



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1091/20

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

G.O.T. Rita Bottiglieri

promossa da:

Debitore:

Custode: Avv. Giovanni Rosati

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-01-2025 ore 11.30

RELAZIONE DI STIMA - 22-12-24

LOTTO UNICO: Abitazione sita in Pozzo d'Adda - MI

Via Chiesa 11- p. primo e box



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pozzo d'Adda Via della Chiesa 11 -

Appartamento, P. primo identificato catastalmente ai N.C.E.U. al foglio 2 mapp. 152 sub 20 Classe A/3 Classe 4 vani 5 Rendita € 253,06

Box mapp. 152 sub 28 Piano S.1 cat- C/6 classe 4 Mq. 23, R.C. € 71,27

Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla esecutata ed i suoi familiari, sono presenti dei mobili.

Contratti di locazione in essere

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare istanza di verifica presso l'agenzia delle entrate e ad oggi non insistono contratti di locazione e/o comodato d'uso

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 180.000,00**

Note

Riguardo tale immobile si dichiara, in base alla documentazione reperita, che non vi sono motivi ostativi per la vendita.



LOTTO 001

(Abitazione p. 1 + Box S1)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: Unico A

1.1. Descrizione del bene

1.2. In Comune di Pozzo D'Adda sito in Via della chiesa n 11 piano primo (MI), locale ad uso abitativo posto al piano di un fabbricato condominiale ad uso di civile abitazione, elevato a 3 elevazioni fuori terra composto da: ingresso soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, camera, ripostiglio.

(Allegato 1 - Documentazione Fotografica)

1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

½ di proprietà di [REDACTED]

CF: [REDACTED]

½ di proprietà di [REDACTED]

CF: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.4. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo D'Adda, come segue: (all. 5.)

Beni in Pozzo d'Adda Via della Chiesa 11 P. primo e box identificato catastalmente ai N.C.E.U. al foglio 2 mapp. 152 sub 20 Classe A/3 Classe 4 vani 5 Rendita € 253,06

Box mapp. 152 sub 28 Piano S.1 cat- C/6 classe 4 Mq. 23, R.C. € 71,27

Indirizzo Via Dalla chiesa 11- Pozzo D'Adda.

Dati derivanti da: Nota di trascrizione del 24/02/2005 Registro particolare [REDACTED] reg. Gen. [REDACTED] Atto tra vivi - Compravendita

1.5. Coerenze

Dell'Abitazione: a nord e a sud area comune; ad ovest appartamento al sub 21n e vano scala.

Del Box: a nord area comune; ad est e ad ovest boxes ai sub. 29 e 27; a sud scivolo comune.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona



In Comune di Pozzo d'Adda, (Milano)

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Abitazione

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: scuola primaria, farmacia, negozi

Principali collegamenti pubblici: riscontrati

Metro più Vicina: Non presente

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,5 Km autostrada

Caratteristiche descrittive esterne (all. 1 Documentazione fotografica)

Edificio al piano primo, di un piccolo complesso residenziale di 3 piani fuori terra costruito in data antecedente al 1966, con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pozzo d'Adda del 08/07/1982 n. [REDACTED] e successiva concessione in variante rilasciata in data e 28/02/1985 n. [REDACTED] licenza di abitabilità del 25-01-1986.

- struttura: in c.a.
- facciate: rivestimento in intonaco;
- accesso: diretto da marciapiede interno, e portone;
- scala interna: scala con rampe con configurazione ad L;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: esternamente discrete;

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all. foto1 Documentazione fotografica)

Piano rialzato: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, camera matrimoniale, camera doppia, ripostiglio e bagno.

Piano cantinato: non presente la cantina;

Box: piano S1 mq 14 circa

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, ceramica in cucina, in ceramica nel bagno fino ad altezza di circa mt 2.20;
- pavimenti: piastrelle in ceramica e nel bagno;
- infissi interni: in legno doppia camera, datati anno 90 ma efficienti;
- infissi esterni; persiane
- porta d'accesso: semplice rivestita in legno, doppia mandata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;



- imp. termico: autonomo con caldaia e termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, wc, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,80,
- condizioni generali dell'appartamento: la struttura generale risulta in ordine, gli intonaci sono coesi, ma nel soggiorno e soprattutto nelle zone notte, camera letto s e matrimoniale e bagno, sono presenti consistenti macchie di muffa, con alterazioni cromatiche ai soffitti e parte dei verticali. Tale condizione dipende da una non corretta aerazione degli vani ed un forte ponte termico.
- Necessita di opere di **sanificazione e totale tinteggiatura**.

Piano cantinato: non presente

2.3. Box: presente, posto al piano S1 **Breve descrizione della zona**

L'area in cui ricade l'immobile è una zona periferica del Comune pozzo d'Adda , ed è un di 6.724 abitanti della [città metropolitana di Milano](#) in [Lombardia](#). Il comune è situato a circa 25 chilometri a nord-est del [capoluogo](#).

Il quartiere è caratterizzato da un'edilizia residenziale prevalentemente con ampie aree destinate al verde pubblico e grandi centri commerciali, A circa 1,00 km si trova il centro.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica. No

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente, da verificare

2.6. Certificazioni di idoneità statica/abitabilità:

Presente il certificato di abitabilità n. [REDACTED] rilasciato dal Comune di Pozzo d'Adda in data 25-01-1986. **(all. 9 agibilità)**

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava in gestione della sig.ra [REDACTED] e quattro figli. **(all. 2 verbale di accesso)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalla ricerca inoltrata all'agenzia delle Entrate non risultano presenti contratti di locazione e /o comodato d'uso. **(all. 8 risposta ag. entrate)**

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

2. ½ di proprietà di [REDACTED]

CF: [REDACTED]



3. ½ di proprietà di [REDACTED]
CF: [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a TREVIGLIO (BG) il [REDACTED] al 23/12/1997 al 17/02/2005
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 3)

2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a INZAGO (MI) il [REDACTED]
dal 23/12/1997 al 17/02/2005
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 3) 2. [REDACTED]
nato a CORTALE (CZ) il [REDACTED] dal 03/07/1979 al 27/11/1981 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 23/12/1997 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] - COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED]
Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 02/03/2005

1. [REDACTED]
nata a MILANO (MI) il [REDACTED]
dal 18/06/1986 al 23/12/1997
Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 2)
2. SCRITTURA PRIVATA del 18/06/1986 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PANDINO (CR) Repertorio n. [REDACTED] - UR Sede CREMA (CR) Registrazione Volume 5 n. [REDACTED] registrato in data 27/06/1986 - Voltura n. [REDACTED] in atti dal 31/08/1988

1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
sede in PAULLO (MI) dall'impianto al 18/06/1986 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

(all. atto di acquisto)

25 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 03)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** Non presenti
- **Misure Penali:** Non Presenti
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** Non presenti
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**
Non presenti
Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**



ISCRIZIONE del 24/02/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 17/02/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIA-
RIO

- Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 15/01/1998 - Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 23/12/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. [REDACTED] del 21/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 14/12/2020 - Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio [REDACTED] del
19/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

- **Altre trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 24/02/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 17/02/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 15/01/1998 - Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 23/12/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

7. **(all. 03 visura ipotecaria)**

8. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato [REDACTED] con la seguente mail [REDACTED]
[REDACTED] che, ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 50.94

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo. Non necessari

Non vi sono spese straordinarie deliberate,

Non è presente la portineria

E' presente l'antenna centralizzata terrestre

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Tot. Spese insolute € 1.937,01

Cause in corso: nessuna

Spese deliberate: rifacimento parapetti balconi come da delibera assemblea del 19/10/23

Tot. Imp. insoluto immobile pignorato e 1786,24

Eventuali problematiche strutturali: Da una visione ad occhio nudo non risulta necessario



alcun intervento strutturale.

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.

(all. 8 risposta amm. di condominio)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Presenti

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è edificata con concessione Edilizia n. [REDACTED] rilasciata dal comune di Pozzo D'Adda l'8-07-1982 e successiva variazione del 28-02-1985 con licenza di abitabilità del 25-01-1986.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Trezzano sul Naviglio

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico:

7.1. Pratiche edilizie - Ufficio del Comune Pozzo d'Adda - (all. 09 Agibilità):

- E' stato recuperata l'autorizzazione di abitabilità del 19-08-1963 rilasciata in data 30-09-1963
- **Conformità edilizia:**

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, l'abitazione risulta conforme a riguardo della sagoma e dei confini e degli interni.

Conformità catastale

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, l'abitazione risulta conforme.

(all. 5 visura e plan. Catastale)

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/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
abitazione	mq.	95,0	100%	95,0
cantina	mq.	0,0	20%	0,0
box	mq.	23,0	50%	11,5
		118,0		106,5
		mq. lordi		mq. commerciali

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 al momento dell'aggiudicazione.

9.2. Fonti d'informazione

Valore Immobiliare:

- Valore indicativo OMI di mercato dell'immobile in base alle assunzioni informazione di zona. Anno 2024 - 1 Semestre - Valore da 1750- 2300 (Euro/mq).

Valore medio **€ 2.025,00**

- Valore immobiliare Omi Box di mercato dell'immobile in base alle assunzioni informazione di zona. Anno 2024 - 1 Semestre - Valore da 550- 950 (Euro/mq).

Valore medio € 750,00

Fonte: borsinoimmobiliare.it. In riferimento alla tendenza di crescita dei prezzi di alcune centrali

Min € 1.368,42 Max € 2.052,63

Valore medio **€ 1.710,00 + 2.025,00 = 3.725,00**

€ 3.725 : 2 = **€ 1.867,5**

Il valore assunto considerando la tipologia di edilizia, è pari a €/mq **€ 1.900,00**



Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
abitazione	A/3	95,0	€ 1.900,00	€ 180.500,00
box	C/6	23,0	€ 750,00	€ 17.250,00
				€ 197.750,00

Valutazione LOTTO 001

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.

Nessuna riduzione invece viene applicata per eventuale locazione poiché lo stesso non risulta locato Inoltre, (nota in allegato). **€ 197.750,00**

• **VALORE LOTTO 001** € 197.750,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti : **-€ 9.887,50**

• Riduzione per sistemazione stato salubrità immobile € 5.000,00

• spese insolute ultimi due anni di condominio € 1.937,01

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 185.925,49
riduzione del 25% per presenza di contratto di locazione precedente **€ 0,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non
ricorre il caso € 180.000,00

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 VERIFICA CONFORMITA' AFFITTO

Non necessario perché l'immobile risulta libero

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non necessario perché si vende l'intera quota



NOTE DA SEGNALARE

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Catalano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

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: 22/12/2024

l'Esperto Nominato
ARCH. G. CATALANO

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Visura ipotecaria
- 4) Atto di acquisto
- 5) Visura e plan catastale
- 6) Valori Ag. Entrate + Immobiliare
- 7) Risposta Amministratore
- 8) Risposta agenzia delle entrate verifica contratti di affitto
- 9) Agibilità
- 10) Onorario del Ctu + Spese

