

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 616/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Vaprio d'Adda (MI)-
Via Crotta 5



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Vaprio d'Adda (MI) via Crotta 9
 Categoria: A4 [Abitazioni di tipo popolare]
 Dati Catastali: foglio 4, particella 320, subalterno 501,

Stato occupativo

Corpo A: Occupato dal Sig. [REDACTED] con un contratto di comodato d'uso gratuito registrato il 04/11/2021 al n. 3155 serie 3 all'Ufficio Territoriale di Gorgonzola.

Si segnala che il contratto di comodato è stato registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento (30/07/2021) e quindi non è opponibile al decreto di trasferimento.

Contratti di locazione in essere

NESSUNO

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€. 25.000,00 (venticinquemila,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 Crotta 5, appartamento posto al piano terra composto da un monolocale oltre a servizio.

L'unità immobiliare ha affaccio sulla Via Crotta e sul cortile.

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



██████████ nata in Ecuador il 10/12/1965, C.F. ██████████.

Eventuali comproprietari: NESSUNO

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

(All. 2)

Intestati: ██████████ nata in Ecuador il 10/12/1965,

C.F. ██████████ Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 4 particella 320 sub. 501**

dati classamento: **Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 1,5 vani - Superficie catastale mq. 28 – Rendita Euro 42,61**

Indirizzo: Via Crotta 9 piano: T

Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2008, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/12/2008 Repertorio n. 791 Rogante ██████████, Compravendita (n. 125390.1/2008)

Si segnala che il civico n.9 indicato nella visura catastale è inesistente e che il civico corretto è il n.5.

1.4. Coerenze

A nord: mappale 290; ad est; Via Crotta; a sud: altro appartamento; ad ovest vano scala

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 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.

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 50 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 nella metà degli anni Ottocento è un edificio di due piani fuori terra.

Il complesso edilizio è costituito da un corpo di fabbrica con cortile chiuso con la presenza ancora di edifici rurali. 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 sufficienti.

La facciata su strada è intonacata ma non tinteggiata, mentre quella che si affaccia sul cortile è tinteggiata di colore giallo.

- struttura: pareti portanti in mattoni pieni e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in intonaco in stato di conservazione discreto
- copertura: a doppia falda
- accesso allo stabile: portone a due battenti in legno;
- 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. E' presente anche una porta di ingresso dalla Via Crotta, che è stata murata dall'interno.

Alla data del sopralluogo, in data 31/03/2021, si è rilevato che sono state eseguite delle modifiche interne rispetto a quanto rilevato nell'ultima pratica edilizia presentata nel 2008.

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 in buono stato di conservazione;
Bagno: e rivestimento in ceramica in buono stato di conservazione
Cucina: rivestimento in ceramica in buono stato di conservazione
- **infissi esterni:** in legno con doppio vetro e protezioni esterne con persiane in legno;
porta d'accesso: blindata a battente con rivestimento in legno;
- **porte interne:** in legno tamburato solo in bagno;
imp. citofonico: non 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. 3,40 nel locale soggiorno e h. 2,60 nel bagno;

Condizioni generali dell'appartamento: in discreto stato di manutenzione

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 50 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 non risulta essere stato presentato un Attestato di Prestazione Energetica (APE).

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 31/03/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento, grazie all'occupante Sig. [REDACTED] l'appartamento, si è riscontrato che l'appartamento è occupato in forza di comodato d'uso gratuito.

3.2 Esistenza contratti di locazione

NESSUN CONTRATTO IN ESSERE ALLA DATA ODIERNA, ma solo la registrazione di un comodato d'uso gratuito. (vedi All. 6)



4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

4.1 Attuali proprietari

██████████ nata in Ecuador il 10/12/1965, C.F. ██████████

piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio ██████████ di Cinisello Balsamo (MI) del 26/11/2008 repertorio n. 791/595, trascritto a Milano 2 il 04/12/2008 ai nn. ██████████.

La stessa aveva acquistato da ██████████ l'appartamento sito a Vaprio d'Adda in Via Crotta 9, P. T, censito al foglio 4, particella 320, sub 501 di vani 1,5.

dal **04/12/2008** ad **oggi**

4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

██████████ con sede a Bellinzago Lombardo – C.F. 12659950153

piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di decreto di trasferimento immobili del Notaio ██████████ del 25/09/2002 repertorio n. 1544, trascritto a Milano 2 il 17/10/2002 ai nn. ██████████ da ██████████.

dal **17/02/2002** al **26/11/2008**

██████████ nato a Milano il 26/11/1962 – C.F. ██████████

piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita Notaio ██████████ del 20/07/1993 repertorio n. 79266, trascritto a Milano 2 il 04/08/1993 ai nn. ██████████, da ██████████ nata a Licciana Nardi (MS) il 05/09/1958

dal **04/08/1993** al **25/09/2002**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dai certificati ipotecari alla data del 30/07/2021, 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 05/04/2022 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 volontaria iscritta il **04/12/2008** ai nn. [REDACTED] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED] in data 26/11/2008 rep. n. 792/596 a favore di MELIORBANCA S. p.a. con sede in Milano, C.F. 00651540585 contro [REDACTED] e [REDACTED] nato in Ecuador il 04/02/1967, C.F. [REDACTED], quale debitore non datore di ipoteca

Importo ipoteca €. 90.000,00 di cui €. 60.000,00 di capitale

durata del vincolo: 30 anni

Grava sull'unità immobiliare sita a Vaprio d'Adda in Via Crotta 9, P.T. censita al foglio 4, particella 320, sub 501.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 15/06/2021 rep. n. 7205, emesso dall'Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Milano, trascritto il **30/07/2021** ai nn. [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di ARTEMISIA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04671530261

Grava sull'unità immobiliare sita a Vaprio d'Adda in Via Crotta 9, P.T. censita al foglio 4, particella 320, sub 501.

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 azionato da vigente PGT del Comune



di Vaprio d'Adda nell'ambito **della città storica prevalentemente residenziale**.

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

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

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

- **D.I.A. n. 142/2008 del 22/10/2208** presentata per manutenzione straordinaria e installazione impianto di riscaldamento (vedi All. 8)

7.2 Certificato di agibilità:

Non rinvenuto

7.3 Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta non conforme all'ultima pratica edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico di Vaprio d'Adda.

Nell'unità immobiliare sono state realizzate delle modiche interne, consistenti nella chiusura della porta di ingresso su strada e dalla realizzazione di gradini per accedere al bagno e al locale di soggiorno. Questo è in contrasto rispetto a quello dichiarato nella DIA del 2008, dove venivano indicati gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche.

Si dovrà quindi provvedere alla rimozione dei gradini presenti per permettere l'accesso ai locali.

Pertanto per quanto verificato, il sottoscritto CTU ritiene che le opere realizzate **SONO SANABILI**.

Bisognerà presentare una CILA per demolizione opere abusive, ripristinando gli interventi assentiti.

Costi stimati: circa €. 800,00 per la presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico

Per quanto attiene gli **eventuali** costi di oneri o sanzioni da versare, gli Uffici competenti si riservano di pronunciarsi all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica edilizia.

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento **risulta non conforme** alla planimetria catastale presentata in data 13/07/1993.

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
appartamento	mq.	29,0	100%	29,0
		29,0		29,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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 2021 – 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 **900** euro/mq. a **1.150** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 2° semestre 2021

Zona: Settore Est – Vaprio d'Adda

valore di compravendita per appartamenti vecchi o da ristrutturare - prezzo min. **700** / prezzo max. **1.150** (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 dall'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	A4	29,0	€ 950,00	€ 27.550,00
				€ 27.550,00

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	€ 27.550,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.377,50
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 800,00
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>	€. 25372,50
arrotondato	€ 25.000,00
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: 15/04/2022

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) Copia contratto di comodato d'uso
- 7) Certificato di residenza e Stato di famiglia
- 8) D.I.A. del 2008

