

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n°451/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Vaprio d'Adda (MI)

Via San Francesco d'Assisi n°10



INDICE SINTETICO

Descrizione e Dati Catastali

Corpo A

Beni in Vaprio d'Adda(MI) via S.Francesco d'Assisi n°10 –
Appartamento piano 2°+ locale cantina
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 8, particella 13, subalterno 11

Stato occupativo

Corpo A:
al sopralluogo, eseguito con il custode giudiziario il 20-09-2024 alle ore 10, il Sig.
ex marito della debitrice, ha dichiarato di abitare nell'immobile.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 64.000,00
da occupato: non ricorre il caso



LOTTO 1**(Appartamento 2° piano + locale cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Vaprio d'Adda (MI), via S.Francesco d'Assisi n. 10, scala A, appartamento ad uso abitazione, posto al piano secondo. composto da: ingresso, due locali, cucina, bagno, balcone e balconcino, con vano pertinenziale di cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile dell
nata a il , CF:

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda (MI) come segue: (all.ti 1,2 e 3)

Intestati: , nata a il CF:

Dati identificativi: **fg. 8; part. 13; sub. 11.**

dati classamento: Cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: 64 m² totale: escluse aree scoperte: 63 m²

Indirizzo: via S. Francesco d'Assisi n. 10, piano 2°-S1

Dati derivanti da:

-variazione toponomastica del 22-09-2016, Pratica n. MI0499575 in atti dal 22-09-2016.

1.4. Coerenze

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: vano scala, via S.Francesco d'Assisi, unità immobiliare altra scala, cortile comune.

Coerenze della cantina, da nord, in senso orario: muro perimetrale, cantina 5, corridoio di accesso, cantina.

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, provincia di Milano.

Fascia/zona: centrale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili costituite da palazzine.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia comunale, pizzeria, pasticceria, centro sportivo G.Mariani, Presidio Ospedaliero territoriale Crozza Oltroicchi, scuole, sulla strada provinciale M10 Ipermercato Bennet di Vaprio d'Adda.

Principali collegamenti pubblici: sulla Strada Provinciale 104 fermata del bus Z 309 (collegamento con la stazione di Cassano D'Adda), Z311 collegamento con Gessate MM2

Collegamento alla rete stradale: SP 104 Trezzo d'Adda-Cremona, SP 525 collegamento con A51 (tangenziale est Milano)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 4 foto)

Edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '50 del secolo scorso, inserito in un lotto delimitato da recinzione in ferro con cancelletto di accesso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestimento in intonaco;
- copertura: a falde inclinate rivestite da coppi;
- balconi in aggetto con parapetti in ferro verniciati colore grigio;
- accesso stabile: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- pavimenti atrio, scala interna e pianerottoli: in pietra;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.4 foto)

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da: ingresso, due locali, cucina, bagno, balcone nel locale soggiorno e balconcino nel bagno con vano pertinenziale di cantina.

L'appartamento non è ristrutturato; l'altezza interna ai locali è di mt. 2.80.

Corpo A:

Appartamento:

- Esposizione: doppia est-ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate nell'area dell'ingresso, in soggiorno, nel disimpegno e nelle camere; pareti di bagno e cucina rivestite da piastrelle in ceramica h. mt 2,80;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: in legno verniciati colore bianco, vetro singolo;
- tapparelle in legno;



- porta d'accesso: non blindata
- porte interne: in legno e vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni con alimentazione da caldaia a gas;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

Locale cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonaco al rustico.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova nel Comune di Vaprio d'Adda, in provincia di Milano, nell'hinterland nord-est di Milano a 33 km dal capoluogo regionale. Il territorio comunale, attraversato dal Naviglio della Martesana, è situato sul confine tra le provincie di Milano e Bergamo, delimitato dal fiume Adda. L'area in cui si trova l'edificio di via S.Francesco è caratterizzata prevalentemente da palazzine a destinazione residenziale ed è in prossimità dell'Alzaia della Martesana, attualmente navigabile e il cui itinerario ciclo-pedonale da Vaprio a Trezzo d'Adda è stato recentemente riqualificato.

2.5. Certificazioni energetiche

Dalle indagini condotte presso il Catasto energetico Cened per l'immobile non risulta esserci la Certificazione APE.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevato il libretto e il certificato aggiornato relativo alla prova fumi della caldaia autonoma.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non prodotto dal condominio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il custode giudiziario Avv. Marco Mancuso il 20-09-2024 alle ore 10, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a chi ha dichiarato di abitare nell'immobile.



3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa, come da verifica presso l'Agenzia delle Entrate e da loro relativo riscontro avuto con pec del 03/09/2024 (**all.10**):

4 PROVENIENZA (**all. 5**)

4.1. Attuale proprietaria

“ piena proprietà, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Riccardo Bandi (sede Milano) in data 22-04-2004, rep nn. 7927/4204, trascritto a Milano 2 in data 06-05-2004 ai nn. 62549731191.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**all. 8 e 9**)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), alla data del 19-06-2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile elenco sintetico senza restrizioni (**all. 8 e 9**) alla data del 27-12-20124, 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**
Nessuna

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca in rinnovazione, iscritta il 22-04-2024 ai n.ri 51897/8814, nascente da ipoteca vo-



lontaria iscritta a Milano 2 in data 22-04-2004, ai nn. 51897/8814, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito, atto Notaio dott. Bandi Riccardo (sede Milano), in data 22-04-2004, rep.n. 7928/4205.

a favore di con sede in Milano, c.f. contro ,
(quota proprietà 1/1).

Importo ipoteca € .

Grava sull'immobile ubicato in Vaprio D'Adda, via S. Francesco n. 10, (foglio 8, part. 13, sub. 11).

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 26-04-2024 Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Milano, rep.9605, trascritto a Milano 2 ai nn. 79445/56988, n sede proprietà 1/1),

Grava sull'immobile ubicato in Vaprio D'Adda, via S. Francesco n. 10, (foglio 8, part. 13, sub. 11).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Tecnico Gestione Condominiale Di Grandi con sede in Vaprio d'Adda, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 77,600

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 350,00 circa

Spese condominiali gestione 2024 = € 332,14

Spese condominiali gestione 2023 = € 310,33 (esclusi conguagli)

Debito attuale residuo complessivo della posizione: € 1.356,45

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna, non prodotto certificato di idoneità statica.

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile non è dotato di ascensore



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Vaprio d'Adda in zona B1 - ambito del tessuto consolidato residenziale ad alta densità di cui all'art 32 del Piano delle Regole (**all.7**) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Limbiate (**all.6**):

- Nulla osta per Opere Edilizie del 13-12-1952, rilasciata a IACP Provincia di Milano, Gestione INA Casa, Roma da Comune di Vaprio D'Adda per nuova costruzione di n.1 fabbricato.
- Autorizzazione di Abitabilità del 11-03-1954, rilasciata a INA Casa da Comune di Vaprio D'Adda per la costruzione di ubicata in via S. Francesco,

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme al progetto edilizio depositato presso il Comune di Vaprio D'Adda: nella zona dell'ingresso è stata demolita la parete divisoria e le relative porte di accesso ai locali di soggiorno e disimpegno della zona notte. Per conformità alle norme igienico-sanitarie dovrà essere ripristinato il disimpegno; per le opere si stimano i seguenti costi: costituzione di tavolato divisorio di m. 1 x 2.80 con intonacatura e pittura più posa di una porta per ripristino disimpegno - importo complessivo a corpo = € 1.200.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme alla planimetria catastale in atti: nella zona dell'ingresso è stata demolita una parete divisoria e le relative porte di accesso ai locali.

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	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	61,0	100%	61,0
balconi	mq.	4,5	30%	1,4
cantina	mq.	6,0	25%	1,5
		71,5 mq. lordi		63,9 mq. commerciali

Totale superficie complessiva **arr. = 64,00 mq.**

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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) –

Valori relativi all'Agencia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Vaprio d'Adda

Fascia/Zona: Centrale – destinazione residenziale

stato conservativo normale

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

Valore di locazione prezzo min. 3,7 / prezzo max. 4,9 (Euro/mq x mese)

-CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 1° semestre 2024

Fascia/Zona: Centrale – destinazione residenziale

Valore mercato prezzo min. 850/ prezzo max. 1.200 (Euro/mq)



9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	64,0	€ 1.080,00	€ 69.120,00
				€ 69.120,00

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 1	€ 69.120,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.456,00
• Spese condominiali insolute nel biennio:	-€ 642,47
• Costo per ripristino conformità edilizia	-€ 1.200,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 63.821,53
arrotondato	€ 64.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 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 forfettario 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Nessuna

La sottoscritta, Arch. Sonia Clea Papette, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail/PEC.



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: 04/01/2025

l'Esperto Nominato
Arch. Sonia Clea Papette

ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa
- 2) Planimetria catastale appartamento + cantina
- 3) Visura storica catastale
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Titolo di provenienza
- 6) Doc. edilizia – Abitabilità e atti di fabbrica
- 7) Inquadramento urbanistico PGT Comune di Vaprio d'Adda
- 8) Ispezione ipotecaria su immobile
- 9) Ispezione ipotecaria su soggetto
- 10) Risposta Agenzia delle Entrate per verifica contratto di locazione
- 11) Certificato notarile

