

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 420/2022

Giudice delle Esecuzioni: **CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare

Via Crotta n. 14

VAPRIO D'ADDA (MI)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Appartamento sito in Vaprio D'Adda (MI), via Crotta n. 14

Categoria A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Comune di Vaprio D'Adda - Fg. n. 6; Mapp. n. 29, Sub. 501 Cat A/3, classe 3, consistenza vani 2; posto al piano T, rendita € 108,46.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero, ovvero occupato dall'esecutato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

- Nessuno

Proprietà per 1/1 di

il 04/01/1962

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero prezzo del lotto (corpo A):

€ 27.000,00



LOTTO 1

(Monocale al piano terra)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Monocale sito in Vaprio d'Adda in via Crotta n. 14 all'interno di uno stabile in forma di corte di dimensioni piuttosto significative. L'immobile si trova al piano terra, al termine dell'androne comune di ingresso coperto che adduce al cortile interno. E' composto da un solo locale con piccolo antibagno e bagno. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di mq 31,00 commerciali opportunamente ponderata.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di** piena proprietà dell'immobile di
il 04/01/1962 (c.fisc.) **(allegato 6).**

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda come segue:

Intestazione:

Proprietà 1/1
il 04/01/1962 (c.fisc.
)

Descrizione:

Comune di Vaprio d'Adda (MI) via Crotta n. 14 - Fg. n. 6; Mapp. n. 29, Sub. 501 Cat A/3, classe 3, consistenza vani 2; posto al piano T, rendita € 108,46.

Dati derivanti da:

Variatione toponomastica del 10/10/1991 pratica n. MI0076924 in atti dal 02/02/2009 (n. 119660.1/1991)

Costituzione del 30/03/1993

Classamento del 30/03/1993 in atti dal 3/11/1999 (n. DI5082.984/1999)

Variatione per diverso classamento del 11/01/2015 pratica MI 0135361 in atti dal 11/01/2015 (n. 120496.1/2015). Annotazioni e rendita non rettificati.

Data presentazione planimetria: 10/10/1991 protoc. 119660.

1.4. Coerenze

Dell'immobile da nord:

a nord altro immobile proprietà di terzi; a est altra proprietà ai mappali 61 e 62; a sud altro immobile proprietà di terzi; a ovest corte comune al mapp. 30.

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

Nessuna discrepanza rispetto agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

- Caratteristiche zona:** Posizione molto centrale nel Comune di Vaprio d'Adda ricadente nell'ambito del tessuto storico consolidato. L'immobile pignorato è un monocale facente parte di un'ampia corte storica, con ogni probabilità antecedente il 1900. La zona è mediamente abitata, il tessuto prevalentemente a carattere residenziale, di tipologia tradizionale, costituito per lo più da edifici di due-tre piani. Presenti alcuni negozi al dettaglio.
- Caratteristiche zone limitrofe:** A carattere residenziale, prevalentemente degli anni '60 e '70, con negozi di piccolo dettaglio e botteghe. Poco distante si trova la chiesa con la parrocchia di San Nicolò.
- Collegamenti (Km):** Collegamento molto complicato con il centro della città di Milano (p.zza Duomo): fermata dell'autobus Z311 a circa 700 mt, quindi 11 fermate fino a Gessate ed alla linea verde M2 della metropolitana e successivo collegamento con tutto il sistema di trasporto pubblico di Milano. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 1h e 30 min. L'utilizzo dell'auto privata è indispensabile. Il centro di Vaprio d'Adda, di piccole proporzioni, è invece percorribile a piedi.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non verificata ma probabilmente in mattoni pieni e pietrame considerata la datazione della corte
- Strutture verticali:** materiale: pareti di mattoni pieni. Non possibile la verifica della stratigrafia.
- Travi (struttura):** materiale: legno. Non verificata.
- Solai (struttura):** tipologia: probabile struttura portante in legno
Condizione: non verificata
- Muratura (struttura):** tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni colore giallo.
Condizioni: superfici esterne in pessimo stato. Si segnalano macchie, degradi diffusi dovuti a percolamenti e infiltrazioni d'acqua, distacchi superficiali di intonaco fino al nudo della muratura.



<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: tradizionale a doppia falda. Manto di copertura in coppi non verificato.
<i>Infissi esterni (riferito all'immobile pignorato):</i>	tipologia: ante a battente in legno con vetro semplice. Condizioni: Pessime Serramenti vecchi e meccanismi non funzionanti: da sostituire. Avvolgibile in legno rotto, non funzionante e abbassata.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: ampio portone carrabile di accesso all'androne comune e alla corte. Manufatto in legno a doppio battente.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Fognatura: collegata alla rete interna alla corte. Possibile allaccio su strada (non verificato). Condizioni: non ispezionata

2.3. Caratteristiche descrittive interne

<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino in legno con serratura semplice.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porta a soffietto marrone in PVC tra l'antibagno e il monolocale. Porta a battente in legno con inserto in vetro smerigliato nel bagno.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: struttura portante in legno con travi a vista e probabile pannellatura in gesso a copertura delle originarie cannette nel monolocale. Molte le macchie presenti. Nel locale bagno plafone con struttura in legno e assito.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: mattoni pieni + probabile intonaco + applicazione di boiserie in legno a tutta altezza fino al soffitto. Nel bagno pareti con intonaco al di sopra del rivestimento di ceramica in pessime condizioni, con evidenze di umidità diffusa e infiltrazioni. Molte porzioni di pittura risultano distaccate.
<i>Rivestimenti:</i>	Cucina: rivestimento in piastrelle beige/marroni formato 15 x 15 cm con disegni geometrici e non degli anni '70 fino a m 2,00 circa di altezza nella parete attrezzata. Bagno: Rivestimento su tutte le pareti in piastrelle beige/marroni formato 15 x 15 cm con disegni geometrici e non degli anni '70 fino a m 2,00 circa. Condizioni: pessime. Si segnalano piastrelle rotte, muffe, incrostazioni dovute al calcare. Il muro contenente la vasca non è rivestito.



<i>Pavimenti :</i>	Monocale: pavimento in piastrelle di ceramica di bassa qualità, marroni, formato 20 x 20. Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica di bassa qualità, marrone/beige effetto marmorizzato, formato 20 x 20. Condizioni: pessime.
<i>Antenna:</i>	Condizione: non verificata. Presente apparecchio televisivo. Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: linea in arrivo dall'esterno (visibile in facciata in corrispondenza della porta di ingresso). Certificazioni: non recuperate
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: solo parzialmente sottotraccia, tensione: 220V. condizioni: Presenti in tutti i locali le prese elettriche, i frutti e i componenti in genere. Apparecchi di illuminazione montati. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica. Contattore con salvavita in prossimità della porta di ingresso. Impianto da revisionare nel suo complesso.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: centralina di derivazione non rintracciata.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente condizioni: //
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, lavatrice, e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non recuperate.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: non presente. Installata nel monocale stufa elettrica e nel bagno un calorifero elettrico. Nel bagno installato boiler elettrico per acqua calda sanitaria. condizioni: funzionante al momento del sopralluogo Certificazioni: non recuperate.
<i>Certific. energetica:</i>	NON Presente.
<i>Condizionamento:</i>	Non presente.

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: Centri commerciali e supermercati non nella zona (insufficiente), alcuni negozi al dettaglio di varia gamma merceologica (appena sufficiente), farmacia Valaperta a circa 300 m (buono); scuola comunale materna a 600 m e scuola elementare a circa 700 m (buono); scuola media comunale a 1,8 km (sufficiente); scuo-



la media superiore nessuna in prossimità (insufficiente); spazi verdi con parco giochi in via Parco Don Moletta a 500 mt (buono); attrezzature sportive non in prossimità, centro sportivo e Campo Mariani a 1,8 km (appena sufficiente). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono stati resi disponibili i certificati di regola d'arte degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Collaudo statico: non disponibile.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo in data 13/01/2023

Al sopralluogo era presente l'esecutato signor _____ (c. id. _____),

L'appartamento è occupato dall'esecutato e dal fratello.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso riconducibili all'esecutato.

4 PROVENIENZA (allegato 5)

4.1. Attuali proprietari

Proprietà 1/1 di _____ il 04/01/1962 (c.fisc. _____)

_____) dal **11/11/1991 fino almeno al 01/2023** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 05/2022 in forza di atto di compravendita a firma Dott. CAPASSO Michele (Notaio in Milano) del 20/03/2014 al Rep. n. 68247 registrato a Milano al n. 25598 serie 2V in data 19/11/1991 e trascritto a Milano in data 11/12/1991 ai numeri Registro Particolare n. 69351 Reg. Gen. 95399.

Il signor _____ acquista l'immobile dai signori _____ e _____

4.2. Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1981-1991: Proprietà 1/1 di _____ nato a Pozzuoli (NA) il 23/05/1936 (c.fisc. _____)
 _____) e _____ nata a Pozzuoli il 14/08/1935 (c.fisc. _____)



) dal 3/12/1981 al 11/11/1991 in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio Dott. BENINCORI al Rep. n. 1432 registrato a Milano il 16/12/1981 al n. 61737.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo alla data del 27/05/2022 implementata dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 28/01/2023 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Non conosciute.
- **Misure Penali**
Non conosciute.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Non conosciute
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Non conosciuti

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

- **Iscrizioni:**
Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro** _____ il 04/01/1962 (c.fisc. _____) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, **a favore di Barclays Bank PLC** con sede in Milano c.fisc. 80123490155, atto a firma del Notaio Dott. TROTTA Bruno Leonardo (Notaio in Monza) del 24/05/2007 al Rep. n. 92487 Raccolta n. 7256 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 il 30/05/2007 al Registro Particolare n. 21540 Reg. Gen. 81123.
Importo capitale: € 40.000,00
Importo complessivo: € 80.000,00
- **Pignoramenti**
Pignoramento: al n. Rep. 7967 del 06/05/2022. Atto **contro** _____ il 04/01/1962 (c.fisc. _____) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1a **favore** _____ con sede a Milano c.fisc. _____ trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2, in data 23/05/2022 ai numeri Registro particolare 48965 Reg. Gen. 72562.



- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**

Nessuna.

- **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute

6 CONDOMINIO

L'immobile oggetto del pignoramento non è amministrato.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuti

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è accessibile perché il piccolo gradino esistente tra l'androne di ingresso ed il monolocale oggetto di pignoramento può essere facilmente superato, anche attraverso piccola pedana.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite:

Lo scrivente perito ha fatto richiesta di accesso agli atti di fabbrica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vaprio d'Adda in data 12/01/2023 (protoc. 497 reg. int. 2/23).

Il responsabile dell'area tecnica del Comune in data 23/01/2023 ha trasmesso comunicazione ufficiale PEC debitamente firmata con il seguente contenuto:

"a seguito della verifica degli atti dell'ufficio scrivente, non sono stati reperiti titoli edilizi afferenti il fabbricato sito in via Crotta n. 14 identificato catastalmente al foglio 6, map-pale 29, sub 501. Si rappresenta che in assenza di titoli edili, ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/01 per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto".

Analizzando la visura storica catastale e l'atto di provenienza dell'immobile, a parere del perito le informazioni catastali di primo impianto sono riassunte nella scheda catastale del 1991 elaborata proprio in occasione dell'atto di compravendita.

7.2. Conformità edilizia:

Al momento della stesura della relazione dal punto di vista urbanistico l'immobile si trova in zona centro storico nell'ambito del complesso a corte chiamato "Curt de camisot" perché un tempo vi si trovava l'ospedale che fungeva anche da sanatorio. Trattasi di edificio di valore storico o artistico non compreso nei vincoli, con sensibilità paesaggistica molto alta. La modalità di intervento consentita è il risanamento conservativo.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme.

L'immobile ad uso appartamento NON è conforme dal punto di vista edilizio.

Poiché lo stato legittimo dell'immobile è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, è necessaria un'attività di regolarizzazione per i locali bagno e antiba-



gno. L'attività è ammissibile trattandosi di modifiche interne e non è in difformità con il regolamento di igiene che prevede per i monolocali una superficie minima di mq 28,00. A parere dello scrivente perito è necessario presentare un Permesso di costruire in sanatoria. I costi stimati per tale attività sono di € 2.000,00 comprensivi delle sanzioni previste. Al momento del sopralluogo l'immobile è arredato ma **non è abitabile**, sia perché i locali non versano in condizioni di salubrità, sia perché manca l'impianto di riscaldamento.

7.3. Conformità catastale

La scheda catastale dell'appartamento NON è conforme.

La scheda è stata elaborata in data 10/10/1991 dal Geom. Massimiliano Ronchi iscritto al collegio dei geometri di Milano al n. 5500 non corrisponde allo stato dei luoghi perché l'immobile è rappresentato come un unico locale vuoto, mentre nello stato di fatto all'interno si trovano un bagno e un antibagno.

E' necessario il rifacimento della scheda catastale; il costo per le attività professionali compresi i diritti dovuti è stimato € 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/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.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Terra				
Monocale	mq	30,94	100%	30,94
Totale	mq	30,94		31,00Arr.

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, an-



che sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022 (ultimo disponibile) considerata la zona:
Centrale – Vaprio d'Adda - Abitazioni di tipo economico in stato normale
- Agenzie immobiliari di Vaprio d'Adda e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Vaprio d'Adda (Zona Centro) per abitazioni in stabili di 2° fascia (min e max)
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc) ove disponibili.

Immobile 1 I valori ufficiali rilevati per immobili di nuova costruzione (o completa ristrutturazione) aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 900 €/mq a 1.150 €/mq (Agenzia delle Entrate) e da 900 €/mq a 1.030 €/mq (Borsino immobiliare per immobili in 2° fascia). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti per comparazione e relativo ad immobili datati (seppur in zona centrale) è pari a 1.100 €/mq.

Il perito ritiene che il valore più probabile dell'immobile nello stato in cui si trova sia pari a 1.000 €/mq.

9.3. Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero
Monocale	A/3	mq 31,00	€ 1.000,00	€ 31.000,00

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. L'adeguamento è stato applicato sia sull'appartamento che sul box in quanto il box è vincolato e asservito all'appartamento.

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	1.550,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	2.500,00
• Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni – arrotondate). <i>Immobile non amministrato</i>	- €	0,00
Totale	- €	4.050,00



9.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) € 27.000,00

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Muffe diffuse. Infiltrazioni d'acqua nel locale bagno. Mancanza del riscaldamento.

Il sottoscritto Arch. Marco Bonetti 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 mail 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: 30/01/2023

l'Esperto Nominato



A circular blue ink stamp from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO'. The stamp contains the text 'BONETTI MARCO' and 'architetto 10728'. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.



ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Certificati anagrafici
- 7) Atti di fabbrica
- 8) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti
- 9) Copia Privacy della relazione peritale

