

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

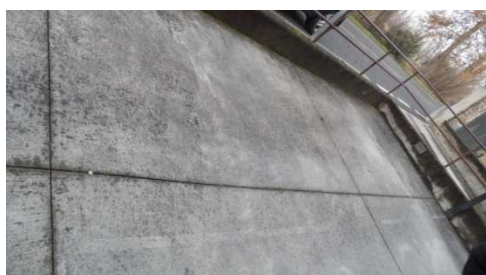
R.G.E. 981/2025

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Silvia Vaghi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: Immobili nel Comune di Pozzuolo Martesana (Mi), Via
Alessandro Volta n. 16 (appartamento, cantina e posto auto
scoperto)

LOTTO 2: Immobili nel Comune di Pozzuolo Martesana (Mi), Via



INDICE SINTETICO lotto 1**Dati Catastali**

- Appartamento in Pozzuolo Martesana (Mi), via Alessandro Volta n. 16 Categoria: A/3 [abitazione civile]
Dati Catastali: foglio 7, particella 441, subalterno 23
Osservazioni dell'esperto
Nessuna.
- Posto auto in Pozzuolo Martesana (Mi), via Alessandro Volta n. 16 Categoria: C/6 [posto auto scoperto]
Dati Catastali: foglio 7, particella 441, subalterno 24
Osservazioni dell'esperto
Nessuna.

Stato occupativo

Abitata da funzionario della Società esecutata al momento del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario in data 30 Gennaio 2026.

Contratti di locazione in essere

Non sussistono contratti di locazione regolarmente registrati aventi ad oggetto il bene in esame e come dante causa degli esecutati.

Verifica effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero:	Valore dell'intero	= € 72.400,00
Occupato:	Non ricorre il caso	/

LOTTO 001

(Appartamento ed autorimessa)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pozzuolo Martesana (MI), via Alessandro Volta, 16 – appartamento mansardato al piano terzo composto da ingresso su cucina – soggiorno, con affaccio su balcone, disimpegno notte, bagno, camera da letto con affaccio su balcone, ripostiglio sottotetto; cantina al piano terra. Posto auto al piano terra.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero di proprietà di:

- [redacted] sede in BERGAMO (BG)

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana (Mi) come segue:

Intestazione attuale:

- [redacted] sede in BERGAMO (BG)

dati identificativi: **fg. 7, part. 441, sub. 23**

dati classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 59 m², totale escluse aree scoperte 54 m², rendita € 180,76.

- [redacted] sede in BERGAMO (BG)

dati identificativi: **fg. 7, part. 441, sub. 24**

dati classamento: categoria C/6, classe 1, consistenza 19 m², superficie catastale totale 19 m², rendita € 52,99.

Indirizzo: Via Alessandro Volta n. 16 – Pozzuolo Martesana (Mi). Dati derivanti da: visura e planimetria catastale.

1.4. Coerenze

- Appartamento (da nord in senso orario)
Sub 22, affaccio su sub 29, sub 17, giardino comune sub 1, indi scale comuni sub 3.
- Cantina (da nord in senso orario)
Sub 16, disimpegno comune sub 3, cortile comune sub 1, sub 36
- Posto auto (da nord in senso orario)
Corsello sub 5, sub 25, cortile comune sub 4, mapp. 439.

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

In Comune di Pozzuolo Martesana (MI). Fascia/zona: centro urbano, via Alessandro Volta n. 16

Destinazione: la zona ha una connotazione urbanistica prevalentemente residenziale.

Tipologia prevalente: nuova edificazione o recupero ad uso residenziale.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Traffico locale con limitati parcheggi.

Servizi offerti dalla zona: scuola dell'infanzia, scuola primaria di primo e secondo grado, servizi cittadini, giardini pubblici, negozi di quartiere, a meno di 1 km.

Attrazioni paesaggistiche: area agricola Parco Sud Milano.

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria Treviglio Novara - Varese a circa 600 m, fermata autobus a 300 m.

Collegamento viabilistico alla rete autostradale A4 a circa 6 km svincolo Cavenago di Brianza.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (vedi allegato fotografico) L'unità immobiliare è parte di un complesso residenziale costruito negli anni 2005 – 2006.

- Struttura: c.a e muratura
- Facciate: intonacate al civile e dipinte con parti in mattoni pieni.
- Pavimentazioni esterni: parti comuni in autobloccanti e giardino.
- Accesso: cancello pedonale in ferro fronte strada; aperto su posto auto.
- Scala interna: in c.a., con finitura in serizzo.
- Ascensore: non presente.
- Portineria: assente.
- Condizioni generali degli stabili: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedi allegato – fotografico)

L'abitazione è composta da appartamento (recupero sottotetto) al piano terzo con catina al piano terra.

- Esposizione: sud - est.
- Pareti: intonacate e tinteggiate.
- Plafoni: tetto a vista in legno.
- Pavimenti: nelle zone abitative in ceramica, in cantina in ceramica.
- Infissi esterni: in pvc di prima fattura con doppi vetri. Gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane in alluminio verniciato.
- Porta d'accesso: blindata in ferro con rivestimento in legno tinto.
- Porte interne: in legno tinto.
- Impianto citofonico: presente.
- Impianto elettrico: sottotraccia con quadretto d'utenza e contatore a lato ingresso; interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee.
- Impianto idrico: sottotraccia, funzionante.
- Impianto termico: autonomo con caldaia sul balcone alimentata a metano; radiatori in ghisa in tutti i locali privi di valvole termostatiche. E' presente pompa di calore.
- Acqua calda sanitaria: fornita dal medesimo impianto.
- Servizi igienici: n. 1 bagni con finestra dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e attacco e scarico per lavatrice.
- Impianto di condizionamento: dual in soggiorno e in camera.
- Altezza dei locali: media 2,40.
- Condizioni generali: buone.

Cantine

- Materiali come sopra descritti – h. 2,50.

2.4. Certificazioni energetiche

Ape allegato all'atto di vendita – classe F.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6. Certificazione di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

In data 30 Gennaio 2026 è stato effettuato il prescritto sopralluogo; l'abitazione era occupata da un funzionario della Società esecutata.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto il bene in esame e come dante causa la Società esecutata.

L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

4 PROVENIENZA**4.1. Attuali proprietari**

1. [REDACTED] sede in BERGAMO (BG)
dati identificativi: **fg. 7, part. 441, sub. 23 e sub 24**

Gli immobili sono stati acquisiti in forza di:

- atto di vendita del 29.09.2023 a rogito notaio Dr. Riccardo De Napolii di Pozzuolo Martesana (Mi) rep. 540/406 registrato a Milano il 25.09.2023 al n. 126169/88151 per acquisto da Freda Alessandro;

4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED] atto di vendita del 26.07.2007 a rogito notaio Dr. Guzzi Piola Antonio di Milano (Mi) rep. 27852/10341 registrato a Milano il 01.08.2007 al n. 125412/66051 per acquisto di [REDACTED]

- atto di vendita del 22.09.2005 a rogito notaio Dr. Alfonso Ajello di Milano (Mi) rep. 459853/66358 registrato a Milano il 27.09.2005 al n. 140325/72705 per acquisto del terreno su cui sono sorti gli immobili.

Osservazioni dell'esperto

Nessuna.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile presente agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativo sia per immobile alla data del 05.03.2025 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, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

il posto auto alla particella 441 subalterno 24, ai sensi dell'atto di vincolo autenticato nelle sottoscrizioni dal dottor Antonio Guzzi Piola, notaio in Milano, in data 24 luglio 2007 repertorio n. 27840/10331, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 1° agosto 2007 nn. 125404/66046 è asservito con vincolo pertinenziale e di destinazione all'unità abitativa identificata con la particella 441 subalterno 23.

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

- **Iscrizioni**

- **Trascrizioni**

Atto giudiziario trascritto in data 14.10.2025 ai nn. 143671/98383
derivante da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili
Unep Corte d'Appello di Milano del 03.10.2025 rep 3236.
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: dalle verifiche effettuate non risultano spese di gestione di €. 997,24, salvo la ripartizione dei costi di erogazione acqua potabile.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €. 4.433,34.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: ripristino parte lignea €. 19.000,00 oltre iva (millesimi 44,33).

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

CIS: non presente.

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 comuni 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 effettuate, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile ha accessibilità in piano dalla strada comunale fino alla cantina ed all'ingresso dell'edificio. La salita al piano all'appartamento è possibile con l'uso delle scale condominiali non dotate di ascensore o servoscala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, si indicano di seguito gli atti di assenso costruttivi relativi all'edificazione del complesso edilizio.

Sono state apportate modifiche richiedenti provvedimenti concessori ed autorizzativi, come di seguito precisato.

Strumento urbanistico

- Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pozzuolo Martesana (Mi) in "ambiti della città consolidata residenziali" e figura conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pozzuolo Martesana:

- Pratica edilizia n. 146/2005 – DIA del 14/11/2005 prot. 15394, variata con pratica edilizia n. 103/2006 – DIA 14/7/2006 prot. 9898.
- Certificato di agibilità rilasciato in data 2/10/2008.

7.2. Conformità edilizia

A seguito del sopralluogo presso il bene in esame si è potuto constatare che lo stato dei luoghi non coincide pienamente con gli atti di assenso costruttivi raccolti presso il Comune di Pozzuolo Martesana, significativamente la struttura di copertura è stata innalzata oltre le tolleranze consentite. E' possibile procedere alla sanatoria delle difformità, con assenso e coinvolgimento condominiale.

Per quanto detto sopra, il sottoscritto non dichiara la conformità edilizia.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme a quanto rappresentato sulla scheda catastale, significativamente la struttura di copertura è stata innalzata oltre le tolleranze consentite.

Non si dichiara pertanto la conformità catastale.

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 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
Abitazione	mq.	54,60	100%	54,25
Balconi	mq.	14,00	25%	3,50
Cantina	mq.	5,00	25%	1,25
				59,00
mq lordi				mq commerciali

9 STIMA

10.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile 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 del bene.

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.

10.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2025
 Zona B1 – Centrale/Centro urbano/periferica
Abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale:
 Valore mercato prezzo min. 1.450,00 €/m² - prezzo max. 1.800,00 €/m²
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2025
 Zona B1 – Centrale/Centro urbano/periferica
Box con stato conservativo normale:
 Valore mercato prezzo min. 650,00 €/m² - prezzo max. 1.000,00 €/m²
- BORSINO IMMOBILIARE - MILANO
 Periodo: ATTUALE on line
 Comune di Pozzuolo Martesana: zona Centro urbano
Abitazioni in stabili di fascia media:
 Centro: valore minimo €/mq. 1.410,00 – valore massimo €/mq. 1.689,00 – valore medio €/mq. 1.550,00
- BORSINO IMMOBILIARE - MILANO
 Periodo: ATTUALE on line
 Comune di Pozzuolo Martesana: zona Centro urbano

Posti auto scoperti:

Centro: valore minimo €/mq. 289,00 – valore massimo €/mq. 412,00 – valore medio €/mq. 350,00

- **EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO:**

Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Pozzuolo Martesana, nella zona in esame, il sottoscritto non ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per abitazioni comparabili per ubicazione e stato conservativo oscillano nei medesimi parametri sopra indicati.

10.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione con cantina	A/3	59,00	€ 1.300,00	€ 76.700,00
Posto auto scoperto	C/6	19,00	€. 250,00	€. 4.750,00
				€ 81.450,00

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- **VALORE LOTTO 001** € 81.450,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 4.072,50**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 5.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 72.377,50

arrotondato € 72.400,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile in esame e gli esecutati quali dante causa (vedi dichiarazione dell'Agenzia delle entrate allegata).

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il bene non è convenientemente divisibile.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Difformità edilizie e catastali relative ad incremento altezza del fabbricato.

INDICE SINTETICO lotto 2**Dati Catastali**

- Box in Pozzuolo Martesana (frazione Trecella) (Mi), via Alessandro Volta n. 16

Categoria: C/6 [autorimessa]

Dati Catastali: foglio 10, particella 185, subalterno 3

Osservazioni dell'esperto

Nessuna.

Stato occupativo

Utilizzato dalla Società esecutata al momento del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario in data 30 Gennaio 2026.

Contratti di locazione in essere

Non sussistono contratti di locazione regolarmente registrati aventi ad oggetto il bene in esame e come dante causa degli esecutati.

Verifica effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero:	Valore dell'intero	= € 4.000,00
Occupato:	Non ricorre il caso	/

LOTTO 002

(Autorimessa)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Pozzuolo Martesana (MI) (Frazione Trecella), via Rossini, 2 – autorimessa al piano terra.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero di proprietà di:

- [REDACTED]) sede in BERGAMO (BG)

1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana (Mi) (frazione Trecella) come segue:

Intestazione attuale:

- [REDACTED]) sede in BERGAMO (BG)

dati identificativi: **fg. 10, part. 185, sub. 3**

dati classamento: categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m², superficie catastale totale 13 m², rendita € 42,30.

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini n. 2 – Pozzuolo Martesana (Mi). Dati derivanti da: visura e planimetria catastale.

1.9. Coerenze

- Autorimessa (da nord in senso orario) Cortile comune, altre proprietà immobiliari.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.7. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pozzuolo Martesana (MI). Fascia/zona: frazione Trecella, via Giacomo Rossini n. 2

Destinazione: la zona ha una connotazione urbanistica prevalentemente residenziale.

Tipologia prevalente: nuova edificazione od edificazione meno recente ad uso residenziale.

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

Traffico locale con limitati parcheggi.

Servizi offerti dalla zona: scuola dell'infanzia, scuola primaria di primo e secondo grado, servizi cittadini, giardini pubblici, negozi di quartiere, a meno di 2 km.

Attrazioni paesaggistiche: area agricola Parco Sud Milano.

Principali collegamenti pubblici: Linea ferroviaria Treviglio Novara - Varese a circa 600 m, fermata autobus a 300 m.

Collegamento viabilistico alla rete autostradale A4 a circa 6 km svincolo Cavenago di Brianza.

2.8. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (vedi allegato fotografico) L'unità immobiliare è parte di un complesso edilizio edificato negli anni 1964.

- Struttura: c.a e muratura;
- Facciate: intonacate al civile e dipinte.
- Pavimentazioni esterni: ghiaietto.
- Accesso: cancello pedonale e carraio in ferro verniciato.
- Condizioni generali degli stabili: sufficienti.

2.9. Caratteristiche descrittive interne (vedi allegato – fotografico)

Il box è composto da locale unico al piano terra per un posto auto di piccola dimensione.

- Esposizione: nord.
- Pareti esterne: intonacate e tinteggiate.
- Plafoni: tetto a vista con travetti prefabbricati in c.a.
- Pavimenti: in battuto di cemento.
- Porta d'accesso: scorrevole in ferro verniciato (apertura danneggiata).
- Altezza dei locali: media 2,50.
- Condizioni generali: sufficienti.

2.10. Certificazioni energetiche

Assente.

2.11. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.12. Certificazione di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.3. Detenzione del bene

In data 30 Gennaio 2026 è stato effettuato il prescritto sopralluogo; l'autorimessa era occupata da materiale vario della Società eseguita.

3.4. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto il bene in esame e come dante causa gli eseguiti.

L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

4 PROVENIENZA

4.3. Attuali proprietari

2. [REDACTED] sede in BERGAMO (BG)
dati identificativi: **fg. 10, part. 185, sub. 3**
Gli immobili sono stati acquisiti in forza di:

atto di vendita del 20.09.2023 a rogito notaio Dr. Riccardo De Napolii di Pozzuolo Martesana (Mi) rep. 540/406 registrato a Milano il 25.09.2023 al n. 126169/88151 per acquisito da

4.4. Precedenti proprietari

- atto per causa di morte del 23.11.2020 a rogito notaio Dr. Ricci Mila di Milano (Mi) rep. 321/297 registrato a Milano il 31.12.2020 al n. 155295/99958 per accettazione tacita di eredità da
- atto per causa di morte del 23.11.2020 a rogito notaio Dr. Ricci Mila di Milano (Mi) rep. 321/297 registrato a Milano il 31.12.2020 al n. 155294/99957 per accettazione tacita di eredità da
- atto di successione del 27.05.2020 a rogito MILANO II ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA rep. 143972/88888/20 registrato a Milano il 28.05.2020 al n. 51792/31501 per ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE da
- atto di successione del 12.09.2019 a rogito MILANO II ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA rep. 256158/88888/19 registrato a Milano il 16.09.2019 al n. 114721/74590 per ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE da
- atto di vendita del 10.05.1978 a rogito notaio Dr. Alessandro Giuliani di Milano rep. 31498 registrato a Milano il 19.05.1978 al n. 25629/22076.

Osservazioni dell'esperto

Nessuna.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile presente agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativo sia per immobile alla data del 05.03.2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento di 'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

- **Trascrizioni**

Atto giudiziario trascritto in data 14.10.2025 ai nn. 143671/98383
derivante da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili
Unep Corte d'Appello di Milano del 03.10.2025 rep 3236.
a favore di [REDACTED]
contro Sic. [REDACTED]

6 CONDOMINIO

6.4. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: dalle verifiche effettuate non risultano spese di gestione di €. 114,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €. 200,34.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna a carico Sic Forma srl (millesimi 12,64).

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

CIS: non presente.

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 comuni 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.

6.5. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

6.6. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile ha accessibilità in piano dalla strada comunale. L'apertura dei cancelli e dell'autorimessa non è elettrificata.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, si indicano di seguito gli atti di assenso costruttivi relativi all'edificazione del complesso edilizio

Non sono state apportate modifiche richiedenti provvedimenti concessori ed autorizzativi.

Strumento urbanistico

- Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pozzuolo Martesana (Mi) in "ambiti della città consolidata residenziali" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

7.4. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pozzuolo Martesana:

- Pratica edilizia n. 19/1964 – Autorizzazione per costruzioni edilizie del 6/5/1964 (edificazione n. 6 autorimesse).

7.5. Conformità edilizia

A seguito del sopralluogo presso il bene in esame si è potuto constatare che lo stato dei luoghi non coincide pienamente con gli atti di assenso costruttivi raccolti presso il Comune di Pozzuolo Martesana, significativamente le autorimesse realizzate sono cinque in vece di sei. E' possibile procedere alla sanatoria delle difformità, con assenso e coinvolgimento

condominiale.

Per quanto detto sopra, il sottoscritto non dichiara la conformità edilizia.

7.6. Conformità catastale

Al sopralluogo l'autorimessa risultava non conforme a quanto rappresentato sulla scheda catastale, significativamente la struttura di copertura è stata realizzata con altezze minori oltre le tolleranze consentite.

Non si dichiara pertanto la conformità catastale.

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 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
Autorimessa	mq.	13,00	100%	13,00
				13,00
mq lordi				mq commerciali

9 STIMA

10.5. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile 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 del bene.

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.

10.6. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2025
Zona E1 Suburbana/Fraz Trecella
Box con stato conservativo normale:
Valore mercato prezzo min. 650,00 €/m² - prezzo max. 1.000,00 €/m²
- BORSINO IMMOBILIARE - MILANO
Periodo: ATTUALE on line

Comune di Pozzuolo Martesana: zona Centro urbano

Box auto e autorimesse:

valore minimo €/mq. 839,00 – valore massimo €/mq. 946,00 – valore medio €/mq. 1.052,00

- EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO:

Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Pozzuolo Martesana, nella zona in esame, il sottoscritto non ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per abitazioni comparabili per ubicazione e stato conservativo oscillano nei medesimi parametri sopra indicati.

10.7. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Autorimessa	C/6	13,00	€. 600,00	€. 7.800,00
				€ 7.800,00

10.8. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- **VALORE LOTTO 001** € 7.800,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 390,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 3.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 3.910,00

arrotondato € 4.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: Non
ricorre il caso € 0,00

Si conferma il valore valutato nella condizione di "libero" avendo considerato l'ottima remuneratività del canone di locazione pari a circa il 7% annuo del valore capitale.

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile in esame e gli esecutati quali dante causa (vedi dichiarazione dell'Agenzia delle entrate allegata).

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il bene non è convenientemente divisibile.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Difformità edilizie e catastali relative ad incremento altezza del fabbricato.

Il sottoscritto Arch. Roberto Capra dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail e agli esecutati 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: 17 Febbraio 2026

l'Esperto Nominato

Arch. Roberto Capra

ALLEGATI

- a1) Foto esterne, interne lotto 1
- a2) Foto esterne, interne lotto 2
- b1) Visure catastali lotto 1
- b2) Visure catastali lotto 2
- c1) Planimetrie catastali lotto 1
- c2) Planimetrie catastali lotto 2
- d1) Ispezione ipotecaria lotto 1
- d2) Ispezione ipotecaria lotto 2
- e1) Atto di provenienza lotto 1
- e2) Atto di provenienza lotto 2
- f1) Atti di assenso costruttivo lotto 1
- f2) Atti di assenso costruttivo lotto 2
- g1) Spese condominiali lotto 1
- g2) Spese condominiali lotto 2
- h) Dichiarazione Ag. Entrate
- i) Strumentazione urbanistica comunale
- j) Valori immobiliari