

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 291/2023

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Flaviana Boniolo**

### RELAZIONE DI STIMA.

Appartamento su due livelli con ingresso indipendente, con cantina pertinenziale e autorimessa (doppia).



## 0. RIEPILOGO SINTETICO

---

### Dati catastali

Vaprio d'Adda, all'interno del condominio denominato Residenza Venere, via Guglielmo Marconi 44/A e B,

- **Foglio 3, Mappale 1.084, Subalterno 13** (Corpo A) via Guglielmo Marconi 44 B, appartamento a piano primo con accesso da scala esclusiva che parte da area esclusiva di pertinenza a piano terra, composto da soggiorno con angolo cucina, un vano, bagno, disimpegno e balcone, con annesso sottotetto composto da tre ripostigli ed un terrazzo, censita al Catasto dei fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda, piani T, 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 5, superficie catastale totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 86 mq, rendita catastale Euro 387,34;
- **Foglio 3, Mappale 1.084, Subalterno 702** (Corpo B) via Guglielmo Marconi 44 A, vano cantina a piano interrato, di pertinenza, censita al Catasto dei fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda, piano S1, categoria C/2, classe 2, 5 mq, superficie catastale totale 6 mq, rendita catastale Euro 12,65;
- **Foglio 3, Mappale 1.084, Subalterno 30** (Corpo C) via Guglielmo Marconi 44 A, autorimessa a piano interrato, di pertinenza, censita al Catasto dei fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda, piano S1, categoria C/6, classe 3, 26 mq, superficie catastale totale 28 mq, totale, escluse aree scoperte 26 mq, rendita catastale Euro 85,94.

### Stato occupativo

Corpo A (appartamento con ingresso indipendente): al sopralluogo, libero ai fini della procedura, vuoto.

Corpo B al sopralluogo, libero ai fini della procedura, presumibilmente vuoto.

Corpo C al sopralluogo, libero ai fini della procedura, presumibilmente vuoto.

### Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

### Comproprietari.

Nessuno.

**Prezzo a base d'asta del Lotto unico, Euro 180.000 (arrotondato).**



Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso e la visione del bene sono avvenuti grazie al custode.

Il rilievo in particolare del corpo A è stato effettuato *in loco* sulla base della planimetria, opportunamente verificate nella scala.

## LOTTO 1.

Appartamento su due livelli con ingresso indipendente, con cantina pertinenziale e autorimessa.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

#### Corpo A

##### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Vaprio d'Adda (MI), appartamento a piano primo con accesso da scala esclusiva che parte da area esclusiva di pertinenza a piano terra, composto da soggiorno con angolo cucina, un vano, bagno, disimpegno e balcone, con annesso sottotetto composto da tre ripostigli ed un terrazzo.

##### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

- ... .. C.f. ... .. ..., con sede in ... .. (...), piena proprietà per la quota intera.
- Comproprietari ulteriori, nessuno.

##### 1.3 Identificazione al catasto Fabbricati.

*Intestazione:*

- ... .. C.f. ... .. ..., con sede in ... .. (...), piena proprietà per la quota intera.

*Dati identificativi: Foglio 3, Mappale 1.084, Subalterno 13*

appartamento a piano primo con accesso da scala esclusiva che parte da area esclusiva di pertinenza a piano terra, composto da soggiorno con angolo cucina, un vano, bagno, disimpegno e balcone, con annesso sottotetto composto da tre ripostigli ed un terrazzo, censita al Catasto dei fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda, piani T, 1-2, categoria A/2, classe 3, vani 5, superficie catastale totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 86 mq, rendita catastale Euro 387,34.

*Indirizzo:* via Guglielmo Marconi 44 B, piani terra, primo e secondo sottotetto

- Dati derivanti da: *Atto di Provenienza* Atto di costituzione della società ... .. C.f. ... .. ..., con sede in ... .. (...), piena proprietà per la quota intera. **(Allegati D0 e D1), Visura storica per immobile (Allegato E).**

##### 1.4 Coerenze.

- Primo piano e sottotetto, in corpo unico, da Nord in senso orario: prospetto su Mappale 1.084 Subalterni 6 e 7, Mappale 1.084, Subalterno 14, prospetto su area di cui al mappale 1.084 Subalterno 7.
- Piano terra, da Nord in senso orario, Mappale 1.084, Subalterno 7, passaggio comune, Mappale 1.084, Subalterno 12.

##### 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

#### Corpo B

##### 1.6 Descrizione del bene.

In Comune di Vaprio d'Adda (MI), vano cantina a piano interrato, di pertinenza del corpo A.

##### 1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato.



- ... C.f. ... .., con sede in ... .. (...), piena proprietà per la quota intera.
- Comproprietari ulteriori, nessuno.

### 1.8 Identificazione al catasto Fabbricati.

*Intestazione:*

- ... C.f. ... .., con sede in ... .. (...), piena proprietà per la quota intera.

*Dati identificativi:* **Foglio 3, Mappale 1.084, Subalterno 702**

- In Comune di Vaprio d'Adda (MI), vano cantina a piano interrato, di pertinenza, censita al Catasto dei fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda, piano S1, categoria C/2, classe 2, 5 mq, superficie catastale totale 6 mq, rendita catastale Euro 12,65.

*Indirizzo:* via Guglielmo Marconi 44 A, piano interrato.

- Dati derivanti da: *Atto di Provenienza* Atto di costituzione della società ... C.f. ... .., con sede in ... .. (...), piena proprietà per la quota intera. (**Allegati D0 e D1**), *Visura storica per immobile (Allegato E)*.

### 1.9 Coerenze.

- Primo interrato, da Nord in senso orario: ente comune, Mappale 1.084, Subalterno 6, terrapieno.

### 1.10 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

#### Corpo C

### 1.11 Descrizione del bene.

In Comune di Vaprio d'Adda (MI), autorimessa a piano interrato.

### 1.12 Quote e tipologia del diritto pignorato.

- ... C.f. ... .., con sede in ... .. (...), piena proprietà per la quota intera.
- Comproprietari ulteriori, nessuno.

### 1.13 Identificazione al catasto Fabbricati.

*Intestazione:*

- ... C.f. ... .., con sede in ... .. (...), piena proprietà per la quota intera.

*Dati identificativi:* **Foglio 3, Mappale 1.084, Subalterno 30**

Autorimessa doppia a piano interrato, di pertinenza, censita al Catasto dei fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda, piano S1, categoria C/6, classe 3, 26 mq, superficie catastale totale 28 mq, totale, escluse aree scoperte 26 mq, rendita catastale Euro 85,94.

*Indirizzo:* via Guglielmo Marconi 44 A, piano interrato.

- Dati derivanti da: *Atto di Provenienza* Atto di costituzione della società ... C.f. ... .., con sede in ... .. (...), piena proprietà per la quota intera. (**Allegati D0 e D1**), *Visura storica per immobile (Allegato E)*.

### 1.14 Coerenze.

- Primo interrato, da Nord in senso orario: corsello comune, Mappale 1.084 Subalterno 29, terrapieno.

### 1.15 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI.

#### Corpo A

### 2.1 Descrizione sommaria del Comune e zona.

Vaprio d'Adda è un comune situato nella Città metropolitana di Milano a circa 30 chilometri a Nord-Est di Milano. Dal punto di vista urbanistico, Vaprio d'Adda presenta una combinazione di elementi storici e moderni. Il comune è



attraversato dal fiume Adda e dal Naviglio della Martesana, che contribuiscono a creare un paesaggio suggestivo e ricco di storia.

Il centro storico di Vaprio d'Adda è caratterizzato da edifici storici come il Palazzo Melzi d'Eril, famoso per aver ospitato Leonardo da Vinci tra il 1506 e il 1512. La chiesa parrocchiale di San Nicolò, costruita nel 1790, e la romanica San Colombano, risalente al XII-XIII secolo, sono altri esempi di architettura storica presenti nel comune. Inoltre, la Villa Castelbarco Albani, circondata da un vasto parco, è oggi riservata a mostre e esposizioni.

Le porzioni di territorio in espansive conservano un gradevole aspetto ordinato e si avvantaggiano della campagna circostante.

Dal punto di vista sociale, Vaprio d'Adda ha una popolazione di circa 9.428 abitanti. La tradizione tessile ha giocato un ruolo fondamentale nella storia recente della cittadina, con gli stabilimenti Velluti Visconti in funzione a partire dal 1839. La comunità è attiva e coinvolta in varie iniziative culturali e turistiche, con la Villa Castelbarco Albani che rappresenta un importante punto di riferimento per eventi e mostre.

L'edificio oggetto di valutazione è situato in residenziale ad alta densità in una zona di espansione rispetto al centro storico, ad Ovest di questo.

Fascia/zona: quartiere periferica

Destinazioni prevalenti: residenziale.

Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: appartamenti di civile abitazione in condominio di medie dimensioni, senza negozi al piede.

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

## 2.2 Principali collegamenti pubblici.

Vaprio d'Adda si trova a circa 32 chilometri da Milano.

Mezzi di trasporto pubblico per raggiungere Vaprio d'Adda da Milano e viceversa.

**Metropolitana e autobus:** Linea 2 (verde) della metropolitana fino al capolinea di Gessate, poi autobus Z311 NET per Vaprio d'Adda fino al capolinea 2. Il percorso dura circa 1 ora e 21 minuti.

**Autobus:** autobus dalla stazione di Milano, Autostazione Lampugnano, fino a Trezzo sull'Adda con la linea Z301, poi altro autobus per Vaprio d'Adda. Questo viaggio dura circa 1 ora e 40 minuti.

**Treno e autobus:** treno dalla stazione di Milano Porta Garibaldi fino a Cassano d'Adda, poi autobus Z309 per Vaprio d'Adda. Questo viaggio dura circa 1 ora e 50 minuti.

**Auto:** Se preferisci guidare, la distanza in auto è di circa 33 chilometri e il viaggio dura circa 30 minuti.

## 2.3 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico - Allegato A e Atti di fabbrica - Allegati G).

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un fabbricato condominiale la cui costruzione risale al 2008.

Si tratta di un complesso edilizio costituito da due fabbricati lineari ciascuno di 8 appartamenti e ciascuno con altezza di due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato disposti tra loro perpendicolarmente.

Ciascun appartamento ha un ingresso indipendente dalle parti comuni esterne.

Il complesso si configura come un buon compromesso tra un complesso di villette a schiera e un piccolo condominio. Dal punto di vista costruttivo e rispetto alle scelte materiche, si tratta di costruzioni abbastanza tradizionali che oggi appaiono per certi versi anche superate e che per questo motivo subiscono una certa svalutazione.



In sintesi,

<b>Subsistema</b>	<b>Dettaglio</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Fabbricato / condominio</b>	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
<b>Fondazioni</b>	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
<b>Strutture verticali</b>	materiale/tipologia: travi e pilastri in c.a.	non verificabile
<b>Solai</b>	in latero-cemento	non verificabile
<b>Murature perimetrali</b>	Muratura portante verosimilmente a cassa vuota, in parte rivestita con effetto mattoni faccia a vista e in parte intonacata e tinteggiata nel colore giallo.	Le facciate sono in discrete condizioni
<b>Copertura</b>	Copertura a falde con manto in cotto;	non verificabile
<b>Portone di ingresso</b>	Accesso dalla strada tramite cancello in metallo protetto da una tettoia.	in buone condizioni e perfettamente funzionante.
<b>Parti comuni interne ed esterne</b>	Percorsi interni nel cortile condominiale pavimentati in pietra naturale tipo <i>opus incertum</i> ; le scale private che consentono di raggiungere il piano di ingresso e le scale interne sono rivestite in pietra tipo beola.	in ottime condizioni
<b>Fognatura</b>	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
<b>Elettrico</b>	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati in un locale apposito comune al piano interrato.	funzionante
<b>Gas</b>	I contatori sono localizzati lungo la recinzione esterna	
<b>Antenna collettiva</b>	Assente	
<b>Antifurto</b>	Assente	
<b>Telefonico</b>	Sotto traccia	
<b>Citofonico</b>	Tipo audio / video	Verosimilmente funzionante
<b>Riscaldamento</b>	Autonomo	Presumibilmente funzionante
<b>Impianto idrico</b>	Sotto traccia	funzionante
<b>Ascensore</b>	<u>Assente</u>	
<b>Portineria</b>	Assente	
<b>A.P.E. condominiale.</b>	La Certificazione energetica condominiale in corso di validità è verosimilmente è assente (non è stata rilasciata dall'amministratore)	



## 2.4 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico - Allegato A).

### Corpo A.

Si tratta di un appartamento che beneficia della doppia esposizione contrapposta che garantisce una gradevole illuminazione durante tutta la giornata nonché un ottimo riscontro d'aria; la posizione del fabbricato e il piano non garantiscono la visione lontana.

A livello distributivo, l'appartamento si avvantaggia di un ingresso indipendente costituito da una piccola area di cortile di proprietà e di pertinenza, una scala e un pianerottolo di sbarco (non adattabile all'utilizzo di una carrozzina che immette in un unico grande locale di discrete dimensioni con doppio affaccio contrapposto attuato anche mediante porte finestre che permettono di accedere al terrazzo che a sua volta prospetta sul cortile comune (lato ingresso); alla destra dell'ingresso si aprono il disimpegno e il bagno aerato e illuminato naturalmente dotato di quattro apparecchi e tra questi, la doccia.

Dal locale principale parte una scala parallela a quella di ingresso che conduce al piano sottotetto e qui ad un disimpegno. Si aprono sul disimpegno tre locali "ripostiglio" tutti aerati e luminanti naturalmente e con finiture tipiche dei locali agibili e dei quali uno è attrezzato a bagno, aerato e illuminato naturalmente, dotato di quattro apparecchi, con vasca.

All'interno dell'appartamento la pavimentazione è di tipo ceramico nei bagni e nello spazio cottura e con effetto legno negli altri locali e al sottotetto; le pareti sono rivestite con rivestimento ceramico in cucina e nei bagni e per il resto, intonacate al civile e tinteggiate di vari colori. In soggiorno è presente di fianco all'ingresso una parete con effetto materico; sono presenti alcuni ribassamenti in cartongesso.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco. Al sottotetto l'intradosso del tetto è con struttura lignea a vista verniciata nel colore bianco); alcune pareti sono colorate.

Per quanto concerne la parte impiantistica, risulta essere verosimilmente rispondente alla normativa vigente.

Si segnala che è presente una infiltrazione proveniente dal raccordo tra uno dei pluviale e il canale di gronda; tale infiltrazione si manifesta sia sulla facciata (visibile dal terrazzo al piano sottotetto, sia all'interno in uno dei locali del sottotetto e in prossimità della scala a salire al primo piano.

In sintesi,

- altezze interne regolamentari o maggiori al piano agibile.
- doppia esposizione contrapposta;
- bagno al piano primo illuminato e aerato naturalmente. (Il bagno al piano sottotetto, qualificato come ripostiglio nella documentazione tecnica reperita, risulta in ogni caso aerato e illuminato naturalmente)
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura, con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche anche in soggiorno.
- pavimenti: multistrato effetto legno nei locali abitabili e al sottotetto, (probabilmente si tratta di un pavimento sovrapposto a quello originale), ceramica all'interno nei servizi e legno gres sui balconcini, scale in pietra naturale tipo serizzo.
- porta d'accesso al piano di ingresso con blindatura
- infissi esterni: in legno con vetro doppio con persiane in legno (leggermente rovinata all'esterno).
- porte interne tamburate con finitura laccata nel colore bianco;
- impianto elettrico: sotto traccia e volante, verosimilmente con certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia
- impianto di riscaldamento: presente a caloriferi in acciaio con alimentazione da caldaia posta in nicchia, sul terrazzo del primo piano
- acqua calda sanitaria: autonoma (boiler sul balcone attiguo alla cucina)
- contatore del gas per l'unità, a piano terra, sulla recinzione esterna condominiale
- contatore elettrico a piano interrato nelle parti comuni, in apposito vano
- Citofono audio/video verosimilmente funzionante
- Impianto di condizionamento solo predisposto (la motocondensante e le unità interne sono state rimosse)



Condizioni generali dell'unità: in condizioni più che buone. Sono presenti anche alcuni arredi fissi.

## 2.5 Certificazione energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE) è allegato all'atto di provenienza ma è scaduto.

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è allegata all'Atto di provenienza.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

## 3. STATO OCCUPATIVO.

---

### 3.1 Detenzione del bene.

#### Corpo A

Al momento del sopralluogo, effettuato il 4.10.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie all'intervento del custode che ha fornito le chiavi, si è constatato che l'immobile (Corpo A) risulta libero ai fini della procedura e libero e vuoto.

### 3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Come riscontrato dall'Agenzia delle Entrate interpellata, non sussistono contratti di locazione in corso di validità per le unità oggetto di valutazione (**Allegato B**).

## 4. PROVENIENZA (Allegato D).

---

### 4.1 Attuale proprietario dal **28.12.2018**

– ... .. C.f. ... .., con sede in ... .. (...), piena proprietà per la quota intera.

Alla società ... .. C.f. ... .., con sede in ... .. (...), quanto in oggetto è pervenuto in forza di atto di conferimento in società a rogito del notaio Giovanni Vacirca, notaio in Bergamo, in data 29.12.2018 ai numeri 159.026/70.082 registrato e trascritto a Milano 2 in data 28.1.2019 ai numeri 9.463/6245 dalla società ... ..

### 4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio, il bene era di proprietà di:

Dal 9.11.2006 al 18.12.2018

– ... ..

Alla società ... .., quanto in oggetto è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Vacirca, notaio in Bergamo, in data 9.11.2006 ai numeri 115.433/36040 registrato e trascritto a Milano 2 in data 20.11.2006 ai numeri 178.351/92.714 da ... .., proprietario per titoli anteriori al ventennio.

Fino al 9.11.2006

– ... .., C.f. ... .., proprietario del terreno per la quota intera.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

---

Dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - **Allegato D**) + eventuale estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare, oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.  
Vedi le trascrizioni più oltre elencate.



- Misure penali.  
Nessuna che sia stata trascritta.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc...  
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.  
Nessuna
- Eventuali note.  
Nessuna che sia stata trascritta.

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

### Iscrizioni

#### 20.11.2006

- Ipoteca iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 20.11.2006 al Registro particolare 44.664 e Registro generale 178.352, a favore di Banca di Bergamo S.p.a. con sede a Bergamo, C.f. 02348370160, in forza di contratto di mutuo a rogito del notaio Giovanni Vacirca, notaio in Bergamo in data 9.11.2006 al numero di repertorio 115.434/36.041 concesso alla società ... con sede a ..., C.f. ... .. per Euro 1.600.000,00; con successivo atto di suddivisione in quote e corrispondente frazionamento, ricevuto dal medesimo notaio in data 29.7.2008 al numero di repertorio 123.202/42.025 e annotato in data 9.11.2008 ai numeri 124.985/20.681, l'ipoteca è stata frazionata originando la quota frazionata "Unità negoziale 5", con quota Capitale Euro 160.000,00 e Ipoteca per Euro 288.000,00 **gravante solo** sull'appartamento al Foglio 3, mappale 1.084, Subalterno **13** e **svincolata** dalla cantina su stesso Foglio e Mappale con Subalterno 702 con annotamento in data 14.1.2013 al numero 3.654/527 e svincolata dall'autorimessa a su stesso Foglio e Mappale con Subalterno 30 con annotamento in data 9.9.2008 al n. 124.983/20.679. L'ipoteca grava solo sull'appartamento.

### Pignoramenti.

#### 23.3.2023

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Milano II in data 23.3.2023 al Registro generale 39.259 e al Registro particolare 27.053 a favore di ... .. nata a ... .. (...) il ... .., C.f. ... .., residente a ... .. (...), ... .. e a carico di ... .. C.f. ... .., con sede in ... .. (...), piena proprietà per la quota intera.

#### 24.1.2024

- Verbale di pignoramento immobili del 20.12.2023, trascritto in data 24.1.2024 al Registro generale 8.581 e al Registro particolare 6.091 a favore di ... e a carico di ... .. C.f. ... .., con sede in ... .. (...), piena proprietà per la quota intera. , pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario del Tribunale di Bergamo, numero di repertorio 10.652, piena proprietà per la quota intera.

## 5.3 Trascrizioni.

#### 28.1.2019

- Trascrizione del 28.1.2019, atto di conferimento in società a rogito del notaio Giovanni Vacirca, notaio in Bergamo, in data 29.12.2018 ai numeri 159.026/70.082, registrato e trascritto a Milano 2 in data 28.1.2019 ai numeri 9.463/6245 dalla società ... .. C.f. ... .., con sede in ... .. (...), piena proprietà per la quota intera.

#### 24.7.2023

Trascrizione del 24. 7.2023, Registro particolare 73.406 e Registro generale 104.303, Pubblico ufficiale, Tribunale di Bergamo, numero di repertorio 1 del 08.7.2022, domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica.

#### 31.1.2024

Trascrizione del 31. 1.2024 - Registro particolare 8.190 e Registro generale 11.620, Pubblico ufficiale, Tribunale di Bergamo, numero di repertorio 1 20.11.2023, domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione.



**5.4 Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

**6. CONDOMINIO (Allegati H).**

L'unità oggetto di valutazione fa parte di un condominio, denominato Residenza Venere, amministrato dallo studio Amm. Stabili Teresa De Lucia piazza Caduti 3, 20069 Vaprio d'Adda, C.f. DLCTRS69C63E094D, numero di telefono 02 9095003.

L'amministratore ha ancora dato riscontro alle richieste di precisazione sulla situazione condominiale: i millesimi di competenza per la proprietà corrispondono a 76,0840/1.000 per l'appartamento con le sue pertinenze e a 13,65 per l'autorimessa.

- le spese ordinarie annue medie di gestione immobile sono di circa 800 Euro;
- non vi sono arretrati a carico della proprietà degli ultimi 2 anni (2023+2024);

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 comuni insolite 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 delle parti comuni.

**6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.**

Nessuno.

**6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.**

L'unità immobiliare di cui al copro A non è accessibile. L'unità immobiliare internamente è adattabile limitatamente al piano primo (piano abitabile) ma a fronte di opere rilevanti dal punto di vista economico e, comunque, previa predisposizione (non facile) di sistema per raggiungere il piano di ingresso.

**7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta dopo il 01.09.1967.

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).**

In data 24.2.2025 è stata fatta istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico di Vaprio d'Adda. Il numero di pratica assegnato dall'ufficio era AC25/2025. Per la stessa è stato effettuato il pagamento dei diritti di segreteria; non avendo avuto riscontri si è provveduto a sollecitare gli uffici; l'ultimo sollecito risale al 5.5.2025.

Il complesso edilizio è stato edificato in forza del Permesso di costruire con contributo 9/2006 di cui agli atti 6.067/7.875 di protocollo del 25.5.2006, e successive varianti, sino al Permesso di costruire in sanatoria 11/2008 a cui ha fatto seguito il Certificato di agibilità.

**7.2 Conformità urbanistica.**

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali. PGT - piano di governo del territorio vigente, revisione 2017, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta dal PGT vigente del Comune di Vaprio d'Adda, Tessuto urbano consolidato - residenziale, in zona Ambiti residenziali ad alta densità - B1

L'eventuale ipotesi di recupero del sottotetto (Legge regionale 15/96 e seguenti fino alla Legge regionale 7/2017 ai fini abitativi è consentita (in deroga ai parametri urbanistici). Oggi nell'ipotesi della riduzione dell'altezza media ponderale minima a 2,10 m, il sottotetto potrebbe verosimilmente essere recuperato integralmente e reso agibile (la pratica edilizia potrebbe essere onerosa).

**7.3 Conformità edilizia.**

L'appartamento risulta conforme a livello edilizio, dal punto di vista distributivo; tuttavia, i locali al piano sottotetto definiti tutti "ripostiglio", presentano alcune caratteristiche tipiche della residenza: si vedano, in particolare, le dotazioni impiantistiche, i rapporti aeranti e illuminanti (maggiori di quanto consentito), le finiture.



Inoltre, trattandosi nominalmente di una pertinenza, ancorché diretta, cioè, collegata direttamente all'unità sottostante, tra sottotetto non abitabile e primo piano si sarebbe dovuta prevedere una chiusura mediante serramento.

Il progetto edilizio non dà riscontro della regolamentarità dell'autorimessa e della cantina (di cui non è stato fornito dagli uffici alcun disegno specifico). Verosimilmente, sono conformi.

#### 7.4 Conformità catastale.

##### Corpo A.

Al sopralluogo, l'unità risultava conforme alla planimetria catastale dal punto di vista geometrico e distributivo; viceversa non appare del tutto coerente la categoria che è anche l'ultima (più recente) planimetria in atti (**Allegato F1**).

##### Corpo B.

Al sopralluogo, l'unità risultava verosimilmente conforme alla planimetria catastale che è anche l'ultima (più recente) planimetria in atti (**Allegato F2**). Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere alla cantina poiché mancavano le chiavi.

##### Corpo C.

Al sopralluogo, l'unità risultava verosimilmente conforme alla planimetria catastale che è anche l'ultima (più recente) planimetria in atti (**Allegato F3**). Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'autorimessa poiché mancavano le chiavi.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue (valori arrotondati). Nota bene. Il rilievo è stato effettuato a campione sulle misure principali.

#### Lotto unico

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie		Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
		utile netta	S.n.r.		
appartamento con area di ingresso, scala e terrazzo	61,95	47,82	19,40	30%	67,77
sottotetto s.p.p. con scala			52,30	50%	26,15
terrazzo dal sottotetto			10,95	30%	3,29
	<b>61,95</b>		<b>82,65</b>		<b>97,21</b>
cantina			4,55	30%	1,37
autorimessa			25,50	30%	7,65

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la



loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considerano **il migliore e i più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile (Corpo A) oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello attuale, residenziale.

Sempre con riferimento al Corpo A, non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso". Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si è rilevato al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo: l'immobile risulta perfettamente ultimato, in ottime condizioni e vuoto.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2024 – intero centro abitato che dà quotazioni **da Euro/mq 1.500 a Euro/mq 2.100** per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione ottimo.
- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 1.600 (arrotondato)** per abitazioni in immobili di qualità analoga alla media di zona.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo di riferimento dei due anni anteriori alla presente relazione: pochi immobili comparabili (segmento di mercato, comunque, non particolarmente dinamico sulla tipologia di appartamento di quello oggetto di valutazione e con prezzi abbastanza stabili negli ultimi due anni dal 2023).
- Camera di commercio di Milano, considerando il comune di Vaprio d'Adda, per appartamenti ristrutturati, **da 1.250 Euro /mq a 1.650 Euro/mq**.

## 9.2 Valutazione.

### Lotto unico

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
appartamento con area di ingresso, scala e terrazzo	A2	67,77		
		26,15		
		3,29		
		76,82	1.800,00	174.969,00
cantina	C2	1,37	1.800,00	2.457,00
autorimessa	C6	7,65	1.800,00	13.770,00
				191.196,00

## 9.3 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 in questa relazione.



<b>Valore stimato se libero</b>	<b>191.196,00</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	9.559,80
Spese per dare la conformità edilizia catastale (o mediante intervento sull'esistente o mediante pratica edilizia a sanatoria)	0,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio scadute (Stima)	2.000,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	<b>179.636,20</b> <b>180.000,00</b>

Nota bene. Si tratta di un prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

*Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato*

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

*Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato*

## 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

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

- Si segnala il fatto che, i locali al piano sottotetto, nella documentazione tecnica e a livello catastale sono tutti qualificati come "depositi"; a quanto si è appreso dalla consultazione degli atti di fabbrica e progetti, non è stata fatta una pratica di recupero di sottotetto ai fini abitativi; attualmente i locali sono, tuttavia, dotati delle caratteristiche impiantistiche e di finitura degli spazi abitabili o di servizio agli stessi (bagno). Il sottotetto è corredato anche da un terrazzino a filo di falda e verosimilmente di rapporti aeranti e illuminanti superiori al massimo consentito. L'altezza media ponderale invece, considerando tutta la superficie, è inferiore al minimo; questo è il parametro che è stato utilizzato per definire tali spazi senza permanenza di persone.

L'eventuale ipotesi di recupero del sottotetto (Legge regionale 15/96 e seguenti fino alla Legge regionale 7/2017 ai fini abitativi è consentita (in deroga ai parametri urbanistici). Oggi, nell'ipotesi della riduzione dell'altezza media ponderale minima a 2,10 m, il sottotetto potrebbe verosimilmente essere recuperato quasi integralmente e reso agibile (la pratica edilizia potrebbe essere onerosa).

- La pertinenzialità di cantina e autorimessa è indicata nell'atto di provenienza.

Al complesso immobiliare in oggetto si accede da via Guglielmo Marconi, impregiudicate le servitù di passo come da atto in data 24.7.1968 numero di repertorio 18.249 del notaio Federico Porro, registrato a Milano in data 30.7.1968 al numero 29.582 e trascritto a Milano 2 in data 06.8.1968 ai numeri 50.006/37.505 (citato nell'atto di provenienza Allegato D).

- All'interno dell'appartamento, sono presenti alcuni arredi fissi.

Si segnala che è presente una infiltrazione proveniente dal raccordo tra uno dei pluviale e il canale di gronda; tale infiltrazione si manifesta sia sulla facciata (visibile dal terrazzo al piano sottotetto, sia all'interno in uno dei locali del sottotetto e in prossimità della scala a salire al primo piano.



La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria. Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 2 maggio 2025



A circular professional stamp of the Order of Architects of the Province of Milan. The text around the perimeter reads "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, CONSERVATORI E ECOSISTEMISTI E CONSULENTI DELLA PROVINCIA DI MILANO". In the center, it says "ALESSANDRA UBERTAZZI" and "10083". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

L'esperto nominato,

### 13. ALLEGATI

---

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Ispezioni ipotecarie.
- D. Atto di provenienza e APE (scaduto)
- E. Visura storica per immobile.
- F. Planimetria catastale.
- G. Atti di fabbrica – ultima pratica edilizia.
- H. Documentazione condominiale.

