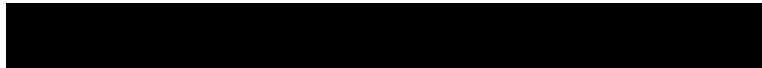


# **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO**

**Sezione Seconda Civile**

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Liquidazione Giudiziale n. 223/2023**



Giudice Delegato: Dott. 

Curatore: Dott. Marino MARRAZZA

C.T.U. incaricato: Ing. Giuliana ROCCARO

## INDICE SINTETICO

### Lotto A

Beni in Vaprio D'Adda via Madre Laura Baraggia 30 "Residenza Vecchia Vaprio"

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 8 particella 518 subalterno 11

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 8 particella 518 subalterno 36

### **Stato occupativo**

Lotto A: al sopralluogo occupato [REDACTED]

### **Contratti di locazione in essere**

Da verifica circa l'esistenza di regolare contratto di locazione da parte dell'Agenzia delle Entrate: "non risultano in essere contratti di locazione per gli immobili indicati" → si segnala l'esistenza di un contratto preliminare di compravendita nella forma di "rent to buy" con termine fissato per l'acquisto, ormai scaduto.

### **Comproprietari**

Nessuno

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 211.500,00

NB: i cespiti sono da ritenersi liberi.

### Lotto B

Beni in Vaprio D'Adda via Madre Laura Baraggia 30 "Residenza Vecchia Vaprio"

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 8 particella 518 subalterno 12

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 8 particella 518 subalterno 40

### **Stato occupativo**

Lotto B: al sopralluogo occupato [REDACTED]

### **Contratti di locazione in essere**

Da verifica circa l'esistenza di regolare contratto di locazione da parte dell'Agenzia delle Entrate: "non risultano in essere contratti di locazione per gli immobili indicati" → si segnala l'esistenza di una scrittura privata di compravendita con termine fissato per l'acquisto, ormai scaduto.

### **Comproprietari**

Nessuno

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 141.950,00

NB: i cespiti sono da ritenersi liberi.

### Lotti C - D

Beni in Vaprio D'Adda via Madre Laura Baraggia 30 "Residenza Vecchia Vaprio"

Lotto C: Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 8 particella 518 subalterno 38

Lotto D: Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 8 particella 518 subalterno 48

### **Stato occupativo**

Lotto C: al sopralluogo visionato solo esternamente, considerato libero.

Lotto D: al sopralluogo visionato solo esternamente, considerato libero.

### **Contratti di locazione in essere**

Da verifica circa l'esistenza di regolare contratto di locazione da parte dell'Agenzia delle Entrate: "non risultano in essere contratti di locazione per gli immobili indicati".

### **Comproprietari**

Nessuno

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

Lotto C da libero: € 11.750

Lotto D da libero: € 15.450

NB: i cespiti sono da ritenersi liberi in attesa di verifica.

### **Lotti E - F - G - H - I**

Beni in Pozzo D'Adda via Madre Teresa di Calcutta SC "Residenza La Castellana"

Lotto E: Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 3 particella 536 subalterno 83

Lotto F: Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 3 particella 536 subalterno 84

Lotto G Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 3 particella 536 subalterno 108

Lotto H: Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 3 particella 536 subalterno 113

Lotto I: Categoria: C2 [Magazzini, depositi]

Dati Catastali: foglio 3 particella 536 subalterno 157

### **Stato occupativo**

Lotto E: libero

Lotto F: libero

Lotto G: libero

Lotto H: libero

Lotto I: libero

### **Contratti di locazione in essere**

Da verifica circa l'esistenza di regolare contratto di locazione da parte dell'Agenzia delle



### **Lotto O**

Beni in Trezzano Rosa: terreno seminativo catastalmente, allo stato dei luoghi si tratta di porzione di ente urbano in accesso al condominio

Lotto O: Categoria: SEMINATIVO → da verificare

Dati Catastali: foglio 3 particella 703

### **Stato occupativo**

Lotto O: libero, a meno delle evidenti servitù almeno apparenti.

### **Contratti di locazione in essere**

Non applicabile la verifica circa l'esistenza di eventuale contratto di locazione da parte dell'Agenzia delle Entrate.

### **Comproprietari**

Nessuno

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

Il cespite non è stimabile allo stato attuale, essendo conferito al catasto terreni, seppur costituisca una porzione di area urbana di accesso sia pedonale che carraio a complesso edilizio condominiale.

**LOTTI A - B - C - D in VAPRIO D'ADDA**  
(2 APPARTAMENTI con cantina, area e BOX, ALTRI 2 BOX SINGOLI)

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI IN LIQUIDAZIONE**

**Descrizione del bene**

**LOTTO A - LOTTO B - LOTTO C - LOTTO D**

In Comune di Vaprio d'Adda (MI) via Madre Laura Baraggia n 30: n 2 appartamenti con cantina e box pertinenziale, n. 2 box singoli, rispettivamente ai piani terra e seminterrato con accesso dal cortile comune oltre che da rampa carraia.

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda come segue: (vedi allegati)**

Intestati: ██████████ Proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

dati identificativi: **fg. 8 part. 518 RISPETTIVAMENTE**

**LOTTO A: APPARTAMENTO sub. 11 E BOX SUB 36**

dati classamento: APPARTAMENTO categoria A/2, classe 4, vani 6, RC euro 557,77

BOX categoria C/6, classe 2, superficie 28, RC euro 73,85

Dati derivanti da: visure storiche per immobile aggiornate al 02/11/2023

**Coerenze**

dell'appartamento: pianerottolo comune sub 3, con accesso dalla prima porta a destra dallo sbarco delle scale, vano scale, altra proprietà su esterno da 2 lati, via comunale Melzi D'Eril, parti comuni sub 1;

della cantina: pianerottolo comune sub 3, vano scale, terrapieno da 2 lati, altra proprietà da 2 lati; dell'altra cantina: pianerottolo comune sub 3, altra proprietà da 3 lati.

del box: corsia di manovra, altra proprietà da 2 lati, stessa proprietà da 1 lato.

**LOTTO B: APPARTAMENTO sub. 12 E BOX SUB 40**

dati classamento: APPARTAMENTO categoria A/2, classe 4, vani 6, RC euro 557,77

BOX categoria C/6, classe 2, superficie 28, RC euro 73,85

Dati derivanti da: visure storiche per immobile aggiornate al 02/11/2023

**Coerenze**

dell'appartamento: pianerottolo comune sub 3, con accesso dalla prima porta a sinistra dallo sbarco delle scale, vano scale, altra proprietà su esterno da 2 lati, via comunale Melzi D'Eril, parti comuni sub 1;

della cantina: pianerottolo comune sub 3, vano scale, terrapieno da 2 lati, altra proprietà da 2 lati

del box: corsia di manovra, altra proprietà da 2 lati, stessa proprietà da 1 lato.

### **LOTTO C: BOX SUB 38**

dati classamento: BOX categoria C/6, classe 2, superficie 16, RC euro 39,72

Dati derivanti da: visure storiche per immobile aggiornate al 02/11/2023

#### **Coerenze**

del box: corsia di manovra, altra proprietà da 3 lati.

### **LOTTO D: BOX SUB 48**

dati classamento: BOX categoria C/6, classe 2, superficie 21, RC euro 53,97

Dati derivanti da: visure storiche per immobile aggiornate al 02/11/2023

#### **Coerenze**

del box: corsia di manovra, altra proprietà da 3 lati.

## **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI IN LIQUIDAZIONE**

### **Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Vaprio d'Adda

Fascia/zona: centrale, intero centro urbano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: zona prettamente residenziale con alcuni esercizi commerciali di prima necessità.

Principali collegamenti pubblici di superficie: a 500 mt fermate Bus Z309 Cassano D'Adda – Trezzo sull'Adda; Bus Z311 Gessate M2 - Vaprio d'Adda;

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 Km svincolo autostradale A4 casello Trezzo Sull'Adda

### **Caratteristiche descrittive esterne (allegata documentazione fotografica esterni)**

Complesso edilizio chiamato Residenza Vecchia Vaprio composto da palazzine di 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito a partire dalla fine del primo decennio degli anni duemila

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco civile e mattoni a vista;
- accesso: cancello in ferro;
- cortile comune che porta all'accesso alle varie unità;
- ascensore non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buono, non si vedono a vista parti che richiedono interventi di manutenzione straordinaria né di tipo strutturale.

**Caratteristiche descrittive interne appartamenti (*allegata documentazione fotografica interni*)**

Abitazioni di tipo civile, poste al piano terra senza ascensore, composte da ingresso, soggiorno con cucina a vista, due camere, cabina armadio, bagno e portico con accesso ad area esterna di proprietà sviluppantesi sia sul fronte che sul retro; collegato internamente con piano seminterrato ad uso cantina, con accesso diretto al box.

**Lotto A:**

Appartamento sub 11 + box sub 36 direttamente collegato al piano S1 tramite porta interna:

- Esposizione: doppia (est-ovest);
- pareti: tinteggiate, ceramica in bagno fino ad h porta ed in cucina fino ad h pensili;
- pavimenti: in piastrelle di gres, parquet nella zona notte;
- infissi esterni: in legno con finitura bianca e vetri doppi a taglio termico;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a radiatori; presente caldaia murale a gas installata esternamente;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata esternamente;
- impianto di condizionamento: presente in soggiorno, predisposizione nelle camere;
- altezza dei locali: m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discretamente mantenuto con finiture di tipo normale.

Cantina collegata:

- muri: intonacati al civile;
- pavimento: ceramica;
- pareti: si segnala risalita di umidità nelle pareti a contatto col terrapieno.

Cantina:

- muri: intonacati al civile;
- pavimento: ceramica.

**Lotto B:**

Appartamento sub 12 + box sub 40 direttamente collegato al piano S1 tramite porta interna:

- Esposizione: doppia (est-ovest);
- pareti: rasate, ceramica in bagno fino a metà h pareti;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica, anche nella zona notte;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi a taglio termico;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente;



- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a radiatori; presente caldaia murale a gas;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas;
- impianto di condizionamento: presente solo predisposizione impianto;
- altezza dei locali: m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: appena sufficientemente mantenuto con finiture di tipo normale al piano terra (mancano porte interne, completamento impianti e altre finiture); allo stato rustico senza pavimenti e corrimano con ringhiera nella scala interna di collegamento al piano cantina seminterrato.

Cantina:

- pavimento: battuto di cemento armato;
- pareti: al rustico.

**Lotti C - D:**

Box sub 38 + Box SUB 48

Visionati solo esternamente per mancanza di chiavi. Si ritiene di poter presumere che presentino le stesse caratteristiche interne dei due box visionati anche internamente,

**Breve descrizione della zona**

Zona del centro abitato, limitrofa alla zona rurale circostante, dotata delle principali tipologie di servizi (urbanizzazione primaria e secondaria) e mezzi di trasporto verso le cittadine vicine, che sono collegate al capoluogo lombardo anche tramite linea metropolitana dalla vicina Gessate. Gli edifici presenti sono prettamente di tipologia civile. Zona prettamente residenziale e mista.

**Certificazioni energetiche (non più valide):**

Dall'interrogazione della base dati del Cened, risulta presente certificazione energetica scaduta nel 2022, per entrambi gli appartamenti.

**Certificazioni di conformità degli impianti**

Non disponibili certificazioni degli impianti termico, elettrico, di produzione di acqua calda sanitaria e climatizzazione invernale/estiva (ove presenti).

**STATO OCCUPATIVO**

**Detenzione del bene**

**Lotto A:**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/12/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni come precedentemente concordato con l'occupante dell'immobile, era presente il [REDACTED] insieme alla moglie [REDACTED] che hanno dichiarato appunto di occuparlo con la famiglia (hanno figli minori).

**Lotto B:**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/12/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni come precedentemente concordato con l'occupante dell'immobile, era presente la [REDACTED] che ha dichiarato appunto di occuparlo da sola.

**Lotti C - D:**

Al momento del sopralluogo, non visionati per mancanza di chiavi. Si ritengono liberi fino a evidenze diverse da parte dell'Agenzia delle Entrate.

### Esistenza contratti di locazione

Come verificato con richiesta all'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa: "non risultano in essere contratti di locazione per gli immobili indicati".

## PROVENIENZA

### Attuali proprietari

Denominazione: [REDACTED]

- proprietà per la quota di 1/1 relativamente a tutti i beni siti in Vaprio D'Adda

In forza di atto di compravendita di terreno in autentica Notaio Dott. [REDACTED] in data 01/06/1993 rep n. 11092, trascritto a Milano 2 in data 29/06/1993. ai nn. 49703/34953, tra [REDACTED] e la [REDACTED] poi divenuta [REDACTED] con atto di scissione del 19/03/2007 Rep. 65405/14711 a firma Notaio Dott. [REDACTED]

Successivamente sono state presentate le pratiche edilizie al preposto ufficio comunale per la costruzione della residenza.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### Lotti A - B - C - D:

Dal titolo di provenienza, trattandosi di atto di acquisto del terreno, non si evincono vincoli particolari.

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - elenco sintetico + estrazione di note al ventennio alla data del 27/01/2024, oltre che dalle verifiche in relazione alla documentazione edilizia, si evince:

### 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**

Area diventata fabbricabile con l'adozione del Piano di Lottizzazione 9C1-23 N.P Via Milano denominato "La Novella" in variante al P.R.G., diventato esecutivo in data 22/12/2006

Atto di modifica della convenzione e cessione di aree, Rep. nn. 72135/17888 del 03/06/2009 a firma Notaio Dott. [REDACTED]

Eventuali note: nessuna a parte le prescrizioni dettate dalla convenzione di lottizzazione e successiva modifica, che si sono esaurite con la costruzione e comunque nel termine stabilito

di 10 anni.

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

- **Iscrizioni**

ISCRIZIONE del 13/03/2015 - Registro Particolare 3532 Registro Generale 22693  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 38400/8106 del 09/03/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 4218 del 20/03/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- 2 - Annotazione n. 5638 del 14/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 9631 del 10/05/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Trascrizioni**

Trascrizione del 21/11/2022 - registro particolare 111207 registro generale 164412  
pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano repertorio 28477 del  
20/10/2022 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Trascrizione del 20/09/2023 - registro particolare 86686 registro generale 124029 pubblico  
ufficiale Tribunale di Milano repertorio 287/2023 del 20/04/2023  
atto giudiziario - sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

### Eventuali note/osservazioni

- **Lotto A:** Si cita a titolo informativo la presenza di un Preliminare di compravendita datato 20/02/2014 avente per oggetto i cespiti del Lotto A. In tale documento si prevedeva oltre al pagamento di una caparra, la corresponsione di una somma a titolo di "affitto con riscatto" da scalarsi dal prezzo pattuito per la vendita fino alla data del 15/01/2019, indicata come termine essenziale per il rogito. Tale documento è stato sottoscritto dalla attuale occupante dell'immobile.
- **Lotto B:** Si cita a titolo informativo la presenza di una Scrittura Privata non datata avente per oggetto i cespiti del Lotto B. In tale documento si formalizzava un accordo volto al trasferimento delle porzioni immobiliari del Lotto B nello stato di rustico, con la corresponsione di una somma a titolo di "conguaglio" del prezzo pattuito per la vendita, con compensazione della restante somma definita a seguito di sentenza n. 5791/2018 del Tribunale di Milano. La data, indicata come termine essenziale per il rogito, era il 30/09/2019. Tale documento è stato sottoscritto dalla attuale occupante dell'immobile.
- Con provvedimento del GE D.ssa [REDACTED] nell'ambito della procedura esecutiva RGE 1156/2022, in data 06/07/2023 viene dichiarata la chiusura anticipata del procedimento di esecuzione forzata. La procedura di liquidazione pertanto è totalmente subentrata nelle posizioni.

## **SPESE CONDOMINIALI**

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono, fino alla data di 04/2023, e ha poi inviato aggiornamento per il periodo nel frattempo intercorso fino alla data odierna.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

**Lotto A: (47,62 + 1,80)/1000 = 49,42/1000**

**Lotto B: (47,46 + 1,80)/1000 = 49,26/1000**

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

**Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile, che le somme sono relative all'ultima gestione e sono state arrotondate. Si aggiunge l'aggiornamento delle spese alla data odierna.

**Lotto A:**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 01/05/2022 - 30/04/2023: € 776 circa per A2 e € 80 circa per C6 → aggiornate al 28/02/2024: € 750 circa per A2 e € 90 circa per C6

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.576 circa e € 195 circa C6

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 1.089 circa per A2 e € 40 circa per C6

**Lotto B:**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 01/05/2022 - 30/04/2023: € 248 circa per A2 e € 10 circa per C6 → aggiornate al 28/02/2024: € 230 circa per A2 e € 30 circa per C6

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1410 circa A2 e € 58 circa C6

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 1046 circa per A2 e € 40 circa per C6

**Lotto C:**

Spese ordinarie annue di gestione immobile aggiornate al 28/02/2024: € 50 circa per C6

**Lotto D:**

Spese ordinarie annue di gestione immobile aggiornate al 28/02/2024: € 60 circa per C6

Spese straordinarie alla data del 28/02/2024: "al momento non ci sono spese straordinarie deliberate in corso".

Segue prospetto ricevuto in data 28/02 sul totale spese non pagate:

Spese 2022/2023 non pagate per €.	
sub 11	€ 1.268,80
box sub 36	€ 242,58
sub 12	€ 122,36
box sub 40	€ 4,49
Box sub 38	€ 2,51
Box sub 48	€ 23,94

Spese 2021/2022 non pagate per €.	
sub 11	€ 1.436,90
box sub 36	€ 392,33
sub 12	€ 268,29
box sub 40	€ 13,00
Box sub 38	€ 8,14
Box sub 48	€ 0

- Totale spese non pagate ad oggi per ciascun immobile come indicato sopra	
sub 11	€ 1.495,85
box sub 36	€ 479,75
sub 12	€ 122,36
box sub 40	€ 293,85
Box sub 38	€ 6,15
Box sub 48	€ 70,40

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, alla data del decreto di trasferimento e relative a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione nel frattempo effettuati, in corso, e/o deliberati.*

#### **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno.

#### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Si al piano terra, al piano S1 solo con accesso esterno, per assenza di impianto elevatore.

### **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA, CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è successiva al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PRG del Comune di Vaprio d'Adda in zona a media trasformabilità, a media densità, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, edificato su comparto in cui non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione.

L'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli oltre quelli previsti dalla convenzione per attuazione del PRG.

#### **Pratiche edilizie reperite da visione fascicoli presso la società costruttrice**

- Convenzione urbanistica per Piano di Lottizzazione n 9.C1-23NP Via Milano denominato "La Novella" approvata con deliberazione della Giunta Comunale in data 22/12/2006, con durata di 10 anni
- Atto di Modifica della Convenzione e cessione di aree del 03/06/2009 relativo al Piano Attuativo di Iniziativa Privata denominato "9C1 La Novella", per l'esatto allineamento del Viale e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (scuola media e piazza ...).
- DIA n 12173 del 16/09/2009 sostitutiva del Permesso di Costruire per il Piano di Lottizzazione La Novella n 9C1 – 23NP per "edificazione complesso residenziale composto da n 22 unità abitative".

#### **Conformità edilizia/catastale**

Al sopralluogo i cespiti visionati risultavano conformi.

### **CONSISTENZA**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle 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:

**Lotto A:**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento sub 11	mq.	88,0	100%	88,0
portico	mq.	25,0	45%	11,3
cantina	mq.	66,0	40%	26,4
area	mq.	122,0	6%	6,8
		<b>301,0</b>		<b>132,5</b>
box sub 36	mq.	28	0,50	14,0

**Lotto B:**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento sub 12	mq.	92,0	100%	92,0
portico	mq.	25,0	40%	10,0
cantina	mq.	63,0	30%	18,9
area	mq.	122,0	6%	6,8
		<b>302,0</b>		<b>127,7</b>
box sub 40	mq.	28	0,50	14,0

**Lotto C:**

box sub 38	mq.	16	0,50	8,0
------------	-----	----	------	-----

**Lotto D:**

box sub 48	mq.	21	0,50	10,5
------------	-----	----	------	------

**LOTTE E - F - G - H - I in POZZO D'ADDA**  
**(4 BOX SINGOLI e 1 CANTINA)**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI IN LIQUIDAZIONE**

**Descrizione dei beni**

**LOTTE E - F - G - H - I**

In Comune di Pozzo d'Adda (MI) via Madre Teresa di Calcutta n 6: n. 4 box auto e n. 1

cantina posti al piano seminterrato con accesso dalle scale comuni oltre che dalla rampa carraia.

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda come segue:**

dati identificativi: **fg. 3 part. 536 RISPETTIVAMENTE**

**LOTTO E: BOX SUB 83**

dati classamento: BOX categoria C/6, classe 4, superficie 19, RC euro 58,88

Dati derivanti da: visure storiche per immobile aggiornate al 02/11/2023

**Coerenze**

del box: corsia di manovra, altra proprietà da 2 lati, parti comuni.

**LOTTO F: BOX SUB 84**

dati classamento: BOX categoria C/6, classe 4, superficie 19, RC euro 58,88

Dati derivanti da: visure storiche per immobile aggiornate al 02/11/2023

**Coerenze**

del box: corsia di manovra, altra proprietà da 2 lati, parti comuni.

**LOTTO G: BOX SUB 108**

dati classamento: BOX categoria C/6, classe 4, superficie 18, RC euro 55,78

Dati derivanti da: visure storiche per immobile aggiornate al 02/11/2023

**Coerenze**

del box: corsia di manovra, altra proprietà da 2 lati, parti comuni.

**LOTTO H: BOX SUB 113**

dati classamento: BOX categoria C/6, classe 4, superficie 16, RC euro 49,58

Dati derivanti da: visure storiche per immobile aggiornate al 02/11/2023

**Coerenze**

del box: corsia di manovra, altra proprietà da 2 lati, parti comuni.

**LOTTO I: CANTINA SUB 157**

dati classamento: BOX categoria C/2, classe 2, superficie 3, RC euro 6,04

Dati derivanti da: visure storiche per immobile aggiornate al 02/11/2023

**Coerenze**

della cantina: corridoio comune, altra proprietà da 3 lati.

**DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI IN LIQUIDAZIONE**

**Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Pozzo d'Adda

Fascia/zona: centro urbano, limitrofo alla zona rurale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: zona prettamente residenziale con alcuni esercizi commerciali di prima necessità.

Principali collegamenti pubblici di superficie: a 500 mt fermata Bus Z311 GESSATE M2 – Vaprio d'Adda, che consente il collegamento alla linea Metro M2 per Milano

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 Km svincolo autostradale A4 casello Trezzo Sull'Adda

### **Caratteristiche descrittive esterne (allegata documentazione fotografica esterna)**

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito a inizio degli anni 2000

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco civile;
- accesso: portoncino in ferro che da accesso al complesso residenziale;
- scale posizionate nel cortile interno: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete, nessuna parte richiede interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria a vista.

### **Caratteristiche descrittive interne (allegata documentazione fotografica interna)**

Box di costruzione di tipo civile, posti al piano seminterrato, come la cantina.

#### **Lotti E – F – G – H:**

Box:

- Esposizione: singola (nord-est/nord-ovest);
- pareti: in c.a. e mattoni
- pavimenti: in battuto di cemento;
- infissi esterni: clausure di alluminio;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: fino a m. 2,45 circa;
- condizioni generali dei box: discretamente mantenuto.

#### **Lotto I:**

Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: intonacate, non imbiancate.

### **Breve descrizione della zona**

Zona semicentrale appartenente al centro urbano, limitrofa alla zona rurale, dotata delle



principali tipologie di servizi (urbanizzazione primaria e secondaria) e mezzi di trasporto verso le cittadine vicine, che sono collegate al capoluogo lombardo anche tramite linea metropolitana. Gli edifici presenti sono prettamente di tipologia civile, Zona prettamente residenziale e mista.

### Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibile.

## STATO OCCUPATIVO

### Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/12/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni in maniera autonoma, come precedentemente concordato col curatore, i beni sono risultati liberi, ad eccezione dei due box sub 108 e sub 84, per i quali non è stato possibile effettuare la verifica rispettivamente per difficoltà ad aprire il box anche in presenza di chiavi e per mancanza di chiavi. In data 24/01/2024 è stato effettuato secondo sopralluogo in presenza del fabbro per aprire il box sub 84, che è risultato libero, mentre per il box sub 108 si è presentato un condomino in possesso delle chiavi. Questo ultimo box è risultato occupato da cose, seppur sia stato dichiarato come libero.

### Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i bene in oggetto di procedura e avente la società in liquidazione quale dante causa, come verificato con richiesta all'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate: "Come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 30/01/2024, non risultano in essere contratti di locazione per gli immobili in oggetto indicati."

## PROVENIENZA

### Attuali proprietari

Denominazione: [REDACTED]

- proprietà per la quota di 1/1 relativamente a tutti i beni siti in Pozzo D'Adda dal 15/05/2001 per EDIFICAZIONE SU AREA URBANA

In forza di atto di compravendita di terreno per convenzione di lottizzazione, in autentica Notaio Dott. [REDACTED] in data 17/11/1995 rep n. 23184/2194, trascritto a Milano 2 in data 23/11/1995. ai nn. 21601/11 tra Tresoldi Gaetano, Comune di Pozzo D'Adda e la [REDACTED] poi divenuta [REDACTED] con atto di scissione del 19/03/2007 Rep. 65405/14711 a firma Notaio Dott. [REDACTED]

Successivamente sono state presentate le pratiche edilizie al preposto ufficio comunale per la costruzione della residenza.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### Lotti E - F - G - H - I:

Dal titolo di provenienza, trattandosi di atto di acquisto del terreno, non si evincono vincoli particolari.

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - elenco sintetico + estrazione di note al ventennio alla data del 27/01/2024, oltre che dalle verifiche in relazione alla documentazione edilizia, si evince:

### 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**

Area di PRG indicata come Zona residenziale C1 di espansione con l'adozione della Convenzione di Lottizzazione, in autentica Notaio Dott. ██████████ in data 17/11/1995 rep n. 23184/2194 diventata esecutiva con delibera di C.C. n 46 in data 12/09/1995.

Eventuali note: nessuna, a parte le prescrizioni dettate dalla convenzione di lottizzazione, che si sono esaurite con la costruzione e comunque nel termine massimo stabilito di 10 anni.

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

- **Iscrizioni**

ISCRIZIONE del 01/06/2001 - Registro Particolare 13376 Registro Generale 55672  
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 45934 del 30/05/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIO-  
NATO

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 30482 del 26/09/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 37178 del 20/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 6738 del 22/02/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 18220 del 08/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 25670 del 06/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 6 - Annotazione n. 9648 del 04/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7 - Annotazione n. 19649 del 07/08/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 8 - Annotazione n. 19975 del 25/08/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 9 - Annotazione n. 19976 del 25/08/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 10 - Annotazione n. 301 del 12/01/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
- 11 - Annotazione n. 302 del 12/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 12 - Annotazione n. 303 del 12/01/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

- 13 - Annotazione n. 3231 del 12/02/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
- 14 - Annotazione n. 3232 del 12/02/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- 15 - Annotazione n. 3233 del 12/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 16 - Annotazione n. 3234 del 12/02/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- 17 - Annotazione n. 7530 del 13/04/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 18 - Annotazione n. 19083 del 18/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 19 - Annotazione n. 16317 del 25/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 20 - Iscrizione n. 13099 del 26/05/2021
- 21 - Comunicazione n. 11273 del 30/04/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/03/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 04/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 22 - Comunicazione n. 20215 del 13/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 13/11/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 23 - Comunicazione n. 2717 del 04/02/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/10/2006. Cancellazione parziale eseguita in data 08/03/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 24 - Comunicazione n. 17319 del 02/09/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/08/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 05/09/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 25 - Comunicazione n. 5705 del 23/03/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 08/03/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 10/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 26 - Comunicazione n. 6151 del 25/03/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/02/2020. Cancellazione parziale eseguita in data 01/04/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 27 - Comunicazione n. 28270 del 23/11/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/05/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ANNOTAZIONE del 12/02/2009 - Registro Particolare 3234 Registro Generale 13267 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 47741 del 28/11/2001 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13376 del 2001

ANNOTAZIONE del 25/07/2018 - Registro Particolare 16317 Registro Generale 100731 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6567/3763 del 03/07/2018 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 13376 del 2001

- **Trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 20/09/2023 - Registro Particolare 86686 Registro Generale 124029 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 287/2023 del 20/04/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Nota disponibile in formato elettronico

Eventuali note/osservazioni: nessuna.

## SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: informazione non disponibile

Millesimi di riscaldamento: non applicabile

### **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 giugno al 31 maggio e che le somme sono state arrotondate.

- Box sub 83: la spesa deliberata per la gestione ordinaria in corso è di circa € 131. Risulta un debito da gestioni precedenti di circa € 87.
- Box sub 84: la spesa deliberata per la gestione ordinaria in corso è di circa € 130. Risulta un debito da gestioni precedenti di circa € 85.
- Box sub 108: la spesa deliberata per la gestione ordinaria in corso è di circa € 120. Risulta un debito da gestioni precedenti di circa € 290.
- Box sub 113: la spesa deliberata per la gestione ordinaria in corso è di circa € 110. Risulta un debito da gestioni precedenti di circa € 122.
- Cantina sub 157: la spesa deliberata per la gestione ordinaria in corso è di circa € 22. Risulta un debito da gestioni precedenti di circa € 67.

Non ci sono spese straordinarie separate.

Con riferimento dei dati sopra indicati, ad oggi non è stato pagato nulla.

*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, alla data del decreto di trasferimento e relative 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 nel frattempo effettuati, in corso, e/o deliberati.*

### **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno.

### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Solo dalla rampa carraia per assenza di impianto elevatore.

## **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è successiva al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PRG del Comune di Pozzo d'Adda, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli oltre quelli previsti dalla convenzione per attuazione del PRG.

### **Pratiche edilizie reperite da visione fascicoli presso la società costruttrice**

- Convenzione urbanistica per Piano di Lottizzazione del 17/11/1995 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 in data 12/09/1995, con durata di 10 anni.
- Concessione Edilizia n 59/99 Prot. N 8169 del 17/12/1999 per "realizzazione palazzine ad uso civile edifici E – F – N – O – P – L al mappale 124 foglio n. 3 corrispondente a Via A. Moro".
- DIA in Variante alla Concessione Edilizia 59/99 presentata in data 27/01/2001 relativa agli Edifici E -F

N.B. si precisa che i cespiti di interesse si trovano al piano seminterrato degli Edifici E -O

### Conformità edilizia/catastale

Al sopralluogo i cespiti visionati risultavano conformi.

## CONSISTENZA

### 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; in questo caso pur trattandosi di pertinenze accessorie, le superfici vengono considerate "per intero" (avendo uno specifico mercato di riferimento con propri prezzi), come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box sub 83	mq.	22,0	100%	22,0
box sub 84	mq.	22,0	100%	22,0
box sub 108	mq.	21,0	100%	21,0
box sub 113	mq.	19,0	100%	19,0
cantina sub 157	mq.	4,0	100%	4,0

## LOTTE L - M - N in RONCELLO (2 TERRENI SEMINATIVI, 1 POSTO AUTO SCOPERTO)

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI IN LIQUIDAZIONE

### Descrizione del bene

#### LOTTE L - M

In Comune di Roncello (MB), zona limitrofa all'ingresso della cittadina, all'interno del Parco Agricolo Nord Est.

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/2

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Roncello come segue:**

**Lotto L:** dati identificativi: **fg. 3 part. 127**

dati classamento: SEMINATIVO 1, Superficie 1 ara 20 ca, Reddito Dominicale euro 0,77  
Reddito Agrario euro 0,74

**Lotto M:** dati identificativi: **fg. 3 part. 126**

dati classamento: SEMINATIVO 1, Superficie 5 h 6 ara 20 ca, Reddito Dominicale euro 36,28  
Reddito Agrario euro 34,83

*NB: il mappale 127 si trova all'interno del mappale 126.*

Dati derivanti da: visura storica per immobile aggiornata al 02/11/2023

**Coerenze**

Altra proprietà da 3 lati, striscia di passaggio da 1 lato.

**DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI IN LIQUIDAZIONE**

**Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Roncello

Fascia/zona: zona rurale, limitrofa al centro abitato.

Destinazione: rispettivamente striscia e rettangolo di terreno seminativo

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

Servizi offerti dalla zona: zona prettamente residenziale con alcuni esercizi commerciali di prima necessità.

Principali collegamenti pubblici di superficie: a 250 mt fermate Bus Z313 GESSATE M2 – Paderno d'Adda; Bus Z321 Monza FS – Trezzo sull'Adda; Bus Z322 Cologno Nord M2 – Trezzo sull'Adda, che consente il collegamento alla linea Metro M2 per Milano.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 Km svincolo autostradale A4 casello Trezzo Sull'Adda

**Lotto L:**

Rettangolo di terreno seminativo apparentemente senza alcuna coltura.

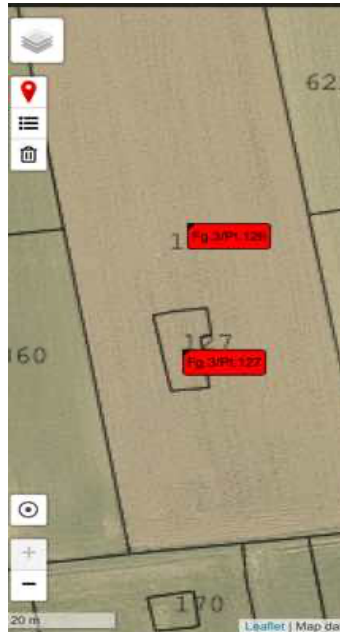
**Lotto M:**

Striscia di terreno seminativo apparentemente senza alcuna coltura.

**Caratteristiche descrittive esterne (allegata documentazione fotografica)**

Striscia di terreno che comprende la particella 127 all'interno della particella 126, circondata da altro terreno su 3 lati e una stretta striscia di terra di passaggio e accesso a tutte le particelle anche limitrofe

- condizioni generali dei cespiti: non seminati a vista



**Caratteristiche descrittive interne: non applicabile**

#### **Breve descrizione della zona**

Zona rurale, limitrofa al centro abitato, appartenente al Parco Agricolo Nord Est, dotata delle principali tipologie di servizi (urbanizzazione primaria e secondaria) e mezzi di trasporto verso le cittadine vicine, che sono collegate al capoluogo lombardo anche tramite linea metropolitana. La striscia di terreno che comprende i due mappali a vista non sembra essere attualmente seminata da alcun tipo di coltura. Zona limitrofa residenziale e mista (industriale).

**Certificazioni energetiche: non applicabile**

**Certificazioni di conformità degli impianti: non applicabile**

### **STATO OCCUPATIVO**

#### **Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/01/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni in autonomia, come precedentemente concordato col Curatore, i cespiti sono risultati liberi alla vista, non recintati, senza nessuna coltura evidente. L'accesso avviene tramite piccola strada campestre.

#### **Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente la società in liquidazione quale dante causa, come verificato con richiesta all'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate: *"come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 31/01/2024, non risultano in essere contratti di locazione per gli immobili indicati in oggetto"*.

## PROVENIENZA

### Attuali proprietari

Denominazione: [REDACTED]

- proprietà per la quota di 1/1 relativamente al cespite sito in Roncello dal 01/07/1998 per COSTITUZIONE

In forza di atto di compravendita di area, in autentica Notaio Dott. [REDACTED] in data 15/10/1993 rep n13296.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - elenco sintetico + estrazione di note al ventennio (**vedi allegati**) alla data del 27/01/2024, oltre che dalle verifiche in relazione alla documentazione edilizia, si evince:

### 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 dalle attuali risultanze, fatte salve tutte le prescrizioni relative al Parco Agricolo Nord Est, zona di interesse sovracomunale, considerata il polmone verde della Brianza, che valorizza le qualità naturalistiche e le realtà agricole esistenti in un territorio periurbano ad altissimo indice di urbanizzazione.

Eventuali note: nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Nessuna

- **Trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 20/09/2023 - Registro Particolare 86686 Registro Generale 124029 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 287/2023 del 20/04/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Eventuali note/osservazioni: nessuna.

## SPESE CONDOMINIALI: non applicabile



### Accessibilità dei cespiti ai soggetti diversamente abili

Si, anche se il passaggio (strada campestre) non è completamente agevole.

## VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### Verifiche urbanistiche condotte sul sito del Comune a verifica dell'attuale destinazione urbanistica

Dal certificato di DESTINAZIONE URBANISTICA ottenuto dal Comune, si evince quanto segue:

I mappali inclusi nella richiesta sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Foglio 3 Numero 126 - 127

- Ambiti e vincoli (Tav. PR\_1):

Sistema dello spazio aperto: Ambiti agricoli strategici – ex zone E1-E2 (PR art. 7.2.1)

- Sensibilità paesaggistica (Tav. DP2\_6):

Sensibilità elevata

- Fattibilità geologica (Tav. PR\_4):

Classe IIIa - Fattibilità con consistenti limitazioni - Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche (Relazione geologica - Art. 10.1)

- Carta della pericolosità sismica locale (Tav. DP3\_6):

Classe Z4d: zona con presenza di argille residuali e terre rosse di origine fluvio colluviale

In riferimento alla richiesta di conoscere se l'ambito nel quale ricade l'immobile è riconducibile alla zona A o alla zona B di cui al Decreto Ministeriale 02/04/1968 n. 1444, si comunica che l'ambito nel quale ricade l'immobile non è riconducibile né alla Zona A né alla Zona B.

### Conformità edilizia/catastale:

Al sopralluogo i cespiti risultavano conformi.

## CONSISTENZA

### 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
Lotto L terreno seminativo	mq.	120,0	100%	120,0
Lotto M terreno seminativo	mq.	5.620,0	100%	5.620,0
		<b>5.740,0</b>		<b>5.740,0</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

NB: terreno seminativo 1: suolo senza o con poche limitazioni all'utilizzazione agricola, non richiedono particolari pratiche di conservazione e consentono un'ampia scelta tra le colture diffuse nell'ambiente.

## Descrizione del bene

### LOTTO N

In Comune di Roncello (MI) via MARCONI n. 4, in condominio denominato Corte Cam-  
paro, posto auto scoperto al piano terra.

## Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Roncello come segue

Intestati: ██████████ Proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno.

dati identificativi: **fg. 2 part. 684 sub 6**

dati classamento: categoria C/6, classe 1, superficie 14, RC euro 36,88

Dati derivanti da: visura storica per immobile aggiornata al 02/11/2023

## Coerenze

Cortile comune, altra proprietà da 1 lato, parti comuni.

## DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI IN LIQUIDAZIONE

### Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Roncello

Fascia/zona: centro urbano, limitrofa alla zona rurale

Destinazione: box, autorimesse, stalle, scuderie pertinenziali a residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: zona prettamente residenziale con alcuni esercizi commerciali di prima necessità.

Principali collegamenti pubblici di superficie: a 250 mt fermate Bus Z313 GESSATE M2 – Padermo d'Adda; Bus Z321 Monza FS – Trezzo sull'Adda; Bus Z322 Cologno Nord M2 – Trezzo sull'Adda, che consente il collegamento alla linea Metro M2 per Milano.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 Km svincolo autostradale A4 casello Trezzo Sull'Adda

### Caratteristiche descrittive esterne (*allegata documentazione fotografica esterno*)

Posto auto scoperto in condominio composto da edificio di 4 piani fuori terra e 1 piano interrato costruito a fine degli anni novanta del secolo scorso:

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco civile;
- accesso: cancello carraio;

- pavimento: mattoni autobloccanti;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete, nessuna parte richiede interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria a prima vista.

**Caratteristiche descrittive interne: non applicabile**

**Breve descrizione della zona**

Zona residenziale del centro abitato, limitrofa alla zona rurale, dotata delle principali tipologie di servizi (urbanizzazione primaria e secondaria) e mezzi di trasporto verso le cittadine vicine, che sono collegate al capoluogo lombardo anche tramite linea metropolitana. Gli edifici presenti sono prettamente di tipologia civile. Zona prettamente residenziale limitrofa a zona rurale e mista (industriale).

**Certificazioni energetiche: non applicabile**

**Certificazioni di conformità degli impianti: non applicabile**

**STATO OCCUPATIVO**

**Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/01/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni in autonomia, come precedentemente concordato col Curatore, il bene è risultato libero alla vista (trattandosi di un posto auto scoperto, non era al momento occupato da alcuna autovettura/mezzo).

**Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente la società in liquidazione quale dante causa, come verificato con richiesta all'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate: *"come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 31/01/2024, non risultano in essere contratti di locazione per gli immobili indicati in oggetto"*.

**PROVENIENZA**

**Attuali proprietari**

Denominazione: [REDACTED]

- proprietà per la quota di 1/1 relativamente al cespite sito in Roncello dal 01/07/1998 per COSTITUZIONE

In forza di atto di compravendita di area con sovrastante fabbricato, in autentica Notaio Dott. [REDACTED] in data 25/05/1994 rep n16700.

Successivamente è stata sottoscritta col Comune di Roncello la convenzione per l'attuazione del piano di recupero "Curt Camparo" in data 12/07/1996 e sono state presentate le pratiche

edilizie al preposto ufficio comunale per la demolizione del fabbricato preesistente e la costruzione del fabbricato condominiale denominato "Condominio Corte Camparo".

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - elenco sintetico + estrazione di note al ventennio alla data del 27/01/2024, oltre che dalle verifiche in relazione alla documentazione edilizia, si evince:

### 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 dalle attuali risultanze.

Eventuali note: nessuna a parte le prescrizioni dettate dalla convenzione per il piano di recupero, che si sono esaurite con la costruzione e comunque nel termine stabilito di 5 anni.

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

- **Iscrizioni**

Nessuna

- **Trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 20/09/2023 - Registro Particolare 86686 Registro Generale 124029 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 287/2023 del 20/04/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Eventuali note/osservazioni: nessuna.

## SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 3,53

Millesimi di riscaldamento: non applicabile.

### **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 marzo al 28 febbraio e che le somme sono

state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 01/03/2023 - 28/02/2024: € 75,0 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 75,0 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: non presenti.

*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, alla data del decreto di trasferimento e relative 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 nel frattempo effettuati, in corso, e/o deliberati.*

#### **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno.

#### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Si tramite accesso dal cortile condominiale comune.

### **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è successiva al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Roncello in zona a media trasformabilità, a media densità, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli.

#### **Pratiche edilizie reperite da visione fascicoli presso la società costruttrice**

- Convenzione urbanistica per Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente del 12/07/1996, approvata con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 45 in data 31/07/1995 e n. 64 del 29/11/1995, con durata di 5 anni a meno di richiesta di proroga dei termini per comprovati motivi di forza maggiore.
- Concessione Edilizia n. 40/96 del 02/10/1996
- Variante n. 59/97 alla Concessione Edilizia n. 40/96 del 18/10/1997
- Variante alla Concessione Edilizia n. 59/97 del 15/06/1998

#### **Conformità edilizia/catastale**

Al sopralluogo il cespite visionato risultava conforme.

Eventuali note/osservazioni: i posti auto facenti parte del "Condominio Camparo", ferma la loro destinazione, potranno essere delimitati e/o chiusi dai loro proprietari con apposite strutture metalliche, catenelle, e comunque con mezzi che non intacchino l'estetica e il decoro del condominio

## CONSISTENZA

### 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; in questo caso pur trattandosi di pertinenze accessorie, le superfici vengono considerate "per intero" (avendo uno specifico mercato di riferimento con propri prezzi), come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
posto auto scoperto	mq.	14,0	100%	14,0
		<b>14,0</b> mq. lordi		<b>14,0</b> mq. commerciali

## LOTTO O in TREZZANO ROSA (1 TERRENO SEMINATIVO)

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI IN LIQUIDAZIONE

### Descrizione del bene

#### LOTTO O

In Comune Trezzano Rosa (MI), in corrispondenza di via Antonio Gramsci n. 15, porzione di area urbana in accesso a rampa carraia di condominio, rimasta censita al catasto terreni dopo la costruzione, ancora intestata a [REDACTED]

### Identificati al catasto Terreni del Comune di Trezzano Rosa come segue:

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno.

dati identificativi: **fg. 3 part. 703 SEMINATIVO 2**

dati classamento: superficie mq 1ha 17 ca 4, Reddito dominicale euro 0,60

Dati derivanti da: visura storica per immobile aggiornata al 02/11/2023

### Coerenze

Strada comunale, altra proprietà da 3 lati

**Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di liquidazione giudiziale:** tale cespite è stato trasformato a seguito della edificazione dei fabbricati limitrofi anche se rimane ancora censito al catasto terreni. Alla chiusura dell'intervento di edificazione,

generalmente, in casi analoghi il terreno viene trasferito al condominio come parte comune a servizio della costruzione realizzata, con tutte le servitù del caso, trattandosi di area di accesso alla costruzione (condominio) sia per passo pedonale che carraio.

**Per tale circostanza, non può essere stimato come terreno, e non risulta una porzione vendibile.**

## DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI IN LIQUIDAZIONE

### Caratteristiche descrittive esterne (allegata documentazione fotografica esterno)

Porzione di area urbana in accesso a condominio, sia come passaggio pedonale che come passaggio carraio:

- Pavimentazione: mattoni autobloccanti

### Caratteristiche descrittive interne: non applicabile

### Breve descrizione della zona

Zona urbana limitrofa alla zona rurale, dotata delle principali tipologie di servizi (urbanizzazione primaria e secondaria) e mezzi di trasporto verso le cittadine vicine, che sono collegate al capoluogo lombardo anche tramite linea metropolitana. Gli edifici presenti sono prettamente di tipologia civile. Zona prettamente residenziale.

### Certificazioni energetiche (NON APPLICABILE)

**STATO OCCUPATIVO: non applicabile**

## PROVENIENZA

### Attuali proprietari

Denominazione: [REDACTED]

- proprietà per la quota di 1/1 relativamente al cespite sito in Trezzano Rosa dal 01/07/1998 per COSTITUZIONE

In forza di atto di compravendita di terreno, in autentica Notaio Dott. [REDACTED] in data 09/05/1994 rep n16513.

Nello stesso atto si specifica quanto segue:

*"... si riserva il diritto di passo con ogni mezzo sulla striscia di terreno al mappale 703 di are 01.17, sulla quale potrà aprire passi carrai in corrispondenza dei quali sarà vietata la sosta a terzi".*

Tale sottoscrizione resa in atto attesta chiaramente quale fosse la destinazione finale di questa striscia di terreno, a valle della successiva edificazione della restante porzione di terreno oggetto della compravendita: pertanto è chiaro che il cespite rimane a servizio perpetuo della costruzione realizzata, e si può ragionevolmente escludere ogni possibilità di sua vendita separata → si tratta di striscia asservita a completamento di realizzazione di costruzione a destinazione residenziale.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - elenco sintetico + estrazione di note al ventennio alla data del 27/01/2024, oltre che dalle verifiche in relazione alla documentazione edilizia, si evince:

**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 a parte le eventuali prescrizioni dettate dalla costruzione del complesso edilizio residenziale di cui tale terreno attualmente costituisce l'accesso.

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

- **Iscrizioni**  
Nessuna
- **Trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 20/09/2023 - Registro Particolare 86686 Registro Generale 124029 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 287/2023 del 20/04/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

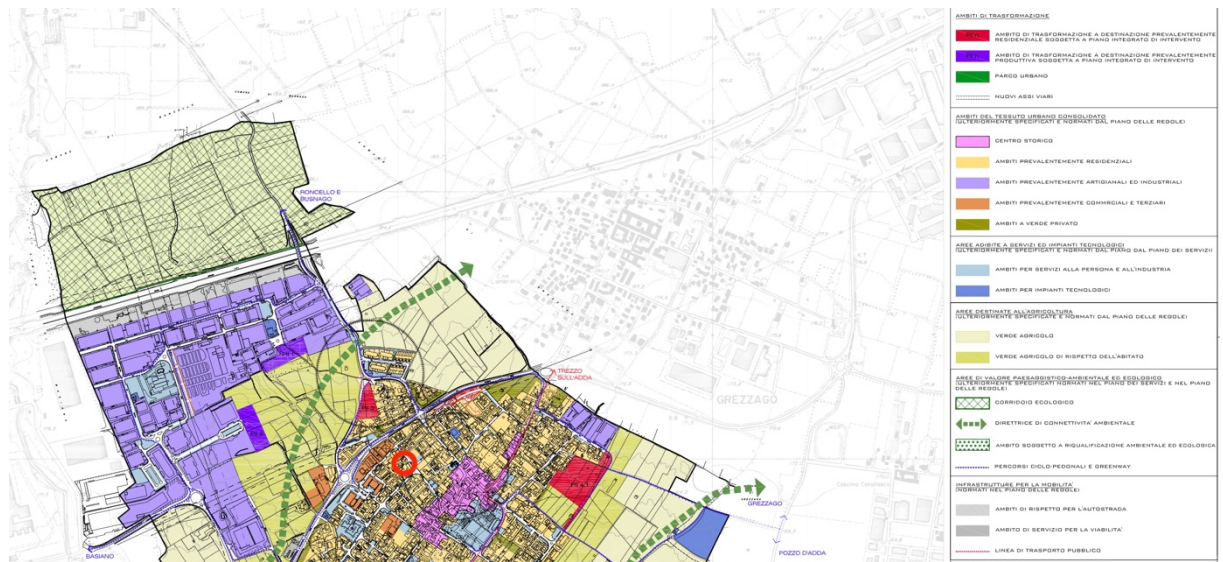
Eventuali note/osservazioni: nessuna

**VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il cespite nella sua attuale consistenza è conforme dal punto di vista urbanistico, si nutrono dubbi circa la corretta attribuzione dell'attuale categoria catastale.

**Verifiche urbanistiche condotte sul sito del Comune a verifica dell'attuale destinazione, diversa dalle risultanze catastali**





Come da legenda, il mappale 703 si trova in zona definita come “ambiti prevalentemente residenziali”.

Dal certificato di DESTINAZIONE URBANISTICA ottenuto dal Comune, si evince quanto segue:

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- Catasto Terreni, Foglio 3, mappale 703: AMBITO B2 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (art. 3.3.4 Firmatario: ██████████ delle N.T.A. del PdR), soggetto a VINCOLO DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DEI POZZI PUBBLICI (art. 4.6.3 delle N.T.A. del PdR).

**Conformità edilizia/catastale:**

Al sopralluogo il cespite visionato risultava conforme dal punto di vista urbanistico, si nutrono dubbi circa la corretta attribuzione dell’attuale categoria catastale.

**CONSISTENZA**

**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
Lotto O terreno seminativo	mq.	117,0	100%	117,0
		<b>117,0</b>		<b>117,0</b>
		mq.lordi		mq. commerciali

NB: Terreno Seminativo 2 → Suolo con moderate limitazioni, che riducono la scelta colturale o che richiedono alcune pratiche di conservazione, quali un’efficiente rete di affossature e di drenaggi. In base a questa categorizzazione, si nutrono dubbi circa la corretta attribuzione dell’attuale categoria catastale.

## STIMA LOTTI

### Criterio di stima

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto esperto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, della dotazione di impianti, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Il valore dei beni, come sopra ricavato, può essere considerato il "più probabile valore di mercato" su base estimativa, in funzione degli specifici parametri sopra menzionati, in base ai quali si definisce la migliore corrispondenza (per eccesso o per difetto) al range di valori di mercato rilevati dalle diverse fonti di informazione consultate.

### Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023

#### **VAPRIO D'ADDA** – zona INTERO CENTRO URBANO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Vaprio d'Adda

Fascia/Zona: INTERO CENTRO URBANO

Abitazioni Civili - Stato Ottimo

Valore mercato prezzo min. 1500 / prezzo max. 2000 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,3 / prezzo max. 7,7 (Euro/mq x mese)

Box - Stato Normale

Valore mercato prezzo min. 550 / prezzo max. 1000 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,3 / prezzo max. 4,2 (Euro/mq x mese)

#### **POZZO D'ADDA** - zona CENTRO URBANO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Pozzo d'Adda

Fascia/Zona: Centrale - CENTRO URBANO

Box - Stato Normale

Valore mercato prezzo min. 600 / prezzo max. 900 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,5 / prezzo max. 4 (Euro/mq x mese)

Magazzini - Stato Normale

Valore mercato prezzo min. 400 / prezzo max. 500 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,5 / prezzo max. 2,9 (Euro/mq x mese)

#### **RONCELLO** – zona CENTRO URBANO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Roncello

Fascia/Zona: Centrale - CENTRO URBANO

Box - Stato Normale

Valore mercato prezzo min. 550 / prezzo max. 950 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,5 / prezzo max. 4,3 (Euro/mq x mese)

REGIONE AGRARIA N. 3 – TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI valevoli per l'anno 2023 che dà quotazioni per tipologia

SEMINATIVO (suolo con notevoli limitazioni che riducono la scelta colturale)

Valore agricolo medio 6,60 (Euro/mq).

BORSINO IMMOBILIARE MILANO

#### **VAPRIO D'ADDA**

Valore mercato Abitazioni e Ville 1° fascia

prezzo min. 1536 / prezzo max. 1757 (Euro/mq)

Valore mercato Box e Posti Auto

prezzo min. 637 / prezzo max. 915 (Euro/mq)

#### **POZZO D'ADDA**

Valore mercato Box auto e Autorimesse

prezzo min. 688 / prezzo max. 787 (Euro/mq) → prezzo medio 738 (Euro/mq)

Valore mercato Magazzini

prezzo min. 335 / prezzo max. 481 (Euro/mq) → prezzo medio 408 (Euro/mq)

#### **RONCELLO**

Valore mercato Posti auto scoperti

prezzo min. 240 / prezzo max. 333 (Euro/mq) → prezzo medio 287 (Euro/mq)

IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO

FONTE: AGENTPRICING.IT – VENDUTO RESIDENZIALE VAPRIO D'ADDA

VIA SANTI PIETRO E PAOLO 1 – DATA VENDITA 03-2023, METRATURA CIRCA 80 MQ, PIANO ALTO, TRILOCALE, STATO MANUTENTIVO DISCRETO, PREZZO VENDITA EURO 1.155.000

VIA MANZONI 47 – DATA VENDITA 07-2023, METRATURA CIRCA 140 MQ, PIANO BASSO, TRILOCALE, STATO MANUTENTIVO DISCRETO, PREZZO EURO 227.000

FONTE: AGENZIA ENTRATE – VENDUTO

Data di vendita: Ottobre 2023

Zona OMI: B1 - INTERO CENTRO URBANO A02 - Abitazioni di tipo civile

Venduto a 255.000 € (1.689 €/mq) Superficie catastale: 151 mq

Venduto con box auto

Data di vendita: Ottobre 2023

Zona OMI: B1 - INTERO CENTRO URBANO A02 - Abitazioni di tipo civile

Venduto a 295.000 € (1.639 €/mq) Superficie catastale: 180 mq

Venduto con box auto

Data di vendita: Ottobre 2023

Zona OMI: B1 - INTERO CENTRO URBANO A03 - Abitazioni di tipo economico Venduto a

165.000 € (1.684 €/mq) Superficie catastale: 98 mq

Venduto con box auto

FONTE: AGENZIE IMMOBILIARI VENDITA TERRENO AGRICOLO

IMMOBILIARE.IT – VIA L. DA VINCI RONCELLO TERRENO AGRICOLO 7685 MQ → EURO 69.000

IDEALISTA – COLNAGO TERRENO AGRICOLO 5000 MQ → EURO 35.000

- BUSNAGO TERRENO AGRICOLO 8500 MQ → EURO 50.000

## Valutazione

### Lotto A

Beni in Vaprio D'Adda via Madre Laura Baraggia 30 "Residenza Vecchia Vaprio"

Categoria: A2 subalterno 11

Categoria: C6 subalterno 36

**In considerazione dei valori esaminati, si ritiene congruo scegliere il valore minimo delle abitazioni individuato dal confronto tra quelli rilevati, corrispondente a 1.550 euro/mq, e per il box utilizzare lo stesso valore in considerazione del rapporto mercantile di questa categoria, che si assume essere 0,5 → tale valore utilizzato per il box rimane in linea con il range di valore delle rilevazioni di cui sopra per questa categoria catastale. In considerazione dello stato interno dell'immobile a destinazione residenziale, che presenta al piano cantina S1 collegato da scala interna evidenti tracce di risalita di umidità nelle pareti confinanti col terrapieno, si ritiene congruo decurtare il valore così individuato, a 1500 euro/mq.**

Descrizione	categoria catastale	Superficie commerciale	superficie equivalente	Valore mq.	Valore Complessivo
app.to sub 11	A2	92	92,00	1.500,00 €	138.000,00 €
portico		25	10,00		15.000,00 €
cantina		63	25,20		37.800,00 €
area		122	6,83		10.248,00 €
deposito		5	1,50		2.250,00 €
			135,53		
box sub 36	C6	28	14,00	1.550,00 €	21.700,00 €
					<b>222.748,00 €</b>

### Lotto B

Beni in Vaprio D'Adda via Madre Laura Baraggia 30 "Residenza Vecchia Vaprio"

Categoria: A2 subalterno 12

Categoria: C6 subalterno 40

In considerazione dei valori esaminati, si ritiene congruo scegliere come valore di base il valore minimo delle abitazioni individuato dal confronto tra quelli rilevati, corrispondente a 1.550 euro/mq, e per il box utilizzare lo stesso valore in considerazione del rapporto mercantile di questa categoria, che si assume essere 0,5 → tale valore utilizzato per il box rimane in linea con il range di valore delle rilevazioni di cui sopra per questa categoria catastale. Quindi il valore individuato, in questo caso specifico, viene decurtato in considerazione dello stato interno dell'immobile, consegnato come "rustico", quindi con la predisposizione della dotazione impiantistica minima (con cavi e tubazioni sottotraccia) e serramenti, ma senza finiture atte a renderlo abitabile (pavimenti, rivestimenti bagni e cucina, porte interne, placche di attivazione/utilizzo per l'impianto elettrico). Si specifica che tali finiture, di livello minimo, sono state approntate all'interno dell'immobile dall'attuale occupante dello stesso, e solo al piano terra (quindi non al piano seminterrato collegato da scala interna). Per tale ragione, si ritiene congruo applicare una percentuale di decurtazione del 35% (arrotondata per difetto), assimilabile a un normale Stato Avanzamento Lavori per portare a conclusione l'immobile in maniera da poter poi richiederne l'abitabilità con la dichiarazione di fine lavori. Si ottiene pertanto il valore di circa 1.000 euro/mq.

Descrizione	categoria catastale	Superficie commerciale	superficie equivalente	Valore mq.	Valore Complessivo
appartamento sub 12	A2	92	92,00	1.000,00 €	92.000,00 €
portico		25	10,00		10.000,00 €
cantina		63	18,90		18.900,00 €
area		122	6,83		6.832,00 €
			127,73		
box sub 40	C6	28	14,00	1.550,00 €	21.700,00 €
				2.550,00 €	149.432,00 €

NB: chiaramente la considerazione di cui sopra non fa riferimento al box, che invece ha un normale stato di manutenzione al pari degli altri del complesso edilizio.

#### Lotti C - D

Beni in Vaprio D'Adda via Madre Laura Baraggia 30 "Residenza Vecchia Vaprio"

Categoria: C6 subalterno 38 e subalterno 48

In considerazione dei valori esaminati, si ritiene congruo scegliere il valore minimo delle abitazioni individuato dal confronto tra quelli rilevati, corrispondente a 1.550 euro/mq, (arrotondato per eccesso) da moltiplicare col rapporto mercantile di questa categoria, che si assume essere 0,5 → tale valore utilizzato per il box rimane in linea con il range di valore delle rilevazioni di cui sopra per questa categoria catastale.

Descrizione	categoria catastale	Superficie commerciale	superficie equivalente	Valore mq.	Valore Complessivo
box sub 38	C6	16	8	1.550,00 €	12.400,00 €
box sub 48	C6	21	10,5		16.275,00 €
					28.675,00 €

**Lotti E – F – G – H - I**

Beni in Pozzo D'Adda via Madre Teresa di Calcutta SC "Residenza La Castellana"

Categoria: C6 subalterno 83 e subalterno 84 e subalterno 103 e subalterno 108

Categoria: C2 subalterno 157

**In considerazione dei valori esaminati, si ritiene congruo scegliere il valore minimo per i box individuato dal confronto tra quelli rilevati (arrotondato per difetto), corrispondente a 600 euro/mq; tale valore utilizzato per il box rimane in linea con il range di valore delle rilevazioni di cui sopra per questa categoria catastale. In questo caso la scelta è suffragata dalla ricerca di mercato condotta dalla sottoscritta, in particolare andando a verificare il portale delle aste giudiziarie, all'interno del quale risultano numerosi cespiti di questa tipologia in vendita in questa località. L'offerta, quindi, risulta notevolmente superiore alla domanda, circostanza che ne fa diminuire il prezzo.**

Descrizione	categoria catastale	Superficie commerciale	superficie equivalente	Valore mq.	Valore Complessivo
box sub 83	C6	22		600,00 €	13.200,00 €
box sub 84	C6	22		600,00 €	13.200,00 €
box sub 108	C6	21		600,00 €	12.600,00 €
box sub 113	C6	19		600,00 €	11.400,00 €
cantina sub 157	C2	4		500,00 €	2.000,00 €
					<b>52.400,00 €</b>

**Lotti L – M - N**

Beni in Roncello: 2 terreni seminativi e posto auto scoperto via Marconi n. 4

Categoria: SEMINATIVO particella 126 e particella 127

Categoria: C6 subalterno 6

**In considerazione dei valori esaminati, si ritiene congruo scegliere per la stima dei terreni, il valore medio dei terreni seminativi individuato dal confronto tra quelli rilevati, corrispondente a 5,85 euro/mq. Si specifica che nell'ultimo periodo il valore di mercato per questa tipologia di cespiti è aumentato. Per la stima del posto auto scoperto, si ritiene congruo scegliere un valore medio tra quello minimo riferito ai box e quello massimo riferito ai posti auto scoperti, corrispondente a 450 euro/mq.**

Descrizione	TIPOLOGIA	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
part 126	TERRENO SEMINATIVO	120,0	5,85 €	702,00 €
part 127	TERRENO SEMINATIVO	5.620,0	5,85 €	32.877,00 €
P_auto sub 6	C6	14,0	450,00 €	6.300,00 €
				<b>39.879,00 €</b>

**NB:** per i terreni siti in Roncello la quota di proprietà in capo alla società in liquidazione è del 50%

**LOTTO O**

Dal sopralluogo si rileva che tale particella sia ancora scorrettamente attribuita al catasto terreni, mentre si tratta di porzione di ente urbano che costituisce accesso carraio al piano box del condominio di Via Gramsci civico 15. Tale circostanza non permette di effettuare una stima sul dato catastale oggetto della procedura in quanto non corrispondente allo stato dei luoghi. Va effettuata bonifica del dato catastale con corretta identificazione e trasferimento dal catasto terreni al catasto fabbricati come ente urbano.

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi alla prassi relativa alle vendite forzate, si utilizza un adeguamento della stima nella percentuale del 5%, adeguamento dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi e difetti, come in uso per le vendite giudiziarie, pertanto così valorizzati:

<b>VAPRIO D'ADDA</b>	<b>VALORE LOTTO A</b>	222.748,00
RIDUZIONE 5% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI		11137,40
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA LIBERO		211.610,60
	arrotondato	211.500,00
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA OCCUPATO	ND	

<b>VAPRIO D'ADDA</b>	<b>VALORE LOTTO B</b>	<b>149.450,00</b>
RIDUZIONE VALORE 5% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI		7.472,50
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA LIBERO		<b>141.977,50</b>
	arrotondato	<b>141.950,00</b>
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA OCCUPATO		ND

<b>VAPRIO D'ADDA</b>	<b>VALORE LOTTO C</b>	<b>12.400,00</b>
RIDUZIONE VALORE 5% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI		620,00
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA LIBERO		<b>11.780,00</b>
	arrotondato	<b>11.750,00</b>
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA OCCUPATO		ND

<b>VAPRIO D'ADDA</b>	<b>VALORE LOTTO D</b>	<b>16.275,00</b>
RIDUZIONE VALORE 5% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI		813,75
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA LIBERO		<b>15.461,25</b>
	arrotondato	<b>15.450,00</b>
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA OCCUPATO		ND



<b>POZZO D'ADDA</b>	<b>VALORE LOTTO E</b>	<b>13.200,00</b>
RIDUZIONE VALORE 5% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI		660,00
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA LIBERO		<b>12.540,00</b>
	arrotondato	<b>12.500,00</b>
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA OCCUPATO		ND
<b>POZZO D'ADDA</b>	<b>VALORE LOTTO F</b>	<b>13.200,00</b>
RIDUZIONE VALORE 5% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI		660,00
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA LIBERO		<b>12.540,00</b>
	arrotondato	<b>12.500,00</b>
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA OCCUPATO		ND
<b>POZZO D'ADDA</b>	<b>VALORE LOTTO G</b>	<b>12.600,00</b>
RIDUZIONE VALORE 5% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI		630,00
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA LIBERO		<b>11.970,00</b>
	arrotondato	<b>11.950,00</b>
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA OCCUPATO		
<b>POZZO D'ADDA</b>	<b>VALORE LOTTO H</b>	<b>11.400,00</b>
RIDUZIONE VALORE 5% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI		570,00
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA LIBERO		<b>10.830,00</b>
	arrotondato	<b>10.800,00</b>
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA OCCUPATO		ND

<b>POZZO D'ADDA</b>	<b>VALORE LOTTO I</b>	<b>2.000,00</b>
RIDUZIONE VALORE 5% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI		100,00
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA LIBERO		<b>1.900,00</b>
	arrotondato	<b>1.900,00</b>
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA OCCUPATO		ND
<b>RONCELLO</b>	<b>VALORE LOTTO L</b>	<b>702,00</b>
RIDUZIONE VALORE 5% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI		35,10
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA LIBERO		<b>666,90</b>
	arrotondato	<b>667,00</b>
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA OCCUPATO		ND
<b>RONCELLO</b>	<b>VALORE LOTTO M</b>	<b>32.877,00</b>
RIDUZIONE VALORE 5% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI		1.643,85
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA LIBERO		<b>31.233,15</b>
	arrotondato	<b>31.200,00</b>
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA OCCUPATO		ND
<b>RONCELLO</b>	<b>VALORE LOTTO N</b>	<b>6.300,00</b>
RIDUZIONE VALORE 5% PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI		315,00
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA LIBERO		<b>5.985,00</b>
	arrotondato	<b>6.000,00</b>
PREZZO BASE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DA OCCUPATO		ND

GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE PER I BENI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Nessun cespite tra quelli oggetto di stima può essere ritenuto divisibile.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si ricorda la mancata corrispondenza del cespite del Lotto O, nel suo attuale stato dei luoghi, alla categoria catastale con cui è censito. Nello stato attuale il cespite non risulta vendibile.

Il sottoscritto Ing. Giuliana Roccaro dichiara di aver operato con serena coscienza e diligenza, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li 28/02/2024

Ing. Giuliana Roccaro



**ALLEGATI**

- Documentazione Fotografica Lotti:
  - Allegato Lotti A - B - C - D documentazione fotografica
  - Allegato Lotti E - F - G - H - I documentazione fotografica
  - Allegato Lotti L - M - N documentazione fotografica
  - Allegato Lotto O documentazione fotografica
- Allegati Lotti – Doc
  - Allegato Lotti A - B - C - D documentazione varia
  - Allegato Lotti E - F - G - H - I documentazione varia
  - Allegato Lotti L - M - N documentazione varia
  - Allegato Lotto O documentazione varia