

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 1020/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: abitazione economica con cantina e posto auto
in Vaprio D'Adda (MI) - Via Motta n. 52/54 p. T/S1



INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Vaprio D'Adda (MI) Via Motta n. 52/54

Categoria: A/3 [Abitazione economica]

Dati Catastali: foglio 6, particella 255, subalterno 510 e particella 7, subalterno 501 graffati.

Corpo B

Beni in Vaprio D'Adda (MI) Via Motta n. 52/54

Categoria: C/6 [Posto auto]

Dati Catastali: foglio 6, particella 308, subalterno 1.

Stato occupativo

Al sopralluogo i beni risultavano in uso alla proprietaria.

Contratti di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 145.000,00

da occupato: non ricorre



LOTTO 001
(Abitazione economica con cantina e posto auto)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Vaprio D'Adda (MI) - Via Motta n. 52/54: appartamento di tre locali e servizi ad uso abitazione al piano rialzato, identificato con l'interno 4B e composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e servizio igienico oltre a vano di cantina al piano interrato e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del palazzo di cui è parte, ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla piena proprietà dell'immobile di XXXXX nata a XXXXX il XXXX C.F.: XXXXX di stato civile libera all'atto dell'acquisto.

Eventuali altri comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio D'Adda come segue:

Intestati: **XXXXX** nata a XXXX il XXXXX C.F.: XXXX – proprietà 1/1 e abitazione ½.

dati identificativi: **fg. 6 part. 7 sub. 501 e part. 255 sub. 510 graffate**

dati classamento: z.c. /// – Cat. A/3 – Cl. 2 – cons. 5,5 vani – sup. cat. 107 mq - rendita € 255,65

Indirizzo: Via Antonio Motta n. 54 piano T/S1

Dati derivanti da: - variazione toponomastica del 20/09/2016 pratica n. MI0473291;
- denuncia di variazione del 11/06/1997 n. 313167 per inserimento in banca dati della scheda prot. n. 106.409 del 27/03/1992.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale ed all'estratto mappa:

- abitazione p. T: dapprima cortile comune al mapp. 7 indi atrio comune, cortile comune interno al mapp. 267, unità di terzi a parte del mapp. 7 infine e, per chiudere, ancora cortile comune al mapp. 7;
- cantina piano seminterrato: dapprima cantina di terzi indi corridoio comune, altra cantina di terzi, cortile comune infine e, per chiudere, ancora cantina di terzi.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna.

CORPO: B

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Vaprio D'Adda (MI) - Via Motta n. 52/54: posto auto in cortile con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del palazzo di cui è parte, ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla piena proprietà dell'immobile di XXXXX nata a XXXXX il XXXX C.F.: XXXXX di stato civile libera all'atto dell'acquisto.

Eventuali altri comproprietari: nessuno.



1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio D'Adda come segue:

Intestati: XXXXX nata a XXXXX il XXXX C.F.: XXXXX – proprietà 1/1 e abitazione ½.

dati identificativi: **fig. 6 part. 308 sub. 1**

dati classamento: z.c. /// – Cat. C/6 – Cl. 1 – cons. 12 mq – sup. cat. 12 mq - rendita € 29,13

Indirizzo: Via Antonio Motta n. 54 piano T

Dati derivanti da: - denuncia di costituzione del 8/10/1992 pratica n. MI0184132.

1.9. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale ed all'estratto mappa:

- posto auto in cortile: dapprima posto auto di terzi indi cortile comune al mapp. 7, aiuola comune, marciapiede comune infine e, per chiudere, ancora posto auto di terzi.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Vaprio D'Adda

Fascia/zona: Centrale/Intero centro urbano - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 9*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: residenziale.

Tipologia prevalente in zona: abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: abitazione economica e posto auto.

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

Servizi offerti dalla zona: i servizi quali negozi al dettaglio, bar, farmacia e Municipio, sono posti all'interno del centro storico a circa 350 metri. L'immobile è prossimo al Naviglio della Martesana ed al Fiume Adda con le relative zone verdi a parco pubblico.

Principali collegamenti pubblici: lungo la SP525 fermata delle linee d'autobus Z309 (Cassano D'Adda Stazione FS – Trezzo sull'Adda) e Z311 (Vaprio D'Adda – Gessate M2).

Collegamento alla rete autostradale: strade provinciali in direzione nord per il collegamento con l'autostrada Milano Venezia a circa a 5,5 km, uscita Trezzo sull'Adda.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare è parte di un insediamento storico formato da più corpi di fabbrica (l'originario palazzo signorile interno al lotto con corpi accessori di servizio in fregio alla strada) con giardino alberato su terrazzamento interno con vista sul fiume Adda.

L'edificio presenta:

- struttura portante: in muratura di laterizio;
- solai: in laterocemento;
- tetto: a falde inclinate con struttura in legno e manto in tegole di laterizio;
- facciate: muratura di laterizio intonacata e fintecciata;
- accesso: da Via Motta attraverso androne carraio, cortile comune e vano scala comune;
- cortile comune: il cortile antistante l'immobile è in parte asfaltato, in parte pavimentato con autobloccanti ed in parte con aiuole; il giardino comune, lato est verso il fiume Adda, è raggiungibile dal cortile d'ingresso da una scalinata; il cortile interno retrostante l'appartamento è a verde piantumato ed ha servitù di passo attraverso il cortile dell'adiacente Villa Monti-Robecchi;



- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete; gli edifici sono stati oggetto di risanamento con un Piano Integrato di Recupero nel 1988, presentano problemi di umidità di risalita nelle murature di tamponamento.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione al piano rialzato (interno 4B) di tre locali e servizi con vano di cantina di pertinenza al piano seminterrato oltre a posto auto in cortile. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e servizio igienico.

Alle unità immobiliari compete il diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del palazzo di cui sono parte, ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile

Corpo A:

Abitazione

- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimentazione: in piastrelle di gres ceramico;
- serramenti: in legno verniciato con vetro camera e persiane esterne in legno verniciato;
- imp. elettrico: sottotraccia con quadro elettrico;
- altezza interna: m 3,00;
- impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia murale a gas metano e terminali a caloriferi;
- impianto idrico sanitario: sottotraccia; servizio igienico dotato di lavandino, vasca, water, bidet ed attacco lavatrice;
- condizioni generali: l'appartamento riversa in discreto stato d'uso e stato conservazione presenta un problema di umidità di risalita nel muro divisorio della cucina con l'atrio comune.

2.4 Breve descrizione della zona

L'insediamento – di cui sono parte le unità pignorate - è compreso tra Via Antonio Motta e Via XXV Aprile, in prossimità del percorso del Naviglio della Martesana e del Fiume Adda ed ai limiti del centro storico del Comune di Vaprio D'Adda caratterizzato da edifici con tipologia a corte di origine rurale in parte ristrutturati ed in parte con finiture originarie e da palazzi storici, tra cui la confinante Villa Monti Robecchi.

Via Motta è a senso unico ed è priva di marciapiedi, costituisce il collegamento tra la Strada Provinciale 525 ed il centro del paese (Via Matteotti). La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è discretamente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso la strada provinciale 525 che collega all'ingresso di Trezzo sull'Adda dell'autostrada Milano-Venezia ed è discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato da edifici residenziali storici prevalentemente ad uso residenziale.

2.5 Certificazioni energetiche:

Per l'appartamento non risulta depositata presso il Catasto Energetico alcuna certificazione.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 4 febbraio 2026, è stato possibile accedere all'appartamento grazie alla presenza della signora XXXXX, proprietaria e debitrice esecutata, che occupa l'immobile.

3.2 Esistenza contratti di locazione



Non risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed avente l'esecutata quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1 Attuali proprietari

XXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 13/03/2023 ad oggi**.

In forza di denuncia di successione in morte di XXXX deceduto il 13/03/2022 registrata a Milano il 12/08/2022 al n. 319432 Vol. 88888 e trascritta a Milano 2[^] in data 16/08/2022 ai nn. 124422/84139, regolamentata da testamento a rogito Dott.ssa Maria Grazia Trivigno, pubblicato il 22/06/2022 e registrato a Milano il 27/06/2022 serie 1 n. 53528 (non trascritto). Accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 2/12/2025 ai nn. 172457/118352 a seguito di sentenza del Tribunale di Milano n. 8857/2025 pubblicata il 19/11/2025.

Trasferimento da XXXXX (proprietario della quota indivisa di 1/2).

Nota: si trasferisce la quota di 1/2 della piena proprietà e la quota di 1/2 del diritto di abitazione delle unità distinte al Catasto Fabbricati al foglio 6 mapp. 7 sub. 501 e mapp. 255 sub. 510 grafate e fg. 6 mapp. 308 sub. 1.

4.2 Precedenti proprietari

XXXXX e **XXXX** per la quota di 1/2 ciascuno quindi per 1/1 della piena proprietà **dal 17/03/2004 (ante ventennio) al 12/03/2022**.

In forza di:

1. sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Milano in data 17/03/2004 rep. n. 4152/2004, trascritta a Milano 2[^] il 18/05/2004 ai nn. 69679/34922.

Trasferimento da XXXX

Nota: con quest'atto a seguito di inadempimento dell'obbligo di addivenire alla stipulazione del contratto definitivo da parte della società convenuta, il Tribunale dichiara ex art. 2932 C.C. il trasferimento della proprietà pro-indiviso per 1/2 ciascuno delle unità immobiliari in Comune di Vaprio D'Adda – Via Motta n. 46/54 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 6 mappale 10 subalterno 4 unito al mappale 255 subalterno 701 sul terreno in mappa ai nn. 255-287-288-7-9 del Catasto Terreni, comprensiva del posto auto all'interno del relativo cortile condominiale, identificato col n. 52A (ex n. 54).

2. rettificata con atto giudiziario del 12/11/2020 rep. n. 3249 emesso dalla Corte di Appello di Milano, trascritto a Milano 2[^] in data 30/04/2021 ai nn. 60095/40876. Copia delle note di trascrizione sono allegate alla perizia.

Trasferimento da XXXXX.

Nota: con quest'atto vengono corretti i dati del nome dell'acquirente, della società contro cui è trascritta la sentenza e gli identificativi degli immobili, così corretti: foglio 6 particella 7 sub. 501 e fg. 6 particella 225 sub. 510 graffati (appartamento e cantina) e foglio 6 particella 308.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo del debitore (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) alla data del 9/03/2026 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna.
- **Misure Penali**
Nessuna.



- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2^ il **26/01/2005** ai nn. 9355/1985 derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 17/03/2004 rep. n. 4877;

a favore della società XXXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX;

contro XXXXX.

Importo ipoteca € 37.757,86 di cui € 29.757,86 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Vaprio D'Adda (MI), distinte al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 10 sub. 4 e fg. 6 mapp. 255 sub. 701; ipoteca rettificata con la nota del 30/04/2021 sotto descritta.

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2^ il **27/05/2009** ai nn. 64081/12948 a garanzia di mutuo condizionato in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 4/07/1989 ai nn. 52393/9971 in forza di atto a rogito Dott.ssa Gasparro Fiorella Notaio in Milano in data 29/06/1989 rep. n. 654/1833;

a favore XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX;

contro XXXXX.

Importo totale ipoteca € 723.039,66 di cui € 361.519,83 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///. Importo frazionato sul lotto 4: capitale € 60.000,00.

Grava sulla piena proprietà dei terreni in Vaprio D'Adda (MI) distinti con i dati vigenti al momento dell'iscrizione del 1989 poi per intervenuto frazionamento n. 89790/23752 del 22/06/2004 le unità risultano identificate come segue: Lotto 4 NECEU: fg. 6 mapp. 10 sub. 4; fg. 6 mapp. 255 sub.701 precedentemente censito al fg. 6 mapp. 7 sub. 501 e fg. 6 mapp. 255 sub. 510 (intestato a XXXXX e XXXXX).

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2^ il **30/04/2021** ai nn. 60096/10431 derivante sentenza di condanna emesso dalla Corte di Appello di Milano in data 12/11/2020 rep. n. 3249;

a favore della società XXXXX;

contro XXXXX.

Importo ipoteca € 37.757,86 di cui € 29.757,86 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Vaprio D'Adda (MI), distinte al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 7 sub. 501 e mapp. 255 sub. 510 graffate e fg. 6 mapp. 308 sub. 1.

Nota: annotata di cessione di ipoteca ai nn. 3535/610 del 12/01/2023 in forza di scrittura privata autenticata Dott. Domenico Parisi in data 13/12/2022 rep. n. 8262 a favore di XXXXX.

Ipoteca giudiziale iscritta il **17/05/2021** ai nn. 69062/12095 derivante da sentenza di condanna emesso dalla Corte di Appello di Milano in data 12/11/2020 rep. n. 3249;

a favore XXXXX;

contro XXXXX.

Importo ipoteca € 30.768,80 di cui € 23.347,40 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.



Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Vaprio D'Adda (MI), distinte al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 7 sub. 501 e mapp. 255 sub. 510 graffate, fg. 6 mapp. 308 sub. 1 e fg. 6 mapp. 308 sub. 1.

Nota: annotata di cessione di ipoteca ai nn. 3535/610 del 12/01/2023 in forza di scrittura privata autenticata Dott. Domenico Parisi in data 13/12/2022 rep. n. 8262/4109 a favore di XXXXX.

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto a Milano 2^ il **11/02/2005** ai nn. 18131/9085 a favore della società XXXXX.

Pignoramento trascritto sulle unità immobiliari in Vaprio D'Adda (MI) Via Motta n. 52/54, distinte al Catasto Fabbricati al fg. mapp. 10 sub. 4, mapp. 255 sub. 701 graffati anziché sugli esatti mappali 7 sub. 501 e 255 sub. 510 graffati e mapp. 308 sub. 1.

Nota: pignoramento risultante perento come da Verbale del 19/12/2025.

Pignoramento trascritto a Milano 2^ il **23/10/2008** ai nn. 160418/103494 a favore della società XXXXX.

Pignoramento trascritto sulle unità immobiliari in Vaprio D'Adda (MI) Via Motta n. 52/54, distinte al Catasto Fabbricati al fg. mapp. 10 sub. 4, mapp. 255 sub. 701 graffati anziché sugli esatti mappali 7 sub. 501 e 255 sub. 510 graffati e mapp. 308 sub. 1.

Nota: pignoramento corrispondente alla procedura RGE 2013/2008 estinta con Ordinanza del 28/04/2020 emessa dalla Dott.ssa Simonetta Scirpo.

Pignoramento del 30/09/2024 rep. n. 21513 trascritto a Milano 2^ il **22/10/2024** ai nn. 138983/98246 contro XXXXX per l'intero del diritto di piena proprietà a favore del XXXXX.

Pignoramento trascritto sulle unità immobiliari in Vaprio D'Adda (MI) Via Motta n. 54, distinte al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 7 sub. 501 e mapp. 255 sub. 510 graffati e fg. 6 mapp. 308 sub. 1.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

6 CONDOMINIO (all. 7)

Le unità immobiliari pignorate sono parte del Condominio Robecchi, comprendente gli immobili a destinazione residenziale, terziaria e ricettiva edificati sui mappali 7-255-9-308-309-310-311 e 312 che corrispondono al palazzo ed agli edifici ai civici 46 e 54 di Via Motta.

Il condominio è amministrato dallo XXXXX con sede in Trezzo sull'Adda che, in data 5/02/2026, ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 45,20 per l'appartamento e cantina; 1,00 per il posto auto.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.525,00 (da riparto preventivo esercizio ordinario 2025 periodo 1/01/2025-31/12/2025)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.698,00 (da Situazione esercizio ordinario 2025).

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per € 970,00 (da Riparto esercizio straordinario "balconata e muraglia" periodo 1/01/2019-31/12/2019).



Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: da e-mail dell'amministratore del 5/02/2026: "Si segnala che sono presenti problematiche strutturali su muraglioni e sul perimetro con il vicinato, si è provveduto ad una gestione straordinaria per la messa in sicurezza, restano interventi da effettuare sul muraglione."

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Dal Regolamento:

- nel cortile del mappale 8 con ingresso dal civico n. 46 di Via Motta i condomini hanno solo il diritto di passaggio pedonale e veicolare nonché il diritto di scarico e carico limitato al tempo strettamente necessario per dette operazioni, con assoluto divieto di lasciare i propri veicoli in sosta nel cortile suddetto che è di altra proprietà;
- parti comuni: aree esterne di proprietà condominiali, cortile e giardino del mapp. 9 con balaustra e muro di sostegno lungo il confine della strada statale e sul lato Nord; area scoperta mapp. 255, cortili, ingresso ed area ai mapp. 7/309 oltre altri impianti e servizi come descritti a pagina 3 del Regolamento a cui si rimanda.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano rialzato raggiungibile dal cortile interno da alcuni gradini.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)

Immobile edificato in epoca anteriore l'1/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Vaprio D'Adda in "Ambiti residenziali del centro storico - A" ove sono concessi interventi di Ristrutturazione conservativa e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

- Ambiti di rispetto di 150 m del Fiume Adda (vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art. 142, c.1, lett. c);
- Ambiti di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana (vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art. 136, c.1, lett. d).

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Vaprio D'Adda:

Il complesso residenziale di cui sono parte le unità immobiliari è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione attuato con un Piano Integrato di Recupero convenzionato con il Comune di Vaprio D'Adda - ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971 e dell'art. 8 della Legge 10/1977 - con atto in data 29/01/1990 rep. n. 81344/13817 a rogito Notaio Antonio Mascheroni di Monza.

La ristrutturazione dell'immobile è stata eseguita in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 94/87 rilasciata in data 20/11/1987 per ristrutturazione di immobile di cui al P.I.R. approvato dalla Regione Lombardia.
- Concessione Edilizia n. 95/88 rilasciata in data 4/11/1988 per varianti interne all'immobile di cui alla C.E. n. 94/87
- Concessione Edilizia n. 56/91 rilasciata in data 26/03/1992 per varianti alla C.E. n. 95/88 del 4/11/1988 e mantenimento rustico su Via Motta quale passo carraio e pedonale (mappali 2-255-289-288-9-286).
- Certificato di abitabilità prot. n. 12271 rilasciato in data 15/10/1997.



Sul certificato di abitabilità vengono riportati anche i seguenti provvedimenti, non relativi alle unità pignorate:

- Comunicazione ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 del 31/10/1992 prot. n. 10893. (unità ai subb. 504/505 al p. 1°).
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 10/07/1996 prot. n. 8864 relativa alla modifica dei posti auto. Integrata il 29/08/1996 prot. n. 10561 (posti auto a parte del mapp. 255).
- Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata in data 7/12/1996 n. 55/96.
- Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata in data 21/12/1996 n. 63/96.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo le unità immobiliari pignorate risultavano conformi con quanto rappresentato sui disegni di progetto allegati alla Concessione Edilizia n. 56/91.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo le unità immobiliari pignorate risultavano conformi con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata il 27/03/1992 (appartamento) e 8/10/1992 (posto auto).

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata sulla base della planimetria catastale, verificata con alcune misurazioni effettuate in sede di sopralluogo. La superficie espressa è 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 Raggiagliata
Abitazione p. T	mq	98,00	100%	98,00
Cantina p. S1.	mq	6,00	25%	1,50
TOTALE	mq	104,00		99,50
TOTALE in C.T.	mq			100,00
Posto auto	mq	12,00	100%	12,00
TOTALE	mq	116,00		12,00

9 STIMA (all.8)

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, dell'accessibilità, dello stato manutentivo per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Vaprio D'Adda

Fascia/Zona: Centrale/Intero centro urbano – B1



- valore mercato prezzo min. 1.150,00 €/mq / prezzo max. 1.450,00 €/mq per abitazioni economiche in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 900,00 €/mq / prezzo max. 1.150,00 €/mq per abitazioni economiche in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.550,00 €/mq / prezzo max. 2.100,00 €/mq per abitazioni civili in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.200,00 €/mq / prezzo max. 1.500,00 €/mq per abitazioni civili in normale stato conservativo.
- valore mercato prezzo min. 1.100,00 €/mq / prezzo max. 1.650,00 €/mq per box in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul portale dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati" pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'ultimo periodo rilevato (novembre 2024 – novembre 2025), in un raggio di 300 metri dalle unità da valutare, risultano registrate venti transazioni per immobili a destinazione residenziale, di cui diciannove utili ai fini di una statistica per un errore nell'indicazione di una superficie. Dalle diciannove compravendite si determina un prezzo unitario medio di € 1.268,00/mq; i prezzi unitari variano da € 301,00/mq a € 1.672,00/mq in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni quali la tipologia del fabbricato, la distribuzione planimetrica, lo stato conservativo, la dotazione impiantistica, il piano di ubicazione ed il grado di esposizione dell'appartamento; caratteristiche queste che non si possono verificare con i dati pubblicati.

Se si estrapolano dai dati rilevati solo le compravendite riferite ad unità immobiliari in categoria A/3 (abitazioni economiche) equivalente alla categoria dell'unità pignorata, il prezzo unitario si assesta ad € 1.288,00/mq. Per i box i valori unitari medi risultano essere pari a € 682,00/mq.

Per la stima del valore unitario da attribuire al bene la sottoscritta ha applicato il procedimento del Market Comparison Approach, utilizzando come comparabili tre offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it. Tali offerte sono state opportunamente decurtate considerando attendibile in una trattativa di compravendita per abitazioni un margine di sconto pari al 15% tra l'offerta proposta ed il prezzo finale in provincia di Milano. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare in funzione del piano di ubicazione, dello stato conservativo dell'appartamento e dello stabile, della dotazione impiantistica e degli affacci, si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 1.500,00 €/mq per l'appartamento ed € 450,00/mq per il posto auto. Nell'allegato 9 si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella di valutazione.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A/3	100,00	€ 1.500,00	€ 150.000,00
Posto auto	C/6	12,00	€ 450,00	€ 5.400,00
				€ 155.400,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



• VALORE LOTTO 001	€ 155.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.770,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita è (€ 1.525,00 x 2)	-€ 3.050,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 144.580,00
arrotondato € 145.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato - non ricorre.

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

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non ricorre.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo posta elettronica ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 11/03/2026

l'Esperta Nominata
Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

- Documenti catastali**
 - n. 2 planimetrie catastali dei beni pignorati;
 - n. 2 visure storiche per immobile al Catasto Fabbricati dei beni pignorati;
 - estratto di mappa Catasto Terreni.
- Titolo di provenienza:**
 - nota di trascrizione sentenza traslativa del 18/05/2004 nn. 69679/34922;
 - nota di trascrizione sentenza traslativa del 30/04/2021 nn. 60095/40876;
 - nota di trascrizione denuncia di successione del 16/08/2022 nn. 124422/84139
 - sentenza n. 8857/2025 pubblicata il 19/11/2025;
 - nota di accettazione tacita di eredità del 2/12/2025 nn. 172457/118352.
- Fotografie sopralluoghi:**
 - n. 23 fotografie relative al sopralluogo del 4/02/2026.



4) Documenti regolarità edilizia e urbanistica:

- C.E. nn. 94/87, 95/88 e 56/91 con tavola di progetto piani S1 e T;
- Certificato di abitabilità;
- Convenzione attuativa del P.I.R. del 29/01/1990 rep. n. 81344 Notaio Mascheroni;
- estratto PGT del Comune di Milano.

5) Documenti per verifica locazione:

- corrispondenza intercorsa con gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano UT Gorgonzola in data 29/12/2025 e 19/01/2026 con lettera in pari data.

6) Ispezioni ipotecarie:

- n. 3 ispezioni telematiche sulle unità immobiliari pignorate per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 9/03/2026;
- ispezione telematica sul nominativo della debitrice dal 27/08/1996 al 9/03/2026;
- ispezione telematica sul nominativo del precedente proprietario dal 27/08/1996 al 9/03/2026;
- n. 5 note di iscrizione.

7) Documenti condominio.

- istanza di verifica spese condominiali presentata via e-mail in data 4/02/2026;
- risposta del condominio del 5/02/2026 con allegati: verbale ultima assemblea, regolamento condominiale, situazione pagamenti esercizio ordinario 2025 e straordinario 2019/2024

8) Cartografia.

- n. 3 stralci cartografici;
- stralcio ortofoto.

9) Documenti per valutazione:

- stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell' Agenzia delle Entrate per la zona B1 del Comune di Vaprio D'Adda comprendente Via Motta, per il 1° semestre 2025;
- tabelle con il dettaglio dei dati delle compravendite registrate nella Banca dati OMI "Consultazione valori immobiliari dichiarati" da novembre 2024 a novembre 2025 in un raggio di 300 metri dalle unità pignorate;
- n. 3 comparabili (offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it) utilizzate per la valutazione;
- tabella con l'analisi dei prezzi marginali per la determinazione del prezzo unitario.

10) Perizia privacy.

