

Tribunale Di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 959/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Laura Cesira Stella

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO : Unità Immobiliari (abitazione, cantina e box) in Vaprio
D'Adda (MI) – Via XXIV Maggio n. 2**



Foto Palazzina

Esperto alla Stima ----- - Cod. Fisc. -----
C.T.U. n. 16332 – Tribunale di Milano
Email -----



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina e Box)

1- IDENTIFICAZIONI DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 - Descrizione dei Beni

In Comune di Vaprio D'Adda, Comune Lombardo in provincia di Milano, confinante con la Provincia di Bergamo, via Ventiquattro Maggio n° 2, facente parte di un condominio, appartamento uso abitazione posto al piano terzo composto da ingresso – soggiorno – 2 camere – cucina – bagno – ripostiglio – 2 balconi oltre cantina al piano seminterrato 1 .-

Corpo B : Box Auto al Piano Terra facente parte dello stesso Condominio in corpo di fabbrica adiacente

1.2 - Quote e tipologie del diritto pignorato: (All. 3 – Ispezioni Ipotecarie)

Pignoramento gravante per la quota di ½ contro Sig. ---- pignoramento gravante per la quota di ½ contro Sig.ra -----

1.3 - Identificativi al Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio D'Adda come segue (All. 2 - Visure Catastali)

Intestati: Sig. ----- (Cod. Fisc. -----) nata in ---- il ----- diritto di Proprietà per ½ con Sig. ----

Sig. ----- (Cod. Fisc. ----) nato in ----- il ----- diritto di proprietà per ½ con Sig. -----

Corpo A - Appartamento con Cantina : Catasto Fabbricati Comune di Vaprio D'Adda (MI) – Via XXIV Maggio n. 2 , piano 3-S1. Foglio 5 - Particella 348 - Subalterno 10 - Rendita Euro 298,25 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Dati di superficie Totale 87 mq totale escluse aree scoperte 86 mq Piano 3 – S1

Dati Derivanti da Variazione Toponomastica del 23/09/2016 , PRATICA n. MI0504475 in Atti dal 23/09/2016 variazione Toponomastica Derivante da Aggiornamento ansc (n. 209177.1/2016)

Dati di Classamento derivante dall'impianto al 01/01/1992 Comune Vaprio D'Adda , Fg. 5, Part. 348 – Sub. 10 Rendita Lire 1.441, Cat A/3, Classe 3, Consistenza 5,5, Partita 459 , Impianto al Meccanografico 30/06/1987 – dal 01/01/1992, Variazione del Quadro Tariffario Vaprio D'Adda, Foglio 5 , Particella 348, Sub. 10 , Rendita Euro 298,25 – Rendita Lire 577.500, Cat A/3 , Classe 3 , Vani 5,5 , Partita 459 – Dati di superficie pubblicata il 09/ 11/2015 dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/06/1962 prot. N° 000000052 – Totale superficie 82mq – Totale escluse aree scoperte : 86 mq .-

Corpo B- BOX : Catasto Fabbricati Comune di Vaprio D'Adda (MI) , Via Ventiquattro Maggio n. 2, Foglio 5 - Particella 324, Sub. 5 – Cat C/6 , Classe 4 , Consistenza mq 10 – Piano Terra

Dati derivanti da Variazione Toponomastica del 23 /09/2016 , Pratica n MI0504464 in Atti dal 23/09/2016 variazione Toponomastica Derivante da Aggiornamento ansc (n. 209166.1/2016)

Dati di Classamento derivante dall'impianto al 01/01/1992 Comune Vaprio D'Adda , Fg. 5, Part. 324, sub. 5, Rendita Lire 114 , Cat C/6 , Classe 4 , Consistenza 10mq , Partita 459 Impianto al Meccanografico 30/06/1987 – dal 01/01/1992 variazione del Quadro Tariffario Vaprio D'Adda Foglio 5 Particella 324 Sub 5 Rendita Euro 38,73 – Rendita Lire 75.000 Cat C/6 Classe 4 Consistenza 10 mq Partita 459 – Dati di superficie pubblicata il 09/ 11/2015 dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/06/1962 prot. N° 000000055 – Totale superficie 10 mq.-

1.4 - Coerenze Appartamento (da nord in senso orario)

- Appartamento: Da un lato su prospetto comune, da un secondo lato mapp. 176, da un terzo lato prospetto su Via XXIV Maggio e appartamento di terzi, da un quarto lato pianerottolo e vano scala comuni

- Cantina: da una lato cortile comune, da un secondo lato cantina proprietà di terzi, da un terzo lato corridoio comune, da un quarto lato cantina di proprietà di terzi .

1.1.4 - Coerenze box

Box : da un lato mapp. 179 , da un secondo lato altra autorimessa mapp. 324, da un terzo lato cortile comune, da un quarto lato altra autorimessa mapp. 324. Il tutto come da Atto Notarile di Provenienza.

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

NESSUNA

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 - Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Vaprio D'Adda è un insediamento a nord est di Milano sul confine nella provincia di Bergamo, lambito dal fiume Adda e attraversato dal Naviglio della Martesana. Da Milano si raggiunge in auto in un'ora circa e con i mezzi di trasporto pubblico (metropolitana + autobus) in circa due ore.- Il centro di Vaprio D'Adda dall'appartamento dista circa 1 km
Servizi offerti della zona sono presenti Presidio Ospedaliero (circa 350 mt) – Scuola Elementare, bar, supermercati, banche
Destinazione: residenziale
Tipologia Prevalente: abitazioni civili

2.2 - Caratteristiche descrittive esterne:

Edificio di 4 Piani Fuori Terra (- Piano Terra oltre 3 piani), caratterizzato da un corpo di fabbrica su strada e cortile interno.-
Struttura C.A. con balconi a sbalzo
Facciata intonaco a civile e porzioni in piastrelle per esterne
Accesso Fronte strada pubblica
Scala Interna a rampe con gradini in marmo come ingresso androne
Ascensore: Non Presente
Portineria: Non presente
Condizioni generali della facciata sufficienti ; dell'interno del fabbricato discrete .-

2.3 - Caratteristiche descrittive interne:

In Comune di Vaprio D'Adda – Via XXIV Maggio 2 appartamento ad uso abitazione al 3° piano composto da ingresso – 2 camere – cucina – bagno – ripostiglio e 2 balconi oltre cantina e Box

APPARTAMENTO salendo dalle scale al 3° piano, prima porta a sinistra (**All. 4 - fotografie**)

- Esposizione doppia
- Pareti tinteggiate – Piastrelle in ceramica in bagno a mezza altezza e piastrelle in ceramica in cucina fino a mezza altezza .-
- Pavimenti in ceramica per tutto abitazione ad eccezione di parquet nelle camere
- Porta di ingresso : Blindata
- Porte interne Legno Noce
- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico sottotraccia
- Serramenti alluminio doppi vetri
- Impianto citofono presente
- Acqua calda prodotta da scaldabagno a gas che funziona anche da riscaldamento con caldaia presente in cucina; da informazioni assunte dall'Amministratore, da circa 10 anni il riscaldamento è autonomo (Cosi come per tutto il Fabbricato).-
- Servizio Igienico attrezzato con lavabo – water – bidet e vasca da bagno
- Impianto di condizionatore: Non presente
- Altezza dei Locali 2,95 mt
- Condizioni generali dell'appartamento in normale stato di manutenzione e conservazione

➡ Caratteristiche Cantina al Piano seminterrato con accesso dal condominio, scendendo dal corridoio destra, dopo il sottoscala fuoriporta, la 6a porta a destra (**All. 4 - fotografie**)

Accesso con porta in Legno, con pareti a grezzo e pavimento in gettata di cemento cosi come il corridoio comune di accesso – Altezza interna circa 2,40mt -

➡ Caratteristiche Box Piano Terra nel corpo staccato adiacente al Fabbricato – con Altezza interna circa 2,30 – saracinesca in ferro – Il Box ha dimensioni ridotte.-Condizioni generali mediocri (**All. 4 - fotografie**)

2.4 - Certificazione Energetica
NON PRESENTE

2.5 - Certificazione Conformità
NON PRESENTE

2.6 - Certificazione Idoneità Statica :

Al momento della Costruzione dell'edificio in data 27 agosto 1962 è stato incaricato Ing. ----- affinché eseguisse il collaudo statico. - (**All. 5 – Doc. reperiti presso Urbanistica Comunale**)
Da informazioni ricevute dall'Amministratore, non risulta presente il Certificato di idoneità statica.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1 – DETENZIONE DEL BENE

Al momento del sopralluogo effettuato in data 31 gennaio 2024, con il Custode Giudiziario Sig. ----, è stato possibile accedere ai beni e si è rinvenuto che gli stessi sono occupati dal debitore, Sig. ---- (per la sua quota di ½) e dalla Sua famiglia anagrafica (convivente , figlio minore e figlia minore) Dalla certificazione anagrafica reperita (**All. 1 – Certificati Anagrafici**) , il debitore risulta residente presso l'immobile oggetto della Procedura insieme alla propria famiglia composta da: ----- ;

3.2 – ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE

Dalle informazioni ricevute dalla Agenzia delle Entrate, non risultano contratto di locazione in essere (**All. 7 – Risposta Agenzia delle Entrate**)

4 – PROVENIENZA

4.1 - Attuali proprietari

Sig.ra ----- nata in ----- il ----- e Sig. --- nato in ----- il ----- per la quota di ½ ciascuno in forza di atto notarile di compravendita a rogito Dr. ----- del 25 settembre 2008, Rep. 638801 / 37343 , Trascritto presso la Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità do Milano 2 il 29/09/2008 al n. 141185 – Rep. 89087 (**All. 6 – Atti Notarile di Provenienza**) Si indica per precisione che la Trascrizione della Dichiarazione di Successione indicata nell'Atto di Provenienza a firma Notaio ---- del 1997, è stata effettuata in data settembre 2009.

4.2 Precedenti proprietari

Sig.ra ----- , nata a ----- il ----- e Sig. ----- , nato ----- il ----- , per ½ ciascuno in forza di Atto Notarile Notaio ----- , del 07 gennaio 1997 Rep. 9204 – Trascritto presso l'agenzia del territorio servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 il 10 gennaio 1997 n. 1860 di formalità (**All. 6 – Atti Notarili di Provenienza**)

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti depositata in data 25 settembre 2008 , implementata dai titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante consultazione presso la Agenzia delle Entrate (**All. 3 – Ispezioni Ipotecarie**) , si evince :

5.1 vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della parte acquirente

- Domande giudiziarie altre trascrizioni : Nessuna
- Misure penali: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, prove di assegnazione, casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite Nessuna

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della Procedura

Ipoteca volontaria del 29/09/2008 , Registro Particolare n. 29557, Reg. gen. 141187, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico ufficiale Notaio ----- , Rep. 638802 / 37344 DEL 25/09/2008, a favore di UniCredit Banca per la Casa Spa , con sede in Milano, domicilio ipotecario eletto Milano, Via Tortona 33 contro Sig. ----- nato in ----- – Cod. Fisc. ----- e Sig. ----- nata in ----- il ----- – Cod. Fisc. ----- , per Euro 232.500,00.- di cui Euro 155.000,00 per capitale , durata anni 30

Ipoteca Giudiziale Nessuna

Ipoteca Legale Nessuna

Pignoramento immobiliare n. 108860 R.P. e R.G. n. 155608 del 17/11/2023 , a favore di ----- con sede in ----- , contro Sig. ----- nato in ----- il ----- – Cod. Fisc. ----- e Sig.ra -----, nata in --- -- il ----- Cod. Fisc. -----, per la quota dell'intero immobile, per quota di ½ ciascuno.

Altre trascrizioni Nessuna

Altro / interventi non trascritti Nessuno

Eventuali note e osservazioni Nessuna

6 – CONDOMINIO

L'Immobile è gestito dall'Amministratore , Studio ----- – Via ----- – --- , Tel. ----- email: ----- sito internet ----- , che ha fornito alla data del 09 febbraio 2024 le seguenti informazioni (**AII. 8 – comunicazione Amministratore**)

- Millesimi di proprietà : 94,50
- Importo spese annue di gestione: Euro 1.500,00. - circa
- Spese straordinarie deliberate (rifacimento tetto non ancora scaduto) Euro 1.314,50
- Posizione debitoria anno in corso e anno solare precedente: Euro 2.475,00

Regolamento condominiale: non presente

Dalle Informazioni ricevute dall'Amministratore , lo stesso , pur inviandoci una Dichiarazione di conformità dell'Impianto elettrico relativo alla Centrale Elettrica del 24/02/1996, ci comunica che dall' Impianto di riscaldamento centralizzato, si sono staccati tutti da oltre 10 anni, pertanto tutto il Fabbricato ha il riscaldamento autonomo.

6.1 – Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

- Esistenza e andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato a alle parti comuni dell'edificio : non comunicate
- Eventuali problematiche strutturali: non comunicate

6.2 – Barriere Architettoniche accertate

- **Si** - E' presente un gradino per l'accesso al condominio oltre alla mancanza di ascensore per l'accesso all'appartamento al terzo piano.

7 - Verifica Urbanistica Edilizia Catastale

Dagli Atti di Fabbrica pervenuti dal Comune di Vaprio d'Adda, risulta che la costruzione di quanto in oggetto unitamente al fabbricato di cui fa parte, è stata iniziata anteriormente al 01 settembre 1967

I fabbricati sono stati costruiti in virtù del "nulla osta" per l'esecuzione delle opere di costruzione del fabbricato ad uso abitazione, Permessi di Costruzione n. 455 rilasciato dal Comune di Vaprio d'Adda in data 30/09/1961 – con successivo Permessi di Abitabilità in data 05/11/1962 e del "nulla osta" e la Licenza di usabilità – Pratica n. 519 del 29/11/1963 per il fabbricato ad uso autorimessa **(All. 5 – Doc. reperiti presso Urbanistica Comunale)**

7.1 – Conformità Edilizia

Dal sopralluogo effettuato il fabbricato risulta conforme come da planimetria catastale, sia per il Corpo "A" che per il Corpo "B" **(All. 5 – Doc. reperiti presso Urbanistica Comunale)**

7.2 – Conformità Catastale

Dal sopralluogo effettuato il fabbricato risulta conforme come da planimetria catastale, sia per il corpo "A" che per il corpo "B" **(All. 9 – Planimetrie Catastali)**

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 dalla 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	coefficiente	superficie omogeneizzata
Abitazione	mq.	83,97	100%	83,97
Balconi	mq.	6,56	25%	1,64
Cantina P.S.	mq.	5,07	25%	1,26
TOTALE	mq.	95,60		87,00 (arrotondato)
Autorimessa	mq.	10,00	100%	10,00

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 igieniche sanitari, delle dotazioni 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 d'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 di informazione



AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023
Comune di Vaprio d'Adda – zona Centrale / intero centro Urbano

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Valore di mercato per la vendita = min. € 900/mq. – max € 1150/mq- = media valore € 1025/mq

BORSINO IMMOBILIARE

Valore di Mercato per la Vendita = min € 1.141 – max 1.480 = valore medio 1311/mq

AGENZIE IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO NELLA ZONA

Valore medio su immobili con caratteristiche similari = Euro 90.000,00.-

9.3 – Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria Catastale Immobile	Superficie Commerciale	Valore mq.	Valore
Completivo				
Abitazione	A/3	87,00	1.100/mq	95.700,00
Box	C/6	10,00	600/mq	6.000,00

9.4 – Adeguamenti e correzioni della stima

Attendendosi a quanto richiesto dalla sezione si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi, dovuta 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

Si fa presente che il valore sopra menzionato è influenzata dal fatto che l'appartamento si trova al 3° piano di fabbricato senza ascensore ;

Mentre per quanto riguarda il Box è in mediocre stato di manutenzione e le sue dimensioni ridotte sono idonee solo per macchine piccole

VALORE LOTTO 001	€ 101.700,00.-
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 5.085,00.-
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o Catastale a carico dell'acquirente, indicative	€ 0,00
Spese insolute condominio	-€ 2.475,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni , LIBERO € 94.140,00.-

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui sono presentati i beni all'Ispezione peritale, valutate a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento 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 DI DIVISIBILITA'

L'Immobile oggetto del pignoramento non è divisibile

11 – GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

NON RICORRE IL CASO

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rivelante impatto per la procedura: Nessuna

Il sottoscritto -----, dichiara di aver depositato telematicamente la presente Relazione a mezzo P.C.T. ; di aver inviato copia al creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onere di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al Procedimento Giudiziario; si diffida dall'utilizzo in Sedi diverse, se non autorizzate dall'Autorità Giudiziarie.

Con ossequio,

Milano, 03 aprile 2024

L'Esperto Nominato



ALLEGATI:

- All. 1 Certificati Anagrafici Comune Vaprio D'Adda
- All. 2 Visure Catastali
- All. 3 Ispezioni Ipotecarie presso Agenzia delle Entrate
- All. 4 Rilievo fotografico
- All. 5 Documenti reperiti presso Urbanistica Comunale
- All. 6 Atti Notarile di Provenienza
- All. 7 Risposta Agenzia delle Entrate esistenza Contratti di Locazione
- All. 8 Comunicazione Amministratore del Condominio
- All. 9 Planimetrie Catastali (Appartamento con cantina e box)
- All. 10 Nomina e quesito conferito all'Esperto
- All. 11 Giuramento dell'Esperto
- All. 12 Copia Privacy della Perizia
- All. 13 Istanza di Liquidazione del Perito Estimatore (depositato nel fascicolo telematico come "Atto non Codificato")