# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 878/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 2: terreno edificabile in Vaprio D'Adda Via delle Betulle

Firmato Da: CRISTINA RAIMONDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15923e9

## INDICE SINTETICO

**LOTTO 2**

**Corpo A**

Bene in Vaprio D'Adda Via delle Betulle

Categoria: **Terreno**

Dati Catastali: foglio **3**, particella **1211**, superficie are 03 ca 91

**Stato occupativo**

Corpo A: libero.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da liberi: € 48.400,00



Firmato Da: CRISTINA RAIMONDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15923e9

# LOTTO 2

**(terreno edificabile)**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**CORPO A**

### 1.1. Descrizione del bene

Terreno edificabile facente parte del Piano Attuativo "P.L. AR 4 – Via Borlontroni/Betulle" approvato con delibera comunale del 30.07.2009 n. 4690, sito nel Comune di Vaprio D'Adda Via delle Betulle.

### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di [redacted] c.f. [redacted].

### 1.3. Identificazione al catasto Terreni del Comune di Vaprio D'Adda come segue

Intestato 1 [redacted] proprietà per **1/1**
dati identificativi: foglio **3**, particella **1211**
dati classamento: qualità seminativo – classe 2 – superficie are 03 ca 91 – reddito dominicale Euro 2,02 – reddito agrario Euro 2,02
indirizzo: Comune di Vaprio D'Adda Via Privata delle Betulle;
dati derivanti da: frazionamento del 08.08.2012 prot. MI0630874 in atti dal 08.08.2012 presentato il 07.08.2012 (n.630874.1/2012)

### 1.4. Coerenze

Del terreno: nord fg. 3 mapp. 1263, est fg. 3 mapp. 331, sud fg. 3 mapp. 1210 ed ovest fg. 3 mapp. 1138.

### 1.5. 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

Il bene pignorato si trova nel Comune di Vaprio D'Adda, comune nell'area Nord di Milano, posto tra il fiume Adda ed il Naviglio della Martesana, con popolazione circa 9000 abitanti. Negli anni sono state edificate sontuose ville, tra cui spiccano Villa Melzi d'Eril e Villa Visconti di Modrone.

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo residenziale costituito da unità uni/bifamiliari in villa.

Destinazione: residenziale
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: autobus F. T10, Z309 collegamenti con i comuni limitrofi – autobus Z311 collegamento con Milano
Principali collegamenti viabilistici: svincolo autostradale Trezzo D'Adda A4, Strada provinciale ex Strada Statale 525 del Brembo.



Firmato Da: CRISTINA RAIMONDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15923e9

**NOTA BENE:** in forza a Convenzione urbanistica il 30.07.2009 n. 4690 allegata al Piano Attuativo "P.L. AR 4 – Via Borlontroni/Betulle, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 21.11.2008 e relativo verbale di collaudo, firmato a sottoscritto in data 08.02.2018, **si segnala che la municipalità potrebbe richiedere il completamento opere di urbanizzazione, come da verbale, con un importo stimato pari 15.000 euro.**

**Caratteristiche descrittive esterne**

Il terreno, oggetto di pignoramento, si trova in via Privata delle Betulle, e ha una superficie pari a are 03 ca 91.

Allo stato dei luoghi si presenta in parte occupato da terre di scavo e come area di cantiere dell'impresa per esecuzione delle opere relative al lotto 1. Si fa presente che la giacenza prolungata delle terre richiederà la campionatura prima dello smaltimento.

### 2.2. Caratteristiche descrittive interne

nessuna

### 2.3. Certificazioni energetiche

nessuna

### 2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 09.02.2021.
La scrivente, unitamente al custode giudiziario, ha effettuato verifica dello stato di fatto dei beni oggetto di pignoramento, che risulta libero nel godimento ma in parte occupato da terre di scavo e come area di cantiere dell'impresa per esecuzione delle opere relative al lotto 1

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

nessuno

## 4. PROVENIENZA

### 4.1. Attuale proprietà

Proprietà per **1/1** di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] dei seguenti beni:

Terreno Fg 3 particella 1211 (generata dal frazionamento della particella 1137 fg. 3) in forza di acquisto in autentica del Notaio Dott. [redacted] Notaio i [redacted] ***(all. 4)*** in data [redacted] n. [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Milano 2 il [redacted]

### 4.2. Precedenti proprietà

Terreno Fg 3 particella 1211 - generata dal frazionamento della particella 1137 fg. 3 - frazionamento del 06.03.2009 protocollo n, MI0176992 del 06.03.2009 (n. 176992.1/2009)



Firmato Da: CRISTINA RAIMONDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15923e9

Dal 04.08.2005 al 26.11.2010

Proprietà 1/1 di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] in forza ad:

- atto di successione di [redacted] per causa morte del [redacted] prot. [redacted] in atti dal 27.07.2001
- denunzia per passaggio causa morte di [redacted], deceduta il [redacted], registrata a Gorgonzola in atti dal 15.02.2002 sl n. 95 vol. 23 – non trsscritts
- testamento olografo di [redacted] del 04.08.2005 in atti dal [redacted] n. [redacted] rep. Notaio Dott. [redacted] il [redacted] n. [redacted] repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il [redacted] n. [redacted]

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Sergio Cappelli, che fa stato fino al 13.10.2020 ***(all. 2)***, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza ***(all. 4)*** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ***(all. 3)*** risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da verbale di pignoramento nr 11394 immobili/trascritto a Milano 1 in data [redacted] ai nn. [redacted]

- **Misure Penali**
  Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
  Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
  Convenzione Urbanistica Piano attuativo "P.L. AR 4 -Via Borlontroni/Betulle – scrittura pubblica amministrativa del 30.07.2009 n. 4690 ***(all. 8)***

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 [redacted] ai n. [redacted] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [redacted] in data [redacted], rep. [redacted], a favore [redacted]. con sede a [redacted] e domicilio ipotecario elettro a [redacted] – cod. fis. [redacted]
contro
[redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] mporto ipoteca € 5.540.000,00 di cui € 2.770.000,00 di capitale per la durata di 22 anni.
A margine della descritta ipoteca si rileva annotamento di frazionamento in quota derivante da atto Notaio [redacted] in data [redacted] rep. [redacted] relativo ad immobili distinti catastalmente al Fg. 3 particella 1211 e 1298 insieme ad altro non pertinente, attribuendo una quota di mutuo di Euro 2.417.000,00 e relativa quota di mutuo di euro 4.834.000,00



Firmato Da: CRISTINA RAIMONDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15923e9

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il [redacted] ai n. [redacted] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [redacted] in data [redacted] a favore [redacted] con sede a [redacted] e domicilio ipotecario elettro a [redacted] - cod. fis. [redacted]
contro
[redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] Importo ipoteca € 720.000,00 di cui € 360.000,00 di capitale.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 il [redacted] ai n. [redacted] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di [redacted] il [redacted] n. [redacted] rep., a favore [redacted] nato a [redacted] con domicilio ipotecario eletto presso Avv.to [redacted].
contro
[redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] per la quota complessiva di € 15.000,00 di cui € 66.257,65 di capitale.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 il [redacted] ai n. [redacted] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di [redacted] il [redacted] n. [redacted] rep., a favore di [redacted]. con sede in [redacted] Iva. [redacted] con domicilio ipotecario eletto presso [redacted]
contro
[redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] per la quota complessiva di € 10.000,00 di cui € 6.989,22 di capitale.

- **Pignoramenti**
  **Pignoramento** del 04.09.2020 rep. 11394 trascritto il [redacted] a favore di [redacted] con sede i [redacted] cod. fisc. [redacted]
  Contro
  [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

- **Altre trascrizioni**
  Sentenza di fallimento RG 1128/2020 del 14.01.2021

  Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**
  Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile ***(all. 3)*** e rispetto alla certificazione notarile in atti **(*all.* 2)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

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

Essendo un terreno edificabile non vi sono vincoli condominiali.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Non applicabile

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



Firmato Da: CRISTINA RAIMONDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15923e9

Non applicabile

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

no

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il terreno oggetto di pignoramento, Fg. 3 particella 1211, si trova nel Comune di Vaprio D'Adda, all'interno di un'area soggetta a Piano Attuativo "P.L. AR 4 – Via Borlontroni/Betulle, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 21.11.2008, per il quale è stata sottoscritta specifica Convenzione urbanistica il 30.07.2009 n. 4690. L'attuazione del medesimo è avvenuta per quanto riguarda le opere di urbanizzazione attraverso specifico Permesso di Costruire PE 07/2011.

Il Comune richiede che l'aggiudicatario provveda al completamento delle opere di urbanizzazione rimaste in sospese, così come riportato nel verbale di collaudo del 08.02.2018 **(all. 11)** e precisamente dovrà provvedere a completare: tappetino d'usura, segnaletica stradale e verde.

Si allega certificato destinazione urbanistico del 05.02.2021 dove si evidenzia che a seguito Revisione del PGT approvata con delibera 18 del 05.05.2018 sono definite "PUAV/R2 - ambito sistema dello spazio costruttivo – città da consolidare – piani attuativi residenziali in atto" **(all. 16)**

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

Nessuna

### 7.2. Conformità edilizia:

nessuna

### 7.3. Conformità catastale

conforme.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali come segue:

| destinazione CORPO A | U.M. | superficie (mq) | coeff. | superficie omogeneizzata |
|---|---|---|---|---|
| terreno | mq. | 391,0 | 100% | 391,0 |
| | | **391,0** | | **391,0** |
| | | mq. lordi | | **mq. commerciali** |

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, adottando il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.



Firmato Da: CRISTINA RAIMONDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15923e9

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

- AGENZIE IMMOBILIARI

  quotazioni di terreni edificabili da € 119/mq. a € 165/mq.

### 9.3. Valutazione:

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|---|---|---|---|---|
| Terreno | | 391,0 | € 145,00 | € 56.695,00 |
| imprevisti | | | 10% | -€ 5.669,50 |
| | | | | **€ 51.025,50** |

Nella valutazione oltre, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno in esame, si è valutata l'ubicazione, le condizioni di accessibilità ma soprattutto le possibilità edificatorie previste e la destinazione d'uso consentita.

Nello caso specifico, sui lotti mapp. 1263 e 1211, ancora non edificate ma facenti parte del Piano Attuativo, risultano 1447,08 mc di edificazione ancora non utilizzati, come risultano dallo schema di calcolo alla DIA 115/2016 ***(all. 13).***
La capacità edificatoria complessiva se ridistribuita in quota proporzionale ai due terreni, permette di definire una capacità edificatoria così ripartita:
mapp. 1211 = genera 471 mc edificabili
mapp. 1263 = genera 976,08 mc edificabili

Si può a questo punto ipotizzare che il mapp 1211 possa produrre una SPL così calcolata:
471 mc / 3 H = 157 mq di SLP

A fronte delle presenti verifiche si desume che il valore del bene concorre per circa 1/3 del valore dell'unità che andrà a costituirsi sull'ultima area del P.A. ancora da edificare.
Il Piano Attuativo per il lotto A, con accesso da Via delle Betulle, prevedeva per i due lotti contigui la realizzazione di nr 2 ville bifamiliari con strata privata di accesso alla rampa carraio di accesso ai parcheggi interrati.
L'aggiudicatario dovrà pertanto dare corso al progetto previsto in accordo con l'aggiudicatario del mapp. 1263

### 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.



Firmato Da: CRISTINA RAIMONDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15923e9

**LOTTO 2**

| | |
|---|---|
| • Valore terreno | € 51.025,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: | -€ 2.551,25 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | € 0,00 |
| | € 48.473,75 |

| | |
|---|---|
| **Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni LIBERO** | **€ 48.400,00** *arrotondato* |
| Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni Occupato | € 0,00 |

**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. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala come criticità l'esigua dimensione del lotto per il vincolo derivante dall'attuazione del Piano Attuativo valido, in cui il bene ricade, possibile con l'accordo dell'aggiudicatario del lotto 1263 adiacente.

Il sottoscritto Arch. Cristina Raimondi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione 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.

Limbiate, 15.03.2021

***l'Esperto Nominato***

Arch. Cristina Raimondi



Firmato Da: CRISTINA RAIMONDI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15923e9