

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 174/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott. R. Angelini**

LOTTO UNICO: unità immobiliare **via G. Matteotti, Vaprio d'Adda (MI)**

PROCEDENTE [REDACTED]

ESECUTATI: [REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIALE: **avv. Buquicchio**

RELAZIONE PERITALE



Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi **Codice fiscale:** BNCMNL62C13F205K

Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano **Telefono:** 347.8729579

Fax: 02-700550809 **Email:** ebianchiarch@gmail.com

Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali - Beni in via Matteotti, 50 – Vaprio d’Adda

UNITÀ NEGOZIALI DA NOTA DI TRASCIZIONE PIGNORAMENTO

UNITÀ NEGOZIALE 1

Immobile 1: (corpo A)

Dati Catastali: **Fg 6 Part 105 sub 12**

Categoria: **A/4** [Abitazioni popolari] **piano 1+T** CLASSE 1, VANI 3 - R.C.E € 72,82

Dati di superficie: Totale: **53 mq** Totale escluse aree scoperte **53 mq**

Stato occupativo

Unità Lotto 1 CORPO A: **LIBERO** (giuridicamente)

Contratti di locazione in essere: nessuno (ALL.7)

Comproprietari: no

VALUTAZIONE PERITALE BENI

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1

STIMA IMMOBILIARE : € 57.959,00

da libero con applicate decurtazioni di rito: € 55.000,00

da occupato: € 48.500,00

(cifre arrotondate * per difetto ** per eccesso)

Appartamento: descrizione CTU accesso del 23/04/2025:

appartamento distribuito su due livelli: al livello ballatoio, una cucina soggiorno affacciante sul ballatoio medesimo, disimpegno con scale interne e bagno; al piano terra/interno camera da letto con affaccio su cortile/cavedio interno.

NB Nell'ambiente in entrata, sul plafone superiore, è presente una copiosa macchia di umidità di colore beige/marroni, non più umida da presente. mq

coerenze (rilievo CTU): da nord in senso orario > P1° > cortile pertinenziale interno, ballatoio comune, altro sub medesimo edificio, altra proprietà. >piano T > cortile pertinenziale interno, altro sub medesimo edificio, altro sub medesimo edificio, altra proprietà.

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

Osservazioni: all'accesso, avvenuto in presenza del custode, avv. Buquicchio, l'occupante non ha voluto fornire le generalità.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **Vaprio d'Adda**

Fascia/zona: zona semicentrale del paese, tessuto storico

Destinazione: zona destinazione prettamente residenziale con alcuni esercizi commerciali

Tipologia prevalente: abitazioni civili ed economiche, tipologia costruzioni fine 1900.

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

Servizi offerti dalla zona: non distante da esercizi commerciali a piedi

Principali collegamenti pubblici: il mezzo più efficiente è la Metro 2 (Verde) fino al capolinea di Gessate, dove si può poi prendere l'autobus _Z311 NET per raggiungere Vaprio d'Adda. In alternativa, puoi usare gli autobus del trasporto pubblico locale (*come quelli di Nord Est Trasporti*)

Collegamento alla rete autostradale: Sp104 + Sp525

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra (+ sottotetto), costruito inizi '900.

struttura: in mattoni pieni e forati, solai misti cemento e cotto (*laterizio*)

facciate: al momento dell'accesso/sopralluogo, le facciate erano realizzate intonaco

bianco/giallo , in mediocri condizioni di manutenzione

- **copertura:** orditura in travetti in legno (si presume orditura totale in legno) copertura in tegole in coppi (queste ultime dedotte da rilevazione Google maps)
- **accesso:** tramite porta affacciante direttamente sul cortile interno
- **scala interna:** in muratura da rilievo, sebbene nell'ultima DIA venga descritta nella relazione, una scala in legno, (DIA in allegato) **(ALL.9)**
- **ascensore:** no
- **portineria:** no
- **condizioni generali dello stabile:** mediocri

2.3 Caratteristiche descrittive interne (ALL. 8)

Appartamento:

- esposizione: **doppia (N/E) 5 finestre sull'esterno (al piano ballatoio)**, 3 finestre al piano terra; tutte affaccianti su cortile interno
- pareti: **normalmente tinteggiate bianche, In bagno rivestimenti bicottura bianchi in ceramiche oltre h 2 mt;**
- pavimenti: **pavimento zone giorno ceramiche leggermente crespate, color tortora posate a 45° - sulle scale interne serizzo liscio in lastre;**
- infissi esterni: **sono presenti al piano ballatoio legno singolo mentre al piano terra doppio vetro con telaio in policarbonato), scuri in legno marrone a lamelle**
- porta d'accesso: **legno con serratura normale**
- porte interne: **in legno tamburato, marroni**
- imp. citofonico: **no**
- imp. elettrico: **sottotraccia**
- imp. idrico: **sottotraccia**
- imp. termico: **è presente un impianto di riscaldamento a termosifoni dove era presente una caldaia. Al momento del rilievo/accesso non era presente la caldaia per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento e per ACS. Era presente bensì un boiler "Equation" che forniva acqua calda sanitaria.**
- acqua calda sanitaria: **vedi sopra**
- servizi igienici: **un bagno con lavabo, wc, bidet e vasca da bagno**
- impianto di condizionamento: **no**
- altezza dei locali: **fino a m. 2,85/2,78 misurata**

- condizioni generali dell'appartamento: **mediocri in particolare la manutenzione. Le strutture decenti data la ristrutturazione del 2001.**

Certificazioni energetiche (ALL. 7):

Non è stato trovato agli atti del catasto energetico Cened, un Attestato di Prestazione Energetica tramite consultazione del 12/09/2025;

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti: allegati alla DIA del 2001 (ALL.9)

2.5 Certificazioni di idoneità statica: non recepita

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo (24/05/2025), effettuato con il custode (avv. Buquicchio), era presente un inquilino che non ha rilasciato le generalità.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere. E' stato richiesta un'indagine ad hoc - presso l'Agenzia delle Entrate, dp1- per i beni in oggetto di procedura, dalla quale è risultato un contratto stipulato il 21/11/2016 registrato il 24/11/2016 e presentato il 24/11/2016 presso l'ufficio di dp bg ut Treviglio richiedente la registrazione [REDACTED] relativo a: a locazione di immobile ad uso abitativo dati del contratto: durata dal 21/11/2016 al 20/11/2024. **Scaduto (ALL.10)**

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari: CAMARA MOHAMED CF CMRMMD85H17Z319P

- A [REDACTED] intera piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto pubblico notarile di compravendita del notaio [REDACTED] del 4 novembre 2004 repertorio numero 93368/12423 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Milano 2 in data 11 novembre 2004 al numero di registro generale 162769 e numero di registro particolare 85586 da [REDACTED] con sede in Cernusco sul Naviglio per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Vaprio d'Adda - **Titolarietà: proprietà per 1/1;**

Precedenti proprietari: a [REDACTED] pervenuto con atto del 30/05/2001 Pubblico ufficiale GRIMALDI NICOLA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 9843 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n.40840.1/2001 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 18/06/2001 da proprietà [REDACTED] e da [REDACTED] nato a VAPRIO D'ADDA (MI) il 14/12/1912 (trascrizione del 20/01/2003 - Registro

Particolare 5565 Registro Generale 8421 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 45/15 del 16/05/2001 Atto per causa di morte - - certificato di denunciata successione) come da visura catastale Data: 23/04/2025 Numero Pratica: T379307/2025 e ispezione ipotecaria Ispezione n. T385231 del 23/04/2025

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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:** nessuno/a
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuno rilevato durante l'accesso atti nel comune di Vaprio d'Adda.

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

Iscrizioni: IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Quagliata Vittorio del 4 novembre 2004 repertorio numero 93369 spazio 12424 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Milano 2 in data 11 novembre 2004 al NG 162770 e al NP 38122 a favore di [REDACTED] per azioni a responsabilità limitata con sede in Verbania CF 00118720036 domicilio ipotecario eletto in Verbania Piazza Aldo Moro n.8 per un capitale di 90.000 € oltre ad interessi e per una somma complessiva di 225.000 € ,durata 25 anni a carico [REDACTED] nato in Guinea il 17 giugno 1985 CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sul bene mappato al fg 6 part 105 sub 12 sito nel Comune di Vaprio d'Adda provincia di Milano

In data 16 settembre 2024 ai numeri 119815 spazio 22189 di **rettifica rinnovazione: IPOTECA DI RINNOVAZIONE ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Quagliata Vittorio del 4 novembre 2004 repertorio numero 93369 iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Milano due in data 16 settembre 2024 al numero generale 119815 e al numero particolare 22189 a favore di [REDACTED] con sede in Verbania codice fiscale 0011 87 20 036, per capitale di euro 90.000 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 225.000, durata 25 anni a carico [REDACTED] nato in Guinea il 17 giugno 1985 Cf [REDACTED] nota di rettifica formalità trascritta presso l'ufficio del registro di Milano 2 l'11 novembre 2004 ng 162770 e il np 38122 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Trascrizioni: VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili atto ufficiale giudiziario Unipol corte d'appello di Milano del 31 gennaio 2025 repertorio numero 1139 e trascritto presso gli uffici di pubblica pubblicità immobiliare di Milano 2 in data 28 febbraio 20:25 al ng 25735 e al np 17607 a favore di ██████████ con sede in Napoli CF ██████████ a carico di ██████████ nato in Guinea il 17 giugno 1985 CF ██████████ per i diritti pari a 1/1 del bene in pignoramento;

Eventuali note/osservazioni: vincoli e annotazioni desunte da indagine agli atti e Relazione notarile Notaio Vincenzo Calderini anch'essa agli atti.

6 CONDOMINIO

Non esiste amministrazione rilevabile in loco e da documentazione agli atti

Spese di gestione condominiale : /

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna evidente ad occhio nudo o riportata durante l'accesso al bene.

➔ **NB** Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio oggetto di stima **(13/09/2025)**.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile, dal cortile interno si accede all'abitazione tramite le scale comuni che sono in marmettoni e non agibili a persone portatrici di handicap motori.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie reperite presso UT Vaprio d'Adda(ALL. 9):

Numero pratica CPortal richiesta. martedì 22/07/2025 da Bianchi Emanuele
Richiesta accesso documentale ATTI DI FABBRICA + DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/01/2003 Pratica n. 63385 in atti dal 28/01/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI

SPAZI INTERNI (n. 4378.1/2003) - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 28/01/2003, prot. n. 000063385 - Via Giacomo Matteotti 50 Fg. 6 Map. 105 Sub. 12

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata ante settembre 1967;

Licenze edilizie opere edilizie recuperate:

- **DIA 36/01- opere interne all'immobile** (fusione due unità, realizzazione scala interna, nuovo bagno e realizzazione impianti)
- **Prot. 7469 del 7/06/2001- tavole tecniche** PT e 1° mpiano finali concesse
- **Relazione tecnica** Legge 662/96 allegata alla DIA.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Vaprio d'Adda revisione 2017 (*documento di piano*) in zone non vincolate paesaggisticamente DIRETTAMENTE ART. 13 COMMA 1 DLGS 42/2004, e inserite nella Città storica disciplinata dal Piano delle Regole le cui modalità di intervento si riportano alla voce "Ristrutturazione confermativa – RE1". **(ALL. 11)**

7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale depositata il 28/01/2003 a firma arch. Barile Maurizio (n.7173), estratta il 23/04/2025. **(ALL. 1)**

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 scrivente, comprensiva dei muri di proprietà – *al lordo* - e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:
Totale appartamento e pertinenze mq **58,65**

9 STIMA

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 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. **Sebbene le quotazioni degli organi ufficiali come l'ADE riportino valori più bassi del prezzo proposto – basandosi sulla scorta delle ultime vendite della zona del settore - le agenzie immobiliari, che comunque rimangono un attivo indiatore dell'andamento di mercato, hanno determinato un lieve rialzo rispetto alle prime.**

DESTINAZIONE	Unità Mis.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
LOTTO 01				
appartamento posto al primo piano		37,21	1	37,21
appartamento posto al piano terra		15,48	1	15,48
TOTALI				52,69

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

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni

Valore stimato per la residenza A/4 di tipo popolare, considerando anche le omogeneizzazioni di prezzi per gli spazi afferenti agli appartamenti **1.100 €/mq**

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 — città centro urbano – Vaprio d'Adda – fascia unica, Zona B1 Microzona 0 – Abitazioni economiche/popolari **900/1.100 €/mq**

Locazioni: **3/4 €/mq/mese**

BORSINO IMMOBILIARE

abitazioni 2° fascia/fascia media Vaprio d'Adda – valore minimo **693 - 731 €/mq**

Locazioni: **2,3 €/mq/mese**

AGENZIE DI ZONA media €/mq 1.467 (Imm.re BM/Tecnocasa/Unica imm.re)

SIMULAZIONE Requot con parametri ad hoc – Vaprio d'Adda, via Matteotti, 50 – **€/mq 750/800€/mq (ALL.12)**

9.3 Valutazione LOTTO 01

Occupato: **non ricorre il caso** (non sono stati individuati contratti di locazione)

9.4 Adeguamenti alla stima

Volendo effettuare una valutazione considerando esclusivamente i dati della zona e le valutazioni degli immobili circostanti si individuerrebbe una valutazione in linea con le vendite e i trend della zona. Si è scelto di ponderare la valutazione in base alle caratteristiche reali dell'edificio e porlo, in alcune valutazioni, nella categoria "da ristrutturare", incidendo direttamente sul prezzo scelto di base al mq.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
abitazioni popolari	A4	52,7	€ 1.100,00	€ 57.959,00
				€ 57.959,00

DESCRIZIONE VALORE	VALORE
IMMOBILE lotto unico	
VALORE DI MERCATO	57959,00
RIDUZIONE 5% PER ASSENZA GARANZIA VIZI	2897,95
SPESE CONDOMINIO	0,00
spese per regolarizzazione	0,00
VALORE STIMATO BASE D'ASTA lotto unico	55000 *
VALORE eventualmente occupato	48.500,00**
** arrotondamenti per eccesso	
* arrotondamenti per difetto	

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato.

Sono stati comunque riportati nell'**ALL.12** le valutazioni pubblicate.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile allo stato attuale. La disposizione planimetrica è difficilmente divisibile.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

Mancano le certificazioni degli impianti. Manca un impianto di riscaldamento collegato

NB 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 accorpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità uniformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendo essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

12 ALLEGATI

1. PLANIMETRIA, MAPPA E CONFRONTI
2. VISURA STORICA + VISURA PROPRIETA'
3. ATTO DI PROVENIENZA - archivio notarile
4. NOTA TRASCRIZIONE ATTO PROVENIENZA 2001
5. CONTATTO CUSTODE + DOCS 23/4
6. ISPEZIONE IPOTECARIA + VISURA PROPRIETA'
7. CONTRATTI CAMARA MOHAMED - LIBERO
8. ALLEGATO FOTOGRAFICO
9. DOCUMENTI COMUNALI DIA
10. NO CERTIFICAZIONE ENERGETICA
11. ESTRATTI PGT
12. VALUTAZIONI PUBBLICATE
13. LIQUIDAZIONE ESPERTO ALLA STIMA

Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi 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: 26/09/2025

Il ctu

arch. Emanuele Bianchi