusive consistenti : **VARIANTI INTERNE- CREAZIONE BOX PIANO SEMINTERRATO – CREAZIONE CAMERA PIANO RIALZATO**. Sull'area sita nel Comune di Vaprio D'Adda (MI) in Via Mazzini, n. 10 distinta in mappa al n. 273 FG.4 di proprietà del richiedente. Accertato che i lavori sono stati ultimati nell'anno 1956 come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà presentata in data 15-02-1990 prot. 1448. Verificata la regolarità della documentazione prodotta ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/1945. Accertato che le opere richieste a sanatoria non rientrano nei casi di insanabilità specificamente previsti dagli articoli 32 e 33 della Legge del 28-02-1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni. Constatato che l'importo definitivo dell'oblazione è stato determinato nella misura di Lire 102.000 interamente versato in data 28-04-1986. Preso atto che ai sensi dell'art. 37 della Legge 47/1985 il rilascio della presente concessione non è subordinato alla corresponsione del contributo previsto dall'art. 3 della Legge 10/1977. Pertanto il Sindaco rilascia CONCESSIONE IN SANATORIA per le opere di cui alla succitata domanda da parte del sig. **OMISSIS**. La presente concessione è stata rilasciata fatti salvi i diritti di terzi. Formano parte integrante della presente n. 1 tavola grafica. Vaprio D'Adda **05-01-1991**.

Nota bene : **Il Perito tiene a precisare che come visionato nella documentazione grafica ricevuta si evince che al piano seminterrato è stato costruito un box nel cortile retrostante; e come riportato al piano rialzato dalle demolizioni e costruzioni, per ampliamento bagno, e creazione nuova camera, verso cortile retrostante; come verificato nella sezione AA, la soletta di copertura della camera al piano rialzato, ha creato un terrazzo, non accessibile dall'unità in pignoramento; nella pianta del piano rialzato, la cucina come destinazione d'uso veniva indicata nel primo locale a destra dell'ingresso (verso strada con finestra); diversamente durante il sopralluogo congiunto si è verificato che la cucina è stata realizzata nel locale descritto come "abitazione" nella tavola della CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 45; questo locale attualmente utilizzato come cucina (NON E' CONFORME per le normative igienico-sanitarie riguardanti i rapporti aereo-illuminanti per i locali abitabili); perchè risulta intercluso.**

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo peritale del 28/04/2023 l'appartamento, con cantina, box autorimessa, e terrazzo;



risultavano conformi

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo peritale del 28/04/2023 l'appartamento, con cantina, box autorimessa e terrazzo risultavano conformi alle schede catastali; **unica cosa** che il locale retrostante la cantina, citato anche nella compravendita del 13-06-2013, risulta **NON cantina** ma bensì **box autorimessa**, come autorizzato dal Comune di Vaprio D'Adda (MI), con **CONCESSIONE IN SANATORIA SENZA CONTRIBUTO n. 45 del 05-01-1991**; pertanto si ritiene necessario effettuare presso Catasto Urbano di Milano, una nuova **VARIAZIONE** con cambio destinazione d'uso; (senza sanzioni per ritardo, dato che sono passati più di cinque anni); compreso diritti di Catasto per aggiornamento DOCFA e dati in visura; compreso anche se richiesto elaborato planimetrico; pertanto si ipotizza un costo per la comunicazione della variazione, pari ad **€. 1.500,00.**

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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

LOTTO UNICO :

Appartamento con cantina

e terrazzo (non accessibile da immobile pignorato)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
appartamento	mq.	92,00	100%	92,00
box autorimessa	mq.	15,00	a corpo	15,00
area di pertinenza				
giardinetto	mq.	23,00	a corpo	23,00

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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



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

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

9.2. Fonti d'informazione :

AGENZIA DELLE ENTRATE – GEOPOI

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo : Anno 2022 – Semestre 2

Provincia : Milano

Comune : Vaprio D'Adda

Fascia – zona : Centrale-INTERO CENTRO URBANO

Codice zona :

Microzona :

Tipologia prevalente : Abitazioni civili

Destinazione : Residenziale

Tipologia : Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo : Normale

Immobili in compravendita

Valore mercato prezzo minimo 900,00 / prezzo massimo 1.150,00 (Euro/mq)

Valore medio di mercato : 1.025,00 (Euro/mq)

Tipologia : Box autorimessa

Stato conservativo : Normale

Immobili in compravendita

Valore mercato prezzo minimo 550,00 / prezzo massimo 1.000,00 (Euro/mq)

Valore medio di mercato : 775,00 (Euro/mq)

PIU' PREZZI MILANO / C.C.I.A.A. - Milano Provincia

Periodo : Anno 2022 – Semestre 2

Provincia : Milano – Settore EST

Comune : Vaprio D'Adda. (MI)

Tipologia prevalente : Abitazioni civili

Destinazione : Residenziale

Tipologia : Centro-Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Immobili in compravendita

Valore mercato prezzo minimo 800,00 / prezzo massimo 1.200,00 (Euro/mq)

Valore medio di mercato : 1.000,00 (Euro/mq)

Tipologia : Box autorimessa

Stato conservativo : Normale

Immobili in compravendita



Valore mercato prezzo minimo a corpo 12.000,00 / prezzo massimo a corpo 14.000,00 (€)

Valore medio di mercato a corpo : 13.000,00 (Euro)

PIU' PREZZI MILANO / C.C.I.A.A. - Milano Provincia

Periodo : Anno 2022 – Semestre 1

Provincia : Milano – Settore EST

Comune : Vaprio D'Adda. (MI)

Tipologia prevalente : Abitazioni civili

Destinazione : Residenziale

Tipologia : Centro-Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Immobili in compravendita

Valore mercato prezzo minimo 700,00 / prezzo massimo 1.150,00 (Euro/mq)

Valore medio di mercato : 925,00 (Euro/mq)

Tipologia : Box autorimessa

Stato conservativo : Normale

Immobili in compravendita

Valore mercato prezzo minimo a corpo 11.500,00 / prezzo massimo a corpo 14.000,00 (€)

Valore medio di mercato a corpo : 12.750,00 (Euro)

AGENZIE DI ZONA :

Eventuali immobili analoghi compravenduti;

Vaprio D'Adda (MI) nel periodo Giugno 2023

Appartamento con cantina

valore di compravendita prezzo min. 1.080,00 / prezzo max. 1.430,00 (Euro/mq)

Valore medio di mercato : 1.255,00 (Euro/mq)

Tipologia : Box autorimessa

Stato conservativo : Normale

Immobili in compravendita

Valore mercato prezzo minimo a corpo 12.000,00 / prezzo massimo a corpo 15.000,00 (€)

Valore medio di mercato a corpo : 13.500,00 (Euro)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO :

Appartamento con cantina e terrazzo non accessibile da immobile pignorato :

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare	A/4	92,00 mq.	€ 950,00	€ 87.400,00
Box-Autorimessa	C/6	15,00 mq.	a corpo	€ 10.000,00
Area di pertinenza - giardinetto		23,00 mq.	a corpo	€ 8.000,00



TOTALE LOTTO UNICO : €. 105.400,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO UNICO Euro 105.400,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: Euro - 5.270,00

Deduzione per aggiornamento Catastale : Euro - 1.500,00

Prezzo base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni (LIBERO) Euro 98.630,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni alla data della 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il Perito segnala le criticità Indicate ai punti : Indice sintetico, Nota bene: pag. 2; in perizia ai punti : 1.1 ; 1.5 ; 2.3 ; 3.2 ; 7.1.

Il sottoscritto Arch. Mario Leandro Maccarini dichiara di aver depositato telematicamente la presente Relazione di stima "COPIA PRIVACY" a mezzo P.C.T..

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: 13/ 06 /2023

l'Esperto Nominato

