

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 878/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: terreni edificabili in Vaprio D'Adda Via delle Betulle
Foglio 3, particelle 1211 e 1263



INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Corpo A

Bene in Vaprio D'Adda Via delle Betulle

Categoria: **Terreno**

Dati Catastali:

- foglio **3**, particella **1211**, superficie are 03 ca 91
- foglio **3**, particella **1263**, superficie are 08 ca 10

Stato occupativo

Corpo A: libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 148.800,00



LOTTO 1

(terreni edificabili, mappali 1211 e 1263)

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 () a Treviglio il 07.12.1945 c. () F.

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

Intestato 1: (), 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)

dati identificativi: foglio **3**, particella **1263**

dati classamento: qualità seminativo - classe 2 - superficie are 08 ca 10 - reddito dominicale Euro 4,18 - reddito agrario Euro 4,18

indirizzo: Comune di Vaprio D'Adda Via Privata delle Betulle;

dati derivanti da: frazionamento del 27.07.2017 prot. MI0351692 in atti dal 27.07.2017 presentato il 27.07.2017 (n.351692.1/2017)

1.4. Coerenze

Del terreno: nord fg. 3 mapp. 1264, 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.

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 e 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 per il mappale n. 1211 e di are 08 ca 10 per il mappale 1263.

Allo stato dei luoghi si presenta in parte occupato da terre di scavo e come area di cantiere dell'impresa. 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 _____ nato a Treviglio (BG) il 07.12.1945 c.f. _____
i seguenti beni:

Terreno Fg 3 particella 1211 (generata dal frazionamento della particella 1137 fg. 3) in forza di acquisto in autentica del Notaio Dott. Antonio Cavallo Notaio in Treviglio (BG) (**all. 5**) in data 26.11.2010 n. 80635/25576 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio



Ufficio Provinciale di Milano, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 06.12.2010 n. 149108/88165;

Terreno Fg 3 particella 1263 (generata dal frazionamento della particella 1141 fg. 3) in forza di acquisto in autentica del Notaio Dott. [redacted] Notaio in Treviglio (BG) (all. 5) in data 26.11.2010 n. 80635/25576 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 06.12.2010 n. 149108/88165.

4.2. Precedenti proprietà

Terreno **Fg 3 particella 1211 (all. 6)** - generata dal frazionamento della particella 1137 fg. 3 - frazionamento del 08.08.2012 protocollo n. MI0630874 del 08.08.2012, presentato il 07.08.2012 (n. 630874.1/2012)

Dal 26.11.2010 ad oggi

Proprietà 1/1 di [redacted], nato a Treviglio il 07.12.1945, c.f. [redacted];

- Atto di compravendita n. 80635, Notaio CAVALLO Antonio, Treviglio,

Dal 04.08.2005 al 26.11.2010

Proprietà 1/1 di [redacted] nato a Vaprio D'Adda il 22.01.1943 c.f. [redacted];

- testamento olografo di [redacted] del 04.08.2005, protocollo n. MI 0252394, voltura in atti dal 21.04.2006, n. 13153 rep., rogante Notaio Dott. [redacted], sede Vaprio d'Adda. Registrazione a Gorgonzola, n. 1326 del 28.09.2005;

Dal 03.10.2001 al 04.08.2005

Proprietà 1/2 di [redacted] nato a Vaprio D'Adda il 22.01.1943 c.f. [redacted];

Proprietà 1/2 di F. [redacted] nato a Vaprio D'Adda il 31.01.1941 c.f. [redacted];

in forza di:

- denuncia per passaggio causa morte di I. [redacted], deceduta il 03.10.2001, registrata a Gorgonzola in atti dal 14.03.2002, volume 23, n. 95 del 16.02.2002;

Dal 14.10.1993 al 03.10.2001

Proprietà 2/4 di [redacted] nato a Vaprio D'Adda il 05.10.1910 c.f. [redacted];

Proprietà 1/4 di [redacted] nato a Vaprio D'Adda il 22.01.1943 c.f. [redacted];

Proprietà 1/4 di [redacted] nato a Vaprio D'Adda il 31.01.1941 c.f. [redacted];

in forza di:

- atto di successione di [redacted] per causa morte del 14.10.1993 prot. 727477 in atti dal 27.07.2001, sede Milano, n. 1778 del 25.02.1994.

Terreno **Fg 3 particella 1263 (all. 6)** - generata dal frazionamento della particella 1141 fg. 3 - frazionamento del 27.07.2017 protocollo n. MI0351692 del 27.07.2017 (n. 351692.1/2017)

Dal 26.11.2010 ad oggi

Proprietà 1/1 di [redacted], nato a Treviglio il 07.12.1945, c.f. [redacted];



- Atto di compravendita n. 80635, Notaio _____, Treviglio,

Dal 06.03.2009 al 26.11.2010

Proprietà 1/1 di _____ nata a Vaprio D'Adda il 12.01.1947 c.f. _____ in forza a FRAZIONAMENTO del 06/03/2009 protocollo n. MI0176992 in atti dal 06/03/2009 Registrazione: (n. 176992.1/2009)

Dal 26.09.1985 al 06.03.2009

Proprietà 1/1 di _____ nata a Vaprio D'Adda il 12.01.1947 c.f. _____ in forza a SCRITTURA PRIVATA del 26/09/1985 Voltura in atti dal 15/09/1987 Repertorio n.: 2769 Rogante: _____ Sede: VAPRIO D'ADDA Registrazione: UR Sede: MILANO n: 48772 del 07/10/1985 (n. 921885).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Per quanto attiene il mappale 1211

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. _____, che fa stato fino al 13.10.2020 **(all. 4)**, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza **(all. 5)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. 4)** risulta quanto segue:

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

▪ Domande giudiziali o altre trascrizioni

Pignoramento a favore di _____ c.c.i. contro L _____ derivante da verbale di pignoramento n. 11394 del 04.09.2020, trascritto a Milano 1 in data 30.09.2020 ai nn. 105009/66345. **(all. 1)**

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 10096 del 31/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

▪ 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. 9)**

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 06.12.2010 ai n. 149111/35187, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio _____ in data 26.11.2010, rep. 80636/25577, a favore _____ con sede a Bergamo e domicilio ipotecario eletto a Bergamo, Piazza Vittorio Veneto, 8 – cod. fis. _____ contro _____

_____ nato a Treviglio (BG) il 07.12.1945 c.f. _____ Importo 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 _____ in data 30.10.2014, rep. 4236/1759, 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

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 8629 del 03/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 2 - Annotazione n. 9888 del 29/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 3 - Annotazione n. 13765 del 31/10/2014 (EROGAZIONE PARZIALE);
- 4 - Annotazione n. 13766 del 31/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 5 - Annotazione n. 15130 del 24/11/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA);
- 6 - Annotazione n. 15131 del 24/11/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA);
- 7 - Annotazione n. 717 del 19/01/2015 (EROGAZIONE A SALDO);
- 8 - Annotazione n. 9323 del 15/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 9 - Annotazione n. 10292 del 30/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 10 - Annotazione n. 14352 del 13/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 11 - Annotazione n. 22424 del 23/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 12 - Annotazione n. 22631 del 29/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 13 - Annotazione n. 3325 del 22/02/2016 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993);
- 14 - Annotazione n. 4290 del 04/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 15 - Annotazione n. 1137 del 17/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 16 - Annotazione n. 18135 del 18/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 17 - Annotazione n. 3524 del 17/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 18 - Annotazione n. 6427 del 25/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 19 - Annotazione n. 10093 del 31/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 20 - Comunicazione n. 10892 del 22/06/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/06/2020. Cancellazione parziale eseguita in data 13/07/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 16.06.2016 ai n. 68855/12454 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio _____ in data 30.05.2016 rep. 10653/6790, a favore di _____ con sede a Bergamo e domicilio ipotecario eletto a Bergamo, Piazza Vittorio Veneto, 8 - cod. fis. _____ contro _____ nato a Treviglio (BG) il 07.12.1945 c.f. _____ Importo ipoteca € 720.000,00 di cui € 360.000,00 di capitale.

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 1138 del 17/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 2 - Annotazione n. 18134 del 18/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 3 - Annotazione n. 3525 del 17/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 4 - Annotazione n. 6426 del 25/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 5 - Annotazione n. 10094 del 31/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 il 08.02.2017 ai n. 14514/2589 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo il 12.07.2016 n. 7043 rep., a favore Gi _____ nato a Caravaggio (BG) il 06.07.1952 con domicilio ipotecario eletto presso Avv.to E. _____ a _____ 22 - Romano di L. contro _____



... nato a Treviglio (BG) il 07.12.1945 c.f. ... per la quota complessiva di € 15.000,00 di cui € 66.257,65 di capitale.

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione Registro Particolare 3526 Registro Generale 20240 del 17/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 2 - Annotazione Registro Particolare 6425 Registro Generale 40390 del 25/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI).

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 il 14.09.2017 ai n. 109303/20330 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rimini il 13.06.2017 n. 1025 rep., a favore di ... con sede in Longiano (FC) part. Iva. ... con domicilio ipotecario eletto presso Bellaria Igea Marina Via Pinzon, 14 Avv.to ... contro ...

... nato a Treviglio (BG) il 07.12.1945 c.f. ... per la quota complessiva di € 10.000,00 di cui € 6.989,22 di capitale.

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 3527 del 17/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 2 - Annotazione n. 6424 del 25/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 3 - Annotazione n. 10095 del 31/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

• **Altre trascrizioni**

Sentenza dichiarativa di fallimento RG 1128/2020 del 14.01.2021, trascrizione del 17.01.2022 ai n. 2466/3579 Tribunale di Milano, repertorio 18, del 19.01.2021, a favore di ... S.r.l., con sede Milano, cod. fisc. ... - contro ... nato a Treviglio (BG), il 07.12.1945, c.f. ... per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. **(all. 3)**

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 10097 del 31/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile **(all. 4)** e rispetto alla certificazione notarile in atti **(all. 4)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

Per quanto riguarda in mappale 1263

Dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 5)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate **(all. 5)** risulta quanto segue:

5.3. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Domande giudiziali o altre trascrizioni

Pignoramento a favore di Cl. contro ... , derivante da verbale di pignoramento n. 5298 immobili/trascritto a Milano 2 in data 24.03.2022 ai n. 39532/26709 **(all. 2)**

▪ **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. 9)

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

▪ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 06.12.2010 ai n. 149111/35187 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [redacted] in data 26.11.2010, rep. 80636/25577, a favore [redacted] A. con sede a Bergamo e domicilio ipotecario eletto a Bergamo, Piazza Vittorio Veneto, 8 – cod. fis. [redacted] contro

[redacted] ato a Treviglio (BG) il 07.12.1945 c.f. [redacted] Importo 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 M. [redacted] data 30.10.2014, rep. 4236/1759, 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

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 8629 del 03/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 2 - Annotazione n. 9888 del 29/07/2013 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 3 - Annotazione n. 13765 del 31/10/2014 (EROGAZIONE PARZIALE);
- 4 - Annotazione n. 13766 del 31/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 5 - Annotazione n. 15130 del 24/11/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA);
- 6 - Annotazione n. 15131 del 24/11/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA);
- 7 - Annotazione n. 717 del 19/01/2015 (EROGAZIONE A SALDO);
- 8 - Annotazione n. 9323 del 15/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 9 - Annotazione n. 10292 del 30/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 10 - Annotazione n. 14352 del 13/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 11 - Annotazione n. 22424 del 23/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 12 - Annotazione n. 22631 del 29/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 13 - Annotazione n. 3325 del 22/02/2016 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993);
- 14 - Annotazione n. 4290 del 04/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 15 - Annotazione n. 1137 del 17/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 16 - Annotazione n. 18135 del 18/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 17 - Annotazione n. 3524 del 17/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 18 - Annotazione n. 6427 del 25/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 19 - Annotazione n. 10093 del 31/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 20 - Comunicazione n. 10892 del 22/06/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/06/2020. Cancellazione parziale eseguita in data 13/07/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 16.06.2016 ai n. 68855/12454 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [redacted] in data 30.05.2016 rep. 10653/6790, a favore [redacted] A. con sede a Bergamo e domicilio ipotecario eletto a Bergamo, Piazza Vittorio Veneto, 8 - cod. fis. [redacted] contro

[redacted] to a Treviglio (BG) il 07.12.1945 c.f. [redacted] Importo ipoteca € 720.000,00 di cui € 360.000,00 di capitale.



Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 1138 del 17/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 2 - Annotazione n. 18134 del 18/08/2017 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 3 - Annotazione n. 3525 del 17/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 4 - Annotazione n. 6426 del 25/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 5 - Annotazione n. 10094 del 31/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 il 14.09.2017 ai n. 109303/20330 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rimini il 13.06.2017 n. 1025 rep., a favore a

_____ con sede in Longiano (FC) part. Iva. _____ con domicilio ipotecario eletto presso Bellaria Igea Marina Via Pinzon, 14 Avv.to _____ contro

_____ nato a Treviglio (BG) il 07.12.1945 c.f. _____ per la quota complessiva di € 10.000,00 di cui € 6.989,22 di capitale.

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 3527 del 17/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 2 - Annotazione n. 6424 del 25/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);
- 3 - Annotazione n. 10095 del 31/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

• **Altre trascrizioni**

Sentenza dichiarativa di fallimento del 19.01.2021 rep. 18 trascritto il 17/01/2022 ai n. 3579/2466 a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO IN _____

Contro _____

_____ nato a Treviglio (BG) il 07.12.1945 c.f. _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 10097 del 31/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI);

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile 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

Non applicabile

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE



I terreni oggetto della presente procedura, identificati al Fg. 3 particella 1211 e 1263, si trovano 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. (all. 9) L'attuazione del medesimo è avvenuta per quanto riguarda le opere di urbanizzazione attraverso specifico Permesso di Costruire PE 07/2011. (all. 10)

Si fa presente che sul lotto 1263 esiste un vincolo di 50,61 mq legato alla DIA 115/16.

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 12) 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. 14).

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Nessuna

7.2 Conformità edilizia:

nessuna

7.3 Conformità catastale

Conforme, si fa presente che sarà necessaria una rettifica nella visura storica del mappale 1263 poiché la proprietà del bene non è mai stata di

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
terreno	mq.	810,0	100%	810,0
		1.201,0		1.201,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

8.1 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.

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.

8.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIE IMMOBILIARI

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



8.3 Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Terreni		1.201,0	€ 145,00	€ 174.145,00
imprevisti			10%	* -€ 17.414,50
				€ 156.730,50

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 **1.447,08 mc** di edificazione ancora non utilizzati, come risultano dallo schema di calcolo alla DIA 115/2016 (all. 13).

Si può a questo punto ipotizzare che i mappali 1211 e 1263 possano produrre una SPL così calcolata:

1.447,08 mc / 3 H = 492 mq di SLP

Il Piano Attuativo per il lotto A, con accesso da Via delle Betulle, prevedeva per i due lotti contigui la realizzazione di n. 2 ville bifamiliari con strada privata di accesso alla rampa carraio di accesso ai parcheggi interrati.

8.4 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.

LOTTO 1

• Valore terreni	€ 156.730,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 7.836,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
	€ 148.893,50

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 149.000,00
	arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 1 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

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, 15.05.2023

l'Esperto Nominato

Arch. Cristina Raimondi

ALLEGATI

- all. 1. atto di pignoramento immobile al mappale 1211
- all. 2. atto di pignoramento immobile al mappale 1263
- all. 3. Sentenza di fallimento e nota di trascrizione
- all. 4. certificato notarile e visure ipotecarie
- all. 5. titolo di provenienza a firma Notaio Cavallo
- all. 6. visura storica
- all. 7. estratto mappa
- all. 8. elenco formalità
- all. 9. accesso atti, convenzione piano attuativo
- all. 10. accesso atti, PdC 07/2011
- all. 11. accesso atti, fine lavori PdC 07/2011
- all. 12. accesso atti, verbale approvazione collaudo
- all. 13. accesso atti, DIA 115/2016 planimetrie progetto, calcolo dimostrativo, relazione tecnica, fine lavori
- all. 14. certificato destinazione urbanistico
- all. 15. rilievo fotografico

