

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE 892/2025**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

**LOTTO UNICO**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Pozzo d'Adda (MI), Via Risorgimento n. 18



**INDICE SINTETICO****Dati catastali (catasto fabbricati)**

Bene in Pozzo d'Adda (MI) Via Risorgimento n. 18, piano T-S1  
categoria: **A/2** [Abitazioni di tipo civile]  
dati identificativi: foglio **3**, particella **114**, subalterno **6**

**Stato occupativo**

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare, come da sopralluogo del 30/01/2026. L'occupazione è priva di titolo opponibile alla procedura esecutiva e pertanto il bene deve ritenersi libero al trasferimento.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno.

**Conformità urbanistica edilizia**

Stato dei luoghi non conforme.

**Conformità catastale**

Stato dei luoghi non conforme.

**Comproprietari**

Nessuno.

**Stima del bene al netto delle decurtazioni**

da libero, quota di 1/1: **€ 103.500,00** (euro centotremilacinquecento/00) **proprietà intera quota**

**NOTA RELATIVA ALL'USO DEL POSTO AUTO IN CORTILE.**

Dal titolo di provenienza non risulta alcuna attribuzione di posto auto scoperto in uso esclusivo all'unità immobiliare.

La presenza di spazi destinati alla sosta nell'area cortilizia comune, anche se individuati e numerati, costituisce mera modalità d'uso del bene comune, priva di autonoma rilevanza giuridica ai fini della presente stima.

Non essendo presente autonoma identificazione catastale né rendita, il posto auto non è configurabile come unità immobiliare né come pertinenza e pertanto non è stimato.

## LOTTO UNICO

**Appartamento al piano rialzato + cantina al piano seminterrato**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare in Comune di Pozzo d'Adda (MI), in edificio di tre piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e sottotetto, con accesso pedonale e carraio da Via Risorgimento 18. Precisamente, appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato, composto da tre locali oltre balcone e servizi, con annesso vano di cantina al piano seminterrato.

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

Pignoramento del 12/09/2025 trascritto il 25/09/2025 ai nn. 132743/91003 gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** dell'immobile di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, celibe all'atto di acquisto.

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda come segue (*all. 1*)

Dati identificativi: foglio **3**, particella **114**, subalterno **6**;  
dati classamento: cat. **A/2**; classe 4; consistenza 5,5 vani; superficie catastale 88 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 86 mq; rendita € 397,67;  
indirizzo: Comune di Pozzo d'Adda (MI), Via Risorgimento n. 18, piano T-S1.

#### 1.4. Coerenze in corpo da nord in senso orario

dell'appartamento: cortile comune, enti comuni, appartamento di proprietà di terzi (sub. 5);  
della cantina: corridoio comune, cantina di proprietà di terzi (sub. 5), cortile comune, cantina di proprietà di terzi (sub. 10).

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

Nessuna discrepanza nell'identificazione del bene nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione, gravante sul diritto di **proprietà** del bene per la **quota di 1/1** a carico della parte debitrice.

### 2. DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il Comune di Pozzo d'Adda è ubicato nella porzione nord-orientale della Città Metropolitana di Milano, a circa 30 km dal capoluogo, tra i centri di Trezzo sull'Adda e Gessate, in un contesto di pianura caratterizzato da insediamenti residenziali diffusi e da un tessuto urbano consolidato.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via Risorgimento n. 18, inserito in un contesto prevalentemente residenziale caratterizzato da edificazione mista. Il contesto edilizio è costituito principalmente da fabbricati pluripiano realizzati tra gli anni '60 e '90, affiancati da edifici di più recente costruzione, con tipologie condominiali e, in misura minore, unità abitative indipendenti.

Il livello di urbanizzazione appare complessivamente adeguato, con presenza delle principali opere di urbanizzazione primaria.

Sotto il profilo dell'accessibilità, la zona risulta servita dalla viabilità locale e collegata alle principali arterie provinciali, tra cui la SP104 e la SP179, che consentono un agevole collegamento con i comuni limitrofi e con le direttrici verso l'area metropolitana milanese. La relativa prossimità al casello autostradale dell'A4 (Trezzo sull'Adda) garantisce un buon livello di accessibilità su scala sovracomunale.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne e delle parti comuni (all. 2)

Fabbricato residenziale di 3 piani fuori terra, oltre piano seminterrato e area cortilizia comune, edificato negli anni '60 con area coperta di 180mq circa. Caratteristiche descrittive:

- struttura portante: in muratura con solai latero-cementizi;
- copertura: copertura a padiglione in tegole marsigliesi;
- facciate: intonaco tinteggiato, zoccolo in cemento, mattoni per il corpo scala;
- accesso: ingresso carraio e pedonale indi portoncino in metallo e vetro;
- ascensore: non presente;
- scale: pavimentazione in marmo, pareti ad intonaco civile a finitura fine frattazzata;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e parti comuni: stato manutentivo buono;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Nel fabbricato in Via Risorgimento n. 18 appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato, composto da tre locali oltre balcone e servizi, con annesso vano di cantina al piano seminterrato

- esposizione: triplo affaccio nord, est e sud;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in PVC con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- porte interne: a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: in ceramica;
- rivestimenti: in bagno e cucina in ceramica;
- impianto citofonico: presente (tipologia audio);
- impianto elettrico: sotto-traccia e in parte a vista (camera, ripostiglio);
- impianto idrico: sotto-traccia e in parte a vista (cucina);
- impianto termico: autonomo con caldaia installata in balcone e termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas di cui sopra;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavabo, vasca da bagno, vaso igienico, bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,92m circa;
- condizioni generali: mediocri stato manutentivo, si rileva presenza di fenomeni di condensa diffusa con formazione di muffe in più ambienti. Alcune piastrelle di pavimentazione risultano non aderenti al sottofondo, con distacchi localizzati percepibili al calpestio.

## 2.4. Certificazioni energetiche

Il bene immobile in Comune di Pozzo d'Adda, catastalmente identificato al fg. 3, mapp. 114, sub. 6, non risulta attualmente censito al catasto energetico ed è quindi privo di A.P.E.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo avveniva, unitamente al custode giudiziario in data 30/01/2026 ([all. 3](#)). L'accesso era consentito dal sig. \_\_\_\_\_, esecutato, oltre che sua moglie. I presenti dichiaravano di occupare il bene insieme alla loro figlia.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati e in essere (o non rinnovati), aventi il bene pignorato ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanza in data 07/02/2026 presso l'Agenzia delle Entrate, ricevendo esito negativo in data 17/02/2026 ([all. 4](#)).

### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. agli atti ([all. 5](#)), implementata dal titolo di provenienza ([all. 6](#)) e dalle verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ([all. 7](#), [all. 8](#)), risulta quanto segue:

#### 4.1. Proprietà attuale

**Proprietà** per la **quota di 1/1** del sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, celibe all'atto di acquisto, in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Gavazzi Aurelio di Cologno Monzese iscritto al collegio di Milano in data **11/10/2006** n. 268370/32005 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 26/10/2006 ai nn. 85344/163559 a carico di **PARMA Maria Carmen**, nata a Vimercate (MI) il giorno 11/10/1964, c.f. PRM MCR 64R51 M052X.

#### 4.2. Precedente proprietà

Alla sig.ra **PARMA Maria Carmen**, sopra generalizzata quanto in oggetto era pervenuto:

- per la quota di **1/2** con atto giudiziario di separazione consensuale con assegnazione dei beni emesso dal Tribunale di Milano il 25/09/2003, rep. 27067, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 03/12/2003 ai nn. 174805/102931 da **MANZOTTI ANGELO**;
- per la quota di **1/2** con atto di compravendita in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Marialuisa Masetti del 01/07/1993, rep. 31316, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 28/07/1993 ai nn. 59168/41514 con la quale Parma Maria Carmen e Manzotti Angelo acquistano la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno da **MARIANO ANGELO** nato a Pozzo d'Adda il 31/05/1921 e da **BIFFI MARIA** nata a Pozzo d'Adda il 13/06/1928.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. agli atti ([all. 5](#)), implementata dal titolo di provenienza ([all. 6](#)) e dalle verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ([all. 7](#), [all. 8](#)), risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni** nessuna.
- **Misure Penali** nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite** nessuno/a.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuno/a.

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data [REDACTED] in forza di atto giudiziario emesso in data [REDACTED]

a favore:

[REDACTED]

contro:

nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Pozzo d'Adda, identificato catastalmente al foglio 3, particella 114, sub. 6, oggetto di stima.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni [REDACTED]

a favore:

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Milano, [REDACTED]

contro:

nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Pozzo d'Adda, identificato catastalmente al foglio 3, particella 114, sub. 6, oggetto di stima.

- **Ipoteca esattoriale/amministrativa** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] in forza di ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso [REDACTED]

a favore:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ipotecario eletto in Milano, [REDACTED]

contro:

nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Pozzo d'Adda, identificato catastalmente al foglio 3, particella 114, sub. 6, oggetto di stima.

- **Altre trascrizioni** Nessuna.

#### **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile (con sviluppo delle note significative) e, rispetto alla certificazione notarile ex art. 567 cpc in atti, non si rilevano ulteriori gravami.

## **6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio di amministrazione "MOTTA MARIO SNC", con sede in Masate (MI), Via Roma n. 13/a. La scrivente ha presentato richiesta di informazioni all'amministratore che ha fornito l'esito cui si rimanda ([all 9](#)) e che di seguito si sintetizza, segnalando che non risulta esservi un regolamento condominiale:

- |                                                                      |             |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|
| - spese medie annue gestione ordinaria del bene arrotondate          | € 1.225,00; |
| - debito pregresso di competenza arr. (gestione ordinaria '24 e '25) | € 0,00;     |
| - spese straordinarie deliberate o previste                          | no;         |

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli eventuali importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

### **6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali**

Nessuno/a.

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

No.

## **7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

### **7.1. Documentazione Comunale visionata**

- **Pratica Edilizia (N.O.) n. 71/63 del 03/04/1963** rilasciata ai sigg. Mariani Angelo e Biffi Maria per l'autorizzazione a costruire "una casa ad uso abitazione" ([all. 10](#));
- **Autorizzazione di abitabilità del 19/12/1963.**

### **7.2. Conformità urbanistica ed edilizia**

All'esito del sopralluogo e dell'analisi comparativa tra lo stato di fatto rilevato e l'elaborato grafico allegato al titolo edilizio reperito, si riscontra una lieve difformità edilizia rispetto allo stato assentito.

La difformità consiste nella parziale demolizione del tramezzo divisorio tra il disimpegno di ingresso e la cucina, che, nello stato di fatto, risulta modificato mediante realizzazione di ampia apertura ad arco e porzione residua di setto a mezza altezza, in luogo della originaria chiusura verticale continua prevista nell'elaborato assentito.

Dalla verifica dei rapporti aeroilluminanti dei locali (R.A.I.), effettuata ai sensi della normativa igienico-sanitaria vigente, si rileva che tale configurazione non risulta conforme, in quanto la superficie finestrata della cucina non è sufficiente a garantire adeguata illuminazione e aerazione naturale all'ambiente risultante dall'unione tra cucina e disimpegno di ingresso.

Pertanto, **la difformità in essere non risulta sanabile sotto il profilo igienico-sanitario, rendendo necessario il ripristino** della separazione originaria tra i due ambienti.

Si rilevano inoltre lievi scostamenti dimensionali nelle misure nette interne dei vani rispetto all'elaborato grafico assentito.

A seguito di verifica puntuale eseguita su ciascun ambiente, tali difformità risultano contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis, comma 1, del D.P.R. 380/2001 (rev. 21.0 dicembre 2025), in quanto inferiori al 5% delle misure progettuali, trattandosi di unità immobiliare con superficie inferiore a 100 mq.

Pertanto, dette difformità non costituiscono violazione edilizia e non rilevano ai fini della conformità urbanistico-edilizia.

### 7.3. Conformità catastale

All'esito del sopralluogo e dell'analisi comparativa tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale in atti (presentata in data 28/04/1993), si riscontra una lieve difformità distributiva interna, corrispondente alla difformità edilizia sopra descritta.

In particolare, la difformità consiste nella parziale demolizione del tramezzo divisorio tra il disimpegno di ingresso e la cucina che, nello stato di fatto, risulta configurato mediante apertura ad arco con porzione residua di setto di altezza ridotta, in luogo della separazione muraria rappresentata nella planimetria catastale.

Le lievi difformità dimensionali riscontrate non comportano variazioni rilevanti ai fini catastali, in quanto non incidono sulla consistenza, sulla distribuzione interna dei vani né sulla rendita dell'unità immobiliare.

### 7.4. Regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali

Ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile si individuano le seguenti possibili modalità alternative:

- sanatoria edilizia mediante accertamento di conformità, con mantenimento dello stato attuale;
- ripristino dello stato legittimo assentito, mediante ricostruzione del tramezzo divisorio tra ingresso e cucina e posizionamento di una porta.

Considerato che la configurazione attuale **non risulta conforme sotto il profilo igienico-sanitario per carenza dei rapporti aeroilluminanti**, nonché la semplicità dell'intervento e l'assenza di benefici funzionali rilevanti derivanti dal mantenimento della modifica, si ritiene più congruo procedere mediante **ripristino dello stato legittimo**.

Per la conformità urbanistico-edilizia sarà pertanto necessario ricostruire il tramezzo divisorio tra ingresso e cucina con conseguente chiusura dell'apertura ad arco e ripristino delle finiture.

Il costo stimato per le opere edili è pari a **€ 1.350,00**.

Il costo stimato per il ripristino dello stato legittimo è stato determinato mediante valutazione sintetica delle opere necessarie, sulla base dei prezzi correnti di mercato per interventi di manutenzione straordinaria in ambito residenziale.

L'intervento prevede, in particolare:

- la chiusura dell'apertura ad arco esistente tra ingresso e cucina mediante ricostruzione del tramezzo in laterizio forato dello spessore di circa 8-10 cm;

- la demolizione e regolarizzazione delle porzioni residue del setto esistente;
- l'esecuzione degli intonaci su entrambe le facce della nuova parete, successiva rasatura;
- il ripristino delle finiture mediante tinteggiatura delle superfici interessate e raccordo con le pareti esistenti;
- eventuali lavorazioni accessorie di adeguamento degli impianti elettrici presenti in prossimità dell'intervento.

La superficie interessata dall'intervento è stimata in circa 3,00–3,50 mq di parete.

Il costo complessivo, comprensivo di materiali, manodopera e oneri accessori, è stimato in via prudenziale in circa **€ 1.300,00 – € 1.400,00**, importo ritenuto congruo in relazione alla modesta entità delle opere.

Per la conformità catastale non si rendono necessarie regolarizzazioni, in quanto la difformità rilevata verrà eliminata mediante ripristino dei luoghi come da stato assentito.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando la planimetria catastale ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione | U.M. | sup. lorda       | coeff. | superficie omogeneizzata |
|--------------|------|------------------|--------|--------------------------|
| appartamento | mq.  | 84,0             | 100%   | 84,0                     |
| balcone      | mq.  | 6,0              | 30%    | 1,8                      |
| cantina      | mq.  | 9,5              | 25%    | 2,4                      |
|              |      | <b>99,5</b>      |        | <b>88,2</b>              |
|              |      | <b>mq. lordi</b> |        | <b>mq. commerciali</b>   |

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta 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 suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Ovvero le valutazioni di seguito elaborate sono basate su parametri di mercato corrente in situazioni di normale inquadramento commerciale del bene immobile oggetto di stima. Situazioni particolari possono generare valori anche alquanto diversi rispetto alle valutazioni della presente relazione.

**9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi**

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Archivi del Comune di Pozzo d'Adda
- Quotazioni immobiliari in Banca dati di Agenzia Entrate O.M.I.
- Quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi
- Quotazioni Borsino immobiliare

| 2025 2° semest. | CAMERA DI COMMERCIO                                                    | MIN.       | MAX.       | MEDIA      |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| CORPO A         | Centro - Appartamenti nuovi, classe energetica A-B                     | 1.700,00 € | 2.000,00 € | 1.850,00 € |
| CORPO A         | Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio        | 1.200,00 € | 1.700,00 € | 1.450,00 € |
| CORPO A         | Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare    | 800,00 €   | 1.100,00 € | 950,00 €   |
| CORPO A         | Periferia - Appartamenti nuovi, classe energetica A-B                  | 1.600,00 € | 2.000,00 € | 1.800,00 € |
| CORPO A         | Periferia - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio     | 1.100,00 € | 1.500,00 € | 1.300,00 € |
| CORPO A         | Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare | 600,00 €   | 950,00 €   | 775,00 €   |
| 2025 1° semest. | OMI AGENZIA ENTRATE                                                    | MIN.       | MAX.       | MEDIA      |
| CORPO A         | Abitazioni di tipo civile in stato conservativo ottimo                 | 1.400,00 € | 1.750,00 € | 1.575,00 € |
| CORPO A         | Abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale                | 1.800,00 € | 2.350,00 € | 2.075,00 € |
| CORPO A         | Abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo              | 1.400,00 € | 1.700,00 € | 1.550,00 € |
| CORPO A         | Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale             | 1.100,00 € | 1.350,00 € | 1.225,00 € |
| 2026            | BORSINO IMMOBILIARE                                                    | MIN.       | MAX.       | MEDIA      |
| CORPO A         | Abitazioni in zone centrali                                            |            |            | 1.325,00 € |
| CORPO A         | Abitazioni in zone periferiche                                         |            |            | 1.275,00 € |

Si ritiene congruo adottare un valore unitario arrotondato pari a **1.250,00€ /mq**, da applicare alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento.

**9.3. Valutazione:**

| ID           | categoria catastale | sup. commerciale mq | valore €/mq | valore complessivo  |
|--------------|---------------------|---------------------|-------------|---------------------|
| appartamento | A/2                 | 88,2                | 1.250,00    | <b>€ 110.250,00</b> |

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

|                                                                                 |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| • Valore LOTTO (appartamento con cantina)                                       | € 110.250,00        |
| • Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi                             | -€ 5.512,50         |
| • Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente | -€ 1.350,00         |
| • Debiti condominiali ultimi due esercizi (biennio spese ordinarie)             | € 0,00              |
| valore del bene al netto delle decurtazioni <b>quota 1/1</b>                    | <b>€ 103.387,50</b> |

**9.5. Valore di base d'asta:**

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato 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 dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato

**Comune di POZZO D'ADDA Via Risorgimento n. 18**

foglio **3**, particella **114**, subalterno **6** (appartamento al piano rialzato con cantina)

**Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1 arr.: € 103.500,00**

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1: //

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)

**10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 19/03/2026



**ELENCO ALLEGATI**

- all. 1.** documentazione catastale (ff. 5)
- all. 2.** documentazione fotografica (ff. 35)
- all. 3.** verbale di sopralluogo (ff. 3)
- all. 4.** istanza e risultanze Agenzia Entrate (ff. 4)
- all. 5.** certificazione notarile ex art. 567 cpc (ff. 2)
- all. 6.** titolo di provenienza (ff. 10)
- all. 7.** ispezione ipotecaria elenco formalità immobile (ff. 2)
- all. 8.** ispezione ipotecaria sviluppo note (ff. 5)
- all. 9.** esito amministrazione condominiale (ff. 3)
- all. 10.** documentazione comunale (ff. 16)

*Attestazione invio della relazione di stima alle parti*