

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
**Esecuzione IMMOBILIARE RGE 304/2018**

creditore procedente: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
CASSANO D'ADDA (MI)**  
creditore intervenuto: **---**  
debitrice esecutata: **XXXXXXXXXXXX**  
Giudice Esecutore: **Dott. ssa Simona Caterbi**  
custode: **Avv. Valentina Odero**

udienza ex art. 569 c.p.c.: **18/11/2018 ore 10:30**



**RELAZIONE DI STIMA**  
**APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA**  
**LOTTO UNICO**

**Tecnico incaricato: Arch. Francesca Cortesi**

*iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 14024*

*Iscritta all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13194*

*C.F. CRTFNC75R54A859W – P.IVA 04550710968 – mobile: 347.2609672*

*e-mail ordinaria: architetto.cortesi@gmail.com e-mail PEC: cortesi.14024@oamilano.it*



## PREMESSA

La sottoscritta, in qualità di esperto, in data 23/05/2018 veniva nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima del bene pignorato nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente riceveva il quesito peritale agli atti e allegato alla presente relazione (**all. 1**).

Dopo aver prestato giuramento di rito in data 24/05/2018, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico affidatole dal Giudice (**all. 2**), la scrivente avviava le operazioni peritali al fine di acquisire quanto utile per rispondere ai quesiti formulati.

## ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Dopo aver esaminato l'idoneità della documentazione in atti depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., l'esperto prendeva contatti con il custode giudiziario ed insieme si concordava la data per il sopralluogo ai beni pignorati.

Un primo sopralluogo con accesso alla cantina e all'autorimessa è avvenuto in data 17/09/2018.

Un secondo sopralluogo con accesso all'appartamento è avvenuto in data 2/10/2018.

---

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**


---

**1.1. Descrizione giuridica dei beni**

in Comune di Cassano d'Adda (Mi), via Meucci n. 9 (catastalmente via Galileo Galilei n. 19 per precedente toponomastica), appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da un locale oltre servizi (cucina, bagno, disimpegno, balcone) e cantina di pertinenza al piano seminterrato; autorimessa al piano seminterrato.

CORPO A – APPARTAMENTO CON CANTINA

**1.2. Tipologia e quota del diritto**

intestato: proprietà per **1/1** XXXXXXXXXXXX  
nata a XXXXXXXX il giorno XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX

**1.3. Identificazione al catasto come segue (doc. catastali all. da 3 a 7)**

intestato: XXXXXXXXXXXX proprietà per **1/1**  
identificativi: foglio **21**, particella **268**, subalterno **4**  
classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 3 vani; sup. catastale tot. 40 mq; rendita € 133,25  
indirizzo: Cassano d'Adda, via Galileo Galilei n. 19 piano 1-S1, scala I;

**1.4. Coerenze da nord in senso orario (salvo errori e come meglio in fatto)**

dell'appartamento: parti comuni, altra unità di proprietà di terzi, parti comuni, altra unità di proprietà di terzi;  
della cantina: parti comuni, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, cantina di proprietà di terzi.

CORPO B – AUTORIMESSA

**1.5. Tipologia e quota del diritto**

intestato: proprietà per **1/1** XXXXXXXXXXXX  
nata a XXXXXXXX il giorno XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX

**1.6. Identificazione al catasto come segue (doc. catastali all. da 3 a 7)**

intestato: XXXXXXXXXXXX proprietà per **1/1**  
identificativi: foglio **21**, particella **268**, subalterno **27**



classamento: cat. **C/6**; classe 8; consistenza 18 mq; sup. catastale tot. -- mq; rendita € 76,23  
 indirizzo: Cassano d'Adda, via Galileo Galilei n. 19 piano S1;

### 1.7. Coerenze da nord in senso orario (salvo errori e come meglio in fatto)

dell'autorimessa: corridoio di accesso alle cantine, autorimessa di proprietà di terzi, parti comuni, autorimessa di proprietà di terzi.

## 2. DETENZIONE DEL BENE

---

### 2.1. Detenzione del bene

Il primo sopralluogo ai beni è avvenuto in data 17/09/2018 (**all. 8**). La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dal sig.ra XXXXXXXXXXXX, eseguita, oltre che dal compagno. La signora XXXXXXXX ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi dell'appartamento oggetto di procedura poiché il medesimo era momentaneamente in uso a suoi ospiti, in quel momento assenti. Per questo motivo non è stato possibile fare accesso al bene. Si è proceduto con i restanti beni pignorati, ovvero la cantina di pertinenza dell'appartamento e l'autorimessa.

Il secondo sopralluogo ai beni è avvenuto in data 2/10/2018 (**all. 8**). La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dal sig.ra XXXXXXXXXXXX e in un secondo momento, dal compagno. La scrivente e il custode hanno potuto fare accesso all'appartamento oggetto di pignoramento.

### 2.2. Esistenza contratti di locazione registrati

La scrivente ha presentato istanza all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione registrati che abbiano ad oggetto i beni pignorati e l'esecutata quale dante causa, ottenendo risposta negativa (**all. 9**).

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

---

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio XXXXXXXX che fa stato fino al 14/03/2018 a cui si rimanda (**all. 10**), eseguite ulteriori verifiche e ispezioni ipotecarie dalla scrivente (mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **da-a all. 10-13**), risulta quanto segue:

### 3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
nessuna
- **convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale**  
nessuna
- **atti di asservimento urbanistico**  
nessuno
- **altre limitazioni d'uso**  
nessuna

### 3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: Iscrizioni

#### **Ipotecche volontarie**

Nessuna

#### **Ipotecche giudiziali**

Nessuna



#### ▪ Pignoramenti

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 28/02/2018 ai nn. 25871/17208 in forza di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 16/01/2018 rep. 1082

a favore di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Cassano d'Adda (Mi), c.f. XXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXX

nata a XXXXXXX il giorno XXXXXXX c.f. XXXXXXX

#### ▪ Misure penali

Nessuna

#### ▪ Altre trascrizioni

Nessuna

#### ▪ Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per nominativo (**da-a all. 11-13**) alla data del 13/11/2018 e rispetto alla certificazione notarile, che fa stato fino al 14/03/2018 (**all. 10**), non risultano ulteriori formalità;

### 3.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 4.1. Spese di gestione condominiale

su richiesta della sottoscritta lo studio di amministrazione ha fornito la situazione contabile dell'esecutata rispetto ai beni pignorati, ricevendo il seguente resoconto, cui si rimanda per maggiori dettagli (**all. 14**):

- spese medie ordinarie annue di gestione immobili (subb. 4 + 27) stimate in circa: \* € 1.500,00
- morosità pregressa al 7/11/2018 € 5.312,22
- millesimi di proprietà: 117,65 per l'appartamento e 44,86 per l'autorimessa

\* nella decurtazione delle spese condominiali sul valore di stima dei beni, è stato moltiplicato tale importo per due annualità e quindi detratto.

Il futuro aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli 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.

### 4.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Non rilevati.

### 4.3. Attestazione APE

Il bene oggetto della presente procedura non risulta censito al catasto energetico.

### 4.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.



## 5. PROVENIENZA

---

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio Gianfranco Benetti che fa stato fino al 14/03/2018 a cui si rimanda (**all. 10**), eseguite ulteriori verifiche e ispezioni ipotecarie dalla scrivente (mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **da-a all. 10-13**), risulta quanto segue:

### 5.1. Attuale proprietà

CORPO A – APPARTAMENTO CON CANTINA e CORPO B – AUTORIMESSA

da oltre un ventennio

XXXXXXXXXX

nata a XXXXXXX il giorno XXXXXXX c.f. XXXXXXX diritto di proprietà in ragione di **1/1**

per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito del Notaio XXXXXXX(**all. 16**) del 13/12/1985 rep. 33712/3485 trascritto il 13/01/1986 ai nn. 4821/3890

dal sig.

XXXXXXXX nato a Cassano d'Adda (Mi) il giorno XXXXXXX, c.f. XXXXXXX, diritto di proprietà in ragione di **1/1**

### 5.2. Precedenti proprietari

Si rileva la seguente provenienze:

Il terreno su cui sorge il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è pervenuto al sig. XXXXXXX con atto del Notaio XXXXXXX X. IN DATA 9/06/1967 REP. 19348, registrata a Treviglio il 20/06/1967 al n. 833 vol. 119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 4/07/1967 ai nn. 40081/29948.

## 6. REGOLARITA' EDILIZIA/CATASTALE

---

### 6.1. Pratiche edilizie

Documentazione visionata presso il Comune di Cassano d'Adda (**all. 17**)

- Licenza Edilizia n. 1449/1967, rilasciata il 22/06/1967 al richiedente sig. XXXXXXX, opere autorizzate: fabbricato per abitazione in condominio;
- collaudo delle opere in c.a. n. 5131/67 C.A. Div., IV<sup>^</sup> del 13/08/1968;
- Licenza di abitabilità rilasciata il 15/10/1968;

### 6.2. Conformità edilizia

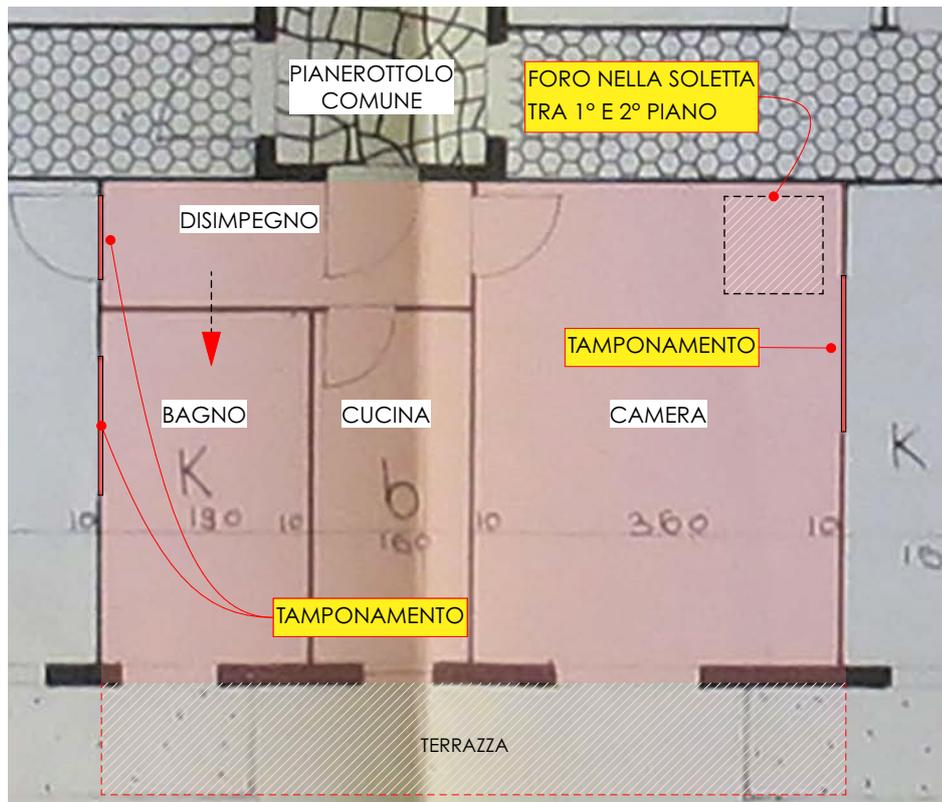
CORPO A – APPARTAMENTO CON CANTINA

Appartamento: al sopralluogo il bene non risultava conforme al titolo edilizio visionato e corrispondente agli atti di fabbrica (come da schema che segue). Si segnala in particolare un foro nella soletta tra il piano primo e il piano secondo che rende comunicanti due appartamenti di cui uno è oggetto di pignoramento. Attualmente tale foro è tamponato da una piastra in ferro (**all. 18, foto 21, 22**).

Poiché la scrivente nell'istanza di accesso agli atti presentata presso il Comune di Cassano d'Adda richiedeva anche le successive modifiche presentate a nome dell'esecutata o del suo dante causa, è plausibile che siano state eseguite varianti in cantiere senza aggiornare il titolo abilitativo, ovvero senza presentare variante.

Cantina: al sopralluogo il bene risultava conforme al titolo edilizio visionato.





CORPO B – AUTORIMESSA

Autorimessa: al sopralluogo il bene risultava conforme al titolo edilizio visionato.

**6.3. Conformità catastale**

CORPO A – APPARTAMENTO CON CANTINA

Appartamento: al sopralluogo il bene risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 22/02/1969.

Cantina: al sopralluogo il bene risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 22/02/1969.

CORPO B – AUTORIMESSA

Autorimessa: al sopralluogo il bene risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 22/02/1969.

**6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali**

CORPO A – APPARTAMENTO CON CANTINA

Per la conformità edilizia sarà necessario presentare pratica a sanatoria redatta da tecnico abilitato, oltre a corrispondere al Comune l'importo relativo alla sanzione per opere eseguite in difformità dal titolo edilizio e le opere edili di ripristino (chiusura foro a livello della soletta tra primo e secondo piano).

Si stima un costo indicativo presunto per l'onorario del tecnico che redigerà la sanatoria e un costo per la sanzione e per le lavorazioni necessarie ai ripristini per totali € 6.000,00.

Per la conformità catastale sarà necessario presentare un aggiornamento catastale redatto da tecnico abilitato mediante DOCFA per un importo pari ad € 600,00.

CORPO B – AUTORIMESSA

Nessuna regolarizzazione necessaria.



## 7. DESCRIZIONE DEL BENE

### 7.1. Breve descrizione della zona

Comune di Cassano d'Adda (Mi)

fascia/zona: centrale

tipologia prevalente: abitazioni civili

destinazione: residenziale

zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

collegamenti alla rete autostradale: nelle vicinanze della A35 BreBeMi (autostrada Brescia-Bergamo-Milano).

### 7.2. Caratteristiche dell'edificio

Comune di Cassano d'Adda, via Meucci n. 9, edificio costituito da 4 piani fuori terra oltre seminterrato.

- struttura: fondazioni continue, pilastri e travi in cemento armato, solai in latero-cemento;
- facciate: ad intonaco;
- accesso: ingresso pedonale e ingresso carraio da via Meucci;
- androne: pavimento in lastre di marmo;
- scale: alzate e pedate e pianerottoli in lastre di marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

### 7.3. Componenti edilizi specifici: finiture e impianti

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da un locale oltre servizi (cucina, bagno, disimpegno, balcone) e cantina di pertinenza al piano seminterrato; autorimessa al piano seminterrato

- esposizione: mono-affaccio a nord;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in pvc;
- porta di accesso: non blindata;
- porte interne: di tipo a battente in legno e vetro;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo centralizzato con radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia marca Syber posta in cucina;
- servizio igienico: dotato lavello, vasca, vaso igienico, bidèt;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,99 m circa;
- pareti: intonacate a civile e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica sui 4 lati, in cucina fino ad h sottopensili, in bagno fino ad h 1,80m;
- pavimenti: palladiana in tutti i locali, in graniglia di marmo in bagno;
- balconi: 1, raggiungibile dalla cucina e dalla camera;
- condizioni generali: molto buone;

La cantina: h. 2,39 m, dotata di finestrella, pavimento in battuto di cemento, porta in metallo, punto luce dalle parti comuni.

Autorimessa: h. 2,36 m, pavimento in battuto di cemento, basculante in metallo in precarie condizioni di manutenzione.

**Nota: le utenze dell'appartamento (gas/energia elettrica) risultano contabilizzate dai contatori allacciati all'appartamento soprastante, attualmente in uso all'esecutata ed alla sua famiglia (fonte: l'esecutata).**



## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata confrontando le piante catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione CORPO A	mq lordi	coefficiente	Superficie omogeneizzata
appartamento	40,00	100%	40,00
balconi (n. 1)	8,00	30%	2,40
cantina	5,00	25%	1,25
	53,00		43,65
			<b>arr. 44,00</b>

Destinazione CORPO B	mq lordi	coefficiente	Superficie omogeneizzata
autorimessa	20,00	100%	20,00
			<b>arr. 20,00</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili 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 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

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Cassano d'Adda

### 9.3. Parametri estimativi:

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)

periodo: 2° semestre 2017

Comune: Cassano d'Adda

fascia/zona: centrale

tipologia prevalente: abitazioni civili

destinazione: residenziale

valori di mercato per abitazioni economico in stato conservativo normale

(€/mq): da 1.200,00 fino a 1.450,00

valori di mercato per boxes in stato conservativo normale

(€/mq): da 850,00 fino a 1.050,00



Rilevazione prezzi degli immobili per Milano e Provincia - TeMa – Territori, Mercati e Ambienti  
S.c.p.a, azienda della Camera di Commercio di Milano

Periodo: 1° semestre 2017

Comune: Cassano d'Adda

Valori di mercato per appartamenti vecchi (oltre i 40 anni) o da ristrutturare  
(€/mq): da 1.100,00 fino a 1.400,00.

valori di mercato per boxes

(a corpo): da 14.500,00 fino a 19.000,00

#### 9.4. Valutazione:

CORPO A	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	44	1.200	<b>€ 52.800,00</b>

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
Autorimessa	C/6	20	850	<b>€ 17.000,00</b>

#### 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore (€ 53.000,00 + € 17.000,00)	€ 70.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 3.500,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 6.600,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 3.000,00
Valore al netto delle decurtazioni	€ 56.900,00

#### 9.6. Prezzo base d'asta:

Ciò premesso la scrivente assegna alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la loro attuale intera consistenza incluse le pertinenze accessorie, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate ai sopralluoghi, tenendo conto dell'assenza di garanzie per vizi (esprimendo riserva relativamente all'esistenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un mero sopralluogo visivo) e tenendo conto della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale di trasferimento dei beni:

<b>CASSANO D'ADDA via Meucci n. 9 - appartamento al piano 1 con cantina di pertinenza e autorimessa</b>	
foglio <b>21</b> , particella <b>268</b> , subalterno <b>4</b> (appartamento con cantina)	
foglio <b>21</b> , particella <b>268</b> , subalterno <b>27</b> (autorimessa)	
<b>Prezzo di vendita dei beni nello stato di "liberi":</b>	<b>€ 57.000,00</b>
Prezzo di vendita dei beni nello stato di "occupati":	€ 48.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;	
<b><u>valutazione a corpo e non a misura</u></b>	

#### 10. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non ricorre il caso.



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 18.11.2018

***l'esperto nominato***



## **ELENCO ALLEGATI**

- all. 1** nomina e quesito
- all. 2** giuramento dell'esperto
- all. 3** estratto mappa
- all. 4** planimetria catastale appartamento e cantina
- all. 5** visura storica catastale appartamento
- all. 6** planimetria catastale autorimessa
- all. 7** visura storica catastale autorimessa
- all. 8** verbale di sopralluogo
- all. 9** resoconto Agenzia delle Entrate
- all. 10** certificazione notarile
- all. 11** ispezione ipotecaria per nominativo
- all. 12** ispezione ipotecaria per immobile sub. 4 appartamento
- all. 13** ispezione ipotecaria per immobile sub. 27 autorimessa
- all. 13** ispezione ipotecaria nota accettazione tacita eredità
- all. 14** resoconto amministrazione sullo stato debitorio
- all. 15** regolamento di condominio
- all. 16** titolo di provenienza
- all. 17** accesso atti edilizi
- all. 18** rilievo fotografico

*Attestazione invio perizia alle parti*

