

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

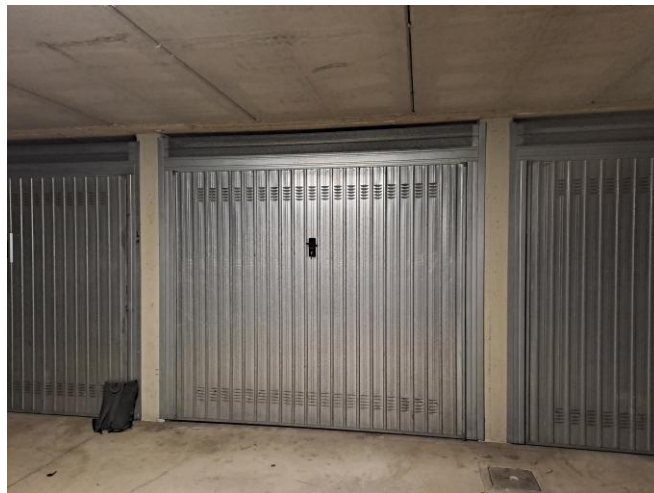
RG. 1034/2025

Giudice delle Esecuzioni: **FRANCESCA MAMMONE**

RELAZIONE DI STIMA

via Madre Teresa di Calcutta (Pozzo D'Adda)

Lotto 1: BOX



INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Dati Catastali

BOX sito in Pozzo D'Adda, via Madre Teresa di Calcutta snc

Categoria C/6 [Rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: Comune di Pozzo D'Adda - Fg. n. 3; Mapp. n. 536, Sub. 153 – Cat C/6, classe 4, consistenza 18 mq; posto al piano S1 - rendita € 55,78

Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato da cose e attrezzature varie.

Contratti di locazione in essere

No.

Comproprietari

NO

1/1 Piena proprietà di

Prezzo di mercato del Lotto 1 – BOX al netto delle decurtazioni

box: **€ 14.000,00**

LOTTO 1

(BOX)

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

Immobile uso box sito in Pozzo D'Adda via Madre Teresa di Calcutta snc al piano interrato di uno stabile condominiale di ampie proporzioni, nell'ambito di un piano destinato interamente ad autorimesse e locali di servizio. Il bene è costituito da un solo locale accessibile da corsello comune e sviluppa una superficie di mq 18,70 utili circa.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo D'Adda come segue:

1/1 Piena proprietà di

Descrizione:

Comune di Pozzo D'Adda - Fg. n. 3; Mapp. n. 536, Sub. 153 – Cat C/6, classe 4, consistenza 18 mq; posto al piano S1 - rendita € 55,78

Dati derivanti da:

Costituzione del 29/11/2001 pratica n. 1134248 in atti dal 29/11/2001 (n. 9602.1/2001)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/11/2001, prot. n. 001134248
Variazione nel classamento del 29/11/2002 pratica n. 916212 in atti dal 29/11/2002 (n. 68519.1/2002).

Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 31/08/2011 pratica n. MI0946840 in atti dal 31/08/2011 (n. 380797.1/2011)

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Coerenze:

Del Box: a nord altri locali proprietà di terzi; a est altro box proprietà di terzi al sub 154; a sud corsello comune ai box; a ovest altro box proprietà di terzi al sub 152.

1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene:

Nessuna discrepanza.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona	Posizione periferica nel comune di Pozzo d'Adda che è situato a est rispetto alla città di Milano. Il centro di Milano è raggiungibile in auto in circa 40 minuti. Il complesso immobiliare nel quale si trova l'immobile oggetto d'esecuzione è servito da una zona a parcheggio libero.
Caratteristiche zone limitrofe:	A carattere residenziale.
Collegamenti (Km):	Collegamento pubblico alla periferia di Milano tramite autobus (circa 30 minuti). Il centro di Milano è raggiungibile con autobus e metropolitana in circa 50 minuti.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne/interne

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: cemento armato
Strutture verticali:	materiale: blocchetti di cls
Travi (struttura):	materiale: cemento armato
Solai (struttura):	tipologia: predalles in cemento armato prefabbricato Condizione: non verificata. Nessuna criticità alla vista
Pavimenti :	Pavimento in battuto di cemento.
Muratura (struttura):	tipologia: portante. Condizioni: superfici in buono stato. Non si segnalano infiltrazioni d'acqua o degradi degni di nota.
Apertura	Bascula di metallo in lamiera preverniciata. Regularmente funzionante.

2.3. Breve descrizione della zona

Servizi di zona:	Alcuni piccoli supermercati nelle vicinanze (sufficiente), negozi al dettaglio(sufficiente), farmacie (non verificato), parco giochi (non verificato), asili nido e scuole dell'infanzia (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (insufficiente), scuola media superiore (in-
------------------	--

sufficiente), ospedale e pronto soccorso Crotto Oltrocchi (buono), spazi verdi (buono). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma risulta piuttosto periferica.

L'impiego dell'auto per gli spostamenti e l'utilizzo dei diversi servizi di prima necessità è quasi indispensabile.

2.4 Certificazioni energetiche:

Lotto 1 BOX: non necessario APE.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Presenti nella pratica edilizia.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Presenti nella pratica edilizia.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo con il custode giudiziario in data 20/03/2026. L'immobile risulta occupato da materiali vari e attrezzature.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Nessuno.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

- **Proprietà 1/1 di** _____ **dal 28/11/2003 fino almeno al 4/2026** (momento della stesura della presente perizia e comunque dopo gli atti della procedura esecutiva del 11/2025) in forza di atto di acquisto a firma del Notaio _____ del 28/11/2003 al rep. 55055 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 in data 05/12/2003 al n. 103.622 Particolare e n. 176.198 Generale.
(la signora _____ acquista il box dalla società costruttrice _____ che ha edificato l'intero complesso)

4.2 Precedenti proprietari:

Vedi sopra

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. _____ e implementata dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni +

estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 08/04/2026 si evince quanto segue:

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Non conosciute.
- **Misure Penali**
Non conosciute.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Non conosciute
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Non conosciuti.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca: derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato **contro** per la quota di 1/1 di piena proprietà **a favore di** in forza di atto a firma del Notaio dott. del 09/05/2002 al rep. 49471 e iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 in data **04/05/2022 in rinnovazione** al n. 11868 Particolare e n. 61382 Generale, dell'ipoteca iscritta originariamente a Milano 2 in data 13/05/2002 ai nn. 12805 Part. e 57923 Gen.

Importo iscritto: € 23.758,00

Importo capitale: € 11.879,00

Seguono:

1. Annotazione n. 18153 del 15/05/2004 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
2. Annotazione n. 18154 del 15/05/2004 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 18155 del 15/05/2004 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4. Annotazione n. 20834 del 11/06/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 31095 del 28/09/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 6443 del 20/02/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 24023 del 27/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 25669 del 06/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 36374 del 17/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 39569 del 17/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 13166 del 13/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 16318 del 25/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 18849 del 05/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Iscrizione n. 11868 del 04/05/2022

15. Comunicazione n. 19488 del 02/07/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/06/2008.
Cancellazione parziale eseguita in data 15/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
16. Comunicazione n. 31384 del 12/11/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/04/2008.
Cancellazione parziale eseguita in data 14/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
17. Comunicazione n. 26180 del 29/12/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/12/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 05/01/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
18. Comunicazione n. 20216 del 13/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/07/2012.
Cancellazione parziale eseguita in data 13/11/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
19. Comunicazione n. 12355 del 11/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2017.
Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
20. Comunicazione n. 26863 del 09/11/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/07/2022.
Cancellazione parziale eseguita in data 13/11/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
21. Comunicazione n. 841 del 10/01/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2022.
Cancellazione parziale eseguita in data 10/01/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
22. Comunicazione n. 2897 del 02/02/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2022.
Cancellazione parziale eseguita in data 02/02/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
23. Comunicazione n. 2898 del 02/02/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2022.
Cancellazione parziale eseguita in data 02/02/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
24. Comunicazione n. 2985 del 05/02/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2022.
Cancellazione parziale eseguita in data 05/02/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
25. ANNOTAZIONE del 15/05/2004 - Registro Particolare 18153 Registro Generale 68171 Pubblico ufficiale MATTARELLA GIOVANNI BATTISTA Repertorio 49940 del 25/06/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 12805 del 2002

Ipoteca legale: derivante da ipoteca a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602 **contro** per la quota di 1/1 di piena proprietà **a favore di** al rep. 19655/68 del 07/09/2005 e iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 in data 21/09/2005 al n. 35977 Particolare e n. 137197 Generale.

Segue:

1. Annotazione n. 18763 del 02/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Ipoteca legale: derivante da ipoteca a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602 E D.Lgs 46/99 **contro** per la quota di 1/1 di piena proprietà **a favore di** al rep. 55027/2007 del 12/12/2007 e iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 in data 31/12/2007 al n. 52338 Particolare e n. 198170 Generale.

Importo iscritto: € 124.906,17

Importo capitale: € 249.812,34

- **Pignoramenti**

Pignoramento: al n. Rep. 18151/2012 del 26/09/2012. Atto **contro**

per la quota di 1/1 di piena proprietà **a favore di** tra-
scritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 in data 12/10/2012 al n. 68647 Particolare e n. 101071 Generale.

Pignoramento: al n. Rep. 3499 del 28/10/2025. Atto **contro** per la quota di 1/1 di piena proprietà **a favore di** trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 in data 7/11/2025 al n. 109023 Particolare e n. 159115 Generale.

- **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute.

E' stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II in data 23/11/1995 ai n. 98276/59878 una convenzione di lottizzazione tra il Comune di Pozzo d'Adda e Non è stata eseguita la presa visione della suddetta con

venzione.

6 CONDOMINIO

6.1 Spese di gestione condominiale

L'immobile oggetto del pignoramento è amministrato dallo Studio che ha fornito le seguenti informazioni.

Si precisa che la gestione condominiale va dal 1/06 al 30/05 di ogni annualità:

Spese ordinarie annue di gestione immobili 2023-2024	€ 106,54
Spese ordinarie annue di gestione immobili 2024-2025	€ 110,70
Spese straordinarie già deliberate	nessuna
Ammontare del debito rate condominiali al 10/04/2026	€ 86,28
Millesimi di proprietà box	0,70
Millesimi parti comuni (corsello box)	7,227
Altre cause in corso	n. 1 pignoramento

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque 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, 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

Non conosciuti

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile al sub 153 (box) allo stato NON è accessibile nel senso che non è possibile con piccoli interventi di adeguamento consentire il parcheggio di una autovettura e lo sbarco di persona con impedita capacità motorie in assenza della larghezza prevista.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Conformità edilizia:

Dal punto di vista urbanistico e edilizio l'immobile è conforme e risulta regolarmente licenziato.

La costruzione dell'immobile oggetto d'esecuzione è iniziata nell'anno 1998.

Le pratiche edilizie disponibili e visionate dallo scrivente perito sono le seguenti:

- Richiesta di concessione edilizia n. 55/1998 PG 7904 presentata al Comune di Pozzo D'Adda.
- Concessione edilizia del 17/03/1999.
- Seguono varianti al progetto iniziale: pratica edilizia n. 61/1999, n. 37/2000, n. 17/1999, n. 38/2000, n. 26/2000 PG 4555 del 28/8/2000, n. 27/2000, n. 37/2000 PG 5605.

Certificato di abitabilità: il perito è entrato in possesso del certificato di abitabilità e agibilità del 14.11.2000 Prot. N. 7976. Il certificato non ha rilevanza per l'immobile oggetto di pignoramento.

7.2 Conformità catastale

La scheda catastale è conforme allo stato di fatto. La visura storica riporta correttamente i dati di riferimento.

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. Con rimando al rilievo metrico si precisa che la superficie utile interna dell'immobile è di mq 18,67.

Destinazione	U.M.	Superf. Utile	Coeff.	Superf. commerciale
Piano interrato -1				
Lotto 1 - Box	mq	18,67	/	20,00

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 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

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2025 (ultimo disponibile) considerata la zona:
B1 – Urbana – Microzona 0 – Box (da 550 €/mq a 900 €/mq)
- Borsino immobiliare di Pozzo d'Adda via M. Teresa di Calcutta, per immobili ad uso autorimessa al coperto/box
- Agenzie immobiliari di zona. Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è considerato "a corpo" ed è variabile da 10.000 € a 15.000 €: va tenuto in conto che il box si trova proprio nel condominio, in posizione molto comoda, che è facilmente accessibile dalla strada pubblica ed ha dimensioni utili di parcheggio assolutamente buone.

I valori ufficiali rilevati per immobili della zona aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 550 €/mq a 900 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 700 €/mq a 800 €/mq (Borsino immobiliare) e risultano mediamente in linea e attorno ai 800 €/mq nel mercato corrente.

Il perito ritiene che il valore più probabile dell'immobile nello stato in cui si trova tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della posizione, del sistema costruttivo,

della tipologia, delle finiture e dello stato manutentivo per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale **sia pari a 15.000 € a corpo**.

9.3 Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale arrotondata	Valore al mq	Valore intero
Box	C/6	mq 20,00	A corpo	€ 15.000,00

Adeguaenti e correzioni della stima

•Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	750,00
•Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	0,00
•Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni). Arrotondate	- €	100,00
Totale	- €	850,00

9.4. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile **BOX** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 14.000,00**

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

Nessuna. Immobile da liberare perché pieno di materiali ed attrezzature.

Con ossequio.

Milano li: 10/04/2026

l'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
 - 2) Identificazione catastale
 - 3) Rilievo metrico
 - 4) Rilievo fotografico
 - 5) Atti di provenienza
 - 6) Atti di fabbrica
 - 7) Regolamento condominiale
 - 8) Altra documentazione
 - 9) Attestazione di invio alle parti
- Copia Privacy della relazione peritale