

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Ruolo Generale n° 85/2024**

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

### **Relazione di Stima**

Appartamento con cantina e box in Pozzo D'Adda

Via XXV Aprile n.° 8-10, scala A

Foglio 2, mapp. 435 , subb.15,60,98, piano 3°-S1



## INDICE SINTETICO

---

### **Dati Catastali:**

#### **Lotto unico**

Appartamento in Pozzo D'Adda, Via XXV Aprile n.°8-10, piano 3° con cantina e box al S1

Categoria: A/3 (abitazione di tipo economico), C/2 (cantina), C/6 (box)

#### **Dati Catastali:**

- Foglio 2, particella 435, sub. 15
- Foglio 2, particella 435, sub. 60
- Foglio 2, particella 435, sub. 98

### **Stato occupativo:**

Al sopralluogo libero.

### **Contratti di locazione in essere:**

Nessuno.

### **Proprietario:**

### **Consistenza totale :**

Superficie lorda: 75 mq.

### **Prezzo al netto delle decurtazioni:**

Valore di mercato : €. 1.700 al mq commerciale per l'appartamento.

Immobile libero: prezzo di base d'asta €. 108.000.

Irregolarità edilizie: diversa distribuzione dei tavolati interni. Sanabile con una CILA in sanatoria.

L'edificio non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, pertanto non rientra nell'ambito di applicabilità dell' art. 1 comma 376 della L. 178/2020.

**LOTTO unico:**

Appartamento con cantina e box singolo in Pozzo D'Adda  
Via XXV Aprile n.° 8-10, scala A  
Foglio 2, mapp. 435, subalterni 15,60,98, piano 3°-S1

**1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:**

**1.1. Descrizione del bene:**

In Comune di Pozzo D'Adda, Via XXV Aprile n.°8-10, appartamento posto al piano terzo composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno, con annessi una cantina e un box al piano S1.

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

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile di:  
per l'intero della  
piena proprietà

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegate Visure catastali)**

Intestato: \_\_\_\_\_, per l'intero della piena proprietà

Dati identificativi:

- **Foglio 2, mapp. 435, sub. 15**  
Dati di classamento: categoria A/3, classe 5, superficie catastale totale 66 mq, 3 vani, rendita €.178,18, Indirizzo: Via XXV Aprile n.°8-10, piano 3°,
- **Foglio 2, mapp. 435, sub. 60**  
Dati di classamento: categoria C/2, classe 2, superficie catastale totale 3 mq, rendita €.4,03, Indirizzo: Via XXV Aprile n.°8-10, piano S1,
- **Foglio 2, mapp. 435, sub. 98**  
Dati di classamento: categoria C/6, classe 5, superficie catastale totale 13 mq, rendita €.43,38, Indirizzo: Via XXV Aprile n.°8-10, piano S1.

**1.4. Confini:**

Da nord e in senso orario:  
dell'appartamento: cortile comune, diversa proprietà, vano scala e pianerottolo comune, diversa proprietà e cortile comune;  
della cantina: corridoio comune, diversa proprietà, terrapieno, diversa proprietà;  
del box: terrapieno, diversa proprietà, corsello dei box, diversa proprietà.

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

**2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

**1.6. Descrizione sommaria del quartiere e zona:**

L'immobile è situato nel Comune di Pozzo D'Adda, in una zona semicentrale. Il quartiere è a destinazione principalmente residenziale. La tipologia prevalente degli edifici nell'intorno è di abitazioni civili e di tipo economico. Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali, scuole, un ampio parcheggio pubblico, buona presenza di verde pubblico e privato. Collegamento alla rete autostradale: lo svincolo più vicino è quello dell'Autostrada Milano Venezia A4.

**1.7. Caratteristiche descrittive esterne (allegato Fotografie)**

L'appartamento è parte di un condominio di 4 piani fuori terra, denominato Antiche Dimore, scala A; l'edificio si trova lungo la Via XXV Aprile, a doppio senso di circolazione.

L'ingresso all'edificio avviene attraverso un accesso pedonale, sul prospetto est, di fronte ad una piazza con un ampio parcheggio pubblico.

Caratteristiche del condominio:

- la struttura è in cemento armato e mattoni;
- le facciate sono in intonaco plastico da esterno colore rosso ocra;
- l'accesso pedonale è da portoncino in alluminio anodizzato situato sul prospetto est;
- l'accesso ai box da una rampa con cancello sulla Via XXV Aprile;
- la scala interna è costituita da rampe parallele in pietra;
- la scala A è dotata di ascensore al piano;
- le condizioni generali dello stabile sono buone;
- non è presente un servizio di portineria.

#### **1.8. Caratteristiche descrittive interne (allegato Fotografie)**

L'appartamento, posto al 3° ed ultimo piano, è composto un soggiorno con angolo cucina, due camere da letto e un bagno. Di pertinenza una cantina al piano interrato e un box.

*Appartamento:*

- esposizione su due lati, nord e ovest;
- è presente un lucernario nel soffitto della camera da letto a ovest,
- le pareti sono normalmente tinteggiate; il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 180 cm circa;
- i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i locali, 30x30 cm;
- gli infissi esterni sono in pvc con vetri doppi;
- la porta d'accesso è in legno rinforzata;
- l'impianto citofonico è presente;
- l'impianto elettrico è sottotraccia;
- l'impianto idrico è sottotraccia;
- l'impianto termico è autonomo a caloriferi in ferro;
- l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas interna, nel disimpegno davanti al bagno;
- il bagno è attrezzato con lavandino, wc, bidet e doccia;
- l'impianto di condizionamento non è presente;
- l'altezza interna dei locali è di cm. 250;

*Cantina:*

La cantina è la terza dal corridoio a sud nella scala A,

- locale con pavimento in cemento, dimensioni interne 120 x 280 cm circa,
- presenza di punto luce funzionante interno.

*Box singolo:*

Il box è nel piano interrato con accesso da una rampa dalla Via XXV Aprile,

- box singolo con pavimento in cemento liscio,
- serranda basculante in alluminio con movimento manuale,
- presenza di punto luce funzionante interno,
- buona la manovrabilità di accesso e uscita.

Condizioni generali dell'immobile: buone.

#### **1.9. Certificazioni energetiche :**

Da ispezione telematica presso il CENED Lombardia del 25/03/2024, l'Attestato di Prestazione Energetica risulta il seguente: Codice APE 15177-000116/14 registrato il 27/10/2014 e valido fino al 27/10/2024 (allegato Certificato APE).

Classe energetica G 245.31 kWh/m<sup>2</sup>a

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

Non si ha notizia dell'Attestato di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento.

#### **1.11. Certificazioni di idoneità statica:**

Il Certificato di Idoneità Statica è stato prodotto e ottenuto dall'Amministratore del condominio.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 1.12. Detenzione del bene:

Al momento del primo sopralluogo, effettuato il 21 marzo 2024, con accesso forzoso, in presenza del custode giudiziario, avvocato Simona Romeo e della forza pubblica, è stato possibile accedere solamente al box e alla cantina.

In sede di secondo sopralluogo, effettuato il 27 marzo 2024, con accesso forzoso, in presenza del custode giudiziario, avvocato Simona Romeo e della forza pubblica, è stato possibile entrare anche nell'appartamento; si è rinvenuto che l'immobile è libero da persone e cose, ad eccezione di alcuni arredi semifissi ( un armadio a tutta altezza in una camera da letto, un piano cucina con lavello, fuochi, forno e pensili, un tavolo, un comodino, due reti da letto, alcune sedie in cantina ).

#### 1.13. 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.

### 4 PROVENIENZA (allegato Nota di trascrizione)

#### 1.14. Atto di Provenienza: ( allegato Atto di Provenienza )

Gli immobili oggetto della stima pervennero al signor \_\_\_\_\_, per la quota dell'intero della piena proprietà per aver acquistato con atto di compravendita per scrittura privata autenticata dal dott. Angelo Busani, Notaio in Milano, in data 30 ottobre 2007 rep. n. \_\_\_\_\_ e trascritta a Milano 2 in data 28 novembre 2007 ai n.ri 179.066/94.215 dalla società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ c. fisc. \_\_\_\_\_

#### 1.15. Precedenti proprietari al ventennio:

Alla società \_\_\_\_\_ gli immobili erano pervenuti in forza di compravendita per scrittura privata dalla dott.ssa Rosanna Di Mauro, Notaio in Milano, in data 30 settembre 2004 rep. n.7978 e trascritta a Milano 2 in data 4 ottobre 2004 ai n.ri 140.652/74.048 e successiva rettifica per scrittura privata autenticata dalla dott.ssa Rosanna Di Mauro, Notaio in Milano, in data 2 maggio 2005 rep.n. 10.441 e trascritta a Milano 2 in data 21 luglio 2005 ai n.ri 111.743/57.424 con le quali la società \_\_\_\_\_ acquistava dalla società Immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ c.fisc. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Alla società \_\_\_\_\_ gli immobili erano pervenuti in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Milano in data 9 dicembre 2003 rep. n. 2772 e trascritto a Milano 2 in data 21 gennaio 2004 ai n.ri 7495/4330 con il quale la società Immobiliare \_\_\_\_\_ riceveva dalla società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ c. fisc. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Alla società \_\_\_\_\_ gli immobili erano pervenuti in forza di atto di compravendita rogito dott. Corrado Teti, Notaio in Milano, in data 27 maggio 1991 rep.n. 95.267 e trascritto a Milano 2 in data 29 maggio 1991 ai n.ri 43.908/33.047 la cui Nota risulta rettificata con Nota trascritta a Milano in data 1 luglio 2013 ai n.ri 61.059/41.832 con il quale la predetta acquistava dalle signore \_\_\_\_\_ nata a Milano il \_\_\_\_\_ nata a Milano \_\_\_\_\_ e Gal \_\_\_\_\_ istina nata a Milano il 23 gennaio 1953 per la quota dell'intero della piena proprietà.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Stefano Finardi, Notaio in Treviglio alla data del 22/02/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister, Agenzia delle Entrate Milano, ispezione ipotecaria per immobile alla data del 29/02/2024 (*allegato Ispezione ipotecaria*) si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- Misure Penali: nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimento di assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nessuna

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 in data 28 novembre 2007 ai n.ri 179.067/47.206 a favore della banca Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna, c. fisc. 12931320159, domiciliata a Milano in Via Mecenate n.103, in forza di atto a rogito dott. Angelo Busani, Notaio in Milano, in data 30 ottobre 2007 rep. n. 4.063, somma iscritta €. 210.000 per un capitale di €. 140.000, scadenza 30 anni; grava limitatamente al mappale 435, sub. 15;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Milano 2 in data 13 febbraio 2012 ai n.ri 14.851/9.902 a favore di Cordusio RMBS Securitisation S.r.l. con sede in Verona, c. fisc. 03991520267, c/o Avvocato Riccardo Rusconi, Milano, Via San Maurizio n.3; grava limitatamente al mappale 435, sub. 15.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Milano 2 in data 2 febbraio 2024 ai n.ri 130.050/9.181 a favore del Condominio Antiche Dimore con sede in Pozzo D'Adda ( Mi) c. fisc. 91564820156

### 1.18. Eventuali osservazioni: nessuna.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Valois Amministrazioni Immobili in Corso Europa n.°57 a Zingonia, che ha fornito le seguenti informazioni (*allegato Spese Condominiali*)

Importo annuo delle spese condominiali ordinarie: €. 1.044,72 circa (Preventivo esercizio ordinario 2023/2024).

Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno solare precedente: €. 2.089,44 circa (spese condominiali del biennio) arrotondato a €. 2.090.

Cause in corso: si segnalano diverse pratiche legali in corso verso proprietari morosi o fallimenti, oltre alla presente procedura esecutiva. (*allegato Verbale di Assemblea del 5/10/2023*)

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.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

L'appartamento non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili per quanto riguarda le scale di accesso condominiali e le dimensioni dell'ascensore;

nell'appartamento non sono rispettate le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità e l'adattabilità (in particolare nel locale bagno).

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### a) Pratiche edilizie presenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Pozzo D'Adda

Il fabbricato originale è stato costruito prima del 1° settembre 1967 e successivamente sono state richieste concessioni o autorizzazioni edilizie che hanno incrementato il volume dell'immobile, in particolare i seguenti titoli edilizi:

Opere legittimate con i seguenti provvedimenti:

- Domanda di concessione in sanatoria presentata in data 12 giugno 1986, protocollo n.15, unitamente al bollettino di pagamento dell'oblazione, all'atto del notaio Corrado Teti di Milano in data 27 maggio 1991, rep. n. 95267/3281, trascritto a Milano 2 il 29 maggio 1991 al n.33047 del registro Particolare;
- Denuncia di inizio attività in data 30 aprile 2005 n.3510;
- Denuncia di inizio attività in data 11 maggio 2005 n.3890;
- Permesso di costruire rilasciato in data 27 dicembre 2005, pratica edilizia n.111/2005, prot. N.10113;
- Denuncia di inizio attività in data 17 maggio 2007 n.5499;
- Dichiarazione di Fine Lavori del 13 giugno 2007

### b) Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento non risulta conforme alle pratiche edilizie presentate.

In particolare vi è una diversa distribuzione dei tavolati interni: il soggiorno è stato diviso da un tavolato creando una seconda camera da letto, il tavolato che divide la zona cottura è più corto del tavolato di progetto.

Tale irregolarità può essere sanata attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria del costo indicativo di €. 2.500. (comprensivo del costo del professionista e della sanzione amministrativa)

### c) Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale allegata.

## 8 CONSISTENZA

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato alla data del sopralluogo dalla 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              | Piano | U.M.       | Superficie lorda | Coeff. | Superficie commerciale |
|---------------------------|-------|------------|------------------|--------|------------------------|
| appartamento              | 3°    | mq.        | 60,00            | 100%   | 60,00                  |
| cantina                   | S1    | mq.        | 3,00             | 25%    | 0,75                   |
| <b>totale app+cantina</b> |       |            | <b>63,00</b>     |        | <b>60,75</b>           |
| box                       | S1    | mq.        | 12,00            | 100%   | 12,00                  |
| <b>totale</b>             |       | <b>mq.</b> | <b>75,00</b>     |        | <b>72,75</b>           |

## 9 STIMA

### a) Criterio di stima

La sottoscritta 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 e di 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.

**Fonti d'informazione:** (*allegato Quotazioni immobiliari*)

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate, Periodo: 1° semestre 2023, Comune: Pozzo D'Adda; Zona: centrale / Centro urbano; destinazione : residenziale, tipologia: abitazioni civili, stato conservativo normale : valore di mercato € 1.250/1.600 al mq, stato conservativo ottimo € 1.650/2.500 al mq, tipologia box: valore di mercato da € 600 a € 900 al mq.
- Borsino Immobiliare, periodo marzo 2024, Pozzo D'Adda, Zona: centro urbano, Abitazioni in stabili di 1° fascia, valore minimo € 1.452, valore massimo € 1.907; valore dei box auto e autorimesse da € 688 a € 787.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo presso le principali Agenzie Immobiliari della zona interessata: € 1.250/1.900 al mq.

Ritengo di assegnare il valore commerciale di **€ 1.700** al mq. per l'appartamento e **€ 900 al mq** per il box.

### b) Valore di Mercato ( lotto unico ):

| Descrizione              | Categoria catastale immobile | Superficie mq. commerciale | Valore al mq. € | Valore Complessivo |
|--------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento con cantina | A/3, C/2                     | 63                         | 1.700           | 107.100            |
| Box                      | C/6                          | 12                         | 900             | 10.800             |
| Totale                   |                              |                            |                 | <b>117.900</b>     |

### Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi occulti, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Sono indicate inoltre le eventuali spese insolite nel biennio precedente alla vendita.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.

## Valore Lotto unico:

| Descrizione   | €              |
|---|----------------|
| Valore complessivo  | 117.900        |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti                  | 5.895          |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente | 2.500          |
| Eventuali spese condominiali insolute nel biennio                                     | 2.090          |
| <b>Totale prezzo base d'asta</b>  | <b>107.415</b> |

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni: libero

€. 107.415

arrotondato:

€. 108.000

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni: occupato

non ricorre il caso

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 , nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito , essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

La sottoscitta Arch. Maria Luisa Marzorati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di inviarne copia al Debitore a mezzo posta ordinaria, al Creditore procedente a mezzo e-mail e al Custode giudiziario a mezzo e-mail .

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.

Il tutto a compimento dell'incarico assegnatomi

Milano, 5 aprile 2024

Arch. Maria Luisa Marzorati

#### ALLEGATI

1. Atto di Provenienza
2. Visura catastale dell'appartamento
3. Visura catastale della cantina
4. Visura catastale del box
5. Estratto di mappa, scala 1:1000
6. Planimetria catastale dell'appartamento, scala 1: 200
7. Planimetria catastale della cantina, scala 1: 200
8. Planimetria catastale del box, scala 1: 200
9. Ispezione ipotecaria dell'appartamento
10. Spese condominiali Bilancio consuntivo Esercizio 2022/2023
11. Spese condominiali Verbale Assemblea Ordinaria del 5/10/2023
12. Attestato di Prestazione Energetica
13. Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
14. Fotografie degli immobili alla data del sopralluogo

