

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 990/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Ciocca**

LOTTO UNICO: unità immobiliare via Crotta, 14 - Vaprio d'Adda

PROCEDENTE [REDACTED]

ESECUTATI [REDACTED]

Custode Giudiziale: avv. M.Santopietro

RELAZIONE PERITALE



Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi **Codice fiscale:** BNCMNL62C13F205K
Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano **Telefono:** 02-39216114
Fax: 02-700550809 **Email:** ebianchiarch@gmail.com
Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali - Beni siti in unità immobiliare - via Crotta, 14 - Vaprio d'Adda

UNITÀ NEGOZIALI DA NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO

UNITÀ NEGOZIALE 1

Immobile 1: (corpo A)

Dati Catastali: Foglio 6 Particella 29 Subalterno 507

Categoria: **Categoria A/3 , Classe 2, Consistenza 3,5 vani**

Dati di superficie: Totale: **68 m²** Totale escluse aree scoperte: **68 m²**

Stato occupativo - Unità Lotto 1 CORPO A: LIBERO (giuridicamente)

Contratti di locazione in essere: nessuno (ALL.3)

Comproprietari: sì, [REDACTED]

VALUTAZIONE PERITALE BENI

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1

STIMA IMMOBILIARE :

€ 75.000,00 *

da libero con applicate decurtazioni di rito:

€ 71.000,00 *

da occupato:

€ 62.500,00 *

(cifre arrotondate * per difetto ** per eccesso)



UNITA' NEGOZIALE n.1 - Immobile n.1

Appartamento A/3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Vaprio d'Adda, non distante dal centro del paese e dal fiume Adda e a dieci minuti dal Comune di Vaprio" in via Crotta 14, secondo piano affacciante su ballatoio.

(da atto di provenienza): "A) - appartamento sito al secondo piano, composto da due locali e serviz:..."

(da rilievo CTU): Appartamento sito al secondo piano (sottotetto) dello stabile di tre piani fuori terra, a corte, sito in via Crotta, 14. All'appartamento si accede tramite una scala esterna coperta e un ballatoio esterno coperto. La porta di entrata affaccia sul ballatoio.

NB si segnala che il bene staggito, Unità negoziale n.1 Immobile n. 1 viene individuato come segue:

- nella Nota di Trascrizione del pignoramento come via Crotta n.14 **piano T**
- nell'Atto di provenienza del 13/06/2002 viene individuato correttamente al piano **2°**.
- nella relazione notarile invece viene individuato come residente ai piani **TE + 2°**.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 in DIRITTO DI PROPRIETA' degli immobili di cui all'unità negoziale n. 1 di proprietà [REDACTED] (ese-
cutata) nata in VENEZUELA (EE) il 21/05/1971 dal 04/11/1994 - Immobile attuale
Comune di VAPRIO D'ADDA (L667) (MI) in regime separazione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] sulla scorta dell'annotazione "sentenza del Tribunale di Milano n. 66101/2012 in data 08/01/2013
è stata di chiarata omologazione della separazione consensuale del matrimonio cui si riferisce l'atto sot-
toscritto.- agli atti della presente procedura"

Eventuali comproprietari: [REDACTED]
[REDACTED]

1.3. Identificati all'Ufficio Provinciale Milano come segue:

Dati Catastali: **Foglio 6 Particella 29 Subalterno 507**

Categoria: **A/3** [Abitazioni di tipo economico] piano 2 CLASSE 2, VANI 3.5, R.C.E € 170,64

Indirizzo: **via Primo Maggio, 6, Trezzano Rosa (MI)**

Dati superficie: **totale 68 mq escluse aree scoperte 48 mq** (da visura catastale)

Dati superficie rilievo CTU: Totale: **68,20 mq** Totale escluse aree scoperte: **68,20 mq**



Dati derivanti da: Visura storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2024 n.ri: T386299/2024 (**ALL. 2**)

1.4. Descrizione e coerenze

Appartamento: dall'atto di provenienza (13/06/2002) descrizione:

A) appartamento sito al secondo piano, composto da due locali e servizi;

Coerenze dell'appartamento: appartamento di terzi, mappali 61 e 32; appartamento di terzi; ballatoio comune e cortile comune;

da rilievo CTU: Appartamento sito al secondo piano (sottotetto) dello stabile di tre piani fuori terra, a corte, sito in via Crotta, 14. All'appartamento si accede tramite una scala esterna coperta e un ballatoio esterno coperto. La porta di entrata affaccia sul ballatoio

Appartamento: descrizione CTU del 14/07/2024:

Appartamento sito al secondo piano (sottotetto) dello stabile di tre piani fuori terra, a corte, sito in via Crotta, 14. All'appartamento si accede tramite una scala esterna coperta e un ballatoio esterno coperto. La porta di entrata affaccia sul ballatoio.

Coerenze CTU:

da nord in senso orario: mappale 29, mappale 61, altra u.i. mapp. 31, cortile comune mapp.30, loggiato comune 2° piano.

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**

Fascia/zona: zona nord est del paese, tra villa Melzi, il sedime dell'Adda e il centro del paese, non distante da piazza Caduti.

Destinazione: zona destinazione prettamente residenziale e terziaria (*poca presenza*)

Tipologia prevalente: abitazioni civili e storiche, tipologia cascine, palazzi

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

Servizi offerti dalla zona: 10 mi dal più vicino supermarket, alcuni negozi al minuto e parecchi bar

Principali collegamenti pubblici: bus F, V20, Z309, Z311, T10.



Collegamento alla rete stradale/autostradale: raggiungibile sul tracciato della SP 525

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ALL. 7)

Edificio di 3 piani fuori terra costruito ante 1° settembre 1967 (ALL. 10)

- **struttura:** in mattoni pieni e forati, solai misti cemento e cotto (*laterizio*) - descrizione muri perimetrali mattoni pieni e forati. Nel 2016 rifacimento struttura legno/carpenteria metallica come da allegati (ALL.6)
- **facciate:** al momento dell'accesso/sopralluogo, le facciate erano realizzate intonaco bianco, beige giallo, in mediocri condizioni di manutenzione, non uniformi sulla facciata
- **copertura:** orditura in travetti di legno e pacchetto di copertura in tegole (*queste ultime dedotte da rilevazione Google maps*)
- **accesso:** tramite porta su ballatoio affacciante direttamente sul cortile interno
- **scala interna:** scala per raggiungere il ballatoio in legno con struttura in laterizio (*casina con corte*)
- **ascensore:** no
- **portineria:** no
- **condizioni generali dello stabile:** mediocri

2.3 Caratteristiche descrittive interne (ALL. 7)

Appartamento:

- esposizione: **singola (O) 4 finestre sull'esterno**, tutte affaccianti su cortile/corte privato interno
- pareti: **normalmente tinteggiate beige chiaro e bianco, In bagno rivestimenti bicottura bianchi e beige in ceramiche fino a circa h 1 mt;**
- pavimenti: **pavimento: zone giorno ceramiche leggermente crespate, color beige scuro a 90° ortogonali ai muri; ballatoio esterno: battuto di cemento, parte comune in legno**
- infissi esterni: **legno doppi vetri 4/12/4**
- porta d'accesso: **legno e vetri**
- porte interne: /
- imp. citofonico: **no**
- imp. elettrico: **sottotraccia**
- imp. idrico: **sottotraccia**



- imp. termico: **autonomo caldaietta, da revisionare; scarichi a muro correttamente eseguiti visivamente**
- acqua calda sanitaria: **ACS caldaietta autonoma**
- servizi igienici: **un bagno con lavabo, wc, bidet e doccia**
- impianto di condizionamento: **amovibile solo in una camera**
- altezza dei locali: **fino a m. 2,92 misurata**
- condizioni generali dell'appartamento: **discrete, solai ottimi, presenza di alcuni punti di umidità in corrispondenza del bagno e prossimità caldaietta/entrata**

2.4 Breve descrizione della zona

zona nord est del paese, tra villa Melzi e il sedime dell'Adda e il centro del paese, non distante da piazza Caduti.

Certificazioni energetiche :

Non presente agli atti del catasto energetico Cened, un Attestato di Prestazione Energetica con interpello del 28/10/2024 (ALL.8)

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite

2.6 Certificazioni di idoneità statica: non recepita presso UT di Vaprio d'Adda

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo (14/07/2024), effettuato con il custode (dott.avv. Santopietro), ed in presenza della sig.ra [REDACTED] (esecutata) e del figlio (individuato nel verbale d'accesso) è stato possibile accedere ai tutti vani dell'appartamento.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e avente, quale dante causa, l'esecutata come verificato presso ufficio Territoriale di Milano 1 con interpello e risposta del 03/07/24 - (Oggetto: richiesta informazioni: [REDACTED])

[REDACTED] (rge 990/23) - Comunico che il soggetto sopra indicato, fino al 05/12/2023, NON risulta dante causa in contratto di locazione in essere. - referente: FERRAZZANO FRANCO responsabile del procedimento: ANNESE MARIA)



4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari [REDACTED] 1/2 diritto di proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] 3 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] 71 - Diritto di: Proprieta' per 1/2

Dati identificativi

il suddetto immobile è di proprietà dei coniugi [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 5 in virtù di atto di compravendita per notar VENEZIA STEFANO del 13/06/2002, rep. 38379, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 addì 24/06/2002 ai nn.78049/45421

NB dall'estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio 2/06/2001, Comune di Gesate: **ANNOTAZIONI: con sentenza del Tribunale di Milano n. 66101/2012 in data 08/01/2013 è stata dichiarata omologazione della separazione consensuale del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto (agli atti della presente procedura)**

4.2 Precedenti proprietari

pervenuto agli attuali proprietari per acquisto da [REDACTED]
[REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del 13/06/2002, rep. 38379, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 addì 24/06/2002 ai nn.78049/45421;

5 VINCOLI E 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 GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Milano 2 il 12/12/2018 ai nn.157370/29174 emesso dal Tribunale di BERGAMO il 12/05/2015 per EURO 12.932,64 a garanzia di EURO 12.932,64 contr [REDACTED]

Trascrizioni:

VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 05/12/2023 ai nn.164806/115455 emesso dal Tribunale di MILANO e notificato il 17/10/2023 contro [REDACTED]

[REDACTED] sull'immobile in oggetto.

Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

Al momento non esiste un amministratore del condominio al quale rivolgere i quesiti di rito. Non sono presenti etichette e da interpello all'esecutata, risultava senza amm.re.

6.1 Spese di gestione condominiale /

Eventuali **spese straordinarie** già deliberate e **cause in corso**: /

Millesimi di pertinenza dell'esecutato: /

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna evidente ad occhio nudo o riportata durante l'accesso al bene. Vedi descrizione bene 2.2

➡ **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 relativi all'oggetto di stima (07/10/2024).

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile, per la presenza della scala esterna con la quale raggiungere il piano interessato al ballatoio che conduce al bene staggito.



7 VERIFICA URBANISTICO, EDILIZIO/CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Vaprio d'Adda con duplice indagine edilizia (ALL. 9/10/11):

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima settembre del 1967, affermazione deducibile dai caratteri tipologici dell'architettura tipicamente rurale e confronti con l'UT di Vaprio d'Adda.

Licenze edilizie opere edilizie rilasciate:

Alla richiesta di visione degli atti di fabbrica, questi ultimi non sono stati resi disponibili perché troppo vecchi non identificabili in archivio cioè quelli riferiti alla "costruzione" del bene.

Con tutta probabilità l'impianto planimetrico della cascina/edificazione risale agli inizi del secolo scorso.

Rimangono però all'archivio le seguenti pratiche che rendono, il presente edificato e la sua conformazione, (1994/2016) leciti:

- **Art. 26 della legge n.47/85** – apertura porta di collegamento e creazione di tavolati interni. Prot. 11264 del 10/10/1994
- **DIA** prot. 07/05/2016
- **Collaudo statico** prot. 2016/6408 del 09/06/2016

7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non del tutto conforme alla planimetria catastale depositata il 04/11/1994 estratta il 25/06/2024.

Nella planimetria del 2016 si rileva l'esatta posizione del tavolato che divide il corridoio dalla camera A alla camera B (ALL. 1 + 1bis) oltre alla presenza di un ribassamento non segnalato.

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 **68,20**

DESTINAZIONE	Unità Mis.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
LOTTO 01				
appartamento	1	68,2	1	68,2
TOTALI				68,2



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.

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/3 di tipo economico, considerando anche le omogeneizzazioni di prezzi, le condizioni sopra citate e considerate **€ 1.100**

Fonti d'informazione (ALL.13)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2023 — città settore est - Vaprio d'Adda - centro urbano fascia unica, Zona B1 Microzona 0 - Abitazioni economiche **900/1.150 €/mq**

- Locazioni: **3,4/4,5 €/mq/mese** (circa 270 €/mese)

PIU' PREZZI - CAMERA DI COMMERCIO

Vaprio d'Adda - 2/2023 - Prov. Settore EST - appartamenti vecchi **da ristrutturare**

€/mq 1.250/1.650

- Locazioni: **non presenti**

BORSINO IMMOBILIARE

abitazioni 2° fascia/fascia media Vaprio d'Adda - valore minimo **968 €** valore medio **1032€**

- Locazioni: **4,16 €/mq/mese** (circa 285 €/mese)

AGENZIE DI ZONA media €/mq 1.450 media (Tecnocasa/Tempocasa/Agliati imm.re/Studio Domino/Redcasa imm.re)

SIMULAZIONE Requot con parametri ad hoc - Vaprio d'Adda, via Crotta, 14 - **€/mq 900€**



9.2 Valutazione LOTTO 01

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

9.3 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 economiche	A3	68,2	€ 1.100,00	€ 75.020,00
				€ 75.020,00

10 GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

omettere qualora l'immobile non sia locato.

Sono state comunque riportate, nell'**ALL.13**, le valutazioni pubblicate.

11 GIUDIZIO DIVISIBILITA'

divisibile allo stato attuale. La disposizione planimetrica è difficilmente divisibile per forma e spazi.

DESCRIZIONE VALORE	VALORE
LOTTO 01 VIA CROTTA, 14 - 2° PIANO	
VALORE LOTTO 01	75020,00
RIDUZIONE 5% PER ASSENZA GARANZIA VIZI	3751,00
SPESE CONDOMINIO (non presenti)	???
STIMA DANNI DA RIPARARE	0,00
VALORE STIMATO BASE D'ASTA	71269,00
PREZZO BASE D'ASTA LIBERO	71269,00
PREZZO BASE D'ASTA OCCUPATO (12%)	62716,72



12 CRITICITA' DA SEGNALARE

. Mancano le certificazioni degli impianti.

. Nel bagno sono presenti tracce di umidità provenienti dal sottotetto.

. Da una visione esterna (quest'ultimo non è visitabile in sicurezza) si notano le tegole (coppi) non perfettamente disposte, fattore che potrebbe essere causa di leggere infiltrazioni.

. ALL. 1 bis Raffronti Planimetrie – si riporta un ribassamento presente nel disimpegno tra camere non presente nelle planimetrie a cui si è fatto riferimento e la presenza di due spallette di tavolo in posizione scorretta.

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 + ESTRATTO DI MAPPA
- | 1/BIS. RAFFRONTI PLANIMETRIE
- | 2. VISURA STORICA 990/2023
- | 3. CONTROLLO ATTI LIBERO
- | 4. ATTO DI PROVENIENZA
- | 5. ISPEZIONE IPOTECARIA 25/6/24
- | 6. COLLAUDO SOLAIO 2016
- | 7. ALLEGATO FOTOGRAFICO
- | 8. NO ACE/APE
- | 9. 1994\Allegati\comune art. 26
- | 10. MANUTENZIONE STRAORDINARIA 2016
- | 11. COLLAUDO STATICO 2016 COPERTURA INTERNA
- | 12. ESTRATTI PGT 2017 - CARTA DISCIPLINA DELLE AREE
- | 13 .VALUTAZIONI PUBBLICATE
- | 14. LIQUIDAZIONE ESPERTO ALLA STIMA



Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. RGE 990/2023

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: 08/10/2024

Il ctu

arch. Emanuele Bianchi

