

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1064/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Vaprio d'Adda (MI)-

Via Antonio Motta 44



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Vaprio d'Adda (MI) via Antonio Motta 44

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 6, particella 258, subalterno 707,

Stato occupativo

Corpo A: Libero al momento del sopralluogo eseguito in data 13/04/2023.

Contratti di locazione in essere

NESSUNO

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€. 43.000,00 (quarantatremila,00)**

da occupato: **Non occupato**

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Vaprio d'Adda in Via Antonio Motta 44, appartamento posto al piano terra composto da un monolocale oltre a servizio e da un locale ripostiglio al piano primo.

L'unità immobiliare ha doppio affaccio sui cortili.

L'immobile, facente parte di un edificio a corte, non è dotato di ascensori né di servizio di portineria.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di
con sede a _____, C.F. _____.

Eventuali comproprietari: NESSUNO



1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

(All. 2)

Intestati: – piena proprietà per 1/1

dati identificativi: **foglio 6 particella 258 sub. 707**

dati classamento: **Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 2 vani - Superficie catastale mq. 42 – Rendita Euro 42,61**

Indirizzo: Via Antonio Motta 44 piano: T-1

Dati derivanti da: variazione del 17/12/2001, Pratica n. 1227823 in atti dal 17/12/2001
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI –RISTRUTTURAZIONE (N. 57821.1/2001)

1.4. Coerenze

A nord corte comune; ad est altra unità immobiliare; a sud: cortile altro immobile; ad ovest altra unità immobiliare;

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il comune di Vaprio d'Adda sorge a metà strada tra Bergamo e Milano ed è situato sul confine tra le due province, segnato dal fiume Adda sul versante milanese.

La Via Motta, dove è ubicata l'unità immobiliare è sita nel centro storico del Comune di Vaprio D'Adda.

La zona da un punto di vista urbanistico si presenta con un tessuto contraddistinto da edifici a corte di due piani fuori terra edificati tra i primi anni dell'Ottocento fino ai primi anni del Novecento e dalla presenza di alcuni edifici di valore storico.

L'edificio di Via Motta 44 si trova tra le Ville Pizzi-Guidoboni e Monti Robecchi del XVII secolo, entrambe con giardino storico a picco sull'Adda. Tutta la via è comunque contraddistinta da Palazzi di un certo pregio.

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

La zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

A circa 250 metri di distanza è presente la fermata del bus Z311 per il collegamento con Gessate dove c'è il capolinea della linea 2 della Metropolitana.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)



Il fabbricato, costruito nei primi anni del Novecento, è un edificio di due piani fuori terra.

Il complesso edilizio è costituito da un corpo di fabbrica ad elle con cortile chiuso. L'unità immobiliare, oggetto di procedura, è posta nell'edificio con accesso dal cortile.

L'edificio non è dotato di servizio di portineria e non esiste condominio.

Il fabbricato complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione discrete.

Le facciate su strada e su cortile sono intonacate e tinteggiate di colore giallo, mentre quella che si affaccia sul cortile esterno è solo intonacata.

- struttura: pareti portanti in mattoni pieni e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in intonaco in stato di conservazione discreto
- scala interna: in muratura con gradini in beola
- copertura: a doppia falda
- accesso allo stabile: portone in ferro tinteggiato di colore grigio a due battenti per accesso pedonale e carraio ;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

L'appartamento è posto al piano terra del fabbricato con accesso dal cortile.

Alla data del sopralluogo, in data 13/04/2021, si è rilevata la perfetta corrispondenza rispetto alla planimetria catastale.

L'immobile, abbandonato da tempo, risente di una notevole incuria. Nelle pareti perimetrali l'intonaco è scrostato in più punti e l'appartamento sembra non essere mai stato abitato.

Da quanto potuto verificare dalla sottoscritta, sono stati rifatti tutti gli impianti ma allo stato attuale non è possibile affermare la loro funzionalità in quanto l'immobile è privo di allacciamento elettrico e gas.

Corpo A:

Appartamento:

- **esposizione:** doppia;
- **pareti:** normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h. 2 metri
- **pavimenti:** in piastrelle di ceramica in tutti locali. Non è stato possibile esaminare lo stato di conservazione per la sporcizia presente;
Bagno: rivestimento in ceramica in sufficiente stato di conservazione
Angolo cottura: rivestimento in ceramica in sufficiente stato di conservazione
- **infissi esterni:** in PVC con doppio vetro e protezioni esterne con persiane in legno;
porta d'accesso: porta finestra a doppio battente e persiana in legno;
- **porte interne:** in legno tamburato in bagno;
- **imp. citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;



- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** autonomo con radiatori in alluminio
- **acqua calda sanitaria:** fornita dalla caldaia a gas presente nel locale;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, WC, bidet e doccia;
- **impianto di condizionamento:** non presente;
- **altezza dei locali:** H. m. 3,00;

Condizioni generali dell'appartamento: in scarso stato di manutenzione

Ripostiglio P. Primo:

- **porta d'accesso:** persiana in legno;
- **pareti interne:** intonacate e tinteggiate di colore bianco
- **pavimento:** in piastrelle di ceramica

2.4 Breve descrizione della zona

Il comune di Vaprio d'Adda sorge a metà strada tra Bergamo e Milano ed è situato sul confine tra le due province, segnato dal fiume Adda sul versante milanese.

La Via Crotta, dove è ubicata l'unità immobiliare è sita nel centro storico del Comune di Vaprio D'Adda.

La zona da un punto di vista urbanistico si presenta con un tessuto contraddistinto da edifici a corte di due piani fuori terra edificati tra i primi anni dell'Ottocento fino ai primi anni del Novecento.

La via, a senso unico di marcia, per la sua larghezza non consente il parcheggio.

A circa 250 metri di distanza è presente la fermata del bus Z311 per il collegamento con Gessate dove c'è il capolinea della linea 2 della Metropolitana.

2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico risulta essere stato presentato un Attestato di Prestazione Energetica (APE) in data 04/11/2016 con codice identificativo n. 1523000022816 valevole fino al 04/11/2026. (vedi All. 6)

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte dalla proprietà.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è richiesta nel comune di Vaprio d'Adda.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/04/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento, grazie all'ausilio del fabbro e delle forze dell'ordine, si è riscontrato che l'appartamento è libero da persone e cose.



3.2 Esistenza contratti di locazione

NESSUN CONTRATTO IN ESSERE ALLA DATA ODIERNA. (vedi All. 7)

4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

4.1 Attuali proprietari

- piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio _____ di _____ del
repertorio _____, trascritto a Milano 2 il _____.

La stessa aveva acquistato da _____ l'appartamento sito a Vaprio d'Adda in Via
Antonio Motta 44, P. T-1, censito al foglio 6, particella 258, sub 707 di vani 2.

dal **01/02/2001** ad **oggi**

4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita del Notaio _____ del _____ repertorio n. _____
, trascritto a Milano 2 il _____ ai nn. _____ dai signori _____,

dal **09/10/1995** al **18/01/2001**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa _____ Notaio in
_____ alla data del _____, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e
dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia
delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al
ventennio **(All. 5)**) alla data del 04/06/2023 si evince:

5.2 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**

NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il _____ ai nn. _____ derivante da Decreto Ingiuntivo
 del _____, rep. n. _____ emesso da _____ a favore di _____
 con sede a _____ contro _____ con sede a _____

Importo ipoteca €. _____ di cui €. _____ di capitale _____

Grava sull'unità immobiliare sita a Vaprio D'Adda al foglio 6, particella 258, sub 707

Ipoteca volontaria iscritta il _____ ai nn. _____
 Ipoteca in rinnovazione alla n. _____ del _____ nascente da ipoteca volontaria
 per concessione di a garanzia di mutuo del _____ rep. n. _____ del Notaio
 a favore di _____ con sede a _____
 contro _____ con sede a _____

Importo ipoteca €. _____ di cui €. _____ di capitale _____

Grava sull'unità immobiliare sita a Vaprio d'Adda censita al foglio 6, particella 258, sub 707.

Ipoteca giudiziale iscritta il _____ ai nn. _____
 Ipoteca in rinnovazione alla n. _____ del _____ nascente da ipoteca giudiziale per
 decreto ingiuntivo emesso da _____ del _____ a
 favore di _____ con sede a _____ contro _____

Importo ipoteca €. _____ di cui €. _____ di capitale _____

Grava sull'unità immobiliare sita a Vaprio D'Adda al foglio 6, particella 258, sub 707

• **Pignoramenti**

Pignoramento del _____ rep. _____, emesso dall'Uff. Giudiziario
 _____, trascritto il _____ a favore di _____
 contro _____ con sede a _____
 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Grava sull'unità immobiliare sita a Vaprio d'Adda censita al foglio 6, particella 258, sub 707.

Pignoramento del _____ rep. n. _____ emesso dall'Uff. Giudiziario
 _____, trascritto il _____ a favore _____
 contro _____ per
 la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Grava sull'unità immobiliare sita a Vaprio d'Adda censita al foglio 6, particella 258, sub 707.

6 CONDOMINIO

NON ESISTE CONDOMINIO

6.1 Spese di gestione condominiale



Nessuna spesa condominiale

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NESSUNA

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata **prima del 1° settembre 1967**.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Vaprio d'Adda nell'ambito **della città storica prevalentemente residenziale**.

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale.

L'unità immobiliare è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Vaprio d'Adda:

- NESSUNA

7.2 Certificato di agibilità:

Non rinvenuto

7.3 Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta conforme.

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento **risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 17/12/2001.

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.	----- omogeneizzata
appartamento	mq.	42,1	100%	42,1
ripostiglio	mq.	2,4	25%	0,6
		44,5		42,7
		mq. lordi		mq. commerciali

arrotondato a mq. 43,00

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 2022 – Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO ABITATO

Codice zona: B1 - Destinazione: Residenziale - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale da **1.100** euro/mq. a **1.450** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: Settore Est – Vaprio d'Adda

valore di compravendita per appartamenti vecchi o da ristrutturare - prezzo min. **800** / prezzo max. **1.200** (Euro/mq)

valore di compravendita per appartamenti recenti o ristrutturati – prezzo min. **1.200** / prezzo max. **1.600** (Euro/mq.)

BORSINO IMMOBILIARE di Milano

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale da **820** euro/mq. a **930** euro/mq.

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili all'immobile, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.



9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	43,0	€ 1.050,00	€ 45.150,00
				€ 45.150,00

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 001	€ 45.150,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.257,50
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€. 42892,50
arrotondato	€ 43.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 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 forfetario 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

NON LOCATO

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

PIGNORATO PER INTERO



CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **NESSUNA**

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco 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: 06/06/2023

l'Esperto Nominato

Arch. Emanuela di Tocco

ALLEGATI

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa
- 3) Rilievo metrico appartamento
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria e note
- 6) Facsimile Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 7) Risposta Agenzia delle Entrate

