

## TRIBUNALE DI MILANO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE.1016/2024**

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Trentini

Custode giudiziale: **avv.to Francesca Frojo**

#### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pozzo d'Adda

Via ai Campi snc (Maps via Italia, 3)

**PROCEDENTE** [REDACTED]

**ESECUTATI:** [REDACTED]

**INTERVENUTI:** condominio le Tre Caravelle (C.F. 91564450152)

#### RELAZIONE PERITALE revisione 4/6/25

#### LOTTO 01



**Esperto alla stima:** arch. Emanuele Bianchi      **Codice fiscale:** BNCMNL62C13F205K

**Studio in:** via Terragni 31 - 20148 Milano      **Telefono:** 02-39216114

**Fax:** 02-700550809      **Email:** ebianchiarch@gmail.com

**Pec:** emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

**INDICE SINTETICO LOTTO 01**

**Dati Catastali - Beni in via Italia, 3 Pozzo d'Adda**

**UNITÀ NEGOZIALE 1 - Immobile 1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di POZZO D'ADDA (G955) (MI)

**Foglio 1 Particella 434 Subalterno 48**

Indirizzo: ex VIA AI CAMPI n.SC, ora via Italia, 3 SC Edificio D Scala E Piano 3 \*

Dati di superficie: Totale: **59 mq** Totale escluse aree scoperte b): 54 m2 Rendita: Euro 151,84

Categoria **A/3** a), Classe 4, **Consistenza 3 vani**

**UNITÀ NEGOZIALE 1 - Immobile 2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di POZZO D'ADDA (G955) (MI)

**Foglio 1 Particella 434 Subalterno 105**

Indirizzo: ex VIA AI CAMPI n. SC, ora via Italia, 3 | piano S1

Dati di superficie: Totale: **15 mq** Rendita: Euro € 46,48

Categoria **C/6** a), Classe 4, **Consistenza 15 mq**

**A/3 > 59,31 mq** da CTU      dati di superficie rilevati

**C/6 > 16,30 mq** da              dati di superficie rilevati

**Stato occupativo**

immobile 1: **OCCUPATO** (giuridicamente) Foglio 1 Particella **434** Subalterno **48**

immobile 2: **OCCUPATO** (giuridicamente) Foglio 1 Particella **434** Subalterno **105**

**\*NB** sull'indirizzo toponomastico:

Agli atti viene riportato l'indirizzo come "nuova strada di PL" (Pignoramento, Atto di Provenienza e Relazione notarile) mentre nella ricerca su google maps risulterebbe in via Italia 3 come del resto nella realtà del rilievo. Per convenzione nel resto della CTU verrà denominata "**via Italia 3**".

**VALUTAZIONE PERITALE BENI**

Valore **A/3** residenza commerciale > **€ 97861,50** >

- Valore base d'asta > **€ 90.000 (\*\*)**

Valore **C/6** autorimesse commerciale > **€ 12.380,40**

- Valore base d'asta > **12.500 € (\*)**

**VALORE LOTTO 01 A/3+C/6: € 102.500**

**LOTTO 01 - Unità negoziale 1**  
**Immobile 1 (A/3) + immobile 2 (C/6)**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**immobile 01**

**1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di Pozzo d'Adda, via Italia, 3,

- (da atto di provenienza): "In comune di pozzo d'Adda alla via Italia numero 3, nel complesso immobiliare in premessa indicato appartamento sito al piano terzo composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno disimpegno e due balconi con annessi al piano interrato, vano di cantina e box ad uso autorimessa privata... .."(ALL.3)

- (da rilievo CTU): verificata dichiarazione rogito corrispondente al quanto osservato

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

**Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 in diritto di PROPRIETA' (1/2 per ognuno dei due esecutati)** degli immobili di cui all'unità negoziale dell'intero Lotto 01

1. [REDACTED]

nata a CASSANO D'ADDA (MI) il 08/12/1972

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. [REDACTED]

nato a TREVIGLIO (BG) il 30/07/1975

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

**1.3. Identificati all' Ufficio Provinciale Milano come segue:**

Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico] piano 3°;

**Dati di superficie (visura catastale):** Totale: **59 mq** totale escluse aree scoperte **54 mq**

Dati superficie (rilievo CTU): **totale 59,31 mq** (compreso eventuale tolleranza misure del 5%)

Dati derivanti da: Visure storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2025 n. Pratica: **T132768/2024 (ALL. 2)**

Atti informatizzati dall'impianto meccanografico **Ispezione Ipotecaria Telematica Ispezione n. T136411 del 25/11/2024 (ALL.2)**

Controllo proprietà: situazione aggiornata Agenzia Territorio 06/09/2024 (cod. richiesta C 00138252015); confermata quella della procedura.

#### 1.4. Coerenze (confini in senso orario)

**Dall'atto di provenienza > dell'appartamento** – "beni al subalterno 47, prospetto su beni al subalterno 27, prospetto su beni al subalterno 28, beni al subalterno 49, beni comuni al subalterno 1 e prospetto su beni al subalterno 27; **della cantina:** terrapieno, beni al subalterno 17, corridoio comune al subalterno 1, beni al subalterno 26 **del box:** box al subalterno 106, corsello comune al subalterno 1, box al subalterno 104, beni al subalterno 18 e beni al subalterno 20" Per una migliore identificazione di quanto descritto si fa espressamente riferimento all'elaborato planimetrico prodotto in questa CTU.";

**CTU >** (15/01/2025) confini confermati dall'accesso CTU.

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

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **Pozzo d'Adda**

**Fascia/zona:** Pozzo d'Adda è un paese relativamente grande, l'insediamento è posto nella zona nord /nord est dell'agglomerato, quasi al limite della campagna circostante.

**Destinazione:** prettamente Residenziale

**Tipologia prevalente:** abitazioni civili ed economiche, con poca presenza commerciale al minuto. In dieci minuti però si raggiungono il centro e i servizi commerciali

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

**Servizi offerti dalla zona:** bar, negozi al minuto, supermercati (10 min), parchi

**Principali collegamenti pubblici:** principalmente proveniendo dalla non distante SP 525 del Brembo; poco più a nord poi c'è il sedime della A4 E64 (uscita Trezzo d'Adda)

**Collegamento alla rete autostradale:** A 4-E 64

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ALL. 7)

Edificio di 3 piani fuori terra, costruito tra il 2005/2007 e 1967 (da rogito di provenienza e riferimenti concessori presenti nello stesso atto)

**struttura:** muratura tipo Poroton da 25 cm, intonaco isolante, solai tipo Predalles, senza soletta in cls, laterizi da 12 cm, cls di perlite,

- **facciate:** caratterizzate intonaco giallo ocra e giallo chiaro e da ballatoi/balconate i ferro marrone scuro.

- **coperture:** in coppi antichi ma di nuova fattura (periodo della costruzione), orditura in legno visibile dai travetti sottofalda. Visibile all'interno del bene staggiato la copertura e la sua composizione **(ALL.7)** in legno.
- **scala interna:** a rampa unica con gradini in materiale - pietra grigia probabilmente granito serizzo liscio in lastroni, corrimano in ferro pitturato, con ampie vetrate leggermente oscurate, a tutta altezza sul comprensorio.
- **ascensore:** presente
- **portineria:** non presente
- **condizioni generali dello stabile:** ottima conservazione e nulla da rilevare visibile a occhio nudo

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (ALL. 7)

#### Appartamento:

- esposizione: **doppia (S/E); 4 finestre sull'esterno** *(due affaccianti sul balcone/terrazzo e giardino a piano terra, una su altro balcone a Sud sempre su giardino condominiale interno + una finestrina a vasistas nel bagno che affaccia su copertura/cielo)*
- pareti: **normalmente tinteggiate bianco ben conservate**
- pavimenti: ceramiche simil cotto 40x40 ben conservate
- infissi esterni: **simil legno/polycarbonato vetrocamera, scuri di protezione in pvc a battente grigi**
- porta d'accesso: **legno, tipo con serratura blindata**
- porte interne: **legno tamburato colorate legno**
- imp. citofonico: **si**
- imp. elettrico: **sottotraccia**
- imp. idrico: **sottotraccia**
- imp. Termico e : acqua calda sanitari: **autonomo, con emettitori in ghisa modulari caldaialetta immergas Extra Intra 24 kW, regolarmente iscritta al Curit, posizionata correttamente sul balcone aerato.**
- servizio igienico: **attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca/doccia a muro**
- impianto di condizionamento: **non presenti**
- altezza dei locali: **il bene è collocato sotto colmo quindi ha altezze differenti: al colmo centrale 338 cm con un minimo soprafinestra 260 cm**
- condizioni generali dell'appartamento: **ottime, ma non recuperate le certificazioni impianto elettrico e cucina. Dichiarazione conformità**

- L'appartamento rilevato è decisamente in ottimo stato, pulito e non presenta particolari problematiche, ne segnalate dall'inquilino ne visibili ad occhio nudo durante il sopralluogo.

**2.4 Certificazioni energetiche** : presente agli atti del catasto energetico Cened, un Attestato di Prestazione Energetica con interpello del 12/05/20245 (**ALL.8**) Attestato n. codice **identificativo 1517700004019** valido **fino al 15/04/2029**.

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:** allegate Conformità idraulico/sanitario così come quello elettrico.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Preso contatto con il custode il 25.11.24 (inviati estratto di mappa, planimetria, nomina ausiliari e ispezione ipotecaria dei beni staggiati) al momento del sopralluogo, del 15/01/2025 erano presenti il sottoscritto, l'avv. F. Frojo, un suo assistente, e il conduttore [REDACTED]

[REDACTED] (**ALL.5 e ALL. 4**)

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Tramite interpello presso Agenzia delle Entrate (dr.lombardia.gtpec@pce.agenziaentrate.it richiesto dal sottoscritto il 26.11.24 e ricevuto dall'agenzia delle entrate il 4/12/24) è risultato presente negli archivi dell'Ente, un titolo opponibile alla procedura registrato presso l'Ufficio territoriale di Gorgonzola il 4/6/2021 serie 3T numero 2424. Nel quale viene descritta la durata della locazione in "4 anni, con decorrenza 14/6/2021 e scadenza 13/06/2025. Tale durata si protrarrà automaticamente per un uguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale...etc". Ad oggi non ho rilevato la presenza di una sospensione del contratto e quindi ritengo il bene occupato. (**ALL.4**)

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] nata a CASSANO D'ADDA (MI) il 08/12/1972

Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] nato a TREVIGLIO (BG) il 30/07/1975

Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

**Dati desunti da Visura del 25/011/2024 n.ri T132768/2024**

**(ALL. 2)** e Nota trascrizione Pignoramento (atti).

la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà nel regime di separazione dei beni è pervenuta per atto di compravendita del 26.06 2007 n. di rep. 70117/13620 notaio De Napoli Ovidio, Sede Segrate Milano trascritto il 09.07.2007 ai numeri 107391/56351 da potere di \_\_\_\_\_ Srl, sede Monza cf 02340760962.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] sull'intera proprietà dell'immobile, foglio 1, particella 366 sul quale consistono i suddetti fabbricati è pervenuta per atto di compravendita del 10.03.2005 n. di rep. 65726/10681 notaio De Napoli Ovidio sede Segrate Milano trascritto il 17.03.2005 ai nn. 37769/19153, da potere il [REDACTED]  
[REDACTED] nata il 09.08.1939 a Bottanuco, Bergamo cf [REDACTED]  
**Maria** nato l'1/2/1940 a Pozzo d'Adda codice fiscale [REDACTED]  
nata a Pozzo d'Adda il 17.06.1941 [REDACTED] nata a Pozzo d'Adda il 16/03/1936, c [REDACTED] nato il 24/2/1963 a Vimercate, Monza Brianza, c [REDACTED] nato il 0.706.1971 a Vaprio d'Adda c [REDACTED]
- A [REDACTED] quota pari a 1/18 ciascuno del suddetto terreno nella sua originaria consistenza era pervenuto per successione di [REDACTED] che era nato Trezzo d'Adda il 4/11/1929 e deceduto il 25.06.1980 giusta denuncia registrata a Milano il 22/12/1980 al numero 8410 vol 65 trascritta in data 10/4/1982 ai numeri 21103/16999 e devoluta per legge. **NB** non risulta trascritta alcuna accettazione dell'eredità
- A [REDACTED]  
[REDACTED] la quota pari a 1/6 ciascuno di proprietà del suddetto terreno, nell'originaria consistenza. è pervenuta per atto di compravendita 23.02 1979 notaio Renzo Pomini rep. 773000 trascritto il 12.03 .979 ai numeri 16316/13832 dal potere di [REDACTED] nata a Milano il 25.09.1919 (da relazione notarile)

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**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:** vedi

punto 7 di questa relazione

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

Iscrizioni:

1. **ISCRIZIONE** del 09/07/2007 - Registro Particolare 29004 Registro Generale 107392 Pubblico ufficiale DE NAPOLI OVIDIO Repertorio 70118/13621 del 26/06/2007  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Banca per la casa SpA sede Milano cf 13263030150 contro [REDACTED]  
[REDACTED] (anagrafica e generalità riportate in procedura) capitale € 143.000,00 totale 214.500,00 durata 30 anni. Gravanti su Pozzo d'Adda FG 1part 434 sub 105
  - **si segnalano due annotazioni precedenti** all'ultimo pignoramento (riportate nell'ispezione Ipotecaria del 25/11/2024)
    - **ANNOTAZIONE del 06/09/2007** - Registro Particolare 27173 Registro Generale 137375 Pubblico ufficiale DE NAPOLI OVIDIO Repertorio 70113/13616 del 26/06/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8551 del 2005
    - **ANNOTAZIONE del 06/09/2007** - Registro Particolare 27174 Registro Generale 137376 Pubblico ufficiale DE NAPOLI OVIDIO Repertorio 70114/13617 del 26/06/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Trascrizioni:

**PIGNORAMENTO** trascrizione del 23/10/2024 - Registro Particolare 98707 Registro Generale 139700 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 21797 del 05/10/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ALTEA SPV S.R.L. sede Milano cf 12398590963 contro [REDACTED] (anagrafica e generalità riportate in procedura) Gravanti su Pozzo d'Adda FG 1part 434 sub 105

Eventuali note/osservazioni: /

## 6 CONDOMINIO

Amm.re pro tempore STUDIO CICERI, via F.Guerrazzi, 49 20900 Monza (MB) - amministrazione@studiociceri.it

**Dai consuntivi e bilanci ordinari ricevuti si sono dedotte le seguenti rate in sospeso:**

**6.1** Spese di gestione condominiale comunicate:



Consuntivo gestione 2023/2024 > € 1.788,12

Preventivo gestione 2024/2025 al 19/05/2025 > € 574,77

Pratica (già deliberata) CPI: rate scadute non saldate > € 504,43

Verifica conformità urbanistica e presentazione pratica sanatoria difformità urbanistiche ( su beni comuni) > € 295,37

Dai consuntivi comunicati dall'amministrazione riportati, risulterebbero : **Tot. € 3.162,69**

- Viene comunicato dall'amm.ne che non vi sono vertenze legali in corso
- Non esiste un supercondominio

## 6.2

millesimi comunicati dall'amm.re:

- **appartamento > 13,65**
- **cantina > 0,18**
- **box > 0,72**

Eventuali spese straordinarie già deliberate, comunicate dall'amm.re: **nessuna comunicata**

**6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna evidente ad occhio nudo o riportata durante l'accesso al bene

➡ **NB** 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio oggetto di stima **(15/05/2025)**.

## 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sono presenti minimi dislivelli superabili con rampette amovibili per accesso all'ascensore **(ALL.7)**

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare si è sviluppata tra il **2005** e il **2007 (ALL.6)**

**NB** Nell'area individuata si è progettato il piano di lottizzazione (*mappale 366 CEM Costruzioni*) denominato "PL1", con **convenzione (ALL. 9)** stipulata con il Comune di Pozzo d'Adda con atto a rogito del notaio Ovidio De Napoli in data 10 marzo 2005 repertorio numero 65.724/10.

680, registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Milano 3 in data 24 marzo 2005 al numero 90 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliare di Milano 2 in data 17 marzo 2005, al numero 377 67 19 151.

Dalle indagini sviluppate attraverso l'accesso atti presso il Comune di Pozzo d'Adda si sono estratte tre procedure edilizie relative ai condomini che compongono il piano di lottizzazione PL 1 di cui fa parte il nostro bene.

L'appartamento staggito è situato nel blocco denominato **edificio D**.

L'evoluzione edilizia di questo intervento si è susseguita nel seguente modo: il predetto mappale (366), a seguito delle risultanze del frazionamento approvato dall'Agenzia del territorio di Milano in data 31 gennaio 2007, prot. n.2007 spazio 74.569 e della denuncia di cambiamento presentata in pari data al medesimo numero, è stato frazionato nei mappali 432, 433, 434 e tutto è passato al Catasto dei Fabbricati sugli attuali i mappali 432 e 434 .

La società C.E.M. ha quindi costruito un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica con relative aree pertinenza composto da 48 appartamenti 60 box ad uso autorimessa privata e sette posti auto a seguito di:

**1) DIA presentata al Comune di Pozzo d'Adda in data 18 giugno 2005** pratiche edilizia numero 51 del 2005 prot.n. 5137;

**2) DIA in variante presentata in data 4 agosto 2006** pratiche edilizia 79/2006 prot. N. 7032

**3) DIA in variante presentata in data 16 aprile 2007** pratiche edilizia numero 15/2007, prot. n. 4315 con certificato di agibilità rilasciato in data 20 aprile 2007, prot. 4320

**E' in corso una sanatoria con l'intento di sanare tutte le difformità riscontrate nei progetti dell'ultima DIA del 2007 rispetto al progetto iniziale.**

In buona sostanza la planimetria del nostro bene rispetta sì la planimetria depositata ma **le difformità si individuano nelle altezze sotto colmo (con altezze differenti) es nell'altezza delle finestre**, cioè le altezze allo spiovente del colmo. Il tecnico che si occupa della sanatoria generale non potrà però occuparsi della sanatoria delle parti private fino a quando non avrà accesso a tutti i locali. Le parti interne inficiano però lo stato di liceità del bene comune "condominio".

**Conformità edilizia:** no per le ragioni di cui sopra

**Conformità catastale**

Al sopralluogo dell'appartamento la planimetria risultava conforme all'ultima scheda catastale depositata il 05/03/2007

## 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 il 15/01/25, comprensiva dei muri di proprietà – *al lordo* - e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue: Totale appartamento e pertinenze **mq 59,31**

## STIMA

## 9.1 Criterio di stima

DESTINAZIONE	Unità Mis.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
LOTTO 01				
appartamento	1	53,6	1	53,6
balcone 1	1	4,17	0,25	1,0425
balcone 2	1	14,21	0,25	3,5525
cantina	1	5,58	0,2	1,116
<b>Totale app.</b>				<b>59,31</b>
<b>box</b>	1	16,29	1	<b>16,29</b>

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.

**Valore stimato per la residenza A/3 abitazione popolare** considerando anche le omogeneizzazioni di prezzi per gli spazi afferenti agli appartamenti. . . . . **1.650**

€/mq

**Fonti d'informazione**

**AGENZIA DELLE ENTRATE** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 —  
Milano, Pozzo d'Adda, centrale/centro urbano - Valori relativi all'Agenzia del Territorio. Zona  
B1, Microzona 0 Comune: Milano – Tipologia economico **€/mq 1.400/1.700**

**Affitto: 5,4 -6,60 €/mq annuo > 350 €/mese**

**Box: > 550 €/950 €/mq**

**BORSINO IMMOBILIARE**

Pozzo d'Adda – via Italia, 3 - Quotazioni abitazioni fascia stabili 1° fascia valore minimo **€/mq**  
**1.523/1.807**

**Affitto: 5,76-6,51 €/mq annuo > 360 €/mese**

**Box: > 748 €/798 €/mq**

**AGENZIE DI ZONA** – Pozzo d'Adda (Agheti, Tempocasa, Minidea, DueA, Aste Immobiliari) dai  
**1.500 e ai 1.980 €**

**SIMULAZIONE Requot con parametri ad hoc** – Pozzo d'Adda, 3 – **€/mq 1.400**

**Valore stimato per la residenza A/3 abitazione popolare** considerando anche le omogeneiz-  
zazioni di prezzi per gli spazi afferenti agli appartamenti. . . . . **1.650**  
**€/mq**

**Valutazione LOTTO 01 immobile 01 + Immobile 02**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A/3	59,3	<b>€ 1.650,00</b>	€ 97.861,50
				<b>€ 97.861,50</b>
Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
autorimessa	C/6	16,3	<b>€ 800,00</b>	€ 13.032,00
				<b>€ 13.032,00</b>

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

Occupato: **ricorre il caso** (sono stati individuati contratti di locazione e il bene era libero da persone e cose) **(ALL.4)**

**Adeguamenti alla stima**

Non si sono applicate particolari varianti al valore di mercato ma si è preferito usare i valori adeguati dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare, considerando anche però le

valutazioni delle agenzie di zona indicatrice spesso di un reale trend di valore/vendita.

<b>VALORE LOTTO 1 RESIDENZIALE</b>	97861,50
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	4893,08
Spese condominio arretrati:	3162,69
Spese ripristino abusi:	0,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 RES. al netto delle decurtazioni:</b>	<b>89805,74</b>
arrotondato	<b>90000,00</b>
<b>VALORE LOTTO 1 BOX</b>	13032,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	651,60
Spese ripristino abusi:	0,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 BOX al netto delle decurtazioni:</b>	<b>12380,40</b>
arrotondato	<b>12500,00</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 RES+BOX</b>	<b>102380</b>

#### Lotto 01

Valore **A/3** residenza commerciale > € **97861,50** >

Valore base d'asta > € **90.000** (\*\*)

Valore **C/6** autorimesse commerciale > € **12.380,40**

Valore base d'asta > **12.500 €** (\*)

VALORE LOTTO 01 A/3+C/6: € **102.500**

(\*) arrotondamenti per difetto

(\*\*) arrotondamenti per eccesso

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Dai rilievi prezzari in zona e trend: **300/350€/mese**

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile allo stato attuale

#### CRITICITÀ DA SEGNALARE

**NB 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 accorpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità uniformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendo silicio già tenuto conto nella valutazione**

## 12 ALLEGATI

1. PLANIMETRIA ABIT\_CANT\_BOX\_PROPRIETA'
2. VISURE STORICHE E ISPEZIONE IPOTECARIA
3. ATTO PROVENIENZA + NOTA TRASCRIZIONE PROVENIENZA.pdf
4. CONTRATTO OPPONIBILE.pdf
5. CONTATTO CUSTODE
6. DOCUMENTI COMUNALI DISEGNI
7. ALLEGATO FOTOGRAFICO
8. APE VALIDO IN CORSO.pdf
9. CONVENZIONE PL1.pdf
10. VALUTAZIONI PUBBLICATE.pdf
11. SOSPESI CONDOMINIO + REGOLAMENTO
12. ESTRATTI PGT.pdf
13. LIQUIDAZIONE ESPERTO ALLA STIMA.pdf

II

sottoscritto arch. Emanuele Bianchi 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/o email comunicata dagli stessi interessati.

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: **revisione 27/5 dep. 4/6**

Emanuele Bianchi