

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 958/2021

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Flaviana Boniolo.**

### RELAZIONE DI STIMA.

Lotto unico, composto da: appartamento (piano terra), con cantina (piano interrato) e box (piano interrato) pertinenziale sito in via Pietro Nenni 3A/3C a Pozzo D'Adda (MI).



## 0. INDICE SINTETICO

---

### **Dati catastali**

#### **Corpo A**

Bene in Pozzo D'Adda (MI) in via Pietro Nenni 3A, piano terra, con cantina al piano interrato.  
Categoria A3, Abitazione civile.

**Dati catastali: Foglio 5, Particella 467, Subalterno 5.**

#### **Corpo B**

Bene in Pozzo D'Adda (MI) in via Pietro Nenni 3C, piano interrato.  
Categoria C6, Autorimessa.

**Dati catastali: Foglio 5, Particella 467, Subalterno 41.**

### **Stato occupativo**

Corpi A e B: al sopralluogo, libero al fine della procedura, arredato e abitato dai proprietari.

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

Nessuno.

### **Comproprietari.**

Nessuno.

**Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 136.000**

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.



Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

## LOTTO 1.

**Appartamento con cantina (corpo A).**

**Autorimessa pertinenziale (corpo B).**

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 20.09.2022.

#### Corpo A

##### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Pozzo D'Adda (MI) via Pietro Nenni 3A, unità ad uso abitazione a piano terra con cantina al piano interrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile di ... .., nato a ... (...) il ... .., C.f. ... .. e ... .. nata a ... (...) il ... .., C.f. ... .., entrambi residenti in via Pietro Nenni 3A a Pozzo D'Adda (MI), entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2.  
Comproprietari, nessuno.

##### 1.3 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rho (MI).

Intestazione ... .., proprietà per la quota di 1/2 indiviso e ... .., proprietà per la quota di 1/2 indiviso.

Dati identificativi, **Foglio 5, Particella 467, Subalterno 5.**

Dati classamento: categoria A3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 80 mq, escluse aree scoperte 68 mq, rendita catastale 202,45 Euro.

Indirizzo: via Pietro Nenni 3A a Pozzo D'Adda (MI).

(Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D)*, *Visura storica per immobile (Allegato F)*).

##### 1.4 Coerenze (da Atto di provenienza)

- Appartamento a piano terra, confini da Nord in senso orario: altra proprietà, vano scale e pianerottolo comuni, altra proprietà.
- Cantina, a piano interrato, confini da Nord in senso orario: terrapieno, cavedio comune, altro vano di cantina, corridoio d'accesso comune alle cantine e proprietà di terzi.
- **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.** Nessuna.

#### Corpo B

##### 1.5 Descrizione del bene.

In Comune di Pozzo D'Adda (MI) via Pietro Nenni 3C autorimessa al piano interrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile di ... .., nato a ... (...) il ... .., C.f. ... .. e ... .. nata a ... (...) il ... .., C.f. ... .. entrambi residenti in via Pietro Nenni 3A a Pozzo D'Adda (MI), entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2.  
Comproprietari, nessuno.

##### 1.7 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rho (MI).

Intestazione ... .., proprietà per la quota di 1/2 indiviso e ... .., proprietà per la quota di 1/2 indiviso.

Dati identificativi, **Foglio 5, Particella 467, Subalterno 41.**

Dati classamento: categoria C6, classe 4, superficie catastale 17 mq, rendita catastale 52,68 Euro.

Indirizzo: via Pietro Nenni 3C a Pozzo D'Adda (MI).



(Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D)*, *Visura storica per immobile (Allegato F)*).

### 1.8 Coerenze. (da atto di provenienza)

- Box, Piano Terra, confina da nord in senso orario: altro box, terrapieno, altro box, ed area di manovra boxes.
- **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.** Nessuna.

## 1. DESCRIZIONE DEL BENE.

---

### **Corpi A e B**

#### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione si trova all'interno del comune di Pozzo D'Adda, nella frazione di Bettola, il comune è connesso alla città tramite, Bus e rete stradale. Pozzo D'Adda è un comune a destinazione prevalentemente residenziale e terziaria, dotato di tutti i servizi, presenta alcune attività commerciali di vicinato.

In Comune di Pozzo D'Adda (MI).

Fascia/zona: periferica: Comune di Pozzo D'Adda, frazione di Bettola (MI).

Destinazione prevalente, residenziale.

Tipologia prevalente, fabbricati destinati ad abitazioni, residenze del tipo civile.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole materna e primaria (in Pozzo D'Adda), le scuole di grado superiore più vicine si trovano nei comuni limitrofi; supermercati, piccole attività commerciali, ampie zone verdi per lo più a terreni agricoli.

Principali collegamenti pubblici: di superficie, tramite treno a 13 km (stazione di Arcene), tramite bus e tram, la fermata più vicina della linea metropolitana Gorgonzola (dista circa 7 km) sulla linea M2 (linea verde).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 Km l'accesso alla A4 (Autostrada Tornino-Trieste), che consente il collegamento con la città di Milano e con la rete autostradale nazionale.

#### **Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico Allegato A).**

Il fabbricato in cui si collocano le unità immobiliari in oggetto della relazione sorge su un lotto trapezoidale posto tra via Pietro Nenni, un altro complesso immobiliare e ampi spazi verdi destinati a verde agricolo. Il fabbricato è posto in posizione centrale rispetto al lotto; presenta pianta pressoché rettangolare, 4 livelli fuori terra e un interrato.

I prospetti sono semplici, con finestre allineate su ogni livello, in facciata un piacevole gioco di chiaro scuro è donato dalle logge, collocate in porzioni del corpo di fabbrica che aggettano rispetto al corpo di fabbrica principale.

I prospetti presentano finitura a intonaco, tinteggiata nei toni del beige, del bianco e un alto zoccolo, che riveste l'intero piano terra, nei toni del grigio; la copertura è a falde.

Il fabbricato presenta due accessi pedonali a corpi scala distinti (scale A e B) e un accesso carrabile tramite rampa al piano interrato (accesso al civico 3C); la recinzione è in bacchette metalliche verniciate nei toni del verde, posizionate su un basso basamento cementizio.

Si accede tramite cancello in ferro, coperti da una pensilina allo spazio esterno comune, al di sotto della quale sono collocati i citofoni e le cassette postali, tramite un secondo portoncino in pvc nei toni del grigio e vetro, accanto al quale sono collocati nuovamente i citofoni si accede all'androne.

Da qui è possibile impiegare scala e ascensore, che collegano i diversi livelli del fabbricato.

#### *In sintesi.*

- struttura: in calcestruzzo armato e mattoni;
- facciate: finitura a intonaco tinteggiata nei toni del bianco, del beige e del grigio;
- Accesso al fabbricato dalla strada: cancello in bacchette di ferro, portoncino in pvc e vetro.
- ascensore: presente;



- portineria: assente;

Condizioni generali dello stabile: buone.

## 2.2 Caratteristiche descrittive interne (*Rilievo fotografico Allegato A*).

### **Corpo A (appartamento).**

L'unità immobiliare in oggetto della relazione si trova al piano terra, si accede attraverso portoncino blindato, con copertine effetto legno, allo spazio soggiorno-cottura; da qui un disimpegno consente l'ingresso ai diversi ambienti dell'appartamento: due camere da letto e un bagno.

Il soggiorno consente l'accesso a un porticato coperto collegato direttamente al giardino privato di cui è dotata l'unità immobiliare.

Il bagno è dotato di 4 apparecchi sanitari (doccia e vasca) e attacco lavatrice.

I pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle ceramiche; i serramenti sono in pvc, nei toni del bianco, con chiusure del tipo tapparelle in pvc nei toni del marrone, la tapparella del soggiorno è elettrificata. Il riscaldamento è autonomo, con caldaia collocata all'esterno (sotto il portico) e distribuita mediante radiatori in alluminio collocati in ogni ambiente.

L'immobile è dotato di sistema di aria condizionata con unità esterna collocata in giardino e split in soggiorno e in camera.

I contatori elettrico e del gas sono collocati all'esterno in spazio comune.

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti visibili tracce di umidità sulle pareti.

Nel complesso, l'appartamento necessita di manutenzione ordinaria.

*In sintesi.*

- Doppia esposizione;
- Un bagno areato;
- finitura delle pareti: tinteggiatura, rivestimenti in piastrelle ceramiche nei bagni fino ad altezza della porta.
- pavimenti: in piastrelle ceramiche in tutti gli ambienti;
- porta d'accesso: blindata con copertine effetto legno;
- infissi esterni: in pvc nei toni del bianco con vetro doppio;
- porte interne: in legno tamburato;
- impianto citofonico: presente audio e video;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: centralizzato, distribuito mediante radiatori in alluminio;
- l'acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia;
- servizi igienici: bagni con attacchi per quattro apparecchi sanitari e attacco per la lavatrice;
- impianto di condizionamento: presente con due unità interne in camera e soggiorno.

### **Corpo A (cantina).**

Si accede alla cantina al piano terra tramite percorso comune attraverso, portoncino in alluminio con semplice serratura; la cantina presenta pavimentazione in cemento e finitura delle pareti al rustico.

### **Corpo B (box).**

Si accede al box dall'esterno tramite cancello elettrificato, che consente di impiegare la rampa carrabile che conduce al piano interrato, con accesso da via Pietro Nenni 3C, il box presenta basculante in alluminio verniciata nei toni del grigio.

## 2.3 Certificazioni energetiche.

La certificazione energetica è presente, non è visibile la classe energetica (allegata a Atto di provenienza, Allegato C).

### **Certificazioni di conformità degli impianti.**

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.



**2.4 Certificazioni di idoneità statica.**

La certificazione di idoneità statica è mancante.

**2. STATO OCCUPATIVO.****3.1 Detenzione del bene.**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20.09.2022, è stato possibile accedere ai beni, grazie anche alla presenza del custode l'avvocato Chiara Tagliabue; si è constatato che l'immobile risulta abitato, arredato e ingombro di oggetti e/o cose. (Verbale di sopralluogo **Allegati B1 e B2** e **Rilievo fotografico Allegato A**).

**3.2 Esistenza di contratti di locazione.**

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale *dante causam* come verificato (**Allegato C**).

**3. PROVENIENZA (Allegato D).****4.1 Attuali proprietari.**

- ... .., nato a ... (...) il ... .., C.f. ... .., residente in via Pietro Nenni 3A a Pozzo D'Adda (MI) e
- ... .. nata a ... (...) il ... .., C.f. ... .., residente in via Pietro Nenni 3A a Pozzo D'Adda (MI), entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ indiviso.

In forza di Atto tra vivi – compravendita, in autentica del notaio Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso, con sede in San Donato Milanese (MI), numero di repertorio 12.222 /41.070 del 10.02.2011, trascritto a Milano 2 in data 16.02.2011, ai numeri 10.956/18.161 contro la società ... .. con sede in ... .. a ... .. (...), C.f. e P. I.v.a. ... .., rappresentata in qualità di procuratore speciale al momento dell'atto da ... .., nato a ... (...) il ... .., residente in via ... .. a ... .. (...).

**4.2 Precedenti proprietari.**

Al ventennio l'area edificabile, contraddistinta dal Foglio 5 e Mappale 324 del comune di Pozzo D'Adda era di proprietà di:

- Società ... .. con sede in ... .. a ... .. (...), C.f. e P. I.v.a. ... .., per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/1.

In forza di Atto tra vivi – compravendita, in autentica del notaio Fabio Gaspare Pantè, con sede in Milano (MI), numero di repertorio 3.099/5.680 del 12.09.2007, trascritto a Milano 2 in data 20.09.2007, ai numeri 75.143/141.964 contro la società ... con sede a ... .. (...), C.f. ... ..

La compravendita riguardava:

- L'area edificabile contraddistinta dal **Foglio 5, Particella 324** (odierna **Foglio 5, Particella 467**, in seguito al Tipo Mappale registrato dall'Agenzia del territorio di Milano, sezione terreni in data 20.02.2009 al numero Mi0140530 di Protocollo) sita a Pozzo D'Adda (MI).
- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato C e H).**  
Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del giorno 11 novembre 2021 a firma del notaio in Palermo Giulia Messina Vitrano, implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato C)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per gli immobili (elenco sintetico senza restrizioni **(Allegato H)** si evince che, oltre a quanto, già scritto non vi sono altri.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.  
Nessuna.
- Misure penali.  
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstito ecc.  
Nessuna.



- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.  
Convenzione urbanistica per la regolamentazione della costruzione di un fabbricato in edilizia convenzionata (a tal proposito, si specifica che non è stato reperito nella documentazione visionata alcun riferimento a finanziamenti pubblici per la costruzione dell'immobile), stipulata dalla società ... .. ed il Comune di Pozzo D'Adda con atto in data 10.05.2006 n 28.085/7.009 di Repertorio a rogito del Notaio Nicola Francesco Lupo Dubini di Milano (MI), registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Milano 1 il 29.05.2006 al n. 4.133 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 22.05.2006 ai numeri 77.924/40104.
- Eventuali note.  
Nessuna.

## 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Corpi A e B).

### Iscrizioni.

- Ipoteca volontaria iscritta il 16.02.2011 ai numeri 3.543/18.162, derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito con atto del notaio Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso in San Donato Milanese (MI), numero di repertorio 12.223 /41.071 del 10.02.2011.

### Pignoramenti.

- Pignoramento del 23.07.2021 numero di repertorio 11.051, trascritto il 09.11.2021 all'Ufficio di pubblicità di Milano 2, ai numeri 107.874/158.560 a carico di ... .., nato a ... (...) il ... .., C.f. ... (...) IL ... .., residente in via Pietro Nenni 3 A a Pozzo D'Adda (MI) e ... .. nata a ... (...) il ... .., C.f. ... .., residente in via Pietro Nenni 3 A a Pozzo D'Adda (MI), entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ indiviso.

## 5.3 Trascrizioni.

Compravendita trascritta a Milano 2 il 16.02.2011, ai numeri 10.956/18.161 derivante da atto tra vivi-compravendita, con atto del notaio Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso in San Donato Milanese (MI), numero di repertorio 12.222 /41.070 del 10.02.2011.

## 5.4 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 4. CONDOMINIO.

L'unità immobiliare fa parte di un condominio, il Condominio Residenza la Magnolia, C.f. 91570380153 sito in via Pietro Nenni 3/A-B-C a Pozzo D'Adda (MI), l'amministratore in carica pro tempore è la società Studio Motta Mario S.n.c. con sede in via Roma 13/a a Masate (MI).

- Millesimi di proprietà per l'unità immobiliare 43,870 per l'appartamento + 1,330 millesimi per l'autorimessa;
- Spese ordinarie annue medie di gestione (01.01.2022 / 31.12.2022 Euro 891,61 per l'appartamento + Euro 90,25 per l'autorimessa.
- Arretrati a carico della proprietà degli ultimi 2 anni (2020/2022)  
conguaglio al 31.12.2021 Euro 114,47  
+ 1a rata gestione 2022 in corso, Euro 196,36 scaduta il 20.3.2022  
+ 2a rata gestione 2022 in corso, Euro 294,58 scaduta il 10.6.2022  
+ 3a rata gestione 2022 IN CORSO euro 245,46 scaduta il 10.9.2022  
per un totale scaduto di Euro 850,87
- Ulteriore 4a e ultima rata gestione 2022 in corso Euro 245.46 a scadere il 10.11.2022

## 5. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

### 5.5 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati H).

La richiesta agli atti di fabbrica del Comune di Rho è stata effettuata il 20.09.2022; la domanda è stata evasa il 19.10.2022; sono stati reperiti anche alcuni elaborati in possesso della proprietà.

Dall'elenco riportato all'interno dell'Atto di provenienza risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Convenzione urbanistica per la regolamentazione della costruzione di un fabbricato in edilizia convenzionale, stipulata dalla società Carrera S.r.l. ed il Comune di Pozzo D'Adda con atto in data 10.05.2006 n 28.085/7.009 di



Repertorio a rogito del Notaio Nicola Francesco Lupo Dubini di Milano (MI), registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Milano 1 il 29.05.2006 al n. 4.133 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 22.05.2006 ai numeri 77.924/40.104.

- Denuncia di Inizio attività presentata al comune di Pozzo D'Adda il 02.03.2007, Prot. 2.564 P.e. 9/2007 (volturata a nome della società venditrice con autorizzazione in data 29.09.2007 Prot. 10.701)
- Denuncia di inizio attività presentata al Comune di Pozzo D'Adda il 18.10.2007, Prot. 1509 p.e. 64/2007 (variante alla D.i.a. P.E. 9/2007).
- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Pozzo D'Adda il 11.09.2008 Prot. 028-9733, P.E. 45/2008 (variante alla D.i.a. P.E. 64/2007)
- Denuncia di Inizio Attività del 27.02.2009 Prot. 2.258 P.E. 10/2009.

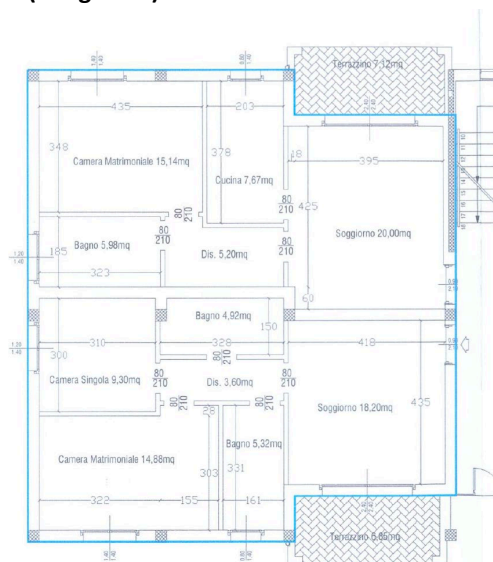
### 5.6 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche.

### 5.7 Conformità edilizia.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio (secondo quanto reperito presso il Comune di Pozzo d'Adda): la cucina, infatti, è indicata nella scheda catastale in un vano che è adibito a camera da letto; il tavolato tra le due camere da letto ha una conformazione diversa da quella rappresentata all'interno della planimetria catastale allegata.

(Allegato G).



PIANO TERRA scala 1:100

### 5.8 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'appartamento risultava difforme alla planimetria catastale: la cucina, infatti, è indicata nella scheda catastale in un vano che è adibito a camera da letto; il tavolato tra le due camere da letto ha una conformazione diversa da quella rappresentata all'interno della planimetria catastale allegata.

(Allegato G).

## 6. CONSISTENZA

### 6.1 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.

**Lotto 1.**

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
appartamento	64,25	54,35		100%	64,25
portico			15,50	30%	4,65
giardino			223,00	10%	22,30
					<b>91,20</b>
autorimessa			28,30	30%	<b>8,49</b>

## 7. STIMA

### 7.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari nelle condizioni di cui sopra, e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto delle suddette unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considera il **migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per gli immobili in oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di abitazione.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2021 – zona E1 – che dà quotazioni per Abitazioni di tipo Civile in stato Normale **da Euro/mq 1.100 a Euro/mq 1.450**.
- TeMa Milano, periodo: 2° semestre 2021, zona provincia, Settore EST. valori **da Euro/mq 1.150 a Euro/mq 1.600**
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nessun immobile comparabile trovato nello specifico segmento immobiliare al tempo della relazione.

### 7.2 Valutazione Lotto 1



**Lotto 1.**

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
appartamento	A3	64,25		
portico		4,65		
giardino		22,30		
		<b>91,20</b>	1.450,00	<b>132.240,00</b>
autorimessa	C6	<b>8,49</b>	1.450,00	<b>12.310,50</b>

**7.3 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 in questa relazione.

<b>Valore stimato</b>	<b>144.550,50</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	7.227,53
Spese per il ripristino per dare la conformità edilizia catastale e la regolamentarità	1.500,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	135.822,98
<b>arrotondato</b>	<b>136.000,00</b>

Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato

N.B. si tratta di un 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.

**8. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.**

*Da omettere qualora l'immobile non sia locato*

...

**9. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

*Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato*

...

**10. CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

*Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o, comunque, di rilevante impatto per la procedura*

- Convenzione urbanistica per la regolamentazione della costruzione di un fabbricato in edilizia convenzionata (a tal proposito, si specifica che non è stato reperito nella documentazione visionata alcun riferimento a finanziamenti pubblici per la costruzione dell'immobile), stipulata dalla società Carrera S.r.l. ed il Comune di Pozzo D'Adda con atto in data 10.05.2006 n 28.085/7.009 di Repertorio a rogito del Notaio Nicola Francesco



Lupo Dubini di Milano (MI), registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Milano 1 il 29.05.2006 al n. 4.133 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 22.05.2006 ai numeri 77.924/40104.

- L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio (secondo quanto reperito presso il Comune di Pozzo d'Adda): la cucina, infatti, è indicata nella scheda catastale in un vano che è adibito a camera da letto; il tavolato tra le due camere da letto ha una conformazione diversa da quella rappresentata all'interno della planimetria catastale allegata. Verosimilmente la conformità è ottenibile mediante variante (spese 100 oltre alle spese tecniche).
- Al sopralluogo, l'appartamento risultava difforme alla planimetria catastale: la cucina, infatti, è indicata nella scheda catastale in un vano che è adibito a camera da letto; il tavolato tra le due camere da letto ha una conformazione diversa da quella rappresentata all'interno della planimetria catastale allegata. Verosimilmente la conformità è ottenibile mediante sanatoria (sanzione circa 1.000 Euro + spese tecniche).

Il sottoscritto architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 21 ottobre 2022



l'esperto nominato,

## 11. ALLEGATI

---

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Atto di provenienza.
- D. Questioni condominiali.
- E. Visura storica per immobile.
- F. Atti di fabbrica e progetti edilizi.
- G. Planimetrie catastali.
- H. Ispezioni ipotecarie

