Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE: 791/2025 – 1219/2025

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. PAOLA MURRU

PERITO ESTIMATORE: ING. GIUSEPPE CAMINITO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina e box siti in

Vaprio d'Adda – via don Moletta 4 piani 1°-S1



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense

progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3be5e5f12f26320b7ce92e4f6010c404

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Indirizzo: **Vaprio d'Adda via don Montella 4**

Identificato al: **foglio 5, particella 373, subalterno 4**

Categoria: **A3 [abitazioni di tipo economico]**

Stato occupativo

Libero

Contratti di occupazione in essere

Nessuno

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **69.000,00 €**

Occupato: **non ricorre**

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3be5e5f12f26320b7ce92e4f60010c404

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

In Comune di Vaprio d'Adda in via don Moletta n. 4 appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno con balcone, camera e bagno. È inoltre presente un locale cantina al piano seminterrato. La superficie commerciale misura 66,00 m², computando il balcone al 30% e la cantina al 25%.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno di nato in CF: nato in CF:

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Vaprio d'Adda

Intestati: nato in il
Proprietà 1/2

nato in il
Proprietà 1/2

Corpo A: dati identificativi: fg. 5 part. 373 sub. 4

dati classamento: cat. A/3 classe 3 consistenza 4 vani sup. cat. 66 m² (escluso aree scoperte 65 m²) R.C. 216,91

Indirizzo: VIALE DELLA VITTORIA n. 1-BIS Piano S1 - 1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2016 Pratica n. MI0474470 in atti dal 20/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 184022.1/2016)

1.4. Coerenze

dell'appartamento: cortile comune; altro edificio; cortile comune; altra U.I.U. e parti comuni

della cantina: altra U.I.U.; altro edificio; altra U.I.U., corridoio comune.

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3be5e5f12f26320b7ce92e4f6010c404

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 via don Montella 4 già via della Vittoria 1bis

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato, farmacia, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, carabinieri, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di I grado, ospedale, spazi verdi/aree agricole.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 200 m e a 9km dalla stazione di Gessate M2

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6,6 Km A4

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra (rialzato e dal primo al quarto), oltre a piano seminterrato dove si trova la cantina, costruito alla fine degli anni Sessanta del secolo scorso

- struttura: cemento armato;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti;

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3be5e5f1f2f26320b7ce92e4f6010c404

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da ingresso, cucina, soggiorno con balcone, camera e bagno, oltre a una cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 2,05 m ed in cucina fino ad h 1,60 m;
- pavimenti: in piastrelle di marmette, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno e vetro;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno e vetro;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: assente (occorre cambiare caldaia in quanto non più funzionante quella condominiale);
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: normale.

Cantina:

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

2.4. Breve descrizione della zona

La zona si trova all'interno del centro urbano del comune di Vaprio d'Adda, piccolo borgo lombardo a nord-est di Milano, attraversato dal canale della Martesana e vicino al fiume Adda.

La zona è a prevalenza residenziale e dotata dei servizi principali, molto tranquilla e dotata di ampi parcheggi pubblici.

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3be5e5f12f26320b7ce92e4f6010c404

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta

2.8. Fotografie

Vedi allegato 3

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/01/2026 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie

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 AdE.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dal 22/02/2005

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3be5e5f12f26320b7ce92e4f6010c404

In forza di compravendita in autentica Notaio Dott. Raffaele Catri in data 22/02/2005 rep nn. 619950/29663 trascritto a Milano 2 in data 03/03/2005 ai nn. 29014/14373

A/c dei Sigg.ri

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla data del 09/09/2025 e del 20/01/2026 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile alla data del 14/02/2026 si evince:

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

- Domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche

Nessuno

- Convenzioni matrimoniali (come, ad esempio, il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540, c. 2, anche ove non trascritto

Nessuno

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Nessuno

- Altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 03/03/2005 ai nn. 14373/29014 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Catri Raffaele in data 22/02/2025 rep. 619950/29663

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3be5e5f12f26320b7ce92e4f6010c404

a favore con sede in

contro

Importo ipoteca € 232.000 di cui € 116.000 di capitale; durata del vincolo 20 anni

Grava su bene staggito

Ipoteca giudiziale iscritta il 18/12/2017 ai nn. 153142/28451 derivante da atto avviso di addebito esecutivo in data 14/12/2017 rep. 11364/6817

a favore con sede in c.f.

contro

Importo ipoteca € 97.154,26 di cui € 48.577,13 di capitale.

Grava su 1/2 di proprietà del bene staggito

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 06/03/2025 ai nn. 2875/14647 da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Catri Raffaele in data 22/02/2005 rep. 619950/29663

a favore con sede in

contro

Importo ipoteca € 232.000 di cui € 116.000 di capitale; durata del vincolo 24 anni e 11 mesi

Grava su bene staggito

Ipoteca giudiziale iscritta il 10/04/2025 ai nn. 49958/10073 derivante da atto avviso di addebito esecutivo na in data 9/4/2025 rep. 23149/6825

a favore con sede in c.f.

contro

Importo ipoteca € 115.192,04 di cui € 57.596,02 di capitale.

Grava su 1/2 di proprietà del bene staggito

- **Trascrizioni**

Pignoramento del 23/07/2025 rep. 14607 trascritto il 9/9/2025 ai nn. 125713/86414 contro e per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di s.r.l. con sede in c.f.

Pignoramento del 29/12/2025 rep. 25443 trascritto il 20/01/2026 ai nn. 3851/5630 contro per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di s.r.l. con sede in c.f.

- Altre trascrizioni

Nessuna

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3be5e5f12f26320b7ce92e4f60010c404

5.3. Verifica immobile ricadente art.1 comma 376 ss. L.178/2020

Non rientra.

5.4. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Pessina Stefano con sede in Via Matteotti 20, 20069 Vaprio d'Adda (MI) che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 88,00

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2025/2026 € 718,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna

Eventuali spese straordinarie già deliberate nessuna. In corso di valutazione e oggetto di prossima delibera il rifacimento dei balconi e la sistemazione di cancelletto condominiale, spese non comprese nel preventivo 25/26

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

nessuno

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3be5e5f12f26320b7ce92e4f6010c404

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.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Vaprio d'Adda in Ambiti della città storica consolidati o da consolidare e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

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

- Pratica Edile n. 500 del 18/05/1962
- Agibilità/abitabilità n. 500/1962 del 4/6/1963

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

Costi stimati: nessuno

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo la scheda risultava difforme in quanto la porta d'ingresso nella cucina è segnata nel soggiorno, invece, come nella pratica edilizia la porta d'ingresso è nel disimpegno di ingresso. Tuttavia per tale difformità non è necessario variare la scheda in quanto non viene modificata la consistenza e quindi la rendita dell'immobile.

Costi stimati: nessuno

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3be5e5f12f26320b7ce92e4f6010c404

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale lorda è la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati dal valutatore. Sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di 1,50 m.

La superficie commerciale lorda 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 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	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m^2	63,80	100%	63,80
Balcone	m^2	4,48	30%	1,34
Cantina	m^2	3,00	25%	0,75
		71,28		65,89
			Superficie commerciale lorda	**66,00**

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.

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3be5e5f12f26320b7ce92e4f6010c404

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) – 1° semestre 2025

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Vaprio d'Adda (MI)

Fascia/Zona: Centrale / INTERO CENTRO URBANO

Valore mercato prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1.150,00 (€/m^2)

Valore di locazione prezzo min. 4,5 / prezzo max. 5,2 (€/m^2 x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: febbraio 2025

Zona: INTERO CENTRO URBANO

valore di compravendita prezzo min. 1.182,00 / prezzo max. 1.534,00 (€/m^2)

valore di locazione prezzo min. 3,71 / prezzo max. 4,81 (€/m^2xmese)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

Circa 1.000,00 €/m^2

Si è fissato un valore di €/m^2 1.100,00 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale (circa 1.125,00 €/m^2), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 1.358,00 €/m^2 - 15 % = circa 1.154,30 €/m^2) valore da agenzia immobiliare 1.000,00 €/m^2.

9.3. **Valutazione del Lotto Unico**

Descrizione	Cat. Catasto	Superficie	Valore €/m^2	Valore complessivo
Appartamento con cantina	A/3	66,00	1.100,00 €	72.600,00 €

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:

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3be5e5f12f26320b7ce92e4f6010c404

Valore Lotto	UNICO	72.600,00 €
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito		-3.630,00 €
spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,		0,00 €
bonifiche da eventuali rifiuti		0,00 €
stato d'uso e manutenzione (già valutato in sede di stima)		0,00 €
eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art.		0,00 €
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del		0,00 €
	Totale da decurtare	-3.630,00 €
	Prezzo a base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni	68.970,00 €
	che si arrotonda a:	**69.000,00 €**

Valore a base d'asta in caso di immobile OCCUPATO non ricorre

In caso di pignoramento di quota indicare il valore della quota pignorata
quota pignorata pignorato intero

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.

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3be5e5f12f26320b7ce92e4f6010c404

ALLEGATI

1. Descrizione del bene
2. Vincoli giuridici
3. Fotografie
4. Planimetrie catastali
5. Certificazioni impianti
6. Titolo di provenienza
7. Spese Condominiali
8. Titoli edilizi
9. Agibilità
10. Valori di stima

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3be5e5f12f26320b7ce92e4f6010c404