

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 434/2023

Giudice delle Esecuzioni: SILVIA VAGHI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità Immobiliare in Vaprio D'Adda (MI)

Via Giacomo Matteotti N. 48



FOTO ESTERNA – EDIFICIO DI RIFERIMENTO



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO A – APPARTAMENTO/RIPOSTIGLIO

Beni in Vaprio D'Adda - Milano – Via Giacomo Matteotti n. 50

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 6 - particella 105 - subalterno 704**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risultava disabitato.

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 45.000,00**

da occupato: l'immobile risulta disabitato

LOTTO 001



(Appartamento e Ripostiglio)**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di Vaprio D'Adda (MI), con accesso da Via Giacomo Matteotti n. 48, in corte interna, appartamento ad uso abitazione situato al piano primo, composto da ingresso, cucina/pranzo, servizio e camera. E' annessa alla proprietà un ripostiglio posto al piano terzo/sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di **XX XXXXXXXXXXXX**, nato El Dakahlia (Egitto), il giorno 22 febbraio 1959, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Marcallo Con Casone (MI) come segue:**Intestati:**

XX XXXXXXXXXXXX, nato El Dakahlia (Egitto), il giorno 22 febbraio 1959, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di separazione dei beni, Proprietà 1/1.

Abitazione

Foglio 6, mappale 105, sub. 704, Via Matteotti Giacomo n. 50, Piano 1-3, Categoria A/3, Classe 4, Vani 3, Sup. Catastale totale mq 52, Rendita Catastale Euro 193,67.
Dati derivanti da: variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

1.3. Coerenze

Dell'appartamento: ballatoio comune e prospetto su cortile comune al mappale 105, beni al mappale 105, beni al mappale 116.

Del ripostiglio: beni al mappale 105, corridoio comune, mappale 116.

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

Nessuno

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Vaprio D'Adda (Milano);

Fascia/zona: centrale;

Destinazione: residenziale, commerciale;

Tipologia prevalente: abitazioni civili;

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



Servizi offerti dalla zona: supermercati, posta, bar, scuole.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra, oltre sottotetto, situato in corte interna;

Struttura: c.a. e mattoni pieni;

Facciate: intonaco a civile, tetto in legno, copertura in coppi, scossaline, canali e pluviali in lamiera preverniciata;

Accesso: dal cortile comune;

Scala semi/interna: a rampe parallele con gradini in beola;

Ascensore: non presente;

Portineria: non presente;

Condizioni generali dello stabile: mediocre.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Vaprio D'Adda (MI), con accesso da Via Giacomo Matteotti n. 48, in corte interna, appartamento ad uso abitazione situato al piano primo, composto da ingresso, cucina/pranzo, servizio e camera. E' annessa alla proprietà un ripostiglio posto al piano terzo/sottotetto. L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Zona centro storico della città. La costruzione dello stabile risale ai primi anni del Novecento. La tipologia edilizia dell'edificio è quella di "casa a ringhiera o ballatoio" con corte comune. L'immobile è stato edificato con muratura in mattoni pieni pressati, i solai sono in legno, il rivestimento esterno è in intonaco per esterni color beige e bianco alternati, il tetto è a doppia falda, con orditura primaria e secondaria in legno e manto di copertura in tegole, l'androne sfocia in un'ampia corte pavimentata in sassi levigati di fiume e fasce d'invito per le scale comuni in cemento. Le scale sono in pietra "beola"; l'edificio è privo di impianto citofonico; non è dotato di servizio portineria né d'impianto d'ascensore.

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sotto-pensili, condizioni pessime;
- pavimenti: in ceramica in tutta la casa condizioni mediocri;
- infissi esterni: in legno e vetro e persiane in legno verniciate in condizioni pessime;
- porta d'accesso: in legno in condizioni mediocri;
- porte interne: in legno tamburato e sagome in vetro in condizioni pessime;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia in condizioni pessime;
- imp. idrico: sotto traccia in condizioni mediocri;
- imp. termico: autonomo non è stata rilevata nessuna caldaia e termosifone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia in condizioni mediocri;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 3.00 m;
- condizioni generali dell'appartamento: in pessimo stato di manutenzione e conservazione.



Ripostiglio:

È delimitato da assi in legno e pavimenti in cemento. Copertura in legno. Si mostra in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Altezza interna 1,70 m.

2.4. Breve descrizione della zona

E' un comune della città metropolitana di Milano in Lombardia. È attraversato dal naviglio della Martesana ed è compreso nell'omonimo territorio. Il comune sorge a metà strada tra Bergamo e Milano ed è situato sul confine tra le due province, segnato dal fiume Adda, sul versante milanese.

Trasporti pubblici:**Da Milano:**

- Prendere la **Metropolitana Linea 2 (verde)** fino al capolinea Gessate, poi prendere il bus **Z311 NET** per Vaprio d'Adda e scendere al capolinea
- Usufruire della linea Autostradale

Da Bergamo:

- Prendere la **linea F Bergamo-Verdello-Treviglio** fino a Canonica d'Adda, poi prendere la **linea T10 Treviglio-Trezzo** in direzione Trezzo e scendere a Vaprio d'Adda
- Usufruire della linea Autostradale

Caratteristiche zona: centrale a traffico normale con parcheggi buoni. Zona residenziale, commerciale. Buona la presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, asili, ospedali e servizi nelle vicinanze.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta redatta.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenuti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 06.10.2023 non era presente nessuno.

L'immobile risulta disabitato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Alla data di trascrizione del pignoramento, 10 maggio 2023, l'immobile risultava di piena proprietà di **XX XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato.**

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio gli immobili erano di proprietà di:



- A XX XXXXXXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Vaprio D'Adda Foglio 6, Particella 105, Sub. 704 è pervenuta per atto di compravendita del 01/08/2006 Numero di repertorio 70693/16050 Notaio VILLA ALBERTO Sede MILANO trascritto il 04/08/2006 n. 131572/69957 da potere di JANANE LAHOUSSEINE Nato il 01/01/1968 in ROCCO, Codice fiscale JNNLSS68A0IZ330Z.
- A Janane Lahoussaine, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Vaprio D'Adda Foglio 6, Particella 105, Sub. 704 è pervenuta per atto di compravendita del 23/05/2002 Numero di repertorio 24258/3857, Notaio PAVONI FABRIZIO Sede BERGAMO trascritto il 29/05/2002 n. 65479/38398 da potere di BEGHELLI CRISTINA Nata il 01/01/1968 a VAPRIO D'ADDA (MI), Codice fiscale BGHCST68A4IL667D.,
- A Beghelli Cristina, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Vaprio D'Adda Foglio 6, Particella 105, Sub. 704 è pervenuta per atto di compravendita del 12/01/2001 Numero di repertorio 44285, Notaio GIOVANNI BATTISTA MATTARELLA, Sede TREZZO SULL'ADDA (MI) trascritto il 24/01/2001 n. 6669/4734 da potere di MASTROSTEFANO NICOLA Nato il 23/10/1949 a MILANO Codice fiscale MSTNCL49R23F205H, PESENTI MARIA LUISA, Nata il 30/05/1953 a CANONICA D'ADDA (BG,) Codice fiscale PSNMLS53E70B618O.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. ssa Giulia Messina Vitrano, alla data del 18.09.2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Eventuali note: Nessuna

Nessuno

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

- **Iscrizioni**

IPOTECA VOLONTARIA

ISCRIZIONE NN. 131573/33268 del 04/08/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 01/08/2006 Numero di repertorio 70694/16051 Notaio VILLA ALBERTO Sede MILANO A favore di CREDITO BERGAMASCO SPA Sede BERGAMO Codice fiscale 00218400166 (Domicilio ipotecario eletto MILANO PIAZZA



MISSORI N. 3 contro XX XXXXXXXXXXXX Nato il 22/02/1959 in EGITTO Codice fiscale XXXXXXXXXXXX capitale € 130.000,00 Totale E 260.000,00 Durata 25 anni. Grava su Vaprio D'Adda Foglio 6 Particella 105 Sub. 704

- **Pignoramenti**

VERBALE DI PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE NN. 24720/14581 del 05/03/2009 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/01/2009 Numero di repertorio 1246 emesso da UFF. GIUD. COR. APP. MILANO Sede MILANO - A favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. Sede BERGAMO Codice fiscale 00218400166 (Richiedente: AVV. EMIUO TOSI VIA LARGA N. 7, MILANO), contro XX XXXXXXXXXXXX Nato il 22/02/1959 in EGITTO Codice fiscale XXXXXXXXXXXX Grava su Vaprio D'Adda Foglio 6, Particella 105, Sub. 704.

PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE NN. 63054/43947 del 10/05/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/05/2023 Numero di repertorio 10191 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Sede MILANO - A favore di DANTE SPV S.R.L. Sede CONEGUANO (TV) Codice fiscale 05233640266 (Richiedente: AVV. GIOVANNI SIMONE VIA GABRIO SERBELLONI N. 4 MILANO), contro XX XXXXXXXXXXXX Nato il 22/02/1959 in EGITTO Codice fiscale XXXXXXXXXXXX Grava su Vaprio D'Adda Foglio 6, Particella 105, Sub. 704.

Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile non è amministrato da nessun condominio, pertanto è privo di amministratore.

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna. **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

In Comune è stata reperita una comunicazione per opere interne del 08.07.1994 prot. n. 7972. Non è stata reperita dall'ufficio preposto l'agibilità dell'edificio.

6.4. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.



Gli abusi consistono in eliminazione di porzioni di parete tra soggiorno/pranzo e angolo cottura (abuso sanabile) con relativa porta.

Pertanto bisognerà, ripristinare lo stato dei luoghi e presentare una pratica edilizia in comune di Pioltello - CIAL o Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017.

Costi stimati:

La suddetta pratica compresa di oblazione, parcella professionale di un tecnico abilitato, hanno un costo indicativo di Euro 2.000,00 oltre accessori di legge.

6.5. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme come nel punto precedente.

8 CONSISTENZA

7.1. 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.	52,0	100%	52,0
Ripostiglio	mq.	13,0	25%	3,3
Q. compr. Ball. e corte com.	mq.	2,5	4%	0,1
		67,5 mq. lordi		55,4 mq. commerciali

9 STIMA

8.1. 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.



8.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022
 Marcallo Con Casone – Fascia Centrale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Valore mercato prezzo min. 900 / prezzo max. 1.500 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,1 al mq / prezzo max. 5,4 al mq (Euro/mq x mese)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2° semestre 2022

valore di compravendita prezzo min. 901 / prezzo max. 1.480 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 2,79 al mq / prezzo max. 4,65 (Euro/mq/anno)

8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione/Ripostiglio	A3	55,0	€ 900,00	€ 49.500,00
				€ 49.500,00

8.4. 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 001	€ 49.500,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.475,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
Spese insolite condominio	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 45.025,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco 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: 11.10.2023

L'Esperto Nominato
Arch. Anna Teresa Ritacco



ALLEGATI

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - 2.1 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Atto di provenienza;
- 6 - Estratto di mappa;
- 7 - Email Agenzia delle Entrate;
- 8 - 8.1 - 8.2 - 8.3 - Atti di fabbrica.

