

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

**BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

contro:

**OMISSIS**

**RG 849/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Unità immobiliari in VARIO D'ADDA (MI) – VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29 Piano S1  
- 1-2, **SUB 706/710** appartamento p. 1 + sottotetto p. 2 + cantina p. S1 + VIA  
GIUSEPPE GARIBALDI n. 33 p. S1 – **SUB 709** cantina

**LOTTO UNICO SUB 706/710** appartamento p. 1 + sottotetto p. 2 + cantina p. S1 +  
**SUB 709** cantina p. S1



**Via Giuseppe Garibaldi, 29**



**INDICE SINTETICO****DATI CATASTALI****LOTTO UNICO:****Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1**

Bene in VAPRIO D'ADDA (MI) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29 Piano S1 - 1-2

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **29**, subalterno **706**, graffato a particella **28**, subalterno **710**

**Corpo B: CANTINA PIANO S1**

Bene in VAPRIO D'ADDA (MI) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 33 Piano S1

Categoria: **C/2** [magazzini, locali di deposito, cantine]

Dati Catastali: foglio **9**, particella **29**, subalterno **709**

**NOTA BENE**: la cantina al catasto è identificata in Via Giuseppe Garibaldi, 33, ma si trova sempre all'interrato del civico 29, il civico 33 corrisponde ad un'altra palazzina solo confinante con il civico 29.

**STATO OCCUPATIVO**

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710:** al sopralluogo occupato dal Sig. OMISSIS, conduttore dell'unità oggetto di pignoramento, e moglie, in forza di CONTRATTO DI LOCAZIONE dall'06.05.2019 al 05.05.2023 rinnovabile fino al 05.05.2027, registrato presso l'U.T. MI 2 Gorgonzola al n. OMISSIS, contratto di locazione per l'immobile di cui all'oggetto.

**Corpo B: CANTINA PIANO S1- SUB 709:** al sopralluogo occupato da cose. Anche il CORPO B - cantina è incluso nel contratto d'affitto.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE**

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, **risulta un contratto di locazione** per l'immobile di cui all'oggetto, registrato presso l'U.T. MI 2 Gorgonzola al n. OMISSIS in data anteriore al pignoramento in essere.

**Corpo B: CANTINA PIANO S1- SUB 709:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, **risulta un contratto di locazione** per l'immobile di cui all'oggetto, registrato presso l'U.T. MI 2 Gorgonzola al n. OMISSIS in data anteriore al pignoramento in essere.

**COMPROPRIETARI**

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710:** Nessuno

**Corpo B: CANTINA PIANO S1- SUB 709:** Nessuno

**PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710+ Corpo B: CANTINA PIANO S1- SUB 709

da libero: € 108.000,00

da occupato: €. non ricorre il caso



**Beni in VAPRIO D'ADDA (MI) – Via G. GARIBALDI, 29/33 –****LOTTO UNICO:** A: **SUB 706/710** appartamento p 1 + sottotetto p 2 + B **SUB 709** cantina p S1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****LOTTO UNICO:****CORPO A:** APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- **SUB 706/710**

**Nota:** pur essendo il corpo B una ulteriore cantina, anche se il corpo A ha già una cantina si è ritenuto di fare un unico lotto essendo le unità nella stessa palazzina ed essendo indicata come "unità annessa all'appartamento" sull'atto di compravendita.

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di VAPRIO D'ADDA (MI) – VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29 Piano S1 - 1-2, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo + secondo sottotetto **attualmente composto** da due locali oltre servizi al piano primo (ingresso/soggiorno/cottura, camera, bagno, disimpegno), più quattro locali senza permanenza di persone al piano secondo sottotetto e una cantina al piano interrato.

**NOTA BENE:** lo stato attuale corrisponde allo stato autorizzato dall'ultima pratica edilizia come suddivisione locali nel sottotetto, ma **i locali nel sottotetto** sono adibiti a permanenza di persone come camera da letto e bagno **"abusivi"** in quanto l'autorizzazione edilizia è per locali senza permanenza di persone.

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

**Pignoramento del 25.07.2023 gravante** sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di OMISSIS, coniugato

Residente in Zenevredo (PV) – Via Colombarolo, 9 – coniugato – regime: separazione dei beni + **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di OMISSIS, coniugata

Residente in Zenevredo (PV) – Via Colombarolo, 9 – coniugata – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4**)

**GRAVA SU 1/1 dei SUB 706/710 e 709**

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda come segue (all. 7,8,9)**

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per **1/2**, **OMISSIS**, proprietà per **1/2**

dati identificativi: foglio **4**, particella **29**, **subalterno 706**, graffato a particella 28, subalterno **710**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 4 vani; sup. catastale 79 mq; rendita € 258,23

indirizzo: Comune di VAPRIO D'ADDA (MI), VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29 Piano S1 - 1-2;

dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2019 Pratica n.

MI0434274 in atti dal 20/12/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124288.1/2019).

**1.4. Coerenze**

Dell'appartamento: NORD altra unità/ballatoio comune, SUD mapp 31, EST altra unità, OVEST mapp. 27;

Del sottotetto: NORD altra unità, SUD mapp 31, EST altra unità, OVEST mapp. 27;

Della Cantina: NORD altra unità, SUD terrapieno, EST altra unità/corridoio comune, OVEST terrapieno;



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

Nessuna.

**CORPO B: CANTINA PIANO S1- SUB 709**

**1.6. Descrizione del bene**

In Comune di VAPRIO D'ADDA (MI) – VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 33 Piano S1, cantina posta al piano interrato **attualmente composta** da un locale.

**NOTA BENE**: la cantina al catasto è identificata in Via Giuseppe Garibaldi, 33, ma si trova sempre all'interrato del civico 29, il civico 33 corrisponde ad un'altra palazzina solo confinante con il civico 29.

**1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato**

**Pignoramento del 25.07.2023 gravante** sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di OMISSIS, coniugato

Residente in Zenevredo (PV) – Via Colombarolo, 9 – coniugato – regime: separazione dei beni + **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di OMISSIS, coniugato

Residente in Zenevredo (PV) – Via Colombarolo, 9 – coniugata – regime: separazione dei beni ( **all. 1,2,3,4**)

**GRAVA SU 1/1 dei SUB 709 e 706/710**

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda come segue (all. 10,11)**

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per **1/2**, **OMISSIS**, proprietà per **1/2**

dati identificativi: foglio **4**, particella **29**, **subalterno 709**

dati classamento: cat. **C/2**; classe 1; consistenza 2 mq; sup. catastale 3 mq; rendita € 4,34

indirizzo: Comune di VAPRIO D'ADDA (MI), VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 33 Piano S1;

dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 Pratica n.

MI0491279 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA

AGGIORNAMENTO ANSC (n. 199248.1/2016)

**1.9. Coerenze**

Della Cantina: **NORD** corridoio comune sub 702, **SUD** terrapieno, **EST** altra unità sub 708, **OVEST** altra unità sub 703;

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

Nessuna.

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di VAPRIO D'ADDA (Mi)

Fascia/zona: CENTRALE

Destinazione: residenziale



Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: nessuno.

Collegamento alla rete autostradale: E64 – 4 km.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita ante 1 settembre 1967, in seguito ha subito le seguenti modifiche:

- PERMESSO DI COSTRUIRE in data 22 MARZO 2005 - PROT. 4228 - P.E. 003/2005

per cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale - modifiche di distribuzione tavolati e formazione di scale di accesso al sottotetto non abitabile

- DIA in variante in data 22 settembre 2005 - PROT. 13266 - REG. 94/2005

- CERTIFICATO DI COLLAUDO in data 22 APRILE 2006 - PROT. 6102

- SANATORIA per modifiche di distribuzione tavolati del sottotetto in data 28 Dicembre 2018 N. 114/18 – prot. 14939

Le unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento + cantina** al piano 1/2/S1 – **B: cantina** al piano S1) sono situate nella **PALAZZINA** di n. 2 piani fuori terra più 1 piano interrato nella zona centrale di Vaprio d'Adda.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono in legno/alluminio con persiane in legno, i ballatoi hanno parapetto in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Giuseppe Garibaldi, 29 attraverso un cancello pedonale in ferro e un cancello carrabile in ferro che portano al cortile interno e da qui tramite una scala esterna si accede al piano 1 dove è situata l'unità oggetto di pignoramento.

- struttura: muri portanti;
- facciate: in intonaco;
- accesso: cancello in ferro;
- cortile: in battuta di cemento;
- scale: a rampa unica rivestite in lastre di pietra;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 15 fotografie)

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710**

Abitazione di tipo economico posta al piano primo + secondo sottotetto **attualmente composto** da due locali oltre servizi al piano primo (ingresso/soggiorno/cottura, camera, bagno, disimpegno), più quattro locali senza permanenza di persone al piano secondo sottotetto e una cantina al piano interrato.

**NOTA BENE:** lo stato attuale corrisponde allo stato autorizzato dall'ultima pratica edilizia come suddivisione locali nel sottotetto, ma **i locali nel sottotetto** sono adibiti a permanenza di persone come camera da letto e bagno **"abusivi"** in quanto l'autorizzazione edilizia è per locali senza permanenza di persone.



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano 1.

Il bene pignorato è costituito da:

**APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710**

Appartamento piano 1

- esposizione: triplo affaccio a nord, sud, ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in piastrelle;
- infissi esterni: in alluminio/legno con vetro doppio;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia a gas in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia, lavatrice;
- impianto di condizionamento: presente a split;
- altezza dei locali: mt 3,00 circa;

Sottotetto piano 2

- esposizione: triplo affaccio a nord, sud, ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno;
- pavimenti: in piastrelle;
- infissi esterni: in alluminio/legno con vetro doppio;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia al piano 1 a gas in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia al piano 1 a gas in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca;
- impianto di condizionamento: presente a split;
- altezza dei locali: minimo h. 1,50, max h. mt 2,45 circa;

Il piano primo e il piano secondo sottotetto sono collegati da una scala interna.

**NOTA BENE:** nella camera da letto al piano terra si hanno macchie di umidità dovute alla mancanza di isolamento del muro alle spalle del letto.

**NOTA BENE:** il piano sottotetto è senza permanenza di persone, ma attualmente è adibito a camera da letto, camera e Bagno.

La suddivisione interna con i tavolati è autorizzata, ma il bagno e la camera da letto sono abusivi, in quanto tutto il piano è **AUTORIZZATO COME SOTTOTETTO SENZA PERMANENZA DI PERSONE**.

Al piano interrato si ha una cantina di proprietà con porta in ferro, pavimento in battuta di cemento, pareti intonacate, impianto elettrico.

**CORPO B: CANTINA PIANO S1- SUB 709**

Cantina posta al piano interrato, **attualmente composta** da un locale.



**NOTA BENE:** non è stato possibile visionare la cantina internamente poiché chiusa a chiave e il conduttore non era in possesso delle chiavi, ma è stato possibile scattare una foto dall'apertura superiore della porta.

**NOTA BENE:** la cantina al catasto è identificata in Via Giuseppe Garibaldi, 33, ma si trova sempre all'interrato del civico 29, il civico 33 corrisponde ad altra palazzina confinante con il civico 29.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano 2.

Il bene pignorato è costituito da:

**CANTINA PIANO S1- SUB 709**

Appartamento

- pareti: intonacate e tinteggiate;
- porta di accesso: in ferro;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: mt 2,20 circa;

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella periferia Nord/est di Milano, a Vaprio d'Adda, in una zona centrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di ½ piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: nessuno.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710**

L'appartamento è stato censito al catasto energetico, classe D, l'APE è valido fino al 11.02.2029

**CORPO B: CANTINA PIANO S1- SUB 709**

Ape non richiesto per la cantina

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

### 3. STATO OCCUPATIVO





**3.1. Detenzione del bene:****CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/11/2023, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra OMISSIS, moglie del detentore dei beni con regolare contratto d'affitto registrato in data anteriore al pignoramento.

**CORPO B: CANTINA PIANO S1- SUB 709**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/11/2023, NON è stato possibile accedere al bene poiché la Sig.ra OMISSIS, moglie del detentore dei beni con regolare contratto d'affitto registrato in data anteriore al pignoramento, non aveva la chiave

**3.2. Esistenza contratti di locazione:****CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710+ CORPO B: CANTINA PIANO S1- SUB 709**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta un contratto di locazione registrato presso l'U.T. MI 2 Gorgonzola al n. OMISSIS in data anteriore al pignoramento in essere, contratto di locazione per l'immobile di cui all'oggetto avente quale dante causa l'esecutato (**all. 12**).

Occupato dal Sig. OMISSIS e famiglia, con contratto di locazione stipulato in data 06/05/2019 con cadenza mensile.

Registrato a MI 2 al n. 2102/3T/2019

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 05/05/2023 rinnovato fino al 05/05/2027, rata mensile pari a €. 600,00 per un totale di €. 7.200,00/anno

Data di rilascio: 05/05/2023 rinnovata al 05/05/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

**Note:** Il Canone di locazione viene considerato vile se inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Nel caso in questione se consideriamo un affitto €/mq/anno pari a €. 50 (derivante dall'applicazione di una percentuale del 4% al valore del prezzo al mq di €.1.300,00 per immobili di pari caratteristiche) si ottiene un valore di canone di affitto pari a €. 50 x mq 80 = €. 4.00,00 euro/anno di canone di affitto, inferiore rispetto a quanto stipulato in contratto (pari a €. 7.200,00)

Se si prende il valore indicato dall'Agenzia delle Entrate OMI pari a €. da 3,10 a 4,00/mq/mese considerando come valore il valore medio di €. 3,50/mq/mese si ottiene un canone di locazione pari a €. 3,50 x 80 mq = 280,00 €/mese molto inferiore a quanto stipulato in contratto (€. 600,00 mese).

**4. PROVENIENZA****4.1. Attuali proprietari ( all. 3,5)****CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710+ CORPO B: CANTINA PIANO S1- SUB 709**

**OMISSIS, proprietà per 1/2, OMISSIS, proprietà per 1/2 dal 18/07/2008 ad oggi (attuale proprietario).**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA – SCRITTURA PRIVATA Notaio DI MAURO ROSANNA di MILANO in data 18/07/2008 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 22/07/2008 ai nn. OMISSIS.

Contro OMISSIS.



**4.2. Precedenti proprietari (all. 3,6)**

**OMISSIS, dal 13/10/2003 al 18/07/2008**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA autenticato dal notaio CATRI RAFFAELE di Treviglio in data 13/10/2003 Rep. N. OMISSIS, trascritto a Milano 2 il 23/10/2003 ai nn. OMISSIS, **per la quota di 1/1.**

**OMISSIS, dal 09/11/1992 al 13/10/2003**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA autenticato dal notaio ALBERTO BENINCORI di Milano in data 09/11/1992 Rep. N. OMISSIS, trascritto a Milano 2 il 13/11/1992 ai nn. OMISSIS, **per la quota di 1/1.**

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 25.09.2023 – NOTAIO GIULIA MESSINA VITRANO DI CORLEONE, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3,4,5,6)** alla data del 30.10.2023 e del 5.12.2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
.....
- **Misure Penali**  
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
.....

Eventuali note/osservazioni: .....

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

▪ **ISCRIZIONI**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710+ CORPO B: CANTINA PIANO S1- SUB 709**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 22/07/2008 ai nn OMISSIS  
 derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 18/07/2008 – rep. OMISSIS  
 a favore **BANCA PER LA CASA S.P.A.** con sede in Milano, c.f. 13263030150  
 contro **OMISSIS, per la quota di 1/2, OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà.**  
 Importo ipoteca € 280.500,00 di cui € 187.000,00 di capitale  
 durata del vincolo 30 anni  
**Grava sul sub 706/710 e 709 per la quota di 1/1 di piena proprietà**

• **PIGNORAMENTI**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710+ CORPO B: CANTINA PIANO S1- SUB 709**



**Pignoramento** del 25/07/2023 rep. OMISSIS trascritto il 13/09/2023 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS, per la quota di 1/2, omissis, per la quota di 1/2** del diritto di piena proprietà in favore di **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**, con sede in MILANO (MI) c.f. 10508010963.  
**Grava SU 1/1 dei sub 706/710 e 709**

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

## 6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da STUDIO ACV SERVICE DI COLOMBO ANTONELLA, Via XXV Aprile, 6 Vaprio d'Adda, mail [acvsnc@tiscali.it](mailto:acvsnc@tiscali.it), tel. 029095080, che ha fornito le informazione che seguono **(all. 17)**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710 + CORPO B: CANTINA PIANO S1- SUB 709**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 219,986

Millesimi di riscaldamento: autonomo

### 6.1. Spese di gestione condominiale

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

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710 + CORPO B: CANTINA PIANO S1- SUB 709**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 570,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.150,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 310,00 circa (totale spese extra € 1.400,00 iva 10% per il ripristino puntuale dell'intonaco in corrispondenza delle fessurazioni tramite utilizzo di piattaforma aerea).

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

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



**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710**

NO: l'unità NON è accessibile ai disabili poiché per raggiungere il piano si ha una scala priva di servoscala e priva di ascensore.

**CORPO B: CANTINA PIANO S1- SUB 709**

NO: l'unità NON è accessibile ai disabili poiché per raggiungere il piano si ha una scala priva di servoscala e priva di ascensore.

**7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La palazzina è stata costruita ante 1 settembre 1967, in seguito ha subito le modifiche sotto citate.

Da interrogazione del PGT online <https://www.pgtonline.it/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Corsico in ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – EDIFICI ESISTENTI.

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di VAPRIO D'ADDA (all. 16):**

- PERMESSO DI COSTRUIRE in data 22 MARZO 2005 - PROT. 4228 - P.E. 003/2005 per cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale - modifiche di distribuzione tavolati e formazione di scale di accesso al sottotetto non abitabile
- DIA in variante in data 22 settembre 2005 - PROT. 13266 - REG. 94/2005
- CERTIFICATO DI COLLAUDO in data 22 APRILE 2006 - PROT. 6102
- SANATORIA per modifiche di distribuzione tavolati del sottotetto in data 28 Dicembre 2018 N. 114/18 – prot. 14939

**7.2. Conformità edilizia:****CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, N. 114/18 – prot. 14939 DEL 28.12.2018, **per quanto riguarda la disposizione dei locali al piano primo.**

**Per quanto riguarda la disposizione dei locali al piano secondo sottotetto, la stessa corrisponde all'ultima pratica edilizia autorizzata, ma l'uso attuale dei locali adibiti a camera da letto e bagno è "abusivo" in quanto i locali sono senza permanenza di persone.**

**NOTA BENE:** il piano sottotetto è senza permanenza di persone, ma attualmente è adibito a camera da letto, camera e Bagno.

La suddivisione interna con i tavolati è autorizzata, ma il bagno e la camera da letto sono abusivi, in quanto tutto il piano è **AUTORIZZATO COME SOTTOTETTO SENZA PERMANENZA DI PERSONE.**

**Gli abusi** sono in merito all'uso dei due locali al sottotetto **ad oggi non sono sanabili** in quanto attualmente non si può avere la permanenza di persone.



Bisognerà vedere al momento di una futura richiesta di ulteriore sanatoria cosa prevederà la normativa edilizia.

**CORPO B: CANTINA PIANO S1- SUB 709**

Al sopralluogo la cantina risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

**7.3. Conformità catastale**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710**

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 20.12.2018.

**NOTA BENE:** il piano sottotetto è senza permanenza di persone, ma attualmente è adibito a camera da letto, camera e Bagno.

La suddivisione interna con i tavolati è autorizzata, ma il bagno e la camera da letto sono abusivi, in quanto tutto il piano è **AUTORIZZATO COME SOTTOTETTO SENZA PERMANENZA DI PERSONE.**

**CORPO B: CANTINA PIANO S1- SUB 709**

Al sopralluogo la cantina risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 27.04.2007, ma è errata l'indicazione del numero civico.

**NOTA BENE:** **la cantina al catasto è identificata in Via Giuseppe Garibaldi, 33, ma si trova sempre all'interrato del civico 29, il civico 33 corrisponde ad un'altra palazzina solo confinante con il civico 29.**

Le difformità consistono in: civico errato sia sulla scheda che sulla visura.

**Sono regolarizzabili mediante: docfa per migliore identificazione planimetrica.**

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento numero civico

**Costi stimati: € 1.500,00**

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 raggugliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

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

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710+ CORPO B: CANTINA PIANO S1- SUB 709**



DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.1	mq	57,0	100%	57,0
sottotetto s-p-pp.2	mq	48,0	50%	24,0
cantina p.s1	mq	4,0	25%	1,0
cantina p.s1	mq	3,5	25%	0,9
<b>TOTALE</b>		<b>112,5</b>		<b>82,9</b>
		mq. Lordi		mq commerciali

## 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2022 – zona D2 –: Vaprio d'Adda - Centro

quotazioni di **abitazioni economiche** normale da € 900,00/mq. a € 1.150,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Vaprio d'Adda (MI)

Fascia/Zona: Vaprio d'Adda - Centro

Valore mercato prezzo **abitazioni economiche** min. 900,00 / prezzo max. 1.150,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. ....(Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: Vaprio d'Adda centro

valore di compravendita **appartamenti** ristrutturati prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.600,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. .... (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 1.600,00 –



1.900,00

- Borsino immobiliare nazionale: immobili fascia media €. 1.141,00-1.480,00 ( media €. 1.311,00)

**9.3. Valutazione:**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710+ CORPO B: CANTINA PIANO S1- SUB 709**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico + 2 cantine	A/3	83,0	€ 1.400,00	€ 116.200,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 116.200,00</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, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO unico	
<b>CORPO A: appartamento+ cantina p.2/S1 + CORPO B: cantina</b>	€ 116.200,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 5.810,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 1.500,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 1.150,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 107.740,00</b>
<b>Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO</b>	<b>€ 108.000,00 arrotondato</b>
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO ( Non ricorre il caso)	€ -

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**

Non sussiste il caso

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non sussiste il caso

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

[https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id\\_VMenu=195](https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195).

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

---

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità

Con ossequio.  
Milano 18/11/2023

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari





**ALLEGATI**

- all. 1.** atto di pignoramento nn.20961/2023 del 25/07/2023
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 121191/84922 del 13/09/2023
- all. 3.** certificato notarile- NOTAIO GIULIA MESSINA VITRANO – 25.09.2023
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 30/10/2023 e 5/12/2023
- all. 5.** atto di provenienza 2008
- all. 6.** atti ante ventennio
- all. 7.** estratto di mappa part. 28,29
- all. 8.** visura catastale sub 706/710
- all. 9.** scheda catastale-planimetria sub 706/710
- all. 10.** visura catastale sub 709
- all. 11.** scheda catastale-planimetria sub 709
- all. 12.** verifica contratti affitto
- all. 13.** certificati di residenza/stato di famiglia/estratto matrimonio
- all. 14.** verbale sopralluogo
- all. 15.** fotografie
- all. 16.** pratiche edilizie
- all. 17.** spese condominiali
- all. 18.** APE
- all. 19.** mail invio documenti creditori

