

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1340/2021

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2:

unità immobiliare in Vaprio D'Adda,
Piazza Camillo Benso Conte di Cavour n. 27



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Vaprio D'Adda, Piazza Camillo Benso Conte di Cavour n. 13 - piano 1

Categoria: A3 [appartamento]

Dati Catastali: **foglio 6 particella 126 subalterno 717**

Stato occupativo

Appartamento: occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme

Valore di mercato stimato: € 45.270,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 43.000,00

da occupato: € 34.500,00

LOTTO 002
(APPARTAMENTO)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Vaprio D'Adda, in Piazza Camillo Benso Conte di Cavour n. 27, zona residenziale centrale che si sviluppa lungo le rive del fiume Adda e nelle immediate vicinanze dell'Alzaia Martesana.

L'appartamento (con doppio affaccio a nord e a sud) è ubicato al piano primo ed è composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno oltre a terrazzo attraverso il quale si accede all'appartamento.

Nota: la sottoscritta rileva che il bene oggetto della presente è ubicato al civico n. 27 di Piazza Camillo Benso Conte di Cavour e non al civico n. 13 come indicato in visura catastale.

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di **appartamento** (con doppio affaccio a nord e a sud) ubicato al piano primo ed è composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno oltre a terrazzo attraverso il quale si accede all'appartamento.

Nota: la sottoscritta rileva che il bene oggetto della presente è ubicato al civico n. 27 di Piazza Camillo Benso Conte di Cavour e non al civico n. 13 come indicato in visura catastale.

L'altezza interna è di circa 2,80 m.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è da considerarsi buono.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento insiste sulla **quota di 1/1 di proprietà** del bene.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio D'Adda come segue: (All. B2)

Intestati:

- [REDACTED] Sede in MADONE (BG) CF [REDACTED];

Dati identificativi: foglio 6, particella 126, subalterno 717;

Dati di classamento: categoria appartamento A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 50 m², rendita € 162,68;

Indirizzo e piano: Vaprio D'Adda, Piazza Camillo Benso Conte di Cavour n. 13, Piano 1;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2016 Pratica n. MI0474011 in atti dal 20/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 183563.1/2016);

Precedentemente:

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 Pratica n. MI0251311 in atti dal 14/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 53230.1/2011);

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/04/2010 Pratica n. MI0259515 in atti dal 08/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21628.1/2010);

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 07/04/2009 Pratica n. MI0293936 in atti dal 07/04/2009 FRAZ. FUS., CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 25214.1/2009);

Nota: la sottoscritta rileva che il bene oggetto della presente è ubicato al civico n. 27 di Piazza Camillo Benso Conte di Cavour e non al civico n. 13 come indicato in visura catastale.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento da nord in senso orario: cortile comune; altra unità immobiliare; cortile comune; altra unità immobiliare.

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

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

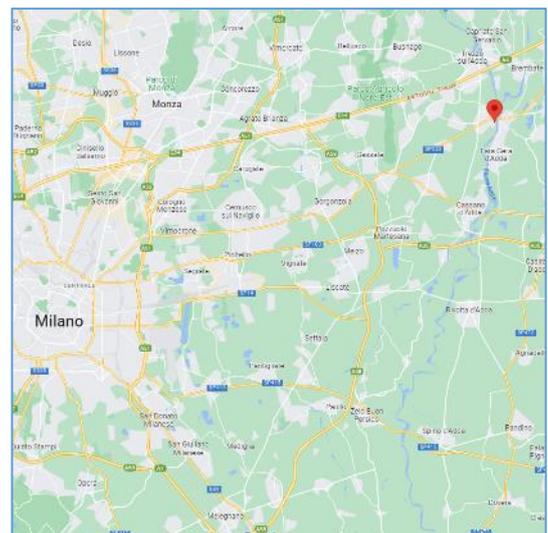
2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il bene è ubicato nel Comune di Vaprio D'Adda, in Piazza Camillo Benso Conte di Cavour n. 27, zona residenziale centrale che si sviluppa lungo le rive del fiume Adda e nelle immediate vicinanze dell'Alzaia Martesana.

La zona è a funzione prettamente residenziale. Il traffico nella zona è normale ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Servizi (nel raggio di 5 km): asilo nido, biblioteca, farmacia, supermercato, negozi al dettaglio, scuola primaria, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: autobus distante 500 m (Linee ATM Z309, Z311); Metropolitana distante 9 km (Linea 2 Verde - Fermata Gessate); autostrada distante 6 KM (A4 Torino-Trieste svincolo Trezzo sull'Adda.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Trattasi di complesso a corte di livello popolare con accesso alla corte da strada e accessi alle singole proprietà dal cortile interno.

Il complesso è costituito numerose unità abitative con accessi indipendenti.

Il complesso si presenta in stato manutentivo vario.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Portone di ingresso: assente.

Pareti esterne: il rivestimento è in intonaco tinteggiato.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato.

Scale: rivestimento dei gradini in lastre di pietra.

Pavimentazione esterna: in cemento e sassi



Copertura: a falde non praticabile con coppi di cotto.

Solai: in legno.

Strutture verticali: in muratura piena.

Impianto Elettrico: in canaline esterne.

Impianto citofonico: assente.

Impianto ascensore: assente.



2.3. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di **appartamento** (con doppio affaccio a nord e sud) è ubicato al piano primo ed è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno oltre terrazzo attraverso il quale si accede all'appartamento.

Nota: la sottoscritta rileva che il bene oggetto della presente è ubicato al civico n. 27 di Piazza Camillo Benso Conte di Cavour e non al civico n. 13 come indicato in visura catastale.

L'altezza interna è di circa 2,80 m.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è da considerarsi buono.

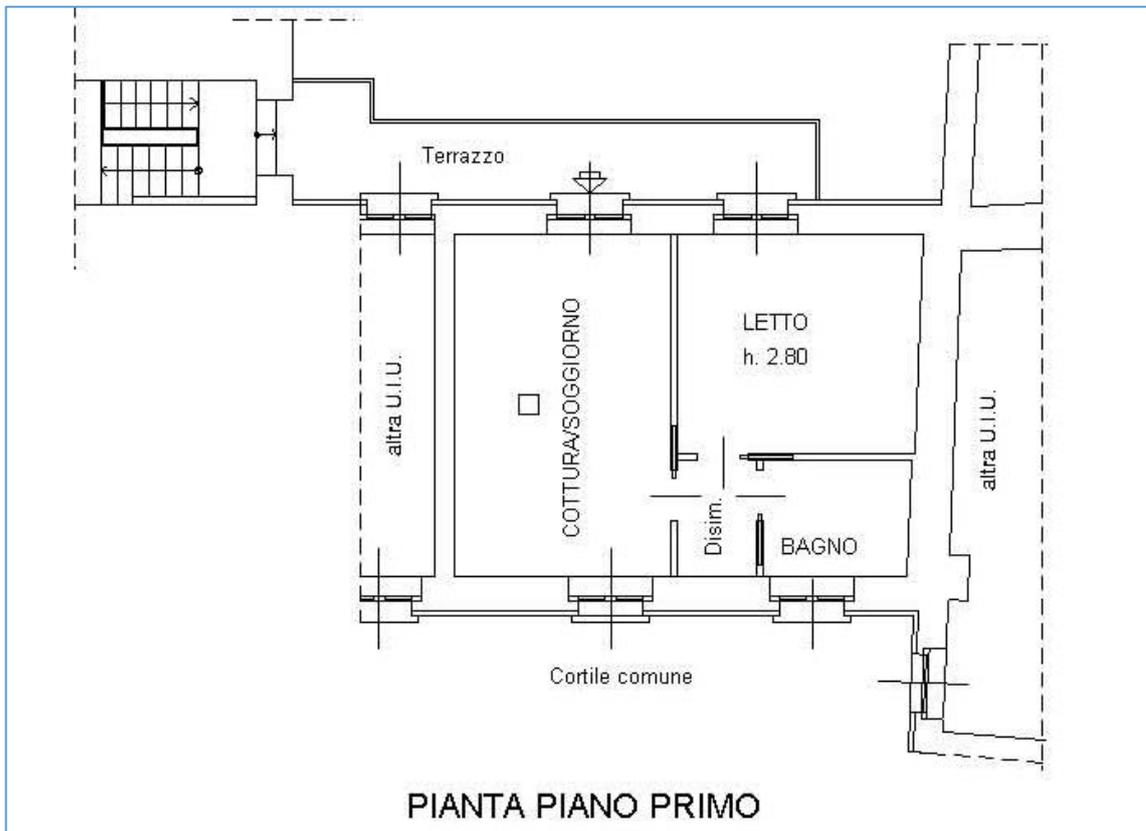


Figura 1 - Estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Ingresso: anta in legno blindata.

Porte interne: ad anta battente in legno tamburato.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica (nel bagno e nella cucina).

Pavimentazione interna: in parquet (nella camera).

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e, nel bagno, in piastrelle di ceramica.

Plafoni: in legno a vista.

Infissi esterni: ante a battente in legno con doppio vetro.



Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: autonomo con elementi radianti in alluminio.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a gas.



2.4. Breve descrizione della zona

Il bene è ubicato nel Comune di Vaprio D'Adda, in Piazza Camillo Benso Conte di Cavour n. 27, zona residenziale centrale che si sviluppa lungo le rive del fiume Adda e nelle immediate vicinanze dell'Alzaia Martesana.

La zona è a funzione prettamente residenziale. Il traffico nella zona è normale ed i parcheggi sono scarsi.

2.5. Certificazioni energetiche

L'attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il Comune di Vaprio D'Adda non richiede Certificato di Idoneità Statica.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 30/03/2023 l'appartamento risulta **occupato** senza titolo dai coniugi Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] con un figlio minore.

3.2. Esistenza contratti di locazione (All. E2.)

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. F2.)

Dalla Certificazione Notarile depositata agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - rif. Allegato F2.) alla data del 05/04/2023, risulta quanto segue:

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**

Iscrizione NN. 9619/2199 del 23/01/2008 **Ipoteca Volontaria** nascente da Concessione A Garanzia DI Mutuo Fondiario del 22/01/2008 Numero di repertorio 14286/6023 Notaio Benincori Alberto di Vaprio D'Adda a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo capitale € 420.000,00 – importo ipoteca € 630.000,00 - Durata 22 anni

Nota 1: Grava sugli immobili siti in Vaprio D'Adda e così identificati Foglio 6 Particella 126 Sub 711, Sub 707, Sub 712 e Sub. 709.

Nota 2: a margine risultano:

Annotazione Ad Iscrizione nn. 100886/1833 del 04/08/2009 derivante da frazionamento in quota del 09/07/2009 Notaio Benincori Alberto di Vaprio D'Adda Numero di repertorio 14797/6425

Foglio 6 Particella 126 Sub 718 quota n. 1 di € 45.000,00 montante di € 67.500,00

Foglio 6 Particella 126 Sub 715 quota n. 2 di € 100.000,00 montante di € 150.000,00

Foglio 6 Particella 126 Sub 717 quota n. 3 di € 88.000,00 montante di € 132.000,00

Foglio 6 Particella 126 Sub 716 quota n. 4 di € 100.000,00 montante di € 150.000,00

Iscrizione NN. 109518/19029 del 04/12/2014 **Ipoteca Giudiziale** nascente da Decreto Ingiuntivo del 22/10/2014 Numero di repertorio 11420 emesso da Tribunale di Bergamo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

importo capitale € 38.190,97 - importo ipoteca € 47.700,00

Nota: grava sull'immobile oggetto della presente relazione di stima e su un ulteriore immobile oggetto della medesima procedura.

Iscrizione nn. 55523/10410 del 08/06/2020 **Ipoteca Giudiziale** nascente da Decreto Ingiuntivo del 08/04/2016 Numero di repertorio 2196 emesso da Tribunale di Monza a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato il 27/10/1971 a MILANO CF [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo capitale € 10.112,18 - importo ipoteca € 15.000,00

Nota: grava sull'immobile oggetto della presente relazione di stima e su un ulteriore immobile oggetto della medesima procedura.

• **Pignoramenti**

Trascrizione nn. 170307/116106 del 30/11/2021 nascente da Verbale di **Pignoramento Immobili** del 15/11/2021 Numero di repertorio 19257 emesso da Uff. Giud. Corte D'appello Di Milano Sede Milano a favore di [REDACTED] in Conegliano CF e contro [REDACTED]

Nota: grava sull'immobile oggetto della presente relazione di stima e su un ulteriore immobile oggetto della medesima procedura.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato: € 0,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto: € 0,00

Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile): € 0,00

Millesimi: 0,00

Nota: Il perito valutatore riferisce che non risulta costituito alcun Condominio.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili in quanto ubicato al piano primo senza ascensore ed è presente un'ulteriore rampa di due gradini per raggiungere l'ingresso dell'appartamento. Il costo di un dispositivo per raggiungere il piano primo dello stabile e superare la rampa presente potrebbe essere di circa € 10.000,00.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967 e, come da atto di provenienza, risultano modifiche di cui alla Concessione Edilizia n. 6/92 rilasciata dal Comune di Vaprio D'Adda il 17/02/93 e alla Concessione Edilizia n. 8/94 rilasciata in data 21/07/1994. Successivamente (2007/2009) sono state eseguite opere di ristrutturazione e recupero sottotetto ai fini abitativi.

Secondo il PGT Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 05.05.2018 e pubblicato sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 25 del 20.06.2018 il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in Città Consolidata – Ambiti del Centro Storico - Ambiti residenziali del centro storico - A.

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insistono gli immobili oggetto della presente risulta interessata Vincoli Paesaggistici:

- Ambiti di rispetto di 150m del Fiume Adda (vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n.42/2004, art. 142, c.1, lett.c);
- Ambiti di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana (vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n.42/2004, art. 136, c.1, lett.c, d).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. G2.):

In seguito a richiesta di Accesso agli Atti inviata a mezzo pec in data 13/03/2023 e 24/03/2023 all'Ufficio Tecnico del Comune di Vaprio D'Adda è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione è stato oggetto di:

- **DIA 142/2007 del 30/11/2007 Prot. 17323** per "opere di ristrutturazione e recupero sottotetto ai fini abitativi di esistente edificio unifamiliare in Piazza Cavour 13";
- **DIA 30/2009 del 19/03/2009 Prot. 3936** in Variante alla DIA 142/2007;
- **Certificato di Agibilità** Prot. 11218 con decorrenza 29/11/2009.

7.2. Conformità edilizia:

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** rispetto alle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vaprio D'Adda.

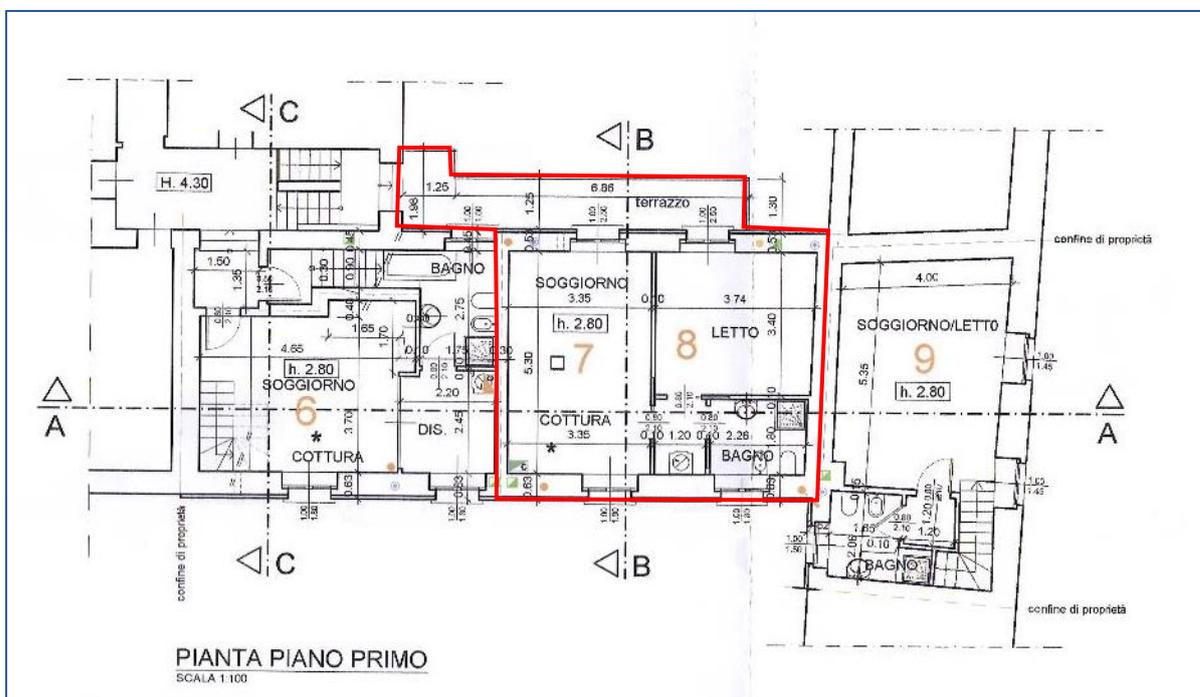


Figura 2 - estratto tavola di progetto DIA del 2009

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato ed alle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vaprio D'Adda.

Nota: la sottoscritta rileva che il bene oggetto della presente è ubicato al civico n. 27 di Piazza Camillo Benso Conte di Cavour e non al civico n. 13 come indicato in visura catastale.

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	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento P. 1	47,00	1,00	47,00
Terrazzo P. 1	11,00	0,30	3,30
totale	58,00		50,30

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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 è presentato il bene 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 del bene.

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) - 1° semestre 2022 - VAPRIO D'ADDA - Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di:

"abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 900 / prezzo max. 1.150 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 3,10 / prezzo max. 4,00 (€/m²/mese)

"**www.borsinoimmobiliare.it**" – VAPRIO D'ADDA – ZONA: INTERO CENTRO URBANO - (consultazione marzo 2023).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di

"abitazioni in stabili di seconda fascia"

valore di compravendita (minimo) 898/ (massimo) 1.028(€/m²)

valore di locazione (minimo) 2,78/ (massimo) 3,50 (€ /m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.



18 Foto Planimetria Virtual Tour Video

 **Bilocale piazza Cavour, Vaprio d'Adda**
Vaprio d'Adda • Piazza Cavour

€ 110.000 2 locali 64 m² superficie 1 bagno 2 piano



14 Foto Planimetria

 **Appartamento all'asta piazza Cavour, 15, Vaprio d'Adda**
Vaprio d'Adda • Piazza Cavour, 15

da € 18.000,00 2 locali 28/03/2023 data vendita 42 m² superficie 1 bagno 2 piano



9.3. Valutazione LOTTO 002

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **900,00 €/m²** per l'appartamento.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Lotto 2	50,30	€ 900,00	€ 45.270,00	€ 45.270,00
			€ 45.270,00	€ 45.270,00

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 2		€ 45.270,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:		-€ 2.263,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:		-€ 0,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):		-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:		€ 43.006,50
Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni		
	LIBERO	€ 43.006,50
	arrotondato:	€ 43.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni		
	OCCUPATO	€ 34.405,20
	arrotondato:	€ 34.500,00

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. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano li: 31/07/2023



ALLEGATI

- A2. Fotografie Lotto 2
- B2. Visura catastale storica Lotto 2
- C2. Planimetria catastale Lotto 2
- D2. Atto di provenienza Lotto 2
- E2. Assenza contratti di locazione
- F2. Ispezione ipotecaria Lotto 2
- G2. Atti di fabbrica
- H2. Certificati anagrafici occupanti