

# Allegato 10 – Copia privacy Lotto 1

## Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. 128/2022**

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa**

### **RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO 1: unità immobiliare in Pozzo D'Adda (MI) via Italia 4



## **INDICE SINTETICO**

---

### **Dati Catastali**

#### **Corpo A**

Beni in Pozzo (MI) via Italia 4

Categoria: A2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 1, particella 423, subalterno 27

#### **Corpo B**

Beni in Pozzo (MI) via Italia 4

Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 1, particella 423, subalterno 38

#### **Corpo C**

Beni in Pozzo (MI) via Italia 4

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 1, particella 423, subalterno 60

### **Stato occupativo**

Corpi A/B/C: Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/10/2022, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dalla signora \_\_\_\_\_ unitamente al figlio minorenni.

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

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si evincono contratti di locazione.

### **Comproprietari**

Nessuno.

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

da libero:       **€ 156.800,00**

da occupato: **€ 133.300,00**



# LOTTO 1.

(Abitazione, cantine e box)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

---

### Corpo A

#### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Pozzo D'Adda (MI) via Italia 4, appartamento posto al piano terra di tre locali oltre servizi, porticato, giardino ad uso esclusivo, e con cantina pertinenziale al piano primo interrato

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.f.: \_\_\_\_\_ e sulla quota  
di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.f.: \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

#### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo D'Adda (Allegato 2).

Intestati a:

\_\_\_\_\_ 1/2 piena proprietà  
\_\_\_\_\_ 1/2 piena proprietà

dati identificativi: **Foglio 1, particella 423, subalterno 27**

dati classamento: Categoria A2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 95 mq.

(escluse le aree scoperte 84 mq.), Rendita Euro 361,52

indirizzo: via Italia n. SNC Edificio B Scala D Interno 9 – Pozzo D'Adda (MI); piano T – S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2016 Pratica n. MI0472732 in atti dal 20/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 182434.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2007 Pratica n. MI0915562 in atti dal 25/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74179.1/2007)
- COSTITUZIONE del 23/10/2006 Pratica n. MI0633366 in atti dal 23/10/2006 COSTITUZIONE (n. 6957.1/2006)

ANNOTAZIONE:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune G955 - Foglio 1 - Particelle 423, 188, 83, 85, 264, 385, 386

#### 1.4 Coerenze (da nord).

Dell'appartamento con giardino:

violetto di accesso comune, parti comuni, giardino in uso esclusivo di altra unità, vano scale e pianerottolo comune, vialetto di accesso comune.

Della cantina:

corridoio comune, terrapieno per due lati, cantina di altra proprietà.



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

Nessuna.

**Corpo B**

**1.6 Descrizione del bene.**

In Comune di Pozzo D'Adda (MI) via Italia 4, cantina al piano primo interrato

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.f.: \_\_\_\_\_, e sulla quota  
di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.f.: \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

**1.8 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo D'Adda (Allegato 2).**

Intestati a:

\_\_\_\_\_, 1/2 piena proprietà  
\_\_\_\_\_, 1/2 piena proprietà

dati identificativi: **Foglio 1, particella 423, subalterno 38**

dati classamento: Categoria C2, Classe 4, Consistenza 10 mq., Superficie catastale 11 mq.,

Rendita Euro 27,89

indirizzo: via Italia n. SNC Edificio B Scala D Interno 9 – Pozzo D'Adda (MI); piano S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2016 Pratica n. MI0472743 in atti dal 20/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 182445.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2007 Pratica n. MI0915562 in atti dal 25/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74179.1/2007)
- COSTITUZIONE del 23/10/2006 Pratica n. MI0633366 in atti dal 23/10/2006 COSTITUZIONE (n. 6957.1/2006)

ANNOTAZIONE:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune G955 - Foglio 1 - Particella 423, 188, 83, 85, 264, 385, 386

**1.9 Coerenze (da nord).**

Della cantina:

cantina di terzi sub.23, corridoio comune, locale comune sub.1, terrapieno, altra proprietà.

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

Nessuna.

**Corpo C**

**1.11 Descrizione del bene.**



In Comune di Pozzo D'Adda (MI) via Italia 4, autorimessa al piano primo interrato

### 1.12 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di  
nato a il , C.f.: , e sulla quota  
di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di nata a il , C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

### 1.13 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo D'Adda (Allegato 2).

Intestati a:

, 1/2 piena proprietà  
, 1/2 piena proprietà

dati identificativi: **Foglio 1, particella 423, subalterno 60**

dati classamento: Categoria C6, Classe 5, Consistenza 25 mq., Superficie catastale 29 mq.,  
Rendita Euro 90,38

indirizzo: via Italia n. SNC – Pozzo D'Adda (MI); piano S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2016 Pratica n. MI0472765 in atti dal 20/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 182467.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2007 Pratica n. MI0915562 in atti dal 25/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74179.1/2007)
- COSTITUZIONE del 23/10/2006 Pratica n. MI0633366 in atti dal 23/10/2006 COSTITUZIONE (n. 6957.1/2006)

ANNOTAZIONE:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune G955 - Foglio 1 - Particella 423, 188, 83, 85, 264, 385, 386

### 1.14 Coerenze (da nord).

Dell'autorimessa:

terrapieno, box sub. 61, corsello comune, box sub. 28.

### 1.15 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI.

---

### Corpo A, B e C

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

Pozzo D'Adda (MI): comune posto a nord-est del capoluogo.

Fascia/zona: centrale.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile



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

Servizi offerti dalla zona: Ospedali (sufficiente), Scuole (buono), negozi di primaria necessità (discreto); centri commerciali (buono); edifici di culto (ottimo); centri sportivi (buono).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. Z311 (autobus) a 700 m., che collega a Gessate (MM2).

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità del raccordo autostradale A4 (entro 2 Km.).

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano interrato con le cantine e i box di pertinenza, costruito nel 2005.

Si tratta di un complesso facente parte di due lotti attigui con edificate le stesse tipologie edilizie.

Gli immobili fanno parte del fabbricato identificato come edificio B, e la scala di pertinenza è la D.

- struttura: c.a. a travi e pilastri (verticali) e laterizio; copertura a falde rivestita in tegole marsigliesi.
- facciate: principale e secondarie: intonacate e tinteggiate di color giallo; i parapetti dei balconi sono in ferro verniciato;
- accesso principale sulla via Italia: portoncino in ferro;
- accesso alla scala di pertinenza: portoncino in ferro e vetro;
- provvisto di ascensore;
- scale condominiali rivestite in granito;
- condizioni generali dello stabile: buone, sebbene esternamente presenti la necessità di rifare localmente parti di intonaco che lasciano a vista i ferri delle armature.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

### Corpo A.

Appartamento posto al piano terra di tre locali oltre servizi, porticato, giardino esterno di uso esclusivo e cantina pertinenziale al piano primo interrato.

### appartamento.

- esposizione: triplice verso nord, sud e ovest con affaccio sul giardino ad uso esclusivo.
- pareti: normalmente tinteggiate; in ceramica nel bagno fino circa all'estradosso della porta ed in cucina fino ad un'altezza di circa 1,50 m.;
- pavimenti: in gres in tutti i locali ad eccezione delle due camere con il parquet;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera doppia e con persiane in legno e sbarre in ferro di sicurezza; presenza di zanzariere di installazione artigianale.
- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento in legno per l'accesso all'unità immobiliare;
- porte interne: in legno a battente o scorrevole;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo ed elementi radianti in alluminio;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto di allarme: presente;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia;



- produzione acqua calda: caldaia autonoma a gas;
- altezza dei locali: circa 2.70 m.;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni interne molto buone;
- giardino con percorsi perimetrali all'edificio pavimentati con piastrelle in gres da esterno e bordure e copertine in granito.

Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico, in blocchi svizzeri;
- altezza dei locali: H. circa 2.40 m.;
- condizioni generali della cantina: condizioni normali.

**Corpo B.**

Cantina posta al piano primo interrato.

Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: gres;
- pareti e plafone: al rustico, in blocchi svizzeri, tinteggiati;
- altezza dei locali: H. circa 2.40 m.;
- condizioni generali della cantina: condizioni buone.

**Corpo C.**

Autorimessa doppia in lunghezza, posta al piano primo interrato.

Cantina:

- porta d'accesso: basculante in alluminio con apertura manuale;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico, in blocchi svizzeri, tinteggiati;
- altezza dei locali: H. circa 2.40 m.;
- condizioni generali dell'autorimessa: condizioni buone.\

**2.4 Certificazioni energetiche**

**Corpo A**

Non è stata rilevata alcuna certificazione in corso di validità presente sul sito del CENED.  
E' presente una certificazione scaduta in data 19/12/2021.

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.**

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico, sanitario, del gas e dell'impianto di riscaldamento.

Presumibilmente risalenti all'epoca della costruzione nel 2005.

**2.6 Certificazioni di idoneità statica.**

Non esibito e presumibilmente non presente.



### 3. STATO OCCUPATIVO.

---

#### 3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/10/2022, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dalla debitrice eseguita unitamente al figlio minorenni, in conseguenza a decreto di assegnazione della casa coniugale.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, non si evincono contratti di locazione. (Allegato 5).

### 4. PROVENIENZA (Allegato 6)

---

#### 4.1 Attuali proprietari.

, piena proprietà per la quota di 1/2, e  
piena proprietà per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita a cura del notaio  
di (Mi) in data , numero di repertorio 29176/15083,  
trascritto a Milano 2 in data , ai numeri 90852/59262.

#### 4.2 Precedenti proprietari.

##### Corpo A, B, C

Al ventennio i beni erano di proprietà di:

– Fino al 24/01/2007:

piena proprietà per la quota di 1/1  
In forza di costruttori.

– Dal 24/01/2007 al 11/11/2008:

, piena proprietà per la quota di 1/2  
piena proprietà per la quota di 1/2  
Con atto di compravendita in autentica del notaio di ),  
repertorio n. 256073/27646 del , trascritto a Milano 2 in data , ai nn.  
16290/8295.

– Dal 11/11/2008 al 16/09/2015:

, piena proprietà per la quota di 1/1  
Con atto di compravendita in autentica del notaio di  
repertorio n. 259190/30087 del , trascritto a Milano 2 in data , ai nn.  
175779/113934.

Per quanto riguarda i terreni originari delle attuali particelle, sui quali ha  
edificato:

##### Foglio 1, Part. 385:

– Dal 29/06/2005 al 24/01/2007

piena proprietà per la quota di 1/1  
Con atto di compravendita in autentica del notaio di , repertorio n.  
1874/1165 del 29/05/2005, trascritto a Milano 2 in data 11/07/2005, ai nn. 104313/53307

– Dal 10/03/2005 al 29/06/2005:

piena proprietà per la quota di 1/2  
piena proprietà per la quota di 1/2  
In forza di atto di redistribuzione in autentica del notaio di  
repertorio n. 65724/10680 del , trascritto a Milano 2 in data , ai nn.  
37768/19152.





In forza di atto di compravendita in autentica del notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ (MI),  
repertorio n. 5670 del \_\_\_\_\_, trascritto a Milano 2 in data \_\_\_\_\_, ai nn. 35542/27066.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 7)

Dalla Certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa \_\_\_\_\_ notaio in  
( \_\_\_\_\_ ) alla data del 16/05/2022, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e  
dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica  
Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico  
senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 7)) alla data del 19/10/2022 si  
evince che:

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

#### Corpo A, B, C

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:  
Nessuna
- Misure penali:  
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di  
abitazione del coniuge superstite ecc. ....:  
Accordo di separazione con assegnazione della casa coniugale in godimento alla signora  
\_\_\_\_\_ ed al figlio, fino alla maggior età di quest'ultimo o all'indipendenza  
economica, sottoscritto il \_\_\_\_\_, trasmesso al Tribunale di Milano il \_\_\_\_\_ e  
autorizzato il \_\_\_\_\_ dal Procuratore della Repubblica;
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:  
Nessuna

Per quanto è stato possibile visionare.

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

#### - Iscrizioni.

#### Corpo A, B, C

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/11/2007 a  
cura del notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_), numero di repertorio 256074/27647, a  
carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e a carico di  
\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di

-ANNOTAZIONE presentata il 04/03/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2, Registro particolare n.  
5211 Registro generale n. 25198, Tipo di atto: 0800 - SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120  
QUATER DEL D.LGS. 385/1993

-Comunicazione n. 16543 del 16/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in  
data 22/09/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 23/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40  
bis D.Lgs 385/1993)

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/09/2015 a  
cura del notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ (MI), numero di repertorio 29177/15084, a  
carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e  
a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di

#### - Pignoramenti.

#### Corpo A, B, C

Pignoramento del 17/01/2022 numero di repertorio 23541, trascritto a Milano 2 in data



28/04/2022, ai numeri 58716/39696 a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di Banco di Credito Cooperativo di Milano S. C.

– **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

**5.3 Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

**6. CONDOMINIO.**

---

L'immobile è amministrato da \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ – via \_\_\_\_\_ che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 8)  
Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 39,580 (corpo A, B e C)  
Tipo di riscaldamento: riscaldamento autonomo

**6.1 Spese di gestione condominiale.**

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2022-2023 e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 950 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: accantonamento lavori linea vita Euro 575 circa.
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
  - consuntivo gestione al 30/11/2022 - saldo a debito Euro 1.420 circa
- Cause in corso: nessuna.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

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.

**6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.**

Nessuno, limitatamente ai dati forniti

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.**

Adattabile.

**7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

---

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 2005.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Pozzo D'Adda in zona Tessuto Urbanizzato prevalentemente residenziale.

Attualmente dal punto di vista urbanistico l'immobile non risulta sottoposto a vincoli.

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pozzo D'Adda(Mi)**  
(Allegato 9)

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche:



- Numero pratica: 36/2005 – Prot. n. 3199/2005  
Intestazione:  
Tipo pratica: DIA  
Per lavori: nuova costruzione  
Oggetto: costruzione nuovi fabbricati ad uso residenziale in PL 5 Lotto 1  
Presentato in data 20/04/2005  
Rilasciata autorizzazione in data 29/05/1967
- Numero pratica: 52/2006 – Prot. n. 4207/2006  
Intestazione:  
Tipo pratica: DIA  
Per lavori: opere in variante esterne ed interne e recupero sottotetti ai fini abitativi  
Oggetto: variante alla PE 36/2005  
Presentato in data 11/05/2006

Abitabilità richiesta in data 04/12/2006 al Prot. n. 10375; rilasciata in data 11/12/2006

### 7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite e visionate al momento presso gli uffici preposti sono rispondenti allo stato dei luoghi.

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

### 7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, gli immobili sono risultati rispondenti alle piante catastali.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe leggermente differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

## 8. CONSISTENZA

---

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle 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:

#### Corpo A, B, C

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
abitazione	81,50	100%	81,50
porticato	7,00	35%	2,45



giardino	25,00	15%	3,75
giardino	135,00	5%	6,75
Cantina 1	7,50	20%	1,50
Cantina 2	9,90	20%	1,98
	<b>265,90</b>		<b>97,93</b>
Box	28,00	100%	28,00
			mq
	mq lordi		commerciali

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2022 – zona B1 – Centro urbano/Pozzo D'Adda
  - quotazioni da Euro 1.100 a Euro 1.500 al mq. per le abitazioni di tipo civile in stato normale
  - quotazioni da Euro 800 a Euro 950 al mq. per le autorimesse in stato normale
- Requot  
Periodo: 2023, zona centrale– via Italia 4 – Pozzo D'Adda (Mi)  
valore di compravendita prezzo min. € 953/ prezzo max. € 1.096 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare  
Periodo: 2023, zona centrale– via Italia 4 – Pozzo D'Adda (Mi)  
valore di compravendita appartamento prezzo min. € 1.159 / prezzo max. € 1.525 (Euro/mq)  
valore di compravendita box prezzo min. € 797 / prezzo max. € 911 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Annunci immobiliari nella via:  
quotazioni di vendita prezzo min. € 1.480/ prezzo max. € 1.760 (Euro/mq)
- Aste giudiziarie  
Periodo: 2022, zona centrale - Pozzo D'Adda (Mi)  
valore di compravendita abitazione prezzo min. € 1.000/ prezzo max. € 1.850 (Euro/mq)  
valore di compravendita box prezzo min. € 840/ prezzo max. € 990(Euro/mq)



**9.2 Valutazione Lotto 1**

<b>destinazione</b>	<b>Categoria catastale</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>	<b>Valore mq (Euro)</b>	<b>Valore complessivo (Euro)</b>
Appartamento e cantine	A2/C2	<b>98,00</b>	1.450,00	142.100,00
Autorimessa	C6	<b>28,00</b>	A corpo	25.000,00
<b>Valore complessivo dell'intero</b>			<b>TOTALE</b>	<b><u>167.100,00</u></b>

**9.3 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 dallo scrivente perito.

Da cui ne segue che:

- **Sul valore stimato complessivo del bene:**

<b>Valore stimato dell'intero (arrotondato)</b>	<b>167.100,00</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	8.355,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	0,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	1.900,00
<b>Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u></b>	<b>156.800,00</b>
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	<b>133.300,00</b>

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. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

*L'immobile non è divisibile.*

**11. CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

*Nessuna per quanto visionato.*

Il sottoscritto architetto \_\_\_\_\_ dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato tramite il legale rappresentante 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.



Milano 13/03/2023

l'esperto nominato,

## 12. ALLEGATI

---

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Stato di fatto.
4. Rilievo fotografico esterno ed interno.
5. Verifica contratti di locazione.
6. Atto di provenienza.
7. Accordo assegnazione casa coniugale e Ispezioni ipotecarie.
8. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
9. Pratiche edilizie reperite.

