

# **Tribunale di Milano**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE n. 407/2025**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa XXXXX**

### **RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO 1: abitazione ultrapopolare in Vaprio D'Adda (MI)  
Via Matteotti n. 48 p. 1°/sott.



## INDICE SINTETICO

### LOTTO 1

#### Dati Catastali

##### Corpo A

Beni in Vaprio D'Adda (MI) Via Giacomo Matteotti n. 48 (civ. 50 in catasto)

Categoria: A4 [Abitazione ultrapopolare]

Dati Catastali: foglio 6, particella 105, subalterno 22.

#### Stato occupativo

Al sopralluogo inutilizzato ma occupato da arredi e suppellettili.

#### Contratti di locazione in essere

Non presente.

#### Comproprietari

Nessuno.

#### Continuità delle trascrizioni:

Sì.

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ .40.000,00**

da occupato: non ricorre

## LOTTO 001

**(Abitazione ultrapopolare)**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO: A**

##### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Vaprio D'Adda (MI) - Via Giacomo Matteotti n. 48 (civico n. 50 in catasto): appartamento ad uso abitazione al piano primo composto da due locali e servizio igienico con annessa porzione indivisa di sottotetto ad uso ripostiglio e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, 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 nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali altri comproprietari: nessuno.

##### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:**

Intestati:  
- XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXXX – proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 6 part. 105 sub. 22**

dati classamento: z.c. /// – Cat. A/4 – Cl. 1 – cons. 2,5 vani – sup. cat. 60 mq - rendita € 60,68

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti n. 50 piano 1

Dati derivanti da: - variazione toponomastica del 21/09/2016 pratica n. MI0491003.

##### **1.4. Coerenze**

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale, all'estratto mappa e al titolo di provenienza rep n. 60457 Notaio D'Alonzo.

- abitazione p. 1°: dapprima Via G. Matteotti indi ragione di terzi al mapp. 343, unità di terzi a parte del mapp. 105, cortile interno comune, ballatoio comune, unità di terzi a parte del mapp. 105 infine e, per chiudere, ancora Via G. Matteotti;
  - solaio p. sottotetto: dapprima corridoio comune indi solaio di terzi, cortile comune in due tratte, altro solaio di terzi infine e, per chiudere, ancora solaio 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**

Si fa presente che nell'indicazione dell'indirizzo sulla visura catastale e, quindi, nella descrizione del bene sull'atto di pignoramento, viene erroneamente indicato il solo piano primo ed omesso il piano terzo/sottotetto del solaio di pertinenza, come descritto sul titolo di provenienza e rappresentato sulla planimetria catastale. Questa discrepanza potrà essere regolarizzata con la presentazione di una richiesta di rettifica al "Contact Center" dell'Agenzia delle Entrate con l'indicazione dell'errore riscontrato.

### 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 (alle-gato 8).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: residenziale.

Tipologia prevalente in zona: abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: abitazione ultrapopolare.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, ristoranti, farmacia, Municipio.

Principali collegamenti pubblici: a circa 450 m lungo la SP525 fermata della linea d'autobus T10 (Treviglio – Trezzo sull'Adda).

Collegamento alla rete autostradale: strade provinciali in direzione nord per il collegamento con l'autostrada Milano Venezia a circa a 5,6 km, uscita Trezzo sull'Adda.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare è parte di un edificio con tipologia a corte di vecchia costruzione che presenta:

- struttura portante: in muratura di laterizio;
- solai: in legno;
- tetto: a falde inclinate con struttura in legno e manto in tegole di laterizio;
- facciate: muratura di laterizio intonacata e tinteggiata;
- accesso: da Via Giacomo Matteotti attraverso androne carraio, cortile comune e vano scala comune;
- cortile interno comune: in parte pavimentato con autobloccanti, in parte con ciottoli,
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: scarse; l'immobile di vecchia edificazione riversa in carente stato di conservazione, non essendo gestito in condominio presenta finiture diversificate per ogni singola proprietà (serramenti, porte d'ingresso, tinteggiature delle pareti verso il cortile); intonaci di facciata e delle pareti interne di tamponamento deteriorati, gradini delle scale comuni usurati.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo ultrapopolare di due locali e servizio igienico con porzione indivisa di solaio di pertinenza. Si fa presente che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere al solaio in quanto il passaggio nel disimpegno comune era ostruito da materiale di varia natura accatastato (foto nn. 19/20).

### **Corpo A:**

#### Abitazione

- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimentazione: in piastrelle di ceramica;
- serramenti: in legno verniciato con vetri semplici e persiane esterne in legno verniciato;
- imp. elettrico: in parte sottotraccia ed in parte con fili esterni;
- altezza interna: m 3,15;
- impianto di riscaldamento: assente; è presente una stufa in soggiorno alimentata a gas;
- impianto idrico sanitario: sottotraccia; servizio igienico dotato di lavandino, vasca, water e bidet;
- condizioni generali: l'alloggio riversa in carente stato conservazione per non essere stato oggetto di interventi di manutenzione nel tempo; presenta finiture datate, serramenti e persiane in pessimo stato di conservazione con listelli in parte staccati, fessurazioni superficiali nelle pareti ed impianti obsoleti, non a norma; necessita di una pulizia generale, di un rifacimento degli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) e della sostituzione delle finiture (pavimenti, rivestimenti, serramenti esterni ed interni).

## 2.4 Breve descrizione della zona

L'edificio - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto in fregio a Via Giacomo Matteotti nel 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. La strada costituisce l'asse storica centrale del paese, è a senso unico ed è priva di marciapiedi. 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 alla Tangenziale Esterna Est di Milano - TEEM; è servita da mezzi pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato da edifici residenziali con negozi al piano terreno su strada.

## 2.5 Certificazioni energetiche:

Per l'unità in oggetto 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, immobile non gestito in condominio.

## 3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)

### 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13 ottobre 2025, è stato possibile accedere all'alloggio, disabitato, con l'ausilio di un fabbro che ha forzato la porta d'ingresso, alla presenza dell'Avv. XXXXX, Custode nominato.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed avente l'esecutato 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 **dall'11/07/2005 ad oggi**.

In forza di atto di compravendita Dott. XXXXX Notaio in Treviglio in data 11/07/2005 rep. nn. 623757/30508, trascritto a Milano 2<sup>a</sup> in data 27/07/2005 ai nn. 116400/60051. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

Acquisto da XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di Vaprio D'Adda – Via Matteotti n. 48 (già civ. n. 50) costituita da un appartamento a piano primo, composto di due locali e servizi, con annesso vano solaio a piano terzo; unità distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6 mappale 105 subalterno 22.

### 4.2 Precedenti proprietari

XXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 13/12/1988 (ante ventennio) al 10/07/2005**. In forza di atto di compravendita Dott.ssa XXXXX Notaio in Cernusco sul Naviglio in data 13/12/1988 rep. nn. 60457, depositato agli atti dello stesso Notaio in pari data rep. n. 61261/3723 e trascritto a Milano 2<sup>a</sup> in data 5/01/1989 ai nn. 1740/1355. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

Acquisto da XXXXX e XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di Vaprio D'Adda – Via Matteotti n. 48 (già civ. n. 50) costituita da un appartamento al piano primo, composto di due locali più servizi, con annesso un vano ad uso solaio; unità distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6 mappale 105 subalterno 22.

## 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 7/11/2025 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 volontaria** iscritta il **27/07/2005** ai nn. 116401/30471 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario dell'11/07/2005 rep. n. 623758/30509 Notaio Raffaella Catri Notaio in Treviglio;  
a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX;  
contro XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 200.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 30 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Vaprio D'Adda (MI) Via Giacomo Matteotti n. 48, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 105 sub. 228.

Ipoteca rinnovata con annotazione trascritta in data **24/07/2025** ai nn. 109399/23276.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 9/11/2015 rep. n. 48663 trascritto il **17/02/2016** ai nn. 15611/9950 contro XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F. XXXXX per l'intero del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Vaprio D'Adda (MI) Via Giacomo Matteotti n. 48, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 105 sub. 22.

Da una verifica eseguita dalla sottoscritta, in data 6/11/2025, presso l'Infopoint Civile del Tribunale, risulta che il suddetto pignoramento corrisponde alla procedura esecutiva **RGE 2848/2015**, passata in archivio.

**Pignoramento** del 15/04/2025 rep. n. 1001 trascritto il **28/05/2025** ai nn. 74340/51162 contro XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX per l'intero del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Vaprio D'Adda (MI) Via Giacomo Matteotti n. 48, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 6 mapp. 105 sub. 22, fino alla concorrenza di € 114.287,80 oltre interessi, spese e competenze di procedura.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

## **6 CONDOMINIO (all. 7)**

L'immobile non è amministrato in condominio.

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

Non rilevati.

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

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano primo raggiungibile dal cortile interno solo da un vano scala a due rampe.

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

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

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Vaprio D'Adda in "ARU – Ambiti di Rinnovamento Urbano: Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23 NTA)" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

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

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

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

L'unità immobiliare è parte dell'edificio esterno dell'insediamento con tipologia a corte edificato in epoca vecchia, anteriore l'1/09/1967. A dimostrazione della data di costruzione si evidenzia che la scheda catastale è stata presentata il 20/01/1962.

La sottoscritta ha presentato in data 4/09/2025 istanza di visura degli atti di fabbrica dell'immobile, non reperibili, come da lettera del Comune del 9/09/2025 prot. n. 14218/2025.

Unica pratica recuperata per l'immobile è la Comunicazione di esecuzione di opere di manutenzione ordinaria presentata in data 7/03/2017 prot. n. 2017/2855 per la sostituzione parziale del manto di copertura in coppi con sostituzione dell'assito, formazione di uno strato impermeabilizzante e sostituzione delle lattonerie.

#### **7.2 Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 20/01/1962 (unico documento ufficiale recuperato) per la demolizione del tavolato divisorio che delimitava l'ingresso dal locale cucina/soggiorno (foto n. 10).

Regolarizzabile con: ripristino del tavolato al fine della formazione dell'ingresso/disimpegno del servizio igienico come richiesto dalle norme edilizie ed igienico-sanitarie vigenti.

Costi stimati: costi di ripristino: € 2.000,00

#### **7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'alloggio risultava non conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata il 20/01/1962 (ultima scheda agli atti) per la demolizione del tavolato divisorio tra ingresso e cucina/soggiorno.

Regolarizzazione: dopo il ripristino del tavolato la scheda rappresenterà correttamente lo stato dei luoghi.

Costi: ///.

### **8 CONSISTENZA**

#### **8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "londa 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:

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Raggiungibile</b>
Abitazione p. 1°	mq	57,00	100%	57,00
Soldio p. sott.	mq	7,00	25%	1,75
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>63,00</b>		<b>58,75</b>
<b>TOTALE in C.T.</b>	<b>mq</b>			<b>59,00</b>

## 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: Periferica/Famagosta, Barona, Faenza – D21

- 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.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: dalla verifica effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate, sezione "OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, nell'ultimo anno rilevato (luglio 2024/luglio 2025), sono state registrate quattordici transazioni per immobili a destinazione residenziale in un raggio di 100 metri dall'unità da valutare, con valori unitari che variano da 315,00€/mq a 1.522,00 €/mq in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni compravenduti (tipologia dell'immobile, impianto distributivo dei locali, stato conservativo, dotazione impiantistica, piano di ubicazione e grado di esposizione), caratteristiche che non si possono verificare con i dati pubblicati dal portale dell'Agenzia delle Entrate. Il valore unitario medio delle transazioni risulta pari a € 775,00/mq.

Se poi si estrapolano dalle compravendite registrate quelle relative ad abitazioni della categoria superiore, classate in categoria superiore A/2 abitazioni civili, risulta un valore unitario medio pari a € 700,00/mq.

Per la stima del valore unitario da attribuire al bene la sottoscritta ha applicato il 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 750,00 €/mq. Nell'allegato 8 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 ultrapopolare	A/4	59,00	€ 750,00	€ 44.250,00
				€ 44.250,00

### 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** € 44.250,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 2.212,50
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 2.000,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita è (€ /// x 2) € 0,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 40.037,50  
arrotondato  
**€ 40.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : € 40.000,00

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 DIVISIBILITÀ'

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 e procedere al ripristino del tavolato divisorio tra ingresso e soggiorno/cucina al fine di ripristinare la conformità edilizia del bene.

La sottoscritta Arch. XXXXX 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 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: 13/11/2025

l'Esperta Nominata

Arch. XXXXXX

**ALLEGATI****1) Documenti catastali**

- planimetria catastale;
- visura storica per immobile al Catasto Fabbricati;
- estratto di mappa Catasto Terreni.

**2) Titolo di provenienza:**

- atto di compravendita Notaio Catri Raffaele di Treviglio dell'11/07/2005 rep. n. 623757/30508;
- atto di compravendita Notaio Silvia D'Alonzo del 13/12/1988 rep. n. 60457,

**3) Fotografie sopralluoghi:**

- n. 20 fotografie relative al sopralluogo del 13/10/2025

**4) Documenti regolarità edilizia e urbanistica:**

- istanza di accesso agli atti con protocollo 13988 del 4/09/2025;
- lettera del Comune di Vaprio D'Adda del 9/09/2025 prot. n. 14248/2025;
- Comunicazione di esecuzione lavori di manutenzione ordinaria del 7/03/2017 prot. n. 2955 con disegno;
- 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 06/08/2025 e 10/09/2025 con lettera in pari data.

**6) Ispezioni ipotecarie:**

- ispezione telematica sull'unità immobiliare pignorata per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 7/11/2025;
- ispezione telematica sul nominativo del debitore dal 27/08/1996 al 7/11/2025;
- nota di iscrizione ipotecaria del 27/07/2005 nn. 116401/30471;
- nota di iscrizione ipotecaria del 24/07/2025 nn. 109399/23276;
- ispezione telematica sul nominativo del precedente proprietario dal 13/12/1988 al 27/07/2005.

**7) Cartografia.**

- n. 3 stralci cartografici;
- stralcio ortofoto.

**8) 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 Giacomo Matteotti, per il 1° semestre 2025;
- tabelle con il dettaglio dei dati delle compravendite registrate nella Banca dati OMI "Consultazione valori immobiliari dichiarati" da luglio 2024 a luglio 2025 in un raggio di 100 metri dall'unità pignorata;
- 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.

**9) Perizia privacy.**