

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 709/2025

promossa da: **Condominio Residenza Motta**

contro: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/03/2026 ore 11,00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Vaprio d'Adda (MI), Via Motta 13



Arch. Antonio Papaccio
Milano, Via Cottolengo 5

email : architetto@studiopapaccio.it

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Vaprio d'Adda

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: supermercati, ufficio postale, Municipio, banca, negozi al dettaglio

Principali collegamenti pubblici: Bus Z311 per M2 Gessate e Bus Z309 per Cassano d'Adda FS

Collegamento alla rete autostradale: tangenziale E64, SP 25 e SP 104 per Trezzo D'Adda.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, composto da tre negozi e otto abitazioni oltre ad un deposito e cantina al piano interrato. L'edificio ante '67 è stato ristrutturato negli anni 2008/2009.

- struttura: muratura portante di laterizio
- solai: misti in legno e c.a.
- tetto: in legno con travi a vista e manto di copertura in tegola coppo
- facciate: intonacate a civile e tinteggiate
- accesso: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna comune: mista in c.a. e muratura portante
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e disimpegno.

Corpo A:Appartamento:

- esposizione: doppia su cortile comune e su corte di terzi
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica o similare nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in piastrelle di ceramica o similare
- infissi esterni: in legno scorrevoli su corte di terzi e su corte comune



- porta d'accesso: in legno del tipo di sicurezza
- porte interne: in legno del tipo noce tanganica
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sotto traccia
- imp. termico: autonomo con caldaia murale (caldaia non funzionante in sede di sopralluogo) e termosifoni in alluminio o similare
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale (caldaia non funzionante in sede di sopralluogo)
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona centrale con presenza di numerosi negozi al dettaglio e servizi alla residenza, posta a breve distanza dal Municipio e servizi comunali.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Gas, idrico e impianto elettrico presenti negli atti di fabbrica presso archivio comunale.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Relazione di collaudo statico, ai sensi della legge 1086/71, delle strutture in c.a. gettate in opera per nuovo vano scala interno a fabbricato ad uso civile abitazione, sito in Vaprio D'Adda (MI), Via Motta 13. La relazione è stata protocollata in data 30.10.2008 presso il Comune di Vaprio d'Adda al n. 15067 e porta la firma dell'Ing. Claudio Cardani, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo al n.1954.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 16/01/2026, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'immobile era occupato da terzi senza titolo opponibile.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate (cfr all.).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

██████████ proprietà per la quota di 1/1 dal 23/03/2011, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Santa Picciolo, rep nn. 48042/17173 trascritto a Milano 2 in data 5/04/2011 ai nn. 37770/21847

Venditore: ██████████

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà della [REDACTED] sede in Trezzo Sull'Adda (MI), codice fiscale [REDACTED] acquisto dell'intero fabbricato con atto in autentica Notaio Fabio Gaspare Pantèdi Milano in data 2/03/2005 rep. 1334/856, trascritto a Milano 2 il 10/03/2005 ai nn. 32983/16502 e ai nn 32984/16503. Il bene era censito al catasto fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda (MI) al foglio 6, mappale 70, subalterni da 1 a 11 ambo inclusi, confinante con i mappali 69,68 e 43, Via Motta e mappale 71
- Con di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Santa Picciolo, rep nn. 48042/17173, trascritto a Milano 2 in data 5/04/2011 ai nn. 37770/21847 la Società Resim Srl ha venduto a [REDACTED] il bene oggetto di procedura.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Francesca Rosso di San Secondo Notaio in Bergamo alla data del 22/07/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico) alla data del 19/01/2026 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

Eventuali note:

Al bene oggetto di procedura compete la quota proporzionale sulle parti comuni per millesimi 70,776. L'art. 1 del regolamento condominiale precisa che i negozi identificati con i subb. 705 - 706 possono fruire dei beni comuni censiti la sub. 701, limitatamente al piano terra senza corresponsione di oneri.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca legale iscritta a Milano 2 il 9/02/2012 ai nn. 13743/2141 derivante da provvedimento in data 26/01/2012 rep. 1084/6812, a favore di Equitalia Nord Spa con sede in Milano (MI), codice fiscale 07244730961, [REDACTED].

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio tecnico del Comune di Vaprio d'Adda

- Permesso di costruire con contributo n. 4/2006, prot. 982/7014 del 9/05/2006 (previa autorizzazione paesistica rilasciata dall'ente Parco Adda Nord n. 98/2005 del 6/12/2005 prot. 3427)
- Denuncia di inizio attività per modifiche interne ed esterne in data 5/03/2008 prot. 3635 P.E. n. 35/08
- Denuncia di inizio attività per modifica tavolati interni in data 2/09/2008 prot. 12191 P.E. n. 123/08
- Certificato di agibilità rilasciato dal responsabile dell'ufficio Tecnico del Comune di Vaprio d'Adda in data 24/08/2009 con prot. 12940 per silenzio assenso e con decorrenza dal 2/05/2009.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultimo stato autorizzato.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima planimetria catastale agli atti.

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 dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	49,7	100%	49,7
		49,7		49,7
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale



nello stato di fatto e di diritto.

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

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio – banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 1° semestre anno 2025

Provincia: Milano

Comune: Vaprio D'Adda

Fascia/Zona: Centrale / Intero/ Centro Urbano

Valore mercato per abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo prezzo min. 1150,00 / prezzo max. 1450,00 (Euro/mq)

Valore mercato per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1150,00 (Euro/mq)

Camera di Commercio Monza e Brianza

Periodo: 1° semestre 2024

Zona: centro

valore di compravendita per appartamenti recenti prezzo min. 1150,00 / prezzo max. 1650,00 (Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	50,0	€ 1.450,00	€ 72.500,00
				€ 72.500,00

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

