

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1142/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità residenziale in Vaprio d'Adda (MI) via Trezzo, 89



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Vaprio d'Adda (MI) via Trezzo, 89

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 1, particella 19, subalterno 702

Stato occupativo

Corpo A: Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 51.000,00

da occupato: € 40.000,00

LOTTO 001**(Appartamento)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Vaprio d'Adda (MI) via Trezzo (ovvero via per Trezzo) n. 89 unità immobiliare ad uso residenziale posta a primo ed ultimo piano di circa 62 mq composta da cucina non abitabile, soggiorno, una camera, un bagno, un ripostiglio e un piccolo balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

- [REDACTED] nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: coniugato in regime di separazione dei beni come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/2;
- [REDACTED] nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: nubile come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/2;

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda come segue: (all. 1)

Intestati:

[REDACTED] Proprietà 1/2

[REDACTED] Proprietà 1/2

dati identificativi: **fg. 1 part. 19 sub. 702**

dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 62 mq, rendita € 189,80

Indirizzo: via Trezzo, 89 Vaprio d'Adda (MI)

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

1.4. Coerenze

Dell'abitazione:

NORD: altra U.I.;

EST: altra U.I. e scale comuni;

SUD: altra U.I.;

OVEST: cortile di altra proprietà.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Vaprio D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO¹

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: l'immobile si trova in un agglomerato rurale dove sono limitate le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla zona: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: nulla da segnalare

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 9)

Unità immobiliare ad uso residenziale posta a primo ed ultimo piano di un uno stabile composto da poche u.i. privo di ascensore e recuperato da rustico ad abitazione nel 1991 e successivamente ristrutturato nel 2000. Lo stabile è inserito in un nucleo di pochi edifici posti alle porte della cittadina di Vaprio d'Adda e inseriti in un contesto prettamente rurale.

- struttura: muratura portante;
- facciate: intonaco civile tinteggiato;
- accesso: da scala comune interna al fabbricato;
- scala comune: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: scarse.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 9)

Abitazione di circa 62 mq composta da cucina non abitabile, soggiorno, una camera, un bagno, un ripostiglio e un piccolo balcone.

Corpo A:

Abitazione:

- esposizione: su un solo lato;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella parete attrezzata della cucina;

¹ In realtà l'immobile si trova in zona estremamente periferica rispetto al centro della cittadina di Vaprio D'Adda, il Comune è suddiviso in un'unica zona.

- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio taglio termico doppio vetro;
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: a battente in legno tamburato (a soffietto quella del ripostiglio);
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con radiatori, caldaia a gas tipo turbo;
- acqua calda sanitaria: autonoma con caldaietta combinata al riscaldamento;
- Impianto di climatizzazione estiva: non presente;
- servizio igienico: dotato di tutti i sanitari: lavabo, WC, bidet, doccia e attacchi per lavatrice;
- altezza dei locali: 2,70 m;
- condizioni generali dell'immobile: l'immobile è scarsamente mantenuto. Le finiture sono sufficientemente adeguate e risalenti ai primi anni del 2000.

2.4. Breve descrizione della zona

Lo stabile in cui è presente l'immobile staggito è situato in un ambito rurale alle porte del comune di Vaprio d'Adda. La piccola palazzina composta da 3/4 u.i. a destinazione d'uso residenziale appartiene ad un gruppo di immobili a destinazione residenziale ed affini inseriti in un contesto agricolo raggiungibile da una strada sterrata.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica in corso di validità.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'immobile non è dotato ne di CIS ne di Collaudo Statico.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22/03/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile è arredato e normalmente non abitato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Rho (**all. 4**).

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

██████████ nato in ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 1/2 **dal 28/07/2011**

██████████ nato in ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 1/2 **dal 28/07/2011**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. ██████████ in data 28/07/2011 rep nn. 2386/2175 trascritto a Milano 2 in data 02/08/2011 ai nn. 53534/91864.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/1

Da 19/07/2004 al 28/07/2011

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. ██████████ in data 19/07/2004 rep nn. 78800/12328 trascritto a Milano 2 in data 23/07/2004 ai nn. 55868/109441.

██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/1

Da ante ventennio al 19/07/2004

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. ██████████ in data 11/07/2001 rep nn. 76565 trascritto a Milano 2 in data 18/07/2001 ai nn. 50819/79384.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 29/12/2022 e dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 3**)) alla data del 31/05/2023 si evince:

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**

Nessuno.

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 02/08/2011 ai nn. 21136/91865 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [REDACTED] in data 28/07/2011 rep. 2387/2176

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED]

contro [REDACTED] e [REDACTED]

Importo ipoteca € 148.365,00 di cui € 98.910,00 di capitale

Grava sull'immobile staggito.

Ipoteca giudiziaria iscritta il 11/06/2020 ai nn. 57462/10752 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Giudice di Pace di Vittoria (RG) in data 10/05/2019 rep. 872/2019

a favore [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 8.000,00 di cui € 3.500,00 di capitale

Grava sulla quota di proprietà di [REDACTED] pari a ½ dell'immobile staggito.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 09/11/2022 Tribunale di Milano rep. 2533 trascritto il 21/11/2022 ai nn. 111206/164411 contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED].

Grava sull'immobile staggito.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile ad uso abitazione sito in via per Trezzo, 89 in Vaprio d'Adda (MI) è in un contesto di stabile con poche u.i. e dove non è costituito un condominio

6.1. Spese di gestione condominiale

Condominio non costituito

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. Nello stabile per raggiungere il piano primo in cui giace l'immobile staggito è necessario impegnare le scale. Lo stabile non è dotato di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

ABITAZIONE

Lo stabile è stato recuperato da un rustico nei primi anni '90. Nel 2000 ha subito una ulteriore ristrutturazione per modifiche degli spazi interni.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Vaprio d'Adda (MI) in via per Trezzo 89 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali in particolare appartiene ad "*Ambiti agricoli delle cascine storiche - EA*".

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Concessione Edilizia n. 11/1991 del 25/09/1991 (**all. 5**);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 54/2000 del 21/03/2001 (**all. 6**);

7.2. Conformità edilizia:

Le pratiche edilizie a sommosso avviso dello scrivente risultano incomplete. La pratica del 1991 pur essendo stata effettuata esplicita richiesta da parte del Comune non è mai stata avanzata richiesta di Agibilità. Nella pratica di Sanatoria del 2001 l'amministrazione ha posto alcune condizioni tra cui il deposito della c.d. Legge 10 e la richiesta del Certificato di Agibilità al termine dei lavori (**all. 7**). Tale documentazione non compare nella pratica edilizia.

Confrontando misure e disposizione interna si rileva una distribuzione degli spazi simile tra quanto censito negli atti di fabbrica e quelli rilevati in sito. Tuttavia le misurazioni di dettaglio hanno rilevato quanto segue:

- La quinta di separazione della cucina dal soggiorno é stata prolungata chiudendo sostanzialmente la cucina e separandola dal soggiorno, sulla quinta/muro di separazione cucina/soggiorno è stata creata una porta di collegamento tra i due locali;
- Le dimensioni delle aperture finestrate sono difformi dal progetto originario;
- La difformità delle aperture finestrate ha comportato la non verifica del rapporto aerilluminante del soggiorno/cucina.

La zona Giorno (soggiorno e cucina) a seguito non solo delle modifiche abusive attuate, ma

anche in relazione alle misure difformi delle aperture, richiede una rimodulazione della distribuzione interna al fine della verifica dei RAI.

Pertanto andrà presentata pratica edilizia con studio di una diversa distribuzione interna (ad esempio ampliando lo spazio di ingresso) e attuazione del progetto stesso. Un'altra alternativa potrebbe essere la remissione in pristino dei luoghi con la ricostituzione della quinta soggiorno cucina e l'allargamento delle aperture finestrate come da progetto.

In entrambi i casi i costi di nuova distribuzione o ripristino ammonterebbe a circa **4.000 €**.

Infine è necessario regolarizzare e perfezionare le pratiche edilizie precedenti integrando la documentazione richiesta e ottenendo l'Agibilità. Il costo per tali attività e sanzioni sono attestabili in **2.000 €**.

Le irregolarità edilizie sono esplicitate all'**allegato 8**.

7.3. Conformità catastale

L'unità immobiliare non è conforme a livello catastale. Sulla distribuzione interna è presente solo la quinta e non la chiusura intera tra cucina e soggiorno. L'orientamento della planimetria catastale è da ruotare di 180°. I costi di aggiornamento catastale sono stati ricompresi nei 4.000 € dei costi di raggiungimento della conformità edilizia.

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	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Abitazione	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
Balcone	superficie	4,50	0,30	1,35
		66,50		63,35

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.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO – stato conservativo Normale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Vaprio D'Adda

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO²

Valore mercato prezzo min. 900 / prezzo max. 1.150 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 3,10 / prezzo max. 4,00 Euro/mq x mese

9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione + balcone	63,35	€ 950,00	€ 60.182,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.182,50
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.182,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.182,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	63,35	€ 60.182,50	€ 60.182,50
TOTALE				€ 60.182,50

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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-€ 3.009,12
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -6.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.173,38
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 40.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 51.000,00

² In realtà l'immobile si trova in zona estremamente periferica rispetto al centro della cittadina di Vaprio D'Adda, il Comune è suddiviso in un'unica zona.

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile presenta non conformità edilizie. Le aperture finestrate di tutto lo stabile non sono conformi.

A seguito della riduzione delle aperture finestrate la disposizione interna non verifica i rapporti aero illuminanti vigenti. È necessaria una nuova disposizione interna che sani la non conformità o la remissione in pristino dei luoghi.

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia 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 mail 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: 31/05/2023

I'Esperto Nominato
Ing. Roberto Acquavia

ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- 5) Stralcio Concessione Edilizia n. 11/1991
- 6) Stralcio Concessione Edilizia in Sanatoria n. 54/2000
- 7) Richiesta Abitabilità da Comune
- 8) Rappresentazione sommaria delle irregolarità edilizie
- 9) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 10) Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.