

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1427/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Immobile in Vaprio d'Adda (MI), via Magenta civ. 9



**INDICE SINTETICO**

## **LOTTO UNICO**

### **Dati Catastali**

#### **Corpo A**

Beni in Vaprio d'Adda, Via Magenta civico 9

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 6, particella 150, subalterno 703

### **Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo l'appartamento risultava disabitato.

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

Nessuno

### **Comproprietari**

Nessuno

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

da libero: € 68.000,00

da occupato: € 55.000,00



**LOTTO UNICO**

(Abitazione)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Vaprio D'Adda (MI) via Magenta civico 9 appartamento ad uso abitazione disposta al piano terra composta da due locali oltre bagno. È altresì presente un vano deposito in corpo staccato ad uso comune.

Note: Si segnala che in origine l'unità immobiliare in esame aveva accesso diretto dalla strada, da via Magenta al civico 9. A seguito dei lavori di ristrutturazione eseguiti nel 2002, la porta di ingresso è stata sostituita da una finestra e l'accesso all'appartamento avviene dalla corte interna comune, raggiungibile attraverso il cancello carrabile ubicato in Via Magenta civico 11.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile intestato a

- \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ . CF \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari: Nessuno.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda come segue: (all.1)**

Intestati:

- \_\_\_\_\_ Proprietà **1/2** in regime di separazione dei beni
- \_\_\_\_\_ Proprietà **1/2** in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 6 part. 150 sub. 703**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale 71 mq, escluse aree scoperte 71 mq, Rendita: € 162,68

Indirizzo: via Magenta n. 9, piano T

Dati derivanti da: Diversa distribuzione spazi interni del 06/10/2020 in atti da pari data.

Note: L'unità immobiliare in esame deriva dalla soppressione del sub. 501 in seguito a diversa distribuzione degli spazi interni del 31/01/2002. A sua volta il sub. 501 deriva dalla costituzione per preallineamento del 10/12/1991.

**1.4. Coerenze**

Da Nord in senso orario: cortile altro civico, appartamento di terzi, cortile comune, appartamento di terzi, strada.



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

Nessuna.

**1 DESCRIZIONE DEI BENI**

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

**Corpo A:**

In Comune di Vaprio d'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: l'immobile in esame è ubicato nella zona centrale del Comune di Vaprio D'Adda in cui vi è un'ottima presenza di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Principali collegamenti pubblici: La zona è servita dalla linea Autobus Z311, con frequenza semioraria, che collega il Comune di Vaprio alla Metropolitana Milanese MM2 fermata Gessate.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 Km Autostrada A4 Torino-Venezia uscita Trezzo sull'Adda.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)**

**Corpo A:**

Edificio rurale a corte chiusa di due piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale.

- struttura: le strutture portanti verticali sono costituite da mattoni pieni. In base alle caratteristiche e all'epoca di costruzione dell'edificio si presume che i solai siano in legno. La copertura è a falde con manto in coppi;
- facciate: Sia i prospetti esterni che quelli rivolti verso la corte interna sono caratterizzati dalla presenza di porzioni di intonaco in fase di distacco;
- accesso: dalla corte interna, raggiungibile attraverso il cancello carrabile del civico 11;
- scala interna: immobile con accesso diretto dal cortile condominiale;
- ascensore: immobile ubicato al piano terra;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: i prospetti interni necessitano di intervento di manutenzione.



### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

#### Corpo A:

##### Appartamento

Abitazione di tipo economico ubicata al piano terreno con accesso diretto dalla corte interna composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno di distribuzione, camera da letto, ampio locale guardaroba e bagno.

Pertinenziale all'appartamento è presente un locale deposito in corpo staccato ad uso comune.

Caratteristiche dell'unità immobiliare

- esposizione: l'appartamento è esposto su quattro lati;
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate. Si rileva la presenza di fenomeni di umidità di risalita diffusi in corrispondenza dei muri del soggiorno, del disimpegno e del locale guardaroba. Nei bagni e in cucina le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica;
- pavimenti: piastrelle di ceramica in tutto l'appartamento. Nel guardaroba il pavimento è rivestito in moquette;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno tamburato a battente;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaietta murale a gas e diffusione con radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
- servizi igienico: bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: soggiorno e cucina 2,9m; camera da letto e guardaroba 2,7m; bagno e corridoio 2,6m.
- condizioni generali dell'appartamento: Il giudizio complessivo è insufficiente, a causa della presenza dell'umidità di risalita sulle pareti interne ed esterne dell'unità immobiliare.

### 2.4. Breve descrizione della zona

#### Corpo A:

Il bene oggetto di stima è ubicato a Vaprio d'Adda (Milano), un Comune di circa ottomila abitanti situato a Nord-Est del capoluogo lombardo in posizione equidistante tra Milano e Bergamo.

Il quartiere in cui sorge l'immobile è ubicato in zona centrale.

È caratterizzato da complessi edilizi rurali, a corte chiusa, che si elevano per uno o due piani fuori terra.

L'area è completamente urbanizzata ed è dotata delle principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, Municipio ecc.). Buona anche la presenza di esercizi di vicinato.



Il Comune è servito da un autobus di linea (frequenza corse circa mezz'ora) con il quale è possibile raggiungere la Metropolitana di Milano (fermata Gessate, capolinea linea verde).

La zona è discretamente collegata con le principali direttrici della viabilità autostradale il cui accesso è consentito dall'autostrada A4 (uscita Trezzo sull'Adda).

## 2.5. Certificazioni energetiche:

### Corpo A:

L'unità immobiliare è priva di attestato di certificazione energetica.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

### Corpo A:

Non è stata fornita alcuna documentazione da parte dell'esecutato.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

### Corpo A:

All'interno del fascicolo edilizio prodotto dall'Ufficio Tecnico comunale non è presente il Certificato di Collaudo dell'edificio.

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

#### Corpo A:

In data 02/02/2021 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava il sopralluogo all'interno delle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

All'incontro era presente un parente dei debitori, che ha permesso l'accesso ai locali, ed ha dichiarato di occupare saltuariamente l'appartamento.

Da informazioni desunte in loco pare che i debitori esecutati, nonostante abbiano mantenuto la residenza presso l'immobile in esame (**all. 6**), si sono trasferiti in Francia.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

#### Corpo A:

A seguito di indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto accertare che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso aventi come dante causa i soggetti esecutati (**all. 7**).

Per quanto sopra, ai fini della presente stima, l'immobile è da considerarsi libero da stati occupativi.



#### 4 PROVENIENZA (all. 3)

##### 4.1. Attuali proprietari

....., proprietari per la quota di ½ ciascuno dal 11/11/2010

In forza di Atto di compravendita in autentica Notaio Dott. GIAMPIERO di Capriate San Gervasio (BG) in data 11/11/2010 rep. nn. 47091/26345 trascritto a Milano 2 in data 12/11/2010 ai nn. 138337/81859.

##### 4.2. Precedenti proprietari

- Originariamente il bene era di proprietà di ..... nata a ..... il ..... in virtù di scrittura privata autenticata Notaio PARIMBELLI di Bergamo (BG) in data 19/02/1982 rep. 37681, trascritto il 20/03/1982 ai nn. 16546/13172.
- Con atto a rogito Notaio CATRI di Treviglio (BG) in data 14/03/2002 rep. 562981 trascritto a Milano 2 il 29/03/2002 ai nn. 39365/23823 la sig.ra ..... ha venduto ai sig.ri ..... e ..... il bene oggetto id procedura.
- Con atto a Notaio Dott. GIAMPIERO di Capriate San Gervasio (BG) in data 11/11/2010 rep. nn. 47091/26345 trascritto a Milano 2 in data 12/11/2010 ai nn. 138337/81859 i sig.ri ..... hanno venduto ai sig.ri ..... (esecutati) il bene oggetto id procedura.

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giulia Messina VITRANO, Notaio in Corleone (VA) alla data del 20/11/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 4)**) alla data del 05/05/2021 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

Nessuna

Eventuali note: Nessuna



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

### • Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta il 12/11/2010 ai nn. 32743 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio GIAMPIERO di Capriate San Gervasio (GB) in data 11/11/2010 rep.47092/26346

a favore BARCLAYS BANK PLC con sede in MILANO (MI) c.f. 80123490155

contro (esecutati)

Importo ipoteca € 157.500,00 di cui € 105.000,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni.

### • Pignoramenti

**Pignoramento** del 22/10/2019 rep. 28077 trascritto il 13/11/2019 ai nn. 141134/92675 contro (esecutati) per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile in esame in favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L. con sede in MILANO (MI) c.f. 10559130967.

### • Altre trascrizioni

Nessuna.

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 CONDOMINIO

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Condominio non costituito.

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

Condominio non costituito.

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

L'immobile è ubicato al piano terra.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Vaprio D'Adda nell'Ambito città storica prevalentemente residenziale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.



**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5):**

**Corpo A:**

- Autorizzazione in Sanatoria n. 7808 del 20/10/1990.  
Oggetto: Variante scala esterna e ballatoio in edificio esistente.  
Sanatoria rilasciata in data 24/10/1990  
Oblazione interamente versata  
Note: Opere relative alle parti comuni.
- Denuncia Inizio Attività n. 22/2002 – prot. 4554 del 11/04/2002.  
Oggetto: modifiche interne a singola unità immobiliare.  
Note: Opere eseguite all'interno dell'unità immobiliare in esame

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultimo stato autorizzato, risalente alla pratica edilizia del 11/04/2002.

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima planimetria catastale in atti.

**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/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
vani principali	mq.	65.0	100%	65.0
		<b>65.0</b>		<b>65.0</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 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 - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020
- Borsino Immobiliare – Osservatorio immobiliare di Milano – 2° semestre 2020

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Vaprio d'Adda (MI)

Fascia/Zona: Centrale / INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

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

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2020

Destinazione: Residenziale

Zona: Centro

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1.150,00 (Euro/mq)

## 9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	65.0	€ 1,100.00	€ 71,500.00
				<b>€ 71,500.00</b>



**ALLEGATI**

- 1) Planimetrie catastali e visure
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Atto di provenienza
- 4) Iscrizioni e Trascrizioni
- 5) Regolarità Edilizia
- 6) Certificati anagrafici
- 7) Corrispondenza ricevuta dall'Agenzia delle Entrate



#### 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 1	€ 71.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 3.575,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 67.925,00</b>
	<b>arrotondato € 68.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 55.000,00

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.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe RAFFAELE 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 li: 05/05/2021

l'Esperto Nominato  
(f.to digitalmente)

