

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 353/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Pozzo d'Adda (MI)-

Via Cascina Cavallasco 5



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in: Pozzo d'Adda (MI) via Cascina Cavallasco 5

Categoria: C/6 [Stalle, Scuderie, rimesse, Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 1, particella 435, subalterno 20,

Corpo B

Beni in: Pozzo d'Adda (MI) via Cascina Cavallasco 5

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 1, particella 436, subalterno 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

Stato occupativo

Corpo A: libero al momento del sopralluogo

Corpo B: libero al momento del sopralluogo

Contratti di locazione in essere

La sottoscritta ha richiesto all'Agenzia delle Entrate se sussistono contratti di locazione registrati dall'esecutata, e la stessa ha dichiarato che non risultano contratti in essere per il soggetto e gli immobili indicati. (vedi allegato 7).

Comproprietari

NESSUNO

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€. 31.000,00 (trentunomila,00)**

da occupato: **Non occupato**

LOTTO 001

(box + posti auto scoperti)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

L'unità immobiliare, oggetto di procedura, è ubicata in Comune di Pozzo d'Adda in via Cascina Cavallasco 5 al piano interrato. Trattasi di box doppio.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cancello carraio, che si apre sulla via e che tramite una rampa immette al corsello dei box, dove è collocato il box, oggetto di



procedura.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] con sede in Crema (CR),
C.F. [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda (MI) come segue: (All. 2)

Intestati:

[REDACTED] con sede in Crema (CR),
C.F. [REDACTED]

Piena Proprietà per la quota di 1/1

dati identificativi: **foglio 1, particella 435 sub. 20**

dati classamento: **Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza mq. 23 - Superficie catastale mq. 27 – Rendita Euro 71,27**

Indirizzo: Via Cascina Cavallasco 5, Piano S1

Dati derivanti da: Atto del 03/05/2011 Pubblico Ufficiale [REDACTED] sede CINISELLO BALSAMO (MI) Repertorio 20607 – UU Sede Milano (MI) - registrazione n. 12027 registrato in data 12/05/2011 – CESSIONE QUOTE E MODIFICA PATTI, Voltura n. 66523.1/2016 – Pratica n. MI0697324 in atti dal 13/12/2016.

1.4. Coerenze in senso orario

Vano autorimessa:

corsello comune per due lati, altra unità immobiliare al sub 21, terrapieno e altra unità immobiliare al sub 4

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

NESSUNA

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pozzo d'Adda via Cascina Cavallasco 5, n. 8 posti auto scoperti al piano terra con accesso diretto dalla via non contrassegnati da nessuna segnaletica orizzontale.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] con sede in Crema (CR),
C.F. [REDACTED]



Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda (MI) come segue: (All. 2)

Intestati:

[REDACTED] con sede in Crema (CR),
C.F. [REDACTED]

Piena Proprietà per la quota di 1/1

dati identificativi: **foglio 1, particella 436 sub. 2**

dati classamento: **Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 12 mq. – Rendita Euro 26,65**

Indirizzo: Via Cascina Cavallasco 5, piano T

dati identificativi: **foglio 1, particella 436 sub. 3**

dati classamento: **Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 12 mq. – Rendita Euro 26,65**

Indirizzo: Via Cascina Cavallasco 5, piano T

dati identificativi: **foglio 1, particella 436 sub. 4**

dati classamento: **Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 12 mq. – Rendita Euro 26,65**

Indirizzo: Via Cascina Cavallasco 5, piano T

dati identificativi: **foglio 1, particella 436 sub. 5**

dati classamento: **Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 12 mq. – Rendita Euro 26,65**

Indirizzo: Via Cascina Cavallasco 5, piano T

dati identificativi: **foglio 1, particella 436 sub. 6**

dati classamento: **Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 12 mq. – Rendita Euro 26,65**

Indirizzo: Via Cascina Cavallasco 5, piano T

dati identificativi: **foglio 1, particella 436 sub. 7**

dati classamento: **Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 12 mq. – Rendita Euro 26,65**

Indirizzo: Via Cascina Cavallasco 5, piano T

dati identificativi: **foglio 1, particella 436 sub. 8**

dati classamento: **Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 12 mq. – Rendita Euro 26,65**

Indirizzo: Via Cascina Cavallasco 5, piano T

dati identificativi: **foglio 1, particella 436 sub. 9**

dati classamento: **Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 12 mq. – Rendita Euro 26,65**

Indirizzo: Via Cascina Cavallasco 5, piano T



Dati derivanti da: Atto del 03/05/2011 Pubblico Ufficiale [REDACTED] sede CINISELLO BALSAMO (MI) Repertorio 20607 – UU Sede Milano (MI) - registrazione n. 12027 registrato in data 12/05/2011 – CESSIONE QUOTE E MODIFICA PATTI, Voltura n. 66523.1/2016 – Pratica n. MI0697324 in atti dal 13/12/2016.

1.4. Coerenze in senso orario

Posto auto al sub 2:

giardino di proprietà di terzi, posto auto al sub 3, passaggio comune, posto auto al sub 1;

Posto auto al sub 3:

giardino di proprietà di terzi, posto auto al sub 4, passaggio comune, posto auto al sub 2;

Posto auto al sub 4:

giardino di proprietà di terzi, posto auto al sub 5, passaggio comune, posto auto al sub 3;

Posto auto al sub 5:

giardino di proprietà di terzi, posto auto al sub 6, passaggio comune, posto auto al sub 4;

Posto auto al sub 6:

giardino di proprietà di terzi, posto auto al sub 7, passaggio comune, posto auto al sub 5;

Posto auto al sub 7:

giardino di proprietà di terzi, posto auto al sub 8, passaggio comune, posto auto al sub 6;

Posto auto al sub 8:

giardino di proprietà di terzi, posto auto al sub 9, passaggio comune, posto auto al sub 7;

Posto auto al sub 9:

giardino di proprietà di terzi, passaggio comune per due lati, posto auto al sub 8;

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il comune di Pozzo d'Adda sorge a nord-est di Milano da cui dista circa 25 e si trova a metà strada tra Milano e Bergamo.

La zona circostante la via Cascina Cavallasco è prevalentemente agricola con la presenza di qualche insediamento industriale o artigianale.



Il comune è collegato con il capolinea di Gessate della Linea Verde della metropolitana milanese, attraverso l'autolinea Z311 (Vaprio D'Adda – Gessate) gestita da Nord-Est Trasporti.

Nelle immediate vicinanze si trova il casello dell'autostrada A4 di Trezzo D'Adda.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere misto, caratterizzato da residenze di tipo rurale prevalentemente di due piani fuori terra dei primi del Novecento all'interno di corti, da edifici residenziali più recenti di 2/3 piani fuori terra e dalla presenza di alcuni insediamenti industriali, oltre ad aree coltivate.

Lungo la via sono presenti sufficienti parcheggi.

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

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: la zona non è molto servita dai servizi di prima necessità.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato, dove si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura, è stato edificato nei primi anni Duemila.

L'accesso all'edificio avviene dalla via Cascina Cavallasco 5 dove sono presenti sia l'accesso pedonale che quello carroia che immette al piano interrato dove si trova il box, oggetto di procedura.

Sulla Via Cavallasco invece sono presenti i 9 posti auto scoperti con accesso diretto dalla via non contrassegnati da nessuna segnaletica orizzontale, di cui n. 8 sono oggetto di procedura esecutiva immobiliare.

- struttura: pilastri in CLS e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in intonaco
- copertura: a doppia falda
- accesso allo stabile: dai cancelli carroia e cancello pedonale

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

L'unità immobiliare, oggetto di procedura, è ubicata in Comune di Pozzo d'Adda in via Cascina Cavallasco 5 al piano interrato. Trattasi di box doppio.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cancello carroia, che si apre sulla via e che tramite una rampa immette al corsello dei box, dove è collocato il box, oggetto di procedura.

Il box si presenta in buono stato di manutenzione all'interno, malgrado nel piano interrato siano presenti aree con infiltrazioni d'acqua.

Corpo A:

Box:

- **pareti:** al rustico non tinteggiate;
- **pavimento:** battuto di cemento;
- **serranda:** in alluminio con apertura manuale in buono stato di manutenzione;



- **altezza:** circa H. m. 2,40;

Corpo B:

Posti auto esterni:

Sono localizzati lungo la via e non sono contrassegnati da nessuna segnaletica orizzontale.

2.4 Breve descrizione della zona

Il comune di Pozzo d'Adda sorge a nord-est di Milano da cui dista circa 25 chilometri e si trova a metà strada tra Milano e Bergamo.

La zona circostante la via Cascina Cavallasco è prevalentemente agricola con la presenza di qualche insediamento industriale o artigianale.

Il comune è collegato con il capolinea di Gessate della Linea Verde della metropolitana milanese, attraverso l'autolinea Z311 (Vaprio D'Adda – Gessate) gestita da Nord-Est Trasporti.

Nelle immediate vicinanze si trova il casello dell'autostrada A4 di Trezzo d'Adda.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere misto, caratterizzato da residenze di tipo rurale prevalentemente di due piani fuori terra dei primi del Novecento all'interno di corti, da edifici residenziali più recenti di 2/3 piani fuori terra e dalla presenza di alcuni insediamenti industriali, oltre ad aree coltivate.

Lungo la via sono presenti sufficienti parcheggi.

Servizi offerti dalla zona: la zona non è molto servita dai servizi di prima necessità.

2.5 Certificazioni energetiche:

Non necessarie per la tipologia edilizia.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte dall'Amministratore di Condominio.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta dal Comune di Pozzo D'Adda.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 26/02/2026, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, grazie all'Amministratore dell'immobile, si è rilevato che il box è libero.

3.2 Esistenza contratti di locazione

La sottoscritta ha richiesto all'Agenzia delle Entrate se sussistono contratti di locazione registrati dall'esecutata, e la stessa ha dichiarato che non risultano contratti in essere per il soggetto e gli immobili indicati. (vedi allegato 7).



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

- Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il **06/02/2025** ai nn. [REDACTED] a Milano 2, derivante da Decreto Ingiuntivo del 30/06/2022 rep. n. 5250

a favore di Condominio Cascina Cavallasco con sede in Pozzo d'Adda C.F. 91564790151 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà contro [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Crema (CR), C.F. [REDACTED]

Grava sulle unità immobiliari site a Pozzo d'Adda in Via Cascina Cavallasco 5, censiti al foglio 1, particella 435, sub 20 (box) e al foglio 1, particella 436, sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (posti auto).

- Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il **17/04/2025** ai nn. [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili del 10/03/2025 rep. n. 4863, emesso dal Tribunale di Milano contro [REDACTED] con sede in Crema (CR), C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio Cascina Cavallasco con sede in Pozzo d'Adda C.F. 91564790151.

Grava sulle unità immobiliari site a Pozzo d'Adda in Via Cascina Cavallasco 5, censiti al foglio 1, particella 435, sub 20 (box) e al foglio 1, particella 436, sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (posti auto).

- Altre trascrizioni**

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Barzaghi s.r.l.s. con sede in Trezzo sull'Adda (MI) in Via Santa Marta 20 – mail: info@studiobarzaghi.eu

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 05/03/2026 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore.

Millesimi di proprietà generali box: **20,1/1.000,00**

Millesimi di proprietà generali n. 8 posti auto: **2,87/1.000,00**

6.1 Spese di gestione condominiale

Il periodo di gestione condominiale va dal 01/01 al 31/12.

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione box e posti auto: circa **€. 250,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa

€. 500,00.

Il saldo totale delle spese insolute alla data del 09/03/2026 ammonta ad un totale per l'appartamento di circa **€. 3.527,10**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NESSUNA



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

SI

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cuggiono nell'ambito del **Nuclei di antica formazione – NAF – Tessuti urbani compatti a cortina. Ambito residenziale consolidato Ares1 (Art. 11).**

Sono ammessi interventi di restauro e ristrutturazione.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pozzo d'Adda:

- La sottoscritta ha fatto richiesta al comune di Pozzo D'Adda del **Permesso di Costruire n. 27/2004, rilasciata in data 11/06/2004** (vedi ALL. 8), e si allega quanto ricevuto.

7.2 Certificato di agibilità:

Non è stato rinvenuto nessuno certificato di agibilità nella pratica edilizia inviata dal Comune di Pozzo d'Adda.

7.3 Conformità edilizia:

Le unità immobiliari, come accertato nel corso del sopralluogo **sono conformi** a quanto presentato con Permesso di Costruire n. 27/2004.

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo il box e i posti auto **risultano conformi** alle planimetrie catastali presentata in data 04/06/2007.

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
box	mq.	27,0	100%	27,0
		27,0		27,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Arrotondati a mq. 27,00

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
posti auto n. 8	mq.	100,0	100%	100,0
		100,0		100,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione di 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) – 2° semestre 2025 – Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

che dà quotazioni per i box con stato conservativo normale da **550** euro/mq. a **900** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 2° semestre 2025

Zona: Settore EST

box: da **14.000** a **15.000** euro

Non è stato possibile confrontare eventuali offerte reperibili sul mercato in quanto non sono presenti.



Nella valutazione delle unità immobiliari si ritiene adeguato l'importo unitario di **€. 700,00 /mq.** per il box.

Nella valutazione dei posti auto, considerando che trattasi di posti auto scoperti, che sono collocati all'esterno, direttamente accessibili dalla strada, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€. 140,00 /mq.** corrispondente al 20% del valore del box

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	27,0	€ 700,00	€ 18.900,00
				€ 18.900,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
posti auto n.8	C6	100,0	€ 140,00	€ 14.000,00
				€ 14.000,00

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 001** € 32.900,00
-

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 1.645,00**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 500,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 30.755,00
arrotondato **€ 31.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 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 forfetario 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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

NON LOCATO

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

PIGNORATO PER INTERO**CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco 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

Arch. Emanuela di Tocco

ALLEGATI

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visure Storiche, Planimetrie catastali e estratto mappa
- 3) Rilievo metrico box e posti auto
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria e note
- 6) Estratto conto condominiale e Regolamento Condominiale
- 7) Risposta Agenzia delle Entrate
- 8) Permesso di Costruire del 2004

