

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 346/2025

Giudice della procedura: **dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA**

Custode: **avv. Mario SANTOPIETRO**



RELAZIONE DI STIMA

Comune di VAPRIO D'ADDA (MI) – Via Trezzo, 49

Abitazione al piano rialzato con annessa cantina.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di VAPRIO D'ADDA (MI) – Via Trezzo, 49:

Foglio 3, Particella 23, Subalterno 2 – Categoria catastale A/3 (appartamenti di tipo economico);

Al momento del sopralluogo effettuato in data **11-11-2025** - era presente una persona che non parlava italiano e che, previo contatto telefonico con un terzo che apparentemente comprendeva la lingua italiana, si è limitata a consentire la visita dell'appartamento mentre non disponendo la detta persona della chiave del lucchetto della cantina la scrivente l'ha potuta visionare da fessure ivi presenti tra la porta e la muratura.

L'Agenzia delle Entrate ha riferito che "... risulta in essere il contratto di locazione n. 2561 serie 3T stipulato il 09/07/2025 e registrato telematicamente il 10/07/2025 presso l'Ufficio Territoriale di Vimercate con decorrenza dal 09/07/2025 all'08/07/2026 con i signori (*omissis*) in qualità di conduttori e la signora (*omissis*) in qualità di locatrice - ved. qui **allegato 10**).

In considerazione del fatto che il pignoramento *de quo* risulta anteriore alla data di registrazione suddetta la scrivente ritiene dunque l'immobile in esame **libero da contratti locativi a favore di terzi**, fatto salvo diverso parere del Custode e dell'Ill.ma S.V.

Proprietari:

- (*omissis*) – IRREPERIBILE all'Anagrafe (**allegato 11**) – dichiaratasi di stato libero alla data di acquisto del bene *de quo*;

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 61.000,00.= arrotondati**

da occupato ancorchè non ricorra il caso: **€ 43.000,00.= arrotondati.**



LOTTO UNICOComune di **VAPRIO D'ADDA (MI)** – via Trezzo, 49 – Appartamento con annessa cantina.**1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI****1.1. Descrizione catastale dei beni:****LOTTO UNICO**Comune di **VAPRIO D'ADDA (MI)** – via Trezzo, 49:

Appartamento al piano rialzato, composto da locale ingresso/soggiorno/cottura, due camere, bagno e balcone con annesso vano di cantina, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di VAPRIO D'ADDA (MI)** come segue: **Foglio 3, Particella 23, Subalterno 2**, VIA TREZZO n. 49 Piano T-S1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale 67 mq., Totale Escluse aree scoperte 66 mq., Rendita Euro 178,95.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario (*): cortile Particella 23 su due lati, proprietà di terzi, pianerottolo scale, proprietà di terzi.

Coerenze del vano cantina da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi, cortile Particella 23, proprietà di terzi, disimpegno cantine.

Attualmente intestato a:

- (omissis) – Proprietà per 1/1;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/02/2020 Pratica n. MI0044716 in atti dal 11/02/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13292.1/2020);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2016 Pratica n. MI0498799 in atti dal 22/09/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 204974.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/11/2013 Pratica n. MI0587957 in atti dal 07/11/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 134660.1/2013);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 del diritto di proprietà di:**

- (omissis) – IRREPERIBILE all'Anagrafe (**allegato 11**) – dichiaratasi di stato libero alla data di acquisto del bene *de quo*;



2.0 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona (ved. anche [allegato 4](#)).

In Comune di VAPRIO D'ADDA (MI);

Fascia/zona: centrale/periferica.

Principali collegamenti pubblici: -----;

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche fotografie [allegato 3](#)).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona centrale/periferica del Comune di VAPRIO D'ADDA, posto a ca km. 30 a Nord-Est del Capoluogo.

Trattasi di palazzina di n. 2 piani fuori terra ed un seminterrato costruita dall'allora I.A.C.P.M. (Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano) nella metà degli anni '50 del secolo scorso con sistema costruttivo tipico dell'epoca in struttura intelaiata in calcestruzzo armato con orizzonti e copertura in latero-cemento.

L'appartamento in esame è ubicato al piano rialzato ed è composto da un unico ambiente ingresso/soggiorno/cottura con balconcino, un disimpegno, n. 2 camere ed un bagno oltre ad una cantina al piano seminterrato.

Le finiture originarie risultano recentemente in gran parte sostituite, si presume durante i lavori di manutenzione straordinaria denunciati nella pratica edilizia del 2020.

In particolare, rispetto allo stato originario dell'alloggio degli anni '50 del secolo scorso risultano sostituiti i rivestimenti dei pavimenti, tutti in ceramica di vario tipo, i rivestimenti delle pareti del bagno, anch'essi in piastrelle di ceramica, i sanitari e la rubinetteria del bagno ed alcune delle finestre (bagno e soggiorno), in metallo verniciato colore bianco.

Le camere hanno ancora le finestre in legno verniciato con vetro semplice e ferramenta originaria.

Le pareti sono tinteggiate in idropittura di vari colori.

Le porte interne sono anch'esse state sostituite con porte in legno tamburato finitura Noce Tanganika e maniglie in alluminio finitura ottone lucido.

I termosifoni sono gli originari in ghisa verniciata a pennello.

In cucina è presente la caldaia murale a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda per uso sanitario.

E' presente uno split per il condizionamento dell'aria con relativo motore esterno sul balcone.

L'impianto elettrico pare anch'esso l'originario con moduli della serie Magic Bticino.

L'altezza netta interna dell'alloggio è di ca ml. 2,90.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono buone così come risultano in buono stato gli spazi esterni e/o comuni del lotto/fabbricato.

Non è presente l'ascensore.

Al piano seminterrato è presente un vano di cantina visionato solo tramite fessure presenti tra la muratura ed il serramento (che non è stato possibile aprire) con altezza interna di ca. ml. 2,09.

Si rimanda alla documentazione fotografica qui allegata – [allegato 3](#)



Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (ved. allegato 4))

Centrale/periferica.

2.4 Certificazioni energetiche:

Risulta APE scaduto– ved. allegato 13).

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non reperito.

3	STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)
----------	--

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo effettuato in data **11-11-2025** - era presente una persona che non parlava italiano e che, previo contatto telefonico con un terzo che apparentemente comprendeva la lingua italiana, si è limitata a consentire la visita dell'appartamento mentre non disponendo la detta persona della chiave del lucchetto della cantina la scrivente l'ha potuta visionare da fessure ivi presenti tra la porta e la muratura.

3.2 Esistenza contratti di locazione - (ved. allegato 10)):

L'Agenzia delle Entrate ha riferito che "... risulta in essere il contratto di locazione n. 2561 serie 3T stipulato il 09/07/2025 e registrato telematicamente il 10/07/2025 presso l'Ufficio Territoriale di Vimercate con decorrenza dal 09/07/2025 all'08/07/2026 con i signori (omissis) in qualità di conduttori e la signora (omissis) in qualità di locatrice - ved. qui allegato 10).

In considerazione del fatto che il pignoramento *de quo* risulta anteriore alla data di registrazione suddetta la scrivente ritiene dunque l'immobile in esame **libero da contratti locativi a favore di terzi**, fatto salvo diverso parere del Custode e dell'Ill.ma S.V.

4	PROVENIENZA
----------	--------------------

4.1 Attuali proprietari:

- (omissis) – IRREPERIBILE all'Anagrafe (allegato 11)) – dichiaratasi di stato libero alla data di acquisto del bene *de quo* **in base al seguente titolo:**
- 1. **Atto di compravendita** a rogito notaio Chiara ARCAMONE, Notaio iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Bergamo, residente in Dalmine (BG) in data 6-8-2020 Rep. 3320/3027 **trascritto a Milano 2 in data 12-8-2020 ai nn. 93101/58757** a favore della detta (omissis) come sopra generalizzata e contro (omissis) - (ved. allegato 9.1);

4.2 Precedenti proprietari:

Alla detta (omissis) come sopra generalizzata il bene in esame pervenne in base ad atto di compravendita a rogito notaio Sergio Bruno, notaio in Cassano d'Adda, in data 24-7-2013 Rep.



2829/2129 trascritto a Milano 2 in data 26-7-2013 ai nn. 72183/49492 contro i coniugi (omissis)
- (ved. [allegato 9.2](#));

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Ai detti coniugi (omissis) come sopra generalizzati il bene *de quo* pervenne in base ad atto di compravendita a rogito notaio Pietro SORMANI di Milano in data 10-7-1998 Rep. 181667/44731 trascritto a Milano 2 in data 20-7-1998 nn. 59394/42995 – contro i signori (omissis) - (ved. [allegato 9.3](#));

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – [allegati 1.n](#)).

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, [trascritto](#) presso l'Ufficio provinciale di MILANO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di [MILANO 2 in data 27-3-2025 ai nn. 41012/28488](#), i beni immobili in oggetto [risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli](#), iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dal Certificato Ipotecario - Certificato speciale in bollo - Certificato n.ro MI 249854 del 2025 – rilasciato dall'Ufficio provinciale di MILANO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 e depositato nel fascicolo della procedura in data 4-4-2025 e relativo ai seguenti periodi/soggetti/immobili:

nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche di aggiornamento effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di MILANO – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di MILANO 2, acquisizione dei titoli di provenienza fino ad ante ventennio nonché dagli opportuni accertamenti catastali effettuati dal sottoscritto esperto anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da allegati alla presente relazione, [riportate in ordine cronologico di presentazione](#):



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

Domande giudiziali o altre trascrizioni:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie:

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

Altre limitazioni d'uso:

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto, anche ultraventennali, e dal Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;
- Si richiamano inoltre tutti i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo, anche culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici **che saranno cancellati/annotati di restrizione** a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria in data 12-8-2020 ai nn. 93102/17185, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Carugate (MI) - C.F.: 01132850155, **contro** (omissis), a garanzia di un mutuo fondiario della durata di anni 25, concesso in forza di atto a rogito Notaio Arcamone Chiara in Dalmine (BG) in data 6-8-2020 Rep. 3321/3028, **per il complessivo importo di Euro 220.000,00.= di cui Euro 110.000,00.= per capitale;**

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 27-3-2025 ai nn. 41012/28488, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Carugate (MI) - C.F.: 01132850155, **contro** (omissis), in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 801 886 50156 - in data 25-3-2025, Numero di repertorio 5052, **per l'importo di Euro 100.511,82.= oltre a successivi interessi e spese.**

5.2.3 **Eventuali note/osservazioni:**

Nulla da riferire



6 CONDOMINIO – Allegati 12.n)**6.1 Spese di gestione condominiale: ved. [allegati 12.1.n\)](#).**

Spese ordinarie: ca Euro 1.720,00/anno;

Arretrati spese ordinarie: ca Euro 6.749,73;

Spese straordinarie: -----;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

L'Amministratore ha riferito che: "...il condominio, essendo datato, non ha il Regolamento. " – ved. [allegato 12.2\)](#).

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**7.1 Regolarità edilizia – [allegati 14.n\)](#):**

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Vaprio d'Adda alla scrivente sono state prodotte le scansioni delle seguenti pratiche edilizie – rif. [allegati 14.n\)](#):

1. **NULLA OSTA** rilasciato dal Sindaco a Istituto Case Popolari della Provincia di Milano in data 18/2/1956 e successivo rilascio di Autorizzazione per l'ABITABILITA' in data 16-1-1957 – ved. [allegati 14.1.n\)](#);
2. **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA:** CILA (art. 6bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) a sanatoria per intervento realizzato in data 15-9-2013 presentata da (omissis) - con allegata Asseverazione a firma (omissis) in data 16-1-2020 per intervento di manutenzione straordinaria – modifiche interne - [allegati 14.2.n\)](#);

* * * * *

Con stretto riferimento ai soli beni per cui è causa, confrontando il progetto da ultimo riportato nell'[allegato 14.2.4\)](#) si rileva una generale corrispondenza con quanto visionato durante il sopralluogo con qualche lieve difformità nelle misure estratte a campione, tuttavia, risulta contrasto con art. 39.2 del Regolamento Edilizio vigente in quanto non è presente un serramento che delimiti il locale cucina dal locale wc ed inoltre il rapporto aeroilluminante del locale soggiorno risulta inferiore ad 1/8 prescritto dall'art. 47.1 del Regolamento Edilizio citato – qui [allegato 17\)](#) – non potendo considerarsi la superficie del mobile cucina esclusa dal conteggio della superficie ai fini della retroilluminazione contrariamente a quanto indicato in detta tavola grafica [allegato 14.2.4\)](#).

Occorrerà regolarizzare detto aspetto, inserendo una porta interna a chiusura del corridoio e ripristinando la finestra preesistente nel locale ex cucina – rif. planimetria stato originario [allegato 7.2\)](#) – attualmente chiusa dall'interno o altro intervento che riduca la superficie calpestabile a max mq. 17,7 effettivi e non con arredi mobili.

Si prevede indicativamente un importo pari ad Euro 3.000,00.= per le opere edilizie oltre ad Euro 2.000,00.= per la pratica edilizia – CILA a sanatoria – oltre ad Euro 1.000,00 di sanzione, in tutto Euro 6.000,00.= oltre IVA ed oneri di legge.

* * * * *

Conformità igienico-edilizia: non conforme per quanto sopra.



* * * * *

Conformità urbanistica: la destinazione residenziale risulta conforme alla concessione edilizia a suo tempo rilasciata ed anche allo stato attuale.

7.2 Vincoli:

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegati 16.1** e **16.2**) - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

Dalla visione della Tav. dei vincoli del P.G.T. vigente – qui **allegato 16.3** – il fabbricato risulta posto in parte all'interno della fascia di rispetto stradale.

In considerazione del fatto che l'appartamento in esame fu a suo tempo costruito da parte dell'I.A.C.P.M. – ente/istituto pubblico – tra il 18-2-1956 ed il 16-1-1957 (rif. Licenza ed abitabilità qui **allegati 14.1.1.)** e **14.1.2)**) visti gli articoli 10.1, 10.5, 12.1, 12.2 e 12.9 del D.Lgs. 42/2004 la scrivente demanda al Custode ed all'ill.ma S.V. eventuali procedimenti su detti profili.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **risultano coerenti** con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 7.1** – salvo lievi differenze che non incidono a parere di chi scrive sulla rendita catastale e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

Poiché tuttavia come riportato nel **par. 7.1** che precede occorrerà procedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile e quindi occorrerà presentare una planimetria catastale aggiornata in conformità a detta regolarizzazione la scrivente procede cautelativamente a dedurre un ulteriore importo di Euro 1.500,00.= per la regolarizzazione catastale al netto di IVA ed oneri di legge.

* * * * *

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fatto visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di



comodità rispetto all'unità principale. Si è tenuto altresì di un incremento del 2% ca quale quota forfettaria degli spazi comuni. Si ribadisce che la superficie della cantina è stata estratta in scala dall'allegata planimetria catastale – qui **allegato 7.1)** – in quanto ritenuta coerente con quanto la scrivente è riuscita a visionare da una fessura posta tra la porta d'ingresso della detta cantina e la muratura.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento al piano rialzato e cantina	Mq.	66,00	1	66,00
		Tot. Mq. ---		66,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 – **allegati 15.n).**

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 15.1):**

Semestre 1/2025 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in normale stato Euro/mq. 900/1.150, **valore medio: Euro/mq. 1.025,00.**

Borsino PiùPrezzi – Camera di Commercio – **allegato 15.2):**

Semestre 1/2025 – valori minimi/massimi appartamenti recenti Euro/mq. 1.100/1.500, **valore medio: Euro/mq. 1.300,00.** Autorimesse a corpo Euro 16.500,00.

Borsino Immobiliare – **allegato 15.3):**

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti 2° fascia Euro/mq. 935/1.067, **valore medio: Euro/mq. 1.000,00.**

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell'immobile** risulti il seguente:



9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A3	66,0	€ 1.200,00	€ 79.200,00
Totale				€ 79.200,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta inoltre 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 UNICO	€ 79.200,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.960,00
• Spese di ripristino e regolarizzazione edilizia - indicative e di massima:	€ 6.000,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.500,00
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennnio	€ 6.750,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 60.990,00
arrotondato	€ 61.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato intero : ancorchè non ricorra il caso: arrotondati	€ 42.700,00

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Ancorchè non ricorra il caso – essendo stato stipulato il contratto d'affitto successivamente al pi-gnoramento – la scrivente espone quanto segue.

Dall'**allegato 10)** pag. 2 risulta quanto segue:

“CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TPM25T002561000GG



STIPULATO IL 09/07/2025 E REGISTRATO IL 10/07/2025 PRESSO L'UFFICIO DI DPMB UT VIMERCATE

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: (omissis)

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

TESTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 09/07/2025 AL 08/07/2026

CORRISPETTIVO PER L'INTERA DURATA EURO 9.600.”

Ne consegue che il detto canone prevede la corresponsione di Euro 12,12/mq. x mese e dunque, visti i valori Euro/mq. x mese riportati dai bollettini OMI – min. 4,5/max. 6,6 x mese per gli appartamenti di tipo economico – [allegato 15.1](#)) se ne deduce la congruità del canone di affitto in essere.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Trattasi di immobile di Edilizia Economica Popolare a suo tempo costruito con fondi pubblici, assegnato in affitto con patto di futura vendita e successivamente assegnato in proprietà – ved. atto [allegato 9.3](#)).

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata



nel fascicolo della procedura (ved. **allegati 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di non poter inviare la perizia alla debitrice esecutata in quanto all'Anagrafe risulta irreperibile mentre procede all'invio della perizia al legale del procedente ed al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.

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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 2-1-2025

l'Esperto Nominato

dott. arch. Vincenza Nardone



(segue ELENCO ALLEGATI)



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie pregiudizievoli
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto esecutato
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per immobile pignorato
-  1.3) Certificato ipotecario in atti
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Viste satellitari
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6) Elaborato planimetrico NON presente
-  7.1) Planimetria attuale 11-2-2020
-  7.2) Planimetria cessata
-  8.1) Visura storica CF Appartamento A3 Sub. 2 mq. 67
-  8.2) Visura storica CT Fg. 3 mapp. 23
-  9.1) Titolo provenienza debitrice 2020
-  9.2) Titolo provenienza dante causa debitrice 2013
-  9.3) Titolo provenienza ante ventennio 1998
-  10) Riferimento AFFITTI Agenzia Entrate
-  11) Risposta Anagrafe IRREPERIBILE
-  12.1.1) Conteggi Amministratore Condominio
-  12.1.2) Rate 2025
-  12.1.3) Riparto consuntivo 2023
-  12.1.4) Riparto consuntivo 2024
-  12.2) Riferimento Amministratore Cond NON c'è Regolamento Condominio
-  13) Visura APE Scaduto
-  14.1.1) 01 - nulla osta 1956
-  14.1.2) 02 - abitabilità
-  14.1.3) 01 - pianta sezioni e prospetti
-  14.1.4) 02 - pianta piani
-  14.1.5) 03 - 161-1956 CA collaudo
-  14.2.1) MODULO_UNICO_TITOLARE
-  14.2.2) Relazione tecnica
-  14.2.3) Integrazione Relazione tecnica
-  14.2.4) Integrazione Elaborato grafico
-  14.2.5) Tavola generale
-  14.2.6) Documentazione fotografica
-  15.1) Quotazioni Agenzia Entrate Geopoi
-  15.2) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi
-  15.3) Quotazioni Borsino Immobiliare
-  16.1) Verifica beni culturali Vincoli In Rete
-  16.2) Verifica atti amministrativi BBCC Lista Vincoli Vincoli in Rete Min.BBCC
-  16.3) Verifica VINCOLI PGT
-  17) Regolamento edilizio Vaprio d'Adda

* * * * *

