

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1473/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliari in Pozzo d'Adda (MI) Via Unione Europea n.4/A
(erroneamente riportato civico 4/B)
(appartamento con annessa cantina (sub.21) e box (sub.64))



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Pozzo d'Adda (MI) – Via Unione Europea n.4/A (erroneamente riportato il civico n.4/B)

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 1, particella 441, subalterno 21

Corpo B

Bene in Pozzo d'Adda (MI) – Via Unione Europea n.4/A (erroneamente riportato il civico n.4/B)

Categoria: C/6 [Box autorimessa]

Dati Catastali: foglio 1, particella 441, subalterno 64

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo risultava libero

Corpo B: al sopralluogo risultava libero

Contratti di locazione in essere

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

Comproprietari

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1:

da libero: € 114.000,00



box autorimessa al piano interrato.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della società
[REDACTED] (all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda (MI) come segue (all.2)

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 1, particella 441, subalterno 64**

Dati classamento: categoria C/6, zona censuaria -, classe 4, consistenza 32 mq, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 99,16

Indirizzo: Via Unione Europea n.4/B, piano S1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.9. Coerenze

Da nord in senso orario, terrapieno, altra unità immobiliare, corsello comune, vano scale e altre unità immobiliari.

1.10. 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 (MI)

Fascia/zona: B1/Centrale/ CENTRO URBANO

Microzona: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria, supermercato, farmacia, ristoranti, comando Polizia Locale nel raggio di 2 km.

Principali collegamenti pubblici: trasporto extraurbano Z310 (Trezzo sull'Adda – Gessate M2) e Z311 (Vaprio – Gessate M2) a 1 km circa.



Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 km ingresso autostrada A4 – Torino – Milano – Venezia - Trieste con lo svincolo di Trezzo sull'Adda raggiungibile attraverso la SP2.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Edificio di 4 piani fuori terra oltre 1 piano interrato costruito agli inizi degli anni 2000.

- struttura: cemento armato;
- facciate: in intonaco di colore giallo ocra ad eccezione dei corpi scala con finitura in intonaco di colore grigio chiaro, completate da balconi in aggetto rispetto al filo facciata con ringhiera in metallo di colore grigio; completano i prospetti i serramenti in legno con persiane in legno come sistemi oscuranti.
- accesso pedonale: all'edificio si accede attraverso un corsello comune pedonale da cui si diramano gli accessi alle diverse scale tutti pavimentati in autobloccanti;
- accesso carraio: a mezzo di cancello in metallo automatizzato;
- copertura: la copertura è a falde con finitura in coppi;
- vano scale: si accede a mezzo di un portoncino in alluminio e vetro; con vano ascensore centrale e rampe al contorno che presentano gradini e sbarchi ai piani con finitura in serizzo, pareti intonacate di colore giallo ocra;
- ascensore: presente con finitura in metallo;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terzo sottotetto composta all'atto del sopralluogo da un unico locale oltre bagno e wc con annessa cantina al piano interrato (sub.21) e box autorimessa posto al piano interrato (sub.64).

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: gessate e intonacate al rustico;
- pavimenti: al rustico;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro e completate da persiane in legno.
- porta d'accesso: in legno a battente di tipo blindato;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: presente di tipo solo audio, certificazione non fornita;



- imp. elettrico: sottotraccia privo dei frutti e delle placche in quanto solo predisposto;
- imp. idrico: sottotraccia privo di corpi ad incasso in quanto solo predisposto;
- imp. gas: presente sottotraccia, solo predisposto;
- imp. termico e acqua calda sanitaria: di tipo autonomo, l'impianto di riscaldamento è di tipo a pavimento integrato con scalda salviette in bagni e wc, al sopralluogo risultava solo predisposto. anche l'impianto per l'acqua calda sanitaria risultava solo predisposto;
- servizi igienici: al rustico privi dei sanitari;
- impianto di condizionamento: predisposizione ma impianto non completato;
- altezza dei locali: h.max. 3,40 m circa, h.min 1,90 m circa;
- condizioni generali: all'atto del sopralluogo si presentava al rustico e utilizzato come deposito all'impresa costruttrice.

Cantina:

- porta d'accesso: in acciaio zincato a battente riportante il n.22;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti: al rustico;
- imp. elettrico: presente, non è stata fornita certificazione;
- altezza dei locali: h. 2,40 m. circa;
- condizioni generali: normali.

Corpo B:

Box autorimessa:

- portone d'accesso: in acciaio zincato di tipo basculante;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: al rustico;
- imp. elettrico: presente, non è stata fornita certificazione;
- altezza dei locali: h. 2,40 m. circa;
- condizioni generali: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

Pozzo d'Adda fa parte della città Metropolitana di Milano a nord-est rispetto al capoluogo.

La zona in cui sono ubicati gli immobili è caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali.



2.5. Certificazione energetica (all.4)

Presente. L'immobile è in classe D. Indice di prestazione energetica: 108,30 kWh/mq*anno.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo degli immobili, effettuato il 29/09/2022, è stato possibile verificare che risultano liberi da persone, ma occupati da cose.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Gorgonzola.

4. PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuale proprietario

Corpi A e B:

[REDACTED] - proprietaria per la quota di 1/1 dal 27/01/2006.

In forza di atto di compravendita autenticata Notaio Dott. Antonio Cavallo di Treviglio in data 27/01/2006 n. 72959/19534 rep. trascritto a Milano 2 in data 06/02/2006 ai nn.16264/8264.

Si segnala che con l'atto citato erano stati acquistati tra gli altri i terreni ai mapp.90 e 342 del foglio 1 da cui per fusione è derivato il mapp.441 su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento.

4.2. Precedenti proprietari ante ventennio

Corpi A e B:

Ante ventennio i terreni, tra gli altri quelli ai mapp.90 e 342 del foglio 1 del foglio 1 da cui per fusione è derivato il mapp.441 su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento, erano di proprietà [REDACTED] compravendita in autentica Notaio [REDACTED] n.7021 rep. trascritto a Milano in data [REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Cesare Bignami Notaio in Codogno alla data



del 27/12/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativo sia per immobili (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 14/10/2022 si evince:

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**

Convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Pozzo d'Adda e la società Immobiliare Due A S.r.l. con atto in autentica Notaio Dott. Antonio Cavallo di Treviglio in data 27/01/2006 n. 72959/19534 rep. trascritta a Milano 2 in data 06/02/2006 ai nn.16265/8265. **(all.5)**

Eventuali note:

Si riportano per completezza di seguito gli artt. da 10 a 14 della convenzione edilizia:

"... omissis

~~ART. 10~~

Gli alloggi, i boxes ed i posti auto assegnati dalla non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento, ad eccezione di quanto previsto dal successivo comma, per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione; il termine di 5 (cinque) anni decorre dalla data di effettiva consegna degli alloggi agli acquirenti, risultante da apposito verbale, anche in

IL CONSERVATORE CAPO
SILVIA MONTINARO



795

alloggi agli acquirenti, risultante da apposito verbale, anche in assenza del rogito notarile. Su richiesta motivata e comprovata degli acquirenti, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti; la stessa facoltà è ammessa per il subentrante.

Trascorsi i 5 (cinque) anni di cui al 1° comma, o il minor tempo nei casi di deroga, la cessione degli alloggi e delle relative pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dal successivo articolo 11 ad esclusione di quelle relative al reddito che sarà verificato in riferimento a quanto in vigore al momento della successiva cessione.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi, dei boxes e dei posti auto successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili I.S.F.A.T. del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dalla età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 0 a 10 anni 0%;
- da 11 a 20 anni lo 0,5% annuo fino al raggiungimento del 5%;
- da 21 a 30 anni l'1% annuo fino ad un massimo del 15% (comprensivo dell'incremento relativo al precedente decennio).

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo.

si impegna ad inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari, loro perti-

IL CONSIGLIERE CAPO
IN CARICA DELLA CANTIERE

796

nenze e parti comuni, il richiamo espresso alla presente convenzione nonché in particolare le clausole limitative dell'uso e godimento previste al presente articolo.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima cessione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli acquirenti della o dei loro aventi causa.

ART. 11

Gli alloggi, i boxs ed i posti auto che la realizzerà sull'area ceduta in proprietà potranno essere ceduti in proprietà a persone aventi i seguenti requisiti:-----

a) avere la cittadinanza di uno stato appartenente all'unione europea oppure, in caso di cittadinanza di altro stato, essere residenti in Italia ed avere un'attività lavorativa stabile;-----

b) avere la residenza, o in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa nel Comune di Pozzo d'Adda (MI) ed in uno dei Comuni della Provincia di Milano o comunque confinanti;-----

c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nel Comune di Pozzo d'Adda (MI); a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico - sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegno), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da 5 (cinque) o più vani, ferma restando la rispondenza alle norme igienico - sanitarie;-----

d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di altro alloggio costruito su area di piano di zona in altro comune della provincia di Milano ceduta in proprietà;-----

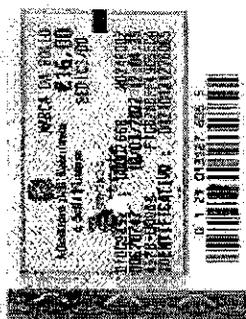
IL CONSERVATORE P.A.P.O.
 L. MONTINARO
 C. MONTINARO





797

e) aver ceduto l'alloggio già acquisito in precedenza, in proprietà o con patto di futura vendita e realizzato su area di piano di zona in altro comune della provincia di Milano concessa in diritto di superficie; al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato, al momento della nuova assegnazione, l'impegnativa alla vendita dell'alloggio precedentemente acquistato e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito; nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'assegnatario abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dallo stato o altro ente pubblico, non potrà in alcun modo beneficiare di altri contributi e finanziamenti agevolati pubblici;



f) fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato del 25% (venticinque per cento) sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico. Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene la composizione del nucleo familiare, nonché il metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'edilizia agevolata deliberate dalla Regione Lombardia.

Possano essere acquirenti degli alloggi realizzandi dalla società anche la categoria di seguito elencate sempre che gli interessati dichiarino di voler costituire un nuovo nucleo familiare ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a - b

INCOMPETENTE
DIRETTORE AMMINISTRATIVO



798

- c - d - e - f -
- persone singole, purché maggiorenni;
- soggetti comunque conviventi;
- nubendi.

E' vietata l'assegnazione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni altro membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente comma.

Nel caso in cui gli assegnatari siano nubendi e/o futuri conviventi il requisito di cui alla lettera b) sarà verificato per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare.

Sia nel caso di persone singole che nel caso dei nubendi e/o futuri conviventi i requisiti di cui alle lettere c), d), e) ed f) dovranno essere possedute dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

Il beneficiario si impegna a fornire al Comune nel momento in cui verranno da essa concretamente individuati i soci che beneficeranno dell'assegnazione dei singoli alloggi, box e posti auto i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento dei documenti stessi.

ART. 12

Gli alloggi e relative pertinenze realizzandi dalla società potranno essere locati dall'assegnatario, per gravi e motivate ragioni soggettive che ne impediscano l'uso diretto, anche nel primo quinquennio dalla data di prima assegnazione, previa specifica autorizzazione da richiedere al Comune.

Gli alloggi potranno essere locati esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 11 ad un canone annuo non superiore al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del

IL CONSERVATORE CAPO
DELLA SEGRETERIA COMUNALE



799

prezzo di assegnazione dell'alloggio stesso rivalutato secondo i meccanismi previsti dall'articolo 10.

Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice nazionale I.S.T.A.T. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

E' consentita altresì la donazione nonché la cessione dell'usufrutto degli alloggi, nei termini e con le modalità legislativamente previsti, sempre che i soggetti fruitori dell'alloggio siano in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 11.

ART. 13

I presupposti dei precedenti articoli 8-9-10-11 della presente convenzione, riferibili ai requisiti soggettivi degli assegnatari e alle caratteristiche dimensionali degli alloggi, si applicheranno negli immobili che fruiscono di contributi o finanziamenti pubblici.

ART. 14

La validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 30 (trenta) anni a partire dalla data di stipulazione del presente atto, in ottemperanza ai dettami della lettera a) del comma 63 dell'articolo 3 della legge 23.12.1996 n. 662.

omissis..."

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale

firma Tribunale di B

Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale

Grava fra gli altri sugli immobili ai subb.21 e 64 oggetto della presente relazione.

Si omettono le formalità annotate di cancellazione.



Ipoteca giudiziale

firma Giudice del T

Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale, tasso interesse annuo 4,5%,
interessi € 20.280,00, spese € 8.550,00

Grava fra gli altri sugli immobili ai subb.21 e 64 oggetto della presente relazione.

Si omettono le formalità annotate di cancellazione.

Ipoteca giudiziale

firma Tribunale di Br

Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale

Grava fra gli altri sugli immobili ai subb.21 e 64 oggetto della presente relazione.

Si omettono le formalità annotate di cancellazione.

Ipoteca giudiziale

firma Tribunale di B

RSI
da

Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale

Grava fra gli altri sugli immobili ai subb.21 e 64 oggetto della presente relazione.

Si omettono le formalità annotate di cancellazione.

Ipoteca giudiziale

firma Tribunale di B



Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale

Grava fra gli altri sugli immobili ai subb.21 e 64 oggetto della presente relazione.

Si omettono le formalità annotate di cancellazione.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento**

- Pignoramento su immobile sito in Pozzo d'Adda (MI) C.F.: 91567150155, n. 21, ore di CONDOMINIO VIA UNIONE UROPEA 4/A con sede in Pozzo d'Adda (MI) C.F.: 91567150155.

- **Altre trascrizioni**

- Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 14/10/2022 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti i beni oggetto della presente relazione.

6. CONDOMINIO (all.7)

Gli immobili sono amministrati dallo Studio Monfredini con sede in Cassina de' Pecchi (MI) Via Roma n.16 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: appartamento con annessa cantina sub.21: millesimi 26,594, box auto sub.64: millesimi 10,421.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobili: sub.21 (appartamento con cantina): € 1.000,00 circa, sub.64 (box auto): € 300,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: sub.21 (appartamento con cantina): € 12.878,71 circa, sub.64 (box auto): € 3.591,76 circa.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sugli immobili: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: copertura, fessurazioni ed infiltrazioni al piano interrato.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di loro 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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.



6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Si.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio di cui fanno parte i beni pignorati è stato costruito in data successiva al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento risulta azionato da vigente PGT del Comune di Pozzo d'Adda in Ambiti prevalentemente residenziali – Ambiti B3 di completamento residenziale a volume assegnato con adempimento di obblighi convenzionali già stipulati (all.8).

Gli immobili sono conformi dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili sono assoggettati ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il complesso condominiale in cui sono ubicati gli immobili:

- Permesso di costruire n.111bis/2005 prot.n.8701 del 03/11/2005
- D.I.A. n.10/2006 prot.n.771 del 25/01/2006
- D.I.A. n.92/2006 prot.n.8746 del 13/10/2006

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: Dichiarazione di agibilità-abitabilità di edificio prot. n.3633 del 25/07/2008.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo:

- l'appartamento si presentava difforme da quanto licenziato con la pratica edilizia di n.92/2006 in quanto non erano state realizzate le murature interne previste ad eccezione di quelle di delimitazione dei bagni.

Sono sanabili mediante: realizzazione delle pareti previste nell'ultima pratica edilizia.

Costi stimati: € 3.000,00 a discrezione dell'impresa e del professionista.

- la cantina presentava conforme a quanto licenziato con la pratica edilizia di n.92/2006,
- il box autorimessa si presentava difforme da quanto licenziato con la pratica edilizia di n.92/2006 infatti non presenta alcuna risega adiacente l'ingresso.

Sono sanabili mediante: presentazione di idoneo titolo edilizio atto a sanare l'abuso.

- Costi stimati: € 2.000,00 comprensivi di sanzione di € 1.000,00 e a discrezione del professionista.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo:



- l'appartamento risultava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali, ma una volta realizzate le partizioni interne risulterà conforme.
- la cantina risultava conforme alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.
- il box autorimessa risultava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

E' regolarizzabile mediante: Docfa per renderlo conforme alla pratica edilizia a sanatoria che verrà presentata.

Costi stimati: € 500,00.

Si segnala inoltre che nelle visure catastali di entrambe le unità immobiliari viene riportato erroneamente il civico 4/B di Via Unione Europea invece dell'attuale 4/A; pertanto, si dovrà provvedere a chiedere all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali la correzione del civico.

Costi stimati: € 200,00.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, sono state calcolate dall'interpolazione tra le piante catastali ed i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente **(all.10)**, comprensivi 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:

Corpo A:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	77,0	100%	77,0
Cantina	mq.	12,0	25%	3,0
		89,0		80,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo B:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box autorimessa	mq.	35,0	100%	35,0
		35,0		35,0
		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 dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne e della mancanza delle finiture interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti (solo predisposizione 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.

I valori dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione (all.11)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2022 – zona B1 – Centrale/ CENTRO URBANO che dà quotazioni da 1.100,00 a 1.500,00 €/mq per le abitazioni di tipo civile in stato normale e da 800,00 a 950,00 €/mq per i box auto.
- F.I.M.A.A. – 1° Semestre 2022 – Provincia di Milano /Settore Est/Pozzo d'Adda/Centro che dà quotazioni da 1.250,00 a 1.700,00 €/mq per appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio e da 15.000,00 a 17.000,00 € per i box auto.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.250,00 €/mq per appartamenti e di circa 850,00 €/mq per i box auto in condizioni di conservazione analoghe ai beni pignorati.

9.3. Valutazione LOTTO 1**Corpo A:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	80,0	€ 1 250,00	€ 100 000,00
				€ 100 000,00

Corpo B:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto	C/6	35,0	€ 850,00	€ 29 750,00
				€ 29 750,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO 1	€ 129 750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6 487,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 6 700,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	-€ 2 481,75
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 114 080,75
arrotondato	€ 114 000,00

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 misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità delle cose vendute nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna.

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai legali dei Creditori Procedente e Intervenuto, e alla debitrice eseguita a mezzo PEC.

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: 20/10/2022

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione societaria
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Attestato di prestazione energetica
- 5) Atto di provenienza e convenzione con il Comune di Pozzo d'Adda
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Planimetrie di rilievo
- 11) Quotazioni immobiliari



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1473/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliari in Pozzo d'Adda (MI) Via Unione Europea n.4/A
(erroneamente riportato civico 4/B)
(appartamento con annessa cantina (sub.21) e box (sub.64))



LOTTO 1

(Appartamento con annessa cantina (sub.21) e box (sub.64))

1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Erroneamente nella relazione peritale depositata in data 21/10/2022 non è stata inserita l'ipoteca volontaria che ancora grava l'appartamento con annessa cantina al sub.21, che viene riportata qui di seguito:

- **Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria**

Importo ipoteca € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 di capitale, 3,875% interesse annuo, durata del vincolo 20 anni

Grava fra gli altri beni sul sub.21 oggetto della presente relazione.

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: 10/11/2022

l'Esperto Nominato

