

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 892/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

### RELAZIONE DI STIMA

6 LOTTI: unità immobiliari in Pozzuolo Martesana

Via Pio XII°, 13



**Perito estimatore: Arch. Barbara Bedogni**  
**Iscrizione Tribunale Milano n° 8675**  
**Viale Cassala, 34 – 20143 Milano**  
**Indirizzo mail: [info@arcadstudio.it](mailto:info@arcadstudio.it)**

## INDICE SINTETICO

## LOTTO 001

**Dati Catastali**

Beni in Pozzuolo Martesana

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 572 subalterno 712,****Stato occupativo**

Al sopralluogo libero

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € . 144.000,00

da occupato: € . 0,00

## LOTTO 002

**Dati Catastali**

Beni in Pozzuolo Martesana

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 572 subalterno 718,****Stato occupativo**

Occupato da promissari acquirenti con atto non opponibile

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € . 178.000,00

da occupato: € . 133.500,00

## LOTTO 003

**Dati Catastali**

Beni in Pozzuolo Martesana

Categoria: C6 [stalle, scuderie, rimesse, autorimesse,]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 572 subalterno 730,****Stato occupativo**

Al sopralluogo libero

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € . 30.000,00

da occupato: € . 0,00

## LOTTO 004

### Dati Catastali

Beni in Pozzuolo Martesana

Categoria: C6 [stalle, scuderie, rimesse, autorimesse,]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 572 subalterno 733,**

### Stato occupativo

Al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € . 25.000,00

da occupato: € . 0,00

## LOTTO 005

### Dati Catastali

Beni in Pozzuolo Martesana

Categoria: C6 [stalle, scuderie, rimesse, autorimesse,]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 572 subalterno 735,**

### Stato occupativo

Occupato da promissari acquirenti con atto non opponibile

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € . 25.000,00

da occupato: € . 18.596,00

## LOTTO 006

### Dati Catastali

Beni in Pozzuolo Martesana

Categoria: C6 [stalle, scuderie, rimesse, autorimesse,]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 572 subalterno 737,**

### Stato occupativo

Al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € . 15.000,00

da occupato: € . 0,00

**LOTTO 002****(Appartamento Sub 718)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****9.5. Descrizione del bene**

In Comune di Pozzuolo Martesana (MI) Via Pio XII° n. 13 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da tre locali, due servizi, due balconi ed un ampio terrazzo al quale si accede dal locale soggiorno/cucina e da una delle due camere.

**9.6. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della [REDACTED]

Nessun comproprietario.

**9.7. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo ,Martesana come segue: (all. 1)**

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 4 part. 572 sub. 718**

dati classamento: Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani Totale 104mq.

Indirizzo: Via Pio XII°, 13 – piano 2

Dati derivanti da: soppressione degli originari Foglio 4 Mappale 43 subb da 501 a 511 e Foglio 4 Mappale 234 subb da 501 a 506

**9.8. Coerenze**

Nord cortile comune; Est altra U.I.U. sub 719 e BCNC sub 701; Sud cortile comune e poi mappale 573 passaggio per l'accesso pedonale alla palazzina; Ovest affaccio su unità sottostanti

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

Conformità tra identificazione del bene ed Atto di pignoramento.

**2 DESCRIZIONE DEI BENI****10.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Pozzuolo Martesana frazione Trecella

Fascia/zona: Suburbana/ frazione Trecella

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: la zona Trecella è una frazione del Comune di Pozzuolo Martesana urbanizzata a destinazione prettamente residenziale con molti cantieri in essere di nuova edificazione; è una zona dotata di tutti i servizi essenziali, trasporti pubblici, scuole. E' vicina anche la stazione ferroviari verso Milano ed il Passante ferroviario S5 linea Varese-Treviglio e S6 Novara-Treviglio

**10.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio costruito nel 2011 di 2/3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato ove sono localizzati i box.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni faccia a vista ed intonaco;
- accesso: portoncino blindato;
- scala condominiale: gradini in pietra;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

**10.3. Caratteristiche descrittive interne**

Abitazione di tipo civile, posta al piano secondo. All'ingresso si trova la zona cucina con affaccio su di un balcone di servizio, oltre questa zona si apre il grande soggiorno con affaccio sul terrazzo. Tramite disimpegno si accede a due camere una con balcone e l'altra con accesso al terrazzo ed ai due bagni;

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in gres nei bagni fino ad altezza porta ed in cucina solo zona tra piano lavoro e pensili;
- pavimenti: gres in tutto l'appartamento;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri e persiane in legno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a pavimento;
- acqua calda sanitaria: prodotta dall'impianto di riscaldamento;
- servizi igienici: attrezzati il più grande con lavabo, lavatrice, tazza, bidè e doccia; il più piccolo con lavabo, tazza, bidè;
- impianto di condizionamento: presente in tutta l'unità;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ottimamente mantenuto e con finiture ottime.

**10.4. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica; quella precedente è scaduta il 07/06/2021

**10.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti

**10.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente

**3 STATO OCCUPATIVO****11.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/02/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie ad accesso con Custode Giudiziario [REDACTED] i locali sono occupati da promissari acquirenti in base ad una promessa di vendita stipulata in data 11/03/2019 con Atto notarile di acquisizione da effettuarsi entro il 31/01/2020. In seguito alla cessione degli immobili [REDACTED] data 19/07/2019 l'Atto di rogito è stato più volte prorogato al 30/09/2022 in seguito al 30/04/2023; poi al 30/09/2023; ed infine al 31/01/2024. Ad oggi non è stato ulteriormente prorogato. **(all. 6).**

**11.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla corrispondenza intercorsa tra la scrivente e l'Agenzia delle Entrate tramite mail p.e.c. avvenuta in data 24/01/2025 **(all. 4):**

**4 PROVENIENZA (all. 2-3.)****12.1. Attuali proprietari**

[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 19/07/2019  
In forza di conferimento in società in autentica Notaio Dott. Vacirca Giovanni di Bergamo in data 19/07/2019 rep nn. 160713/71429 trascritto a Milano 1 in data 31/07/2019 ai nn. 102685/67211

**12.2. Precedenti proprietari****Foglio 4 Mappale 234 subb 501-502-503-504-505-506 e Foglio 4 Mappale 43 subb 510-511**

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED], per Atto di Fusione di Società per incorporazione in autentica Notaio Mattarella Giovanni Battista sede Trezzo sull'Adda in data 14/10/2010 rep. 74663/19569 trascritto il 18/10/2010 ai nn. 127269/75766 da [REDACTED]
- Con atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Lo Prejato in data 30/12/1992 rep. 68669, trascritto il 28/01/1993 ai nn. 7587/6003 i Signori [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED]

**Foglio 4 Mappale 43 subb 501-502-503-504-505-506-507-508-509**

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] per atto di compravendita Notaio Mattarella Giovanni Battista sede Trezzo sull'Adda in data 21/09/2009 rep. 72626/18203 trascritto il 25/09/2009 nn. 126873/80698 i [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED]
- Con atto di compravendita a rogito Notaio Morelli Nicoletta sede Caravaggio (BG) in data 24/10/2001 rep. 33449 trascritto il 30/10/2001 nn. 117101/73346 i Signori [REDACTED] hanno venduto, per la quota pari a 1/4 ciascuno di proprietà in regime di separazione dei beni, a [REDACTED]
- Con atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Lo Prejato in data 30/12/1992 rep. 68668 trascritto il 28/01/1993 nn. 7586/6002 i signori [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED]

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma dei Giulia Messina Vitrano alla data del 20/09/2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 5**)) alla data del 25/03/2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Trascrizione del 06/03/2024 nn. 28250/20198 Tribunale di Bergamo rep. 1192/2024 del 22/02/2024 Revoca atti soggetti a Trascrizione

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione del 06/03/2024 nn. 28251/20199 Tribunale di Bergamo rep. 1192/2024 del 22/02/2024 Dichiarazione di annullamento di Atti

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **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**

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 25/09/2009 ai nn. 126875/24892 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Mattarella Giovanni Battista in data 21/09/2009 rep. 72629/18204

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca €. 3.460.000,00 di cui €. 1.730.000,00 di capitale durata del vincolo 30 anni

Grava sugli immobili Foglio 4 Mappale 234 subb 501-502-503-504-505-506 e Foglio 4 Mappale 43 subb 501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511 con:

annotazione ad iscrizione n. 19682 del 28/09/2011 derivante da riduzione di somma

annotazione ad iscrizione n. 19685 del 28/09/2011 derivante da erogazione a saldo

annotazione ad iscrizione nn. 111305/19683 del 28/09/2011 derivante da frazionamento in quota del 14/07/2011 Notaio Mattarella Giovanni Battista rep. 76092/20512

Foglio 4 Mappale 572 sub 712 quota n. 1 di €. 135.000,00 montante €. 270.000,00

Foglio 4 Mappale 572 sub 718 quota n. 1 di €. 160.000,00 montante €. 300.000,00

Foglio 4 Mappale 572 sub 730 quota n. 1 di €. 9.000,00 montante €. 18.000,00

Foglio 4 Mappale 572 sub 733 quota n. 1 di €. 9.000,00 montante €. 18.000,00

Foglio 4 Mappale 572 sub 735 quota n. 1 di €. 9.000,00 montante €. 18.000,00

Foglio 4 Mappale 572 sub 737 quota n. 1 di €. 9.000,00 montante €. 18.000,00

**Ipoteca volontaria** iscritta il 05/04/2016 ai nn. 36202/6345 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Miraglia Ermogene in data 04/04/2016 rep. 3808/2753

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca €, 206.000,00 di cui €, 103.000,00 di capitale durata del vincolo 10 anni

Grava sugli immobili al Foglio 4 Mappale 572 subb 712 e 718 ( sono presenti due annotazioni per restrizione di beni sui subb 707 e 711 non oggetto di pignoramento)

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 26/07/2024 rep. 2692 trascritto il 18/09/2024 ai nn. 120898/85871 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Maggioni Gestioni Immobiliari s.r.l. con sede in Inzago (MI) Via San Rocco 21- tel. 02.9548228 mail: [info@studiomaggioni.net](mailto:info@studiomaggioni.net) che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 8)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 64.037

Millesimi di riscaldamento: 77.63.

### 14.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Giugno al 31 Maggio e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 3500,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.484,25

Non ci sono spese straordinarie già deliberate

Cause in corso: nessuna

Non si rilevano problematiche strutturali.

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.

### 14.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

### 14.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile tramite l'ascensore al piano terra senza barriere.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata a seguito di demolizione di fabbricati precedenti edificati ante 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pozzuolo Martesana e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli



**15.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7.):**

- Permesso di Costruire n. 99/2009 del 23/10/2009 prot. 13718
- Voltura di Permesso di Costruire del 26/11/2009
- Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L.R. 11/03/2005 n. 12 Pratica n. 83/2011 del 24/06/2011 prot. 7784
- CILA n. 131/2019 del 13/09/2019 prot. 10164/2019
- Non si riscontra la presenza del certificato Agibilità/abitabilità

**15.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

**15.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

## 8 CONSISTENZA

**16.1. 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.	94,0	100%	94,0
balconi	mq.	25,0	30%	7,5
balconi	mq.	28,0	10%	2,8
		<b>147,0</b>		<b>104,3</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA (all. 9)

**17.1. 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.

## 17.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024

Comune: Pozzuolo Martesana-Fraz. Trecella

Codice zona: zona E1

Fascia/Zona: Suburbana/Fraz. Trecella

Tipologia: **Abitazioni Civili**

Stato Conservativo: Ottimo

Valore Mercato prezzo minimo 1.750,00 / prezzo massimo 2.050,00 (Euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare del Comune di Pozzuolo Martesana-Fraz. Trecella**

Periodo: Marzo 2025

Comune: Pozzuolo Martesana-Fraz. Trecella

Abitazioni in stabili di 1° fascia (superiori alla media di zona)

Valore mercato prezzo min. 1.601,00 / prezzo max. 1.879,00 (Euro/mq)

### COMPARABILE 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione 12/03/2025

Fonte d'informazione: a Torre Servizi Immobiliari S.R.L.

Indirizzo: Via Pio XII

Descrizione: L'appartamento è composto da soggiorno con loggia, angolo cottura e ripostiglio. La zona notte, divisa dal disimpegno, presenta camera matrimoniale con balcone, bagno finestrato, camera singola con balcone, secondo bagno finestrato. Mq. 141,00

Stato: Nuovo/In costruzione

Prezzo richiesto: €. 284.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 255.600,00 pari a €/mq. 1.813,00

### COMPARABILE 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione 07/03/2025

Fonte d'informazione: Libruma Costruzioni S.R.L.

Indirizzo: Via Pio XII

Descrizione: Appartamento con cucina abitabile, ampio soggiorno, ripostiglio, disimpegno, 2 camere e 2 bagni; 2 loggiati con accesso da cucina, soggiorno e camera ed un balcone con accesso da camera. Mq. 163,00

Stato: Nuovo/In costruzione

Prezzo richiesto: €. 301.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 270.900,00 pari a €/mq. 1.662,00

### COMPARABILE 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione 12/02/2025

Fonte d'informazione: RE/MAX Insieme

Indirizzo: Via Achille Grandi 1

Descrizione: L'appartamento gode di un accesso indipendente. Si compone al piano primo ingresso su soggiorno, cucina abitabile con accesso al balcone, bagno di servizio, ripostiglio

sottoscala. Al piano secondo camera matrimoniale con accesso al balcone, seconda camera, bagno. Mq. 93,00

Stato: buono/abitabile

Prezzo richiesto: €. 149.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 134.100,00 pari a €/mq. 1.442,00

### 17.3. Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A3	104,0	€ 1.800,00	€ 187.200,00
				<b>€ 187.200,00</b>

### 17.4. 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 002** € 187.200,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 9.360,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 177.840,00  
**arrotondato** **€ 178.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni  
 Occupato : -25% € 133.500,00

**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 forfetario 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

L'immobile è occupato in base ad un compromesso del 2019 non opponibile alla Procedura.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Non ci sono criticità da segnalare

**LOTTO 005**

(Box Sub 735)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****33.5. Descrizione del bene**

In Comune di Pozzuolo Martesana (MI) Via Pio XII° n. 13 un box al piano interrato della palazzina, impianto elettrico, basculante manuale.

**33.6. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della [REDACTED]

Nessun comproprietario.

**33.7. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue: (all.1)**

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 4 part. 572 sub. 735**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq.26 Totale 29 mq.

Indirizzo: Via Pio XII°, 13 – piano S1

Dati derivanti da: soppressione degli originari Foglio 4 Mappale 43 subb da 501 a 511 e Foglio 4 Mappale 234 subb da 501 a 506

**33.8. Coerenze**

Nord e Est BCNC sub 1; Sud terrapieno; Ovest altra U.I.U. sub 734

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

Conformità tra identificazione del bene ed Atto di pignoramento.

**2 DESCRIZIONE DEI BENI****34.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Pozzuolo Martesana frazione Trecella

Fascia/zona: Suburbana/ frazione Trecella

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: la zona Trecella è una frazione del Comune di Pozzuolo Martesana urbanizzata a destinazione prettamente residenziale con molti cantieri in essere di nuova edificazione; è una zona dotata di tutti i servizi essenziali, trasporti pubblici, scuole. E' vicina anche la stazione ferroviari verso Milano ed il Passante ferroviario S5 linea Varese-Treviglio e S6 Novara-Treviglio

**34.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio costruito nel 2011 di 2/3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato ove sono localizzati i box.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni faccia a vista ed intonaco;
- accesso: cancello automatico in metallo e basculante manuale;
- scala esterna di sicurezza: a rampa singola;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

**34.3. Caratteristiche descrittive interne**

Box doppio con impianto elettrico, basculante doppia e manuale accesso dal corsello comodo, dalla strada si accede tramite un cancello automatico ed una rampa lineare;

- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- altezza dei locali: fino a m. 2,40 circa;
- condizioni generali: buone.

**34.4. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti

**34.5. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente

**3 STATO OCCUPATIVO****35.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/02/2025., nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie ad accesso con Custode Giudiziario s. [REDACTED] i locali sono occupati da promissari acquirenti in base ad una promessa di vendita stipulata in data 11/03/2019 con Atto notarile di acquisizione da effettuarsi entro il 31/01/2020. In seguito alla cessione degli immobili da [REDACTED] in data 19/07/2019 l'Atto di rogito è stato più volte prorogato al 30/09/2022 in seguito al 30/04/2023; poi al 30/09/2023; ed infine al 31/01/2024. Ad oggi non è stato ulteriormente prorogato. **(all. 6).**

**Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla corrispondenza intercorsa tra la scrivente e l'Agenzia delle Entrate tramite mail p.e.c. avvenuta in data 24/01/2025 **(all. 4):**

**4 PROVENIENZA (all. 2-3)****36.1. Attuali proprietari**

[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 19/07/2019

In forza di conferimento in società in autentica Notaio Dott. Vacirca Giovanni di Bergamo in data 19/07/2019 rep nn. 160713/71429 trascritto a Milano 1 in data 31/07/2019 ai nn. 102685/67211

### 36.2. Precedenti proprietari

#### Foglio 4 Mappale 234 subb 501-502-503-504-505-506 e Foglio 4 Mappale 43 subb 510-511

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] per Atto di Fusione di Società per incorporazione in autentica Notaio Mattarella Giovanni Battista sede Trezzo sull'Adda in data 14/10/2010 rep. 74663/19569 trascritto il 18/10/2010 ai nn. 127269/75766 da [REDACTED]
- Con atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Lo Prejato in data 30/12/1992 rep. 68669, trascritto il 28/01/1993 ai nn. 7587/6003 i Signori [REDACTED] venduto a [REDACTED]

#### Foglio 4 Mappale 43 subb 501-502-503-504-505-506-507-508-509

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] per atto di compravendita Notaio Mattarella Giovanni Battista sede Trezzo sull'Adda in data 21/09/2009 rep. 72626/18203 trascritto il 25/09/2009 nn. 126873/80698 i signori [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED]
- Con atto di compravendita a rogito Notaio Morelli Nicoletta sede Caravaggio (BG) in data 24/10/2001 rep. 33449 trascritto il 30/10/2001 nn. 117101/73346 i [REDACTED] hanno venduto, per la quota pari a 1/4 ciascuno di proprietà in regime di separazione dei beni, a [REDACTED]
- Con atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Lo Prejato in data 30/12/1992 rep. 68668 trascritto il 28/01/1993 nn. 7586/6002 i signori [REDACTED] hanno venduto a [REDACTED]

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma dei Giulia Messina Vitrano alla data del 20/09/2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 5**)) alla data del 25/03/2025 si evince:

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

#### • Domande giudiziali o altre trascrizioni

Trascrizione del 06/03/2024 nn. 28250/20198 Tribunale di Bergamo rep. 1192/2024 del 22/02/2024 Revoca atti soggetti a Trascrizione

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizione del 06/03/2024 nn. 28251/20199 Tribunale di Bergamo rep. 1192/2024 del 22/02/2024 Dichiarazione di annullamento di Atti

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

#### • 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

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 25/09/2009 ai nn. 126875/24892 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Mattarella Giovanni Battista in data 21/09/2009 rep. 72629/18204

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca €. 3.460.000,00 di cui €. 1.730.000,00 di capitale durata del vincolo 30 anni

Grava sugli immobili Foglio 4 Mappale 234 subb 501-502-503-504-505-506 e Foglio 4 Mappale 43 subb 501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511 con:

annotazione ad iscrizione n. 19682 del 28/09/2011 derivante da riduzione di somma

annotazione ad iscrizione n. 19685 del 28/09/2011 derivante da erogazione a saldo

annotazione ad iscrizione nn. 111305/19683 del 28/09/2011 derivante da frazionamento in quota del 14/07/2011 Notaio Mattarella Giovanni Battista rep. 76092/20512

Foglio 4 Mappale 572 sub 712 quota n. 1 di €. 135.000,00 montante €. 270.000,00

Foglio 4 Mappale 572 sub 718 quota n. 1 di €. 160.000,00 montante €. 300.000,00

Foglio 4 Mappale 572 sub 730 quota n. 1 di €. 9.000,00 montante €. 18.000,00

Foglio 4 Mappale 572 sub 733 quota n. 1 di €. 9.000,00 montante €. 18.000,00

Foglio 4 Mappale 572 sub 735 quota n. 1 di €. 9.000,00 montante €. 18.000,00

Foglio 4 Mappale 572 sub 737 quota n. 1 di €. 9.000,00 montante €. 18.000,00

Ipoteca volontaria iscritta il 05/04/2016 ai nn. 36202/6345 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Miraglia Ermogene in data 04/04/2016 rep. 3808/2753

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca €. 206.000,00 di cui €. 103.000,00 di capitale durata del vincolo 10 anni

Grava sugli immobili al Foglio 4 Mappale 572 subb 712 e 718 ( sono presenti due annotazioni per restrizione di beni sui subb 707 e 711 non oggetto di pignoramento)

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/07/2024 rep. 2692 trascritto il 18/09/2024 ai nn. 120898/85871 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Maggioni Gestioni Immobiliari s.r.l. con sede in Inzago (MI) Via San Rocco 21- tel. 02.9548228 mail: [info@studiomaggioni.net](mailto:info@studiomaggioni.net) che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 8)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 11,734

### 38.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Giugno al 31 Maggio e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 350,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 92,96

Non ci sono spese straordinarie già deliberate

Cause in corso: nessuna

Non si rilevano problematiche strutturali.

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.

### 38.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

### 38.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pozzuolo Martesana e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli

### 39.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

- Permesso di Costruire n. 99/2009 del 23/10/2009 prot. 13718
- Voltura di Permesso di Costruire del 26/11/2009
- Denuncia di Inizio Attività ai sensi della L.R. 11/03/2005 n. 12 Pratica n. 83/2011 del 24/06/2011 prot. 7784
- Non si riscontra la presenza del certificato Agibilità/abitabilità

### 39.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

### 39.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

## 8 CONSISTENZA

### 40.1. 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
box sub 735	mq.	29,0	100%	29,0
		<b>29,0</b>		<b>29,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



## 9 STIMA (all. 9)

## 41.1. 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, 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.

## 41.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024

Comune: Pozzuolo Martesana-Fraz. Trecella

Codice zona: zona E1

Fascia/Zona: Suburbana/Fraz. Trecella

Tipologia: **Box**

Stato Conservativo: Normale

Valore Mercato prezzo minimo 650,00 / prezzo massimo 1.000,00 (Euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare del Comune di Pozzuolo Martesana-Fraz. Trecella**

Periodo: Marzo 2025

Comune: Pozzuolo Martesana-Fraz. Trecella

Box auto & autorimesse quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore mercato prezzo min. 825,00 / prezzo max. 1.034,00 (Euro/mq)

COMPARABILE 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione 15/02/2025

Fonte d'informazione: Utente privato

Indirizzo: Via Tiziano Vecellio 6

Descrizione: Box comodo basculante manuale di metri 2, piano -1, capienza 1 auto. Mq. 16,00

Stato: Libero,

Prezzo richiesto: €. 18.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 16.200 pari a €/mq. 1.012,00

COMPARABILE 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione 08/06/2024

Fonte d'informazione: Etica Immobiliare S.r.l.s.

Indirizzo: Via Alda Merini

Descrizione: Box singolo all'interno di una nuova residenza immobiliare nelle immediate vicinanze del Passante Ferroviario e dello svincolo autostradale BreBeMi. Mq. 21,00

Stato: Nuovo/In costruzione

Prezzo richiesto: €. 24.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 21.600,00 pari a €/mq. 1.029,00

#### COMPARABILE 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione 22/02/2025

Fonte d'informazione: Utente privato

Indirizzo: Via Guglielmo Oberdan 15

Descrizione: Comodo box doppio in lunghezza, spazio comodo per due auto (citycar e Suv), piastrellato. Mq. 22,00

Stato: Libero

Prezzo richiesto: €. 30.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 27.000,00 pari a €/mq. 1.227,00

#### **41.3. Valutazione LOTTO 005**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	29,0	€ 900,00	€ 26.100,00
				<b>€ 26.100,00</b>

#### **41.4. 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 005** € 26.100,00

• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 1.305,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO 005 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 24.795,00

**arrotondato € 25.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 005 al netto delle decurtazioni  
Occupato : -25% € 18.596,25

**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**

L'immobile è libero da persone e cose

#### **11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

L'immobile è interamente pignorato

#### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Non ci sono criticità da segnalare


Il sottoscritto Arch. Barbara Bedogni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia a mezzo PEC ai legali del Creditore Procedente dell'Esecutato .

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: 28/03/2025

l'Esperto Nominato

**Arch. BARBARA BEDOGNI**  
ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5280  
ALBO CONSULENTI TECNICI DEL  
TRIBUNALE DI MILANO N° 8675  


**ALLEGATI**

- 1) Documentazione catastale
- 2) Visura Camerale societaria
- 3) Atto di Provenienza
- 4) Documentazione dell'Agenzia delle Entrate per Contratti affitto
- 5) Documenti Conservatoria
- 6) Promessa vendita Sub 718
- 7) Documentazione Comunale
- 8) Documentazione Amministrazione stabili
- 9) Comparabili
- 10) Documentazione fotografica