

Tribunale Ordinario di Milano
Sezione III Civile

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1126/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Stefano Boerci**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pozzuolo Martesana(MI),
via Taranto n°18



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pozzuolo Martesana, via Taranto n°18

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio7 particella 156 subalterno 24

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo non occupato da persone

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 60.000,00

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 1

(Appartamento + cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pozzuolo Martesana (MI), via Taranto n.18. appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo, composto da due locali oltre cucinotto e bagno, due balconi e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$, in regime di comunione dei beni, dell'immobile di XXXXX XXXXXX nato a XXXXX (XX) il X XXXXX XXXXX, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX e sulla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, in regime di comunione dei beni, di XXXXX XXXXX, nata a XXXXX XXXXX (XXXXXX) il XX XXXXX XXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX. Coniugati in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana (MI) come segue: (all. 1,2 e 3)

Intestati: XXXXX XXXXXX, C.F: XXXXXXXXXXXXX

XXXXX XXXXXXXX, C.F: XXXXXXXXXXXXX

Dati identificativi: **fg.7, part.156, sub.24**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 43 m², Totale escluse aree scoperte: 41 m², Rendita Euro 131,95

Indirizzo: via Taranto n. 18 – piano S1-3

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 11/11/1999 in atti dal 11/11/1999 (n. 333005.1/1999)

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, cortile comune in godimento esclusivo di terzi, vano scala e corridoio comuni;

del vano cantina: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, altra cantina di proprietà di terzi, terrapieno verso la strada comunale.

1.5. 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 Pozzuolo Martesana

Fascia/zona: nord-est

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: parco Nenni, market Sigma, pizzeria, trattoria, bar, scuola secondaria di primo grado, palestra comunale e tennis club Pozzuolo Martesana, campo sportivo di calcio.

Principali collegamenti pubblici: nella attigua via Pieregrosso a 250 mt fermata bus linee Z405 e Z404.

A circa 1 km stazione ferroviaria R4, S5 e S6.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 800 Km svincolo SP103 con collegamento a A A58.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 4 foto)

Edificio di quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costruito nei primi anni '60 del secolo scorso

- Struttura edificio: c.a. e muratura perimetrale in mattoni forati;
- facciate: intonaco color marrone chiaro e area ingresso colore giallo;
- copertura: rifatta recentemente con pannelli di alluminio coibentati
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato colore oro e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- parti comuni: pavimentazione in graniglia; rivestimento pareti: intonaco plastico e a civile;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: mediocri le facciate, discrete le parti comuni interne;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.4 foto)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terzo, composta da ingresso, soggiorno con cucinotto, camera, bagno e due balconi.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:Appartamento:

- esposizione: unica a est;

- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h. cm.180 e nel cucinotto fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: in legno vetro singolo;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente, rinnovato di recente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni, caldaia murale a gas installata in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas, installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri, l'appartamento risulta abbandonato da molti anni.

Cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato in una tranquilla zona residenziale posta a nord est del territorio del Comune di Pozzuolo Martesana, costituita da insediamenti abitativi quali villette mono/bifamiliari e da palazzine di piccole dimensioni. La zona è dotata di aree a verde, quali l'ampio parco Nenni e di aree destinate a strutture sportive, quali campi di tennis, basket, calcio e di palestra comunale.

Nella zona sono presenti bar, trattoria e una pizzeria, un mini market e nelle aree limitrofe mediante un rapido accesso alle vie di comunicazione principali si possono raggiungere altri centri di shopping della Martesana.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica valida. Quella prodotta risulta scaduta l'11/01/2023.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non esistente

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non esistente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04/03/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con il Custode giudiziario nominato, Avv. XXXXXX XXXXXX e l'ausilio del fabbro che ha sostituito la serratura della porta dell'appartamento e il lucchetto della cantina, si è rinvenuto che l'appartamento non è occupato e l'amministratore del condominio riferisce di non avere notizie degli esecutati da anni. I debitori sono irreperibili e risultano cancellati dall'anagrafe. **(all.8 verbale di accesso del custode giudiziario).**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura, aventi gli esecutati quali dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate **(risposta all. 11):**

4 PROVENIENZA (all. 5)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXX XXXXX, nato a XXXXXX (XX) il X XXXXX XXXXXX codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX, proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni e XXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXX XXXXXX XXXXXX (XX) il 31 luglio 1974, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX. proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita, in autentica Notaio Dott.XXXXXX XXXXXXXX stipulato in data 28/10/2005, rep n. XXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, in data in data 04/11/2005 ai nn. XXXXX/XXXXX

A/c dei Signori:

XXXX XXXXX, nato a Milano il X XXXXXX XXXX, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXX XXXXXXXX, nata a Vignate (Mi) il XX XXXXX XXXX, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di XXXXXX XXXXX nato a XXXXXX XX il X XXXXXXXX XXXX, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per la quota di ½ in regime di comunione dei beni e XXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXX XXXXXXXX (XX) il 31 luglio 1974, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX. proprietà per la quota di ½ in regime di comunione e dei beni. L'immobile è pervenuto da XXXXXX XXXXXXXX, nato a Milano il 5 dicembre 1970, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (Mi) il XX XXXXXXXX XXXX, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto di compravendita, in autentica Notaio Dott.XXXXXXXXXX XXXXXXXX, stipulato in data 28/10/2005, rep nn. 14227 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, in data 04/11/2005 ai nn. XXXXXX/XXXXX.

A/c dei Sig.ri

XXXXXXXXXXXXXXXX, nato XX XXXXX di XXXXXXX il XX/XX/XXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà del bene per la quota del 50%, e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX XXXXXXXX XXX il XX/XX/XXXX, C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà del bene per la quota del 50%, per averlo acquistato dai coniugi in forza di atto di compravendita del dottor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, notaio in Treviglio (Bg), in data XX/XX/XXXX rep. n.XXXXXXXXXX e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data XX XX/XXXX ai n.ri XXXX/XXXXX;

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 9 e 10)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. XXXXX XXXXXX, Notaio in Perugia, alla data del 12/01/2026, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente, mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni **(all.9 e 10)** alla data del 16/04/2026, 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**

Nessuno

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria. In rinnovazione dell'iscrizione n. 43717 del 2005, iscritta il 17/10/2025 ai nn. XXXXX/XXXXX, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Dott. XXXXX XXXXX XXXXXX, in data 28/10/20205. rep. XXXXX/XXXXXX,

a favore di Dovalue Spa con sede in Verona, via dell'Agricoltura n 7, c.f. 00390840239, contro XXXXX XXXXXX, c.f: XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX, c.f: XXXXXXXX

Importo ipoteca € 190.000,00 di cui € 95.000 di capitale, durata del vincolo anni 30.

Grava sull'immobile di Pozzuolo Martesana, via Taranto 18, fg.7, part.156, sub.24.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 06/102011 rep.XXXXXX, trascritto il 09/11/2011, ai nn. XXXX/XXXXX contro:

XXXXX XXXXX, c.f: XXXXXXXXXX per la quota di ½ e **XXXXX XXXXX**, c.f: XXXXXXXXXX, per la quota di ½

in favore di **Unicredit SpA**, con sede in ROMA, c.f. 00348170101

Grava sull'immobile di Pozzuolo Martesana, via Taranto 18, fg.7, part.156, sub.24.

Il suddetto pignoramento risulta estinto.

Pignoramento del 09/01/2026 rep.XXXXX del 03/12/2025, trascritto il 09/11/2026 ai nn. XXXXX/XXXXX contro:

XXXXXX XXXXX, c.f: XXXXXXXX per la quota di ½ e XXXXX XXXXX, c.f: XXXXXXXXXX, per la quota di ½

in favore di **PRISMA Srl**, con sede in ROMA, c.f. 05028250263.

Grava sull'immobile di Pozzuolo Martesana, via Taranto 18, fg.7, part.156, sub.24.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo XXXX XX Srl con sede in Basiano, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 39/1000

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale (all.12)

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024 = € 553,46

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2025 = € 473,93

Debito totale residuo posizione = € 9.844,21

Spese straordinarie per copertura e impianto citofonico = € 1.317,05

La copertura è stata oggetto di rifacimento nel 2024 con pannelli di alluminio coibentati

Importo medio annuo spese ordinarie di gestione immobile = € 600

Eventuali spese straordinarie già deliberate, gravanti sull'immobile = € 1.317,05.

Cause in corso: esistono altre posizioni debitorie, come da consuntivo (All. 12).

Eventuali problematiche strutturali: CIS non prodotto

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

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'edificio è iniziata prima del il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Pozzuolo Martesana in Ambiti della città consolidata residenziale, di cui alle norme dell'art. 19 del Piano delle Regole e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione **(all. 7)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 6):

- Denuncia per Opere Edilizie prot. n.2735 del 10/08/1961. Si rileva che sulla licenza del Comune di Pozzuolo Martesana non è indicato il numero ma in calce è indicata la data del 20/09/1961.
- Autorizzazione di Abitabilità n. 40/61 del 10/10/1962, rilasciata dal Comune di Pozzuolo Martesana al Sig. Farinotti Arturo.
- Pratica n. 49/1982 Rifacimento tetto. Ripristino intinaco e tinteggiatura esterna.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Dalla planimetria di progetto e dalla planimetria catastale si sono potute rilevare le opere non conformi.

Gli abusi consistono in: difformità relativa al disimpegno dell'ingresso che nello stato di fatto è in contrasto alle norme igienico-sanitario perché non è separato dal soggiorno; dal rilievo eseguito è presente solo un muretto basso e non esiste la parete divisoria con la porta tra ingresso e soggiorno, per cui il bagno non risulta disimpegnato dal soggiorno.

sono sanabili mediante: costituzione di parete divisoria con porta come da progetto originario. Costi stimati per le opere: € 1.100 + IVA 10% = € 1.210

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme

Dalla planimetria catastale si sono potute rilevare le opere non conformi.

Le difformità consistono in: come descritto al punto 7.2, il disimpegno dell'ingresso non è separato dal soggiorno, nello stato di fatto esiste un muretto divisorio basso.

sono regolarizzabili mediante: costituzione di parete divisoria con porta come da progetto originario.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in

quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|------------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| appartamento | mq. | 42,0 | 100% | 42,0 |
| balcone coperto | mq. | 3,0 | 30% | 0,9 |
| balcone scoperto | mq. | 2,0 | 25% | 0,5 |
| cantina | mq. | 8,5 | 25% | 2,1 |
| Totale | mq. | 55,5 | | 45,5 |

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

Periodo: 2° semestre 2025

Comune: Pozzuolo Martesana (MI)

Fascia/Zona: Centrale

Codice zona B1- Destinazione: residenziale

Abitazioni di tipo economico – stato normale

Valore mercato prezzo min. 1.300 / prezzo max. 1.500(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,7 / prezzo max. 6,2 (Euro/mq x mese)

Abitazioni di tipo economico – stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 1.550 / prezzo max. 1.800(Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Nella adiacente via Pieregrosso in vendita appartamento di m²55, terzo piano senza ascensore a € 90.000, corrispondente a € 1.650/mq.

Altro appartamento di m²35, in ordine ma non ristrutturato, terzo piano senza ascensore. in vendita a € 61.000, corrispondente a(€ 1.750/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 1

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|----------------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Abitazione economica | A3 | 45,0 | € 1.450,00 | € 65.250,00 |
| | | | | € 65.250,00 |

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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

| | |
|---|--------------------|
| • VALORE LOTTO 1 | € 65.250,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 3.262,50 |
| • Spese condominiali ordinarie biennio | -€ 1.027,39 |
| • Spese opere edili per conformità urbanistica e catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 1.210,00 |
| <u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u> | € 59.750,11 |
| arrotondato | € 60.000,00 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso | € 0,00 |

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

nessuna criticità

Il sottoscritto Arch. XXXXXX XXXX XXXXX 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 a mezzo posta ordinaria.

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: 20/04/2026

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa
- 2) Planimetria catastale
- 3) Visura storica catastale
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Titolo di provenienza
- 6) Doc. Edilizia atti di fabbrica
- 7) Inquadramento urbanistico PGT Comune di Pozzuolo Martesana
- 8) Verbale di accesso e verifica stato di occupazione
- 9) Ispezione ipotecaria su immobile
- 10) Ispezione ipotecaria su soggetti
- 11) Risposta Agenzia delle Entrate per verifica contratto di locazione
- 12) Documentazione spese condominiali
- 13) Copia privacy perizia