

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. 119/2022

Esecutata: 1

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO:** Laboratorio per arti e mestieri  
VAPRIO D'ADDA (MI), via Guglielmo Marconi n. 18



**Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti**

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233  
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO -Via Filippo Argelati n.30-B  
Cellulare:+39 329 433 85 94  
e-mail: ugoaglietti@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Marianna Galioto  
Custode giudiziario: Notaio Eleonora Mariani  
Perito: Ing. Ugo Paglietti



## INDICE SINTETICO

**Il bene pignorato consiste in:**

### **LOTTO UNICO**

#### **Dati Catastali**

Bene in Vaprio d'Adda (MI), via Guglielmo Marconi n. 18

Categoria: C3 [Laboratorio per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 4, particella 440, subalterno 36

#### **Stato occupativo**

Il bene risulta libero

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

Nessuno

#### **Comproprietari**

Nessuno oltre l'esecutato

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

da libero: € 250.000,00

da occupato: € 200.000,00

## INDICE:

INDICE SINTETICO.....	1
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO :.....	2
2. DESCRIZIONE DEL BENE .....	3
3. STATO OCCUPATIVO .....	5
4. PROVENIENZA .....	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	5
6. CONDOMINIO .....	6
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE .....	6
8. CONSISTENZA .....	7
9. STIMA .....	8
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	9
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	9
12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	9
ALLEGATI .....	9



## LOTTO UNICO

Laboratorio per arti e mestieri sito in via Guglielmo Marconi n. 18 – Vaprio d'Adda (MI)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione del bene

Laboratorio per arti e mestieri sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), via Guglielmo Marconi n. 18, al piano seminterrato di un maggiore fabbricato di due piani, composto da ampio vano con bagno e terrazzo.

#### **BENE PIGNORATO**



**FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.**

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di



### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda (MI) come segue:

Intestati: il bene è intestato a

Dati identificativi: **Foglio 4 Particella 440 Subalterno 36**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 4 Particella 440

Classamento: Rendita Euro 1.621,26, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 436 mq

Indirizzo: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 18, Piano S1

Dati di superficie: 504 mq

Dati derivanti da: impianto del 21/09/2016.

### 1.4. Coerenze

Del laboratorio: cortile comune, altra proprietà, viale Marconi, rampa, scale e cortile comune;

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

Nessuna.

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 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: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 400 mt fermate del Bus Z309 e Z311.

Collegamento alla rete stradale: a circa 6 km si trovano l'autostrada A4/64 e A51.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio composto da due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito agli inizi degli anni '70 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite in intonaco verniciato colore marrone;
- accesso: portone in ferro con vetrata trasparente;
- scala interna: a rampe;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.



### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Laboratorio per arti e mestieri sito in Comune di Vaprio d'Adda (MI), via Guglielmo Marconi n. 18, al piano seminterrato di un maggiore fabbricato di due piani, composto da ampio vano con bagno e terrazzo.

#### Laboratorio per arti e mestieri:

- esposizione: doppia a nord e a Est;
- pareti: normalmente tinteggiate, in gress nel bagno;
- pavimenti: in gress;
- infissi esterni: in ferro con vetro;
- porta d'accesso: in ferro con vetro;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: non verificato;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: a venticonvettori;
- acqua calda sanitaria: non rilevata;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e wc;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,65 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da riattare.

### 2.4. Breve descrizione della zona

Zona Centrale a, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti posto alla centro del comune di Vaprio d'Adda (MI).

### 2.5. Certificazioni energetiche: APE n. 15230-000136 del 24/09/2013 scaduto il 24/09/2023

### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti: Non risulta alcuna certificazione degli impianti.

### 2.7. Certificazioni di idoneità statica: Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero.

#### Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di questa procedura.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuale proprietario

proprietario, da [redacted] in forza di atto di compravendita a firma del notaio D'Amore Massimo del [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data [redacted].

#### 4.2. Precedenti proprietari

- [redacted] proprietaria, dal [redacted] di atto di compravendita a firma del notaio D'Amore Massimo del [redacted] 104. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data [redacted].
- [redacted] proprietaria, dal [redacted] in forza di atto di compravendita a firma del notaio Giuseppe Pampuri Maria Celeste del [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data [redacted] ai nn. [redacted].
- [redacted] proprietari ciascuno per la quota di 1/4, [redacted] in forza successione trascritta il 17 [redacted] e per accettazione tacita di eredità trascritta in data 15/5/2005 ai nn. [redacted].
- [redacted] proprietari, dal [redacted] in forza di atto di compravendita a firma del notaio G.B. Anselmo del 1 [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 1 [redacted].

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo alla data del 5 aprile 2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 5 maggio 2023:

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

- 5.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna
- 5.1.2. **Misure Penali:** nessuna
- 5.1.3. **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** nessuna
- 5.1.4. **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuna

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

##### 5.2.1. Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** a favore della [redacted], contro [redacted] (esecutato), iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II., in data [redacted] ai nn. [redacted].

##### 5.2.2. Pignoramenti

**Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] (esecutato), trascritto a Milano 2 presso la Cons.toria dei RR. II. in data [redacted].



5.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni:**

Si segnala un preliminare di compravendita del ..... rep. notaio Va-  
circa Giovanni trascritto i ..... a favore di

## 6 CONDOMINIO

L'immobile in questione non è attualmente amministrato da

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 222,53 millesimi

La gestione del condominiale inizia dal 01/01 e termina il 31/12 di ogni anno.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020: 2.124,30 Euro

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021: 2421,65 Euro

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022: 2193,71 Euro

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023: 2224,25 EURO

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: 4.417,96

Conguaglio spese condominiali non pagate : 15.037,19 Euro

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

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.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del bene immobiliare è stato edificato in forza di nulla 5 osta per l'esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Vaprio d'Adda in data 20 aprile 1972 pratica n. 16.

In data 31 dicembre 1973, pratica n. 16/2 è stata rilasciata dal Comune di Vaprio d'Adda l'autorizzazione di abitabilità.

In data 7 luglio 2006 è stata presentata al Comune di Vaprio d'Adda la Denuncia di Inizio Attività n. 10442, pratica edilizia 90/2006 per manutenzione straordinaria (art. 3 comma 1 lettera b). La relativa comunicazione di fine lavori è stata presentata al Comune di Vaprio d'Adda in data 16 febbraio 2007 protocollo n. 0002535.

Lo stato di fatto del fabbricato è difforme da quanto riportato nella planimetria catastale infatti sono stati rimossi i tramezzi che separano il magazzino ricambi dall'autorimessa e quelli dei ponti di sollevamento, esono stati creati due vani ad uso ufficio non indicati in. Tali opere consistono in modifiche di opere interne che non hanno conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiedono l'adeguamento urbanistico-catastale, e comportano una Comunicazione di Modifica di Opere Interne, al Comune di Milano, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 23 del 1985.

Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 2.500,00 euro per pratiche edilizie-catastali, e quindi per un totale complessivo di 3.500,00 euro.

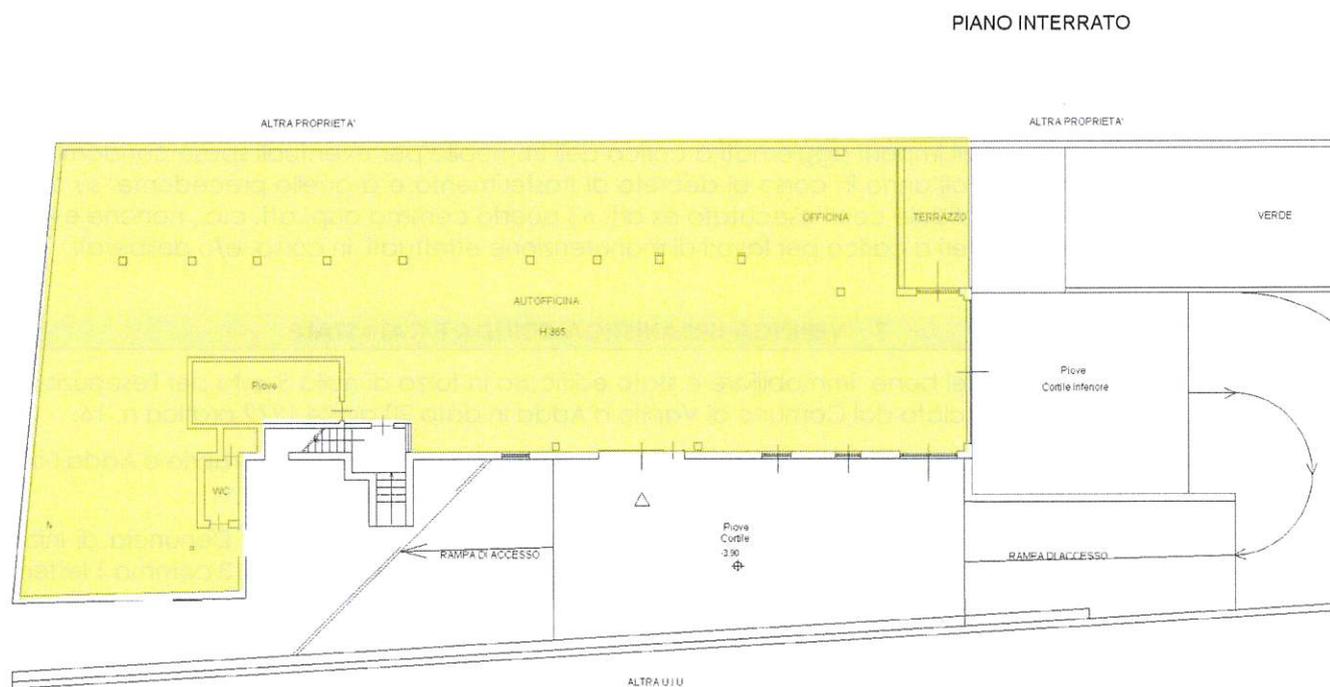


## 8 CONSISTENZA

### 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 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
Laboratorio	mq.	482,0	100%	482,0
Terrazza	mq.	15,0	20%	3,0
		<b>497,0</b> mq. lordi		<b>485,0</b> mq. commerciali



**FIGURA 2 – Planimetria dell'laboratorio per arti e mestieri (evidenziato in giallo)  
sito in via Guglielmo Marconi n.18 – Vaprio d'Adda (MI).**



## 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 Agenzia delle Entrate - OMI

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: VAPRIO D'ADDA

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	450	650	L	3	4,2	L

### 9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	485,0	€ 550,00	€ 266.750,00
				<b>€ 266.750,00</b>

### 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	€ 266.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.337,50
• spesetecniche per adeguamento urbanistico-catastale	-€ 3.500,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 249.912,50
	<b>arrotondato € 250.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 200.000,00

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**

Omissis/immobile non locato

## **11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

L'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

## **12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

**Presenza di preliminare di compravendita: vedasi il punto 5.5 alla pagina 6.**

Il sottoscritto Ing. Ugo Paglietti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto 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: 18/5/2023

l'Esperto Nominato

Dott. Ing. Ugo Paglietti



### **ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Planimetria catastale (2), visura storica per immobile (2a)
- 3) Titolo di proprietà
- 4) Ispezione Ipotecaria

