

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG 1378/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO 001

Unità immobiliari in Cassano d'Adda (MI) - Via Papa Giovanni XXIII n. 12

#### LOTTO 002

Unità immobiliari in Cassano d'Adda (MI) - Via Papa Giovanni XXIII s.n.c.

#### LOTTO 003

Unità immobiliare in Cassano d'Adda (MI) - Via Martesana n. 7

#### LOTTO 004

Unità immobiliare in Cassano d'Adda (MI) - Via Cassano n. 1





**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****LOTTO 001:****Corpo A**

Bene in: Cassano d'Adda (MI) - Via Papa Giovanni XXIII, 12

Categoria: A/3 [Abitazioni economiche]

Dati Catastali: **foglio 7, particella 297, subalterno 9**

**Corpo B**

Bene in: Cassano d'Adda (MI) - Via Papa Giovanni XXIII, 12

Categoria: C/6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 7, particella 297, subalterno 59**

**LOTTO 002:****Corpo A**

Bene in: Cassano d'Adda (MI) - Via Papa Giovanni XXIII, snc

Categoria: C/6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 7, particella 44, subalterno 117**

**Corpo B**

Bene in: Cassano d'Adda (MI) - Via Papa Giovanni XXIII, snc

Categoria: C/6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 7, particella 44, subalterno 118**

**LOTTO 003:**

Bene in: Cassano d'Adda (MI) - Via Martesana, 7

Categoria: A/4 [Abitazioni popolari]

Dati Catastali: **foglio 4, particella 97, subalterno 1**

**LOTTO 004:**

Bene in: Cassano d'Adda (MI) - Via Cassano, 1

Categoria: C/2 [Magazzini e depositi]

Dati Catastali: **foglio 8, particella 9, subalterno 704**

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo tutti gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

**Contratti di locazione in essere**

Non risulta presente alcun contratto di locazione ad uso abitativo e/o commerciale attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate.

**Comproprietari**

Nessuno.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

LOTTO 001 (da libero): € 150.000,00

LOTTO 002 (da libero): € 22.000,00

LOTTO 003 (da libero): € 102.000,00

LOTTO 004 (da libero): € 15.000,00

**LOTTO 001****(Appartamento al secondo piano con cantina e box pertinenziali al primo piano interrato)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cassano d'Adda (MI) in via Papa Giovanni XXIII n. 12, appartamento ubicato al secondo piano della superficie commerciale di **96,00 mq**, composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere, due bagni, un balcone e una cantina di pertinenza ubicata al primo piano interrato. All'appartamento e alla cantina si accede dalla strada, in via Papa Giovanni XXIII al numero civico 12 (Lotto 3) e successivamente mediante ascensore e scala comune condominiale.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, di stato civile coniugata all'atto dell'acquisto, in regime di separazione dei beni.

**1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda (All. 2)**

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXX.

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 7, particella 297, subalterno 9;

Dati classamento: categoria A/3, classe 6, 6,5 vani, superficie catastale totale 96 mq (totale escluse aree scoperte 96 mq), rendita catastale € 402,84.

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII n. 12, piano S1-2.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 20/10/1983, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

**1.4. Coerenze**

Appartamento (da nord in senso orario): passaggio comune, vano scala e cortile comune; cortile comune; proprietà di terzi e passaggio comune; passaggio comune.

Cantina (da nord in senso orario): cantina di terzi; cortile comune; cantina di terzi; corridoio comune.

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

Nessuna.

**CORPO: B****1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Cassano d'Adda (MI) in via Papa Giovanni XXIII n. 12, box ubicato al primo piano interrato della superficie commerciale di **18,00 mq**, composto da un unico vano. Al box si accede dalla strada in via Papa Giovanni XXIII al numero civico 12 (Lotto 3) e successivamente mediante ascensore e scala comune condominiale oppure direttamente da rampa carrabile.

**1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata il XXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXX, di stato civile coniugata all'atto dell'acquisto, in regime di separazione dei beni.

**1.8. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda (All. 2)**

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXX.

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 7, particella 297, subalterno 59;

Dati classamento: categoria C/6, classe 8, superficie catastale totale 18 mq, rendita catastale € 76,23.

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII n. 12, piano S1.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

La planimetria catastale del box, depositata in data 20/10/1983, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

**1.9. Coerenze**

Box (da nord in senso orario): box di terzi; corridoio comune; box di terzi; corsello comune.

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

Nessuna.

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Cassano d'Adda (MI).

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Melzo, Treviglio, Rivolta d'Adda, Brembate.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 300mt e a 3,0km dalla stazione FS di Casano d'Adda (linea S5/S6 suburbana di Milano - Trenord).

Collegamento alla rete autostradale: circa 5,0 km dalla Autostrada A35 BreBeMi e circa 7,0 km dalla Tangenziale Est Milano A58.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio di quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, affacciato su strada e su cortile comune, con morfologia prettamente rettangolare, avente tipologia di fabbricato residenziale libero sui quattro lati, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a tetto con falde leggermente inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore beigè e in cemento a vista;
- Accesso: portoncino in ferro e vetro;
- Ascensore: presente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: discrete.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

### Corpo A

Appartamento biesposto di tipo economico, ubicato al secondo piano, raggiungibile mediante ascensore e scala comune, è composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere, due bagni, un balcone e una cantina al primo piano interrato.

Appartamento (piano secondo):

- esposizione: doppia est-ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate di varie tonalità, principalmente di colore chiaro; in piastrelle di ceramica di tonalità chiara nei bagni (sino ad H=210cm) e in mosaico di ceramica di tonalità scura nella zona cottura della cucina (sino ad H=160cm);
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro in tutto l'appartamento, ad eccezione del disimpegno e delle camera, in parquet posato a correre in tutto l'appartamento; in piastrelle di gres di colore marrone sul balcone;
- infissi esterni: finestre in alluminio anodizzato, con vetri doppi, di colore scuro e avvolgibili in pvc di colore scuro;
- porta d'accesso: in legno, del tipo blindata;
- porte interne: in legno tamburate, del tipo scorrevole e a soffietto, di colore noce;
- servizio igienico: attrezzato, con lavabo, tazza, bidè, vasca e doccia;
- lavanderia: attrezzata, con lavabo, tazza e lavatrice;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo con alimentazione a metano e termosifoni in alluminio;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a metano;

- impianto di condizionamento: presente, con split interni ed unità esterna, tuttavia non funzionante;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas del tipo autonomo;
- altezza dei locali: circa H=2,70m, eccetto il disimpegno avente H=2,30m;
- condizioni generali dell'abitazione: discrete.

#### Cantina (primo piano interrato)

- pareti: intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- soffitto: intonacato e tinteggiate di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro;
- porta d'accesso: in ferro di colore grigio;
- altezza dei locali: circa H=3,10m;
- condizioni generali della cantina: discrete.

### **Corpo B**

Box, ubicato al primo piano interrato, composta da un unico vano.

- pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro;
- soffitto: intonacato e tinteggiato di colore chiaro;
- pavimenti: in battuto di cemento di colore grigio;
- serranda d'accesso: in ferro di colore blu;
- altezza dei locali: circa H=3,10m;
- condizioni generali del box: sufficienti.

### **2.4. Breve descrizione della zona**

I beni fanno parte di un edificio ubicato in zona periferica della città, frazione Gropello, in un'area con una media densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista di tipo civile ed economica, con condomini pluripiano ed edifici bassi, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, con morfologia pressochè rettangolare e tipologia di fabbricato "a stecca" di edilizia economica popolare, libero sui quattro lati, con area cortilizia, realizzato nel 1983 con destinazione d'uso a civile abitazione.

Il traffico è normale ed i parcheggi sono sufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Papa Giovanni XXIII al civico 12.

### **2.5. Certificazioni energetiche**

Non risultano presenti certificati registrati al CEER di Regione Lombardia.

### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti.

### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 17/02/2023 con il Custode giudiziario Avv. Edoardo Marcellini, è stato possibile rilevare che i beni sono occupati dall'esecutato e dai familiari, che hanno consentito l'accesso al bene.

Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cassano d'Adda (MI), l'esecutata XXXXXXXXXXXX risulta di stato civile coniugata, con matrimonio contratto il XXXXXXXX con XXXXXXXX a Cassano d'Adda (MI), ed iscritta con la seguente famiglia in Via XXXXXXXXXXXX: XXXXXXXXXXXX (moglie), XXXXXXXX (marito), XXXXXXXX (figlia) e XXXXXXXX (figlia minorene) **(All. 5)**.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non è presente alcun contratto di locazione ad uso abitativo attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate **(All. 7)**.

### 4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PE).

#### 4.1. Attuali proprietari

- **XXXXXXXXXX**, nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX (dal 25/11/2002 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita, stipulato il 25/11/2002 a firma del Notaio Paola Mina di Milano ai nn. XXXXXXXX di repertorio, registrato il 10/10/2002 all'Agenzia delle Entrate di Milano 4 ai nn. 6347 serie 1V, trascritto il 10/12/2002 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 156709/90972.

*Si segnala che l'atto di compravendita comprende, all'Allegato B, la certificazione del possesso dei requisiti soggetti richiesti per l'acquisizione di beni realizzati in Edilizia Convenzionata ex art. 35 della legge 865/1971 rilasciata in data 22/10/2002 dal Comune di Cassano d'Adda.*

#### 4.2. Precedenti proprietari

- **XXXXXXXXXX**, nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX, e **XXXXXXXXXX**, nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX (ante ventennio e fino al 25/11/2002), proprietà per la quota di 1/2 ciascuno con scrittura privata di assegnazione a socio di cooperativa autenticata il 27/07/1985 a firma del Notaio Alberto Pezzoli di Treviglio (BG) ai nn. XXXXXXXX di repertorio, registrato il 12/08/1985 all'Agenzia delle Entrate di Treviglio ai nn. 1444, Mod. A - Vol. 12, trascritto il 19/08/1985 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 46078/35176.

*Si segnala che i coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno acquistato il bene in regime di comunione legale dei beni.*

### 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PE) alla data del 16/03/2022 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche

effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 15/03/2023 e del 24/03/2023 (**All. 4**) si evince che:

### **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**

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 06/02/2018 ai nn. 15023/2382, stipulata dal Tribunale di Bergamo (BG) in data 02/01/2018, repertorio 1, derivante da decreto ingiuntivo, a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A., con sede a Bergamo (BG), domicilio eletto c/o Ubi Banca s.p.a. in Milano, Via Alessandro Manzoni n. 7, codice fiscale 03053920165, contro XXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € 550.000,00 di cui € 525.207,31 di capitale.

*Si segnala che tale ipoteca interessa altri immobili e altri soggetti, rimandando alla visione dell'ispezione ipotecaria in oggetto (All. 4).*

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 18/11/2021, atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP c/o il Tribunale di Milano, repertorio 19408, trascritto il 02/03/2022 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 26307/17758, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Sirio NPL S.r.l., con sede a Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, Codice fiscale 05122460263, contro XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

*Si segnala che tale pignoramento interessa altri immobili e altri soggetti, rimandando alla visione dell'ispezione ipotecaria in oggetto (All. 4).*

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### **5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

## 6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazione Immobili del Geom. Marzio D'Ambrosio con sede in Inzago (MI), via Pilastrello n° 40, che ha fornito le seguenti informazioni sui beni pignorati **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato (sub. 9): 19,260 /1.000,00.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato (sub. 59): 2,080 /1.000,00.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.600,00 (sub. 9) + € 110,00 (sub. 59)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 0,00

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 0,00

Cause in corso: non indicate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali, se necessarie.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si precisa che all'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dell'intero stabile ai sensi dell'art. 1117 c.c, come desunto dall'atto di provenienza.

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

No.

## 7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva, di tipo economico popolare, riconducono alla costruzione avvenuta negli anni '80 del secolo scorso, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Cassano d'Adda (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 08/10/2019 (Variante).

L'immobile all'interno della Disciplina del Territorio del Piano delle Regole ricade nell'Ambito Tessuto Urbano Consolidato, Città dell'Abitare, Tessuto impianto unitario a media-alta densità (art. 37 - PR Norme di Attuazione) (Tav. PR2B) **(All. 6)**.

#### Caratteri:

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, a disegno ed impianto urbanistico unitario, realizzato prevalentemente attraverso piani urbanistici attuativi, con edifici prevalentemente

in linea o a torre, di altezze superiori a 3 piani, e una buona dotazione sia di verde pubblico che di verde privato pertinenziale.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- a) IF = 0,50 mq/mq; sono ammessi gli interventi di cui all' Art. 22 - ;
- b) IC ≤ 40 %;
- c) IPF ≥ vedi Regolamento Locale di Igiene (Titolo III, Capo II, punto 3.2.3)
- d) H ≤ 14,00 m;
- e) De, Dc e Ds ≥ vedi Art. 17 - ;
- f) Da ≥ 2 alberi/100 mq;

Destinazioni d'uso

- a) Destinazione d'uso principale: Residenziali.
- b) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Ricettive e alberghiere H1, H2, Terziarie e direzionali T2, Commerciali e assimilati Tipologia V, Tipologia MN1-MP1-MS1 (nel limite del 30% della SL dell'area di pertinenza urbanistica), sempreché l'inserimento di nuove destinazioni non risulti incoerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

- Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: Sensibilità paesaggistica media (Tav. DP 4).

- Classe geologica: 2A - Fattibilità con modeste limitazioni (Tav. Geo 9a).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

## **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):**

### 7.1.1 Concessione Edilizia n. 18/79.

L'autorizzazione è stata richiesta dalla società Cooperativa Groppellese Srl in data 09/02/1979 al n. 1547 di protocollo, con rilascio della concessione edilizia n. 18/79 in data 17/09/1979, richiesta del permesso di abitabilità in data 27/07/1982 al n. 8369 di protocollo e rilascio dell'autorizzazione di abitabilità in data 04/08/1982; le opere oggetto di autorizzazione hanno riguardato "edificio per edilizia residenziale convenzionata all'interno del Comparto 1 di PEEP - Piano Edilizia Economica Popolare".

*Si segnala che tale pratica è relativa al Comparto 1 - Lotto 3, successivamente integrata dalla pratica 64/79 del 07/11/1979, relativa al Comparto 1 Lotto 4, unificate con concessione edilizia n. 29/80 del 12/05/1980.*

## **7.2. Conformità edilizia**

### **CORPO A**

Al sopralluogo l'abitazione risultava non conforme alle planimetrie allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Cassano d'Adda (MI), per una diversa distribuzione degli spazi interni, con eliminazione di una camera e formazione di soggiorno doppia, eliminazione dell'antibagno del servizio igienico principale, diverso posizionamento delle porte di ingresso delle camere, della cucina e del disimpegno.

Ciò detto, si rileva che le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione, da parte di un tecnico abilitato, di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne, se consentita dal Comune di Cassano d'Adda, fermo restando il rispetto di tutte le normative edilizie ed urbanistiche nonché la responsabilità del progettista e del committente per tutte le eventuali dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche.

Costi stimati pratica edilizia: € 1.500,00, esclusi diritti fissi ed eventuali sanzioni amministrative.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

### **CORPO B**

Al sopralluogo il box risultava conforme alle planimetrie allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Cassano d'Adda (MI).

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio.

### 7.3. Conformità catastale

#### CORPO A

Al sopralluogo l'abitazione risultava non conforme alla planimetria catastale depositata in data 20/10/1983 per difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, con differente posizionamento delle porte di ingresso della cucina e del disimpegno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante l'aggiornamento della planimetria catastale, da depositare al Catasto mediante tecnico abilitato con software Docfa, successivamente alla regolarizzazione edilizia.

Costi stimati: € 500,00 (esclusi diritti fissi).

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

#### CORPO B

Al sopralluogo il box risultava conforme alla planimetria catastale depositata in data 20/10/1983.

L'immobile è conforme dal punto di vista 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:

#### CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	94,0	100%	94,0
balcone	mq.	1,5	33%	0,5
cantina	mq.	6,0	25%	1,5
		<b>101,5</b>		<b>96,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

#### CORPO B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	18,0	100%	18,0
		<b>18,0</b>		<b>18,0</b>

## 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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

**9.2 Fonti d'informazione**✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022**

Periodo: 1° semestre 2022

- Comune: CASSANO D'ADDA (MI)

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni economiche

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.450,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.650,00

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.100,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.400,00

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 950,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza e Provincia - I° Semestre 2022 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, [www.piuprezzi.it](http://www.piuprezzi.it)**

Periodo: 1° semestre 2022

Provincia - Settore: EST

Zona: Cassano d'Adda - Periferia

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.250,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.750,00

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 850,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.250,00

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: € 12.750,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 17.750,00

*NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2022 - Annunci immobiliari**

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 07/03/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101600079/> (Tempocasa)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII

Superfici principali e secondarie: 90 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 149.000,00 pari a €/mq 1.655,55

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 134.100,00 pari a €/mq 1.490,00

Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 04/03/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/97529936/> (Tempocasa)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII

Superfici principali e secondarie: 100 mq

Stato conservativo: discreto

Prezzo richiesto: € 144.000,00 pari a €/mq 1.440,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 129.600,00 pari a €/mq 1.296,00

Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 16/02/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99728696/> (Tecnocasa)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via I Maggio 5

Superfici principali e secondarie: 85 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 145.000,00 pari a €/mq 1.705,88

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 130.500,00 pari a €/mq 1.535,29

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.500,00** per il bene ad uso residenziale e di **€/mq 900,00** per il bene ad uso autorimessa.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-alti.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

#### CORPO A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	96,0	€ 1.500,00	€ 144.000,00
				<b>€ 144.000,00</b>

#### CORPO B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	18,0	€ 900,00	€ 16.200,00
				<b>€ 16.200,00</b>

#### CORPO A + B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	96,0	€ 1.500,00	€ 144.000,00
Box	C6	18,0	€ 900,00	€ 16.200,00
				<b>€ 160.200,00</b>

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 160.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.010,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	€ 0,00
	€ 150.190,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	
<b>arrotondato</b>	<b>€ 150.000,00</b>

**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.

**LOTTO 002****(Autorimesse al primo piano interrato)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cassano d'Adda (MI) in via Papa Giovanni XXIII snc, box ubicato al primo piano interrato della superficie commerciale di **13,00 mq**, composto da un vano. Al box si accede dalla strada, in via Papa Giovanni XXIII al numero civico 3, mediante rampa pedonale e carrabile.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXXXX** nato il XXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXX, di stato civile coniugato all'atto dell'acquisto, in regime di separazione dei beni.

**1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda (All. 2)**

Intestati: XXXXXXXXXXXX.

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 7, particella 44, subalterno 117.

Dati classamento: categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita catastale € 37,18.

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII, interno 33, piano S1.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

La planimetria catastale del box, depositata in data 27/09/1979, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

**1.4. Coerenze**

Box (da nord in senso orario): corsello comune; stessa proprietà (interno 34); mappale 228; proprietà di terzi (interno 32).

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

Nessuna.

**CORPO: B****1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Cassano d'Adda (MI) in via Papa Giovanni XXIII snc, box ubicato al primo piano interrato della superficie commerciale di **13,00 mq**, composto da un vano. Al box si accede dalla strada, in via Papa Giovanni XXIII al numero civico 3, mediante ram-

pa pedonale e carrabile.

### 1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXXXXXX** nato il XXXXXXXX a XXXXXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXX di stato civile coniugato all'atto dell'acquisto, in regime di separazione dei beni.

### 1.8. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda (All. 2)

Intestati: XXXXXXXXX.

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 7, particella 44, subalterno 118.

Dati classamento: categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita catastale € 37,18.

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII, interno 34, piano S1.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

La planimetria catastale del box, depositata in data 27/09/1979, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

### 1.9. Coerenze

Box (da nord in senso orario): corsello comune; proprietà di terzi (interno 35); mappale 228; stessa proprietà (interno 33).

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

Nessuna.

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano d'Adda (MI).

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Melzo, Treviglio, Rivolta d'Adda, Brembate.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 300mt e a 3,0km dalla stazione FS di Cassano d'Adda (linea S5/S6 suburbana di Milano - Trenord).

Collegamento alla rete autostradale: circa 5,0 km dalla Autostrada A35 BreBeMi e circa 7,0 km dalla Tangenziale Est Milano A58.

## 2.1. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'immobile è un autorimessa privata, costituita da un solo livello interrato con soprastante parcheggio a raso, di pertinenza di un edificio di tre piani fuori terra, affacciato su strada e su cortile comune, con morfologia a L rettangolare, accessibile mediante rampa carrabile e pedonale, con le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a tetto piano calpestabile;
- Facciata parzialmente in intonaco tinteggiato di colore giallo;
- Accesso: cancellata in ferro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

## 2.2. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

### Corpo A

Box doppio (accorpato fisicamente con corpo B, ma separati catastalmente) ubicato al primo piano interrato, raggiungibile mediante rampa carrabile e pedonale, composto da un unico vano.

- pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro;
- soffitto: intonacato e tinteggiato di colore chiaro;
- pavimenti: in battuto di cemento di colore grigio;
- serranda d'accesso: in ferro di colore arancione;
- altezza dei locali: circa H=2,50m;
- condizioni generali del box: sufficienti.

### Corpo B

Box doppio (accorpato fisicamente con corpo A, ma separati catastalmente) ubicato al primo piano interrato, raggiungibile mediante rampa carrabile e pedonale, composto da un unico vano.

- pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro;
- soffitto: intonacato e tinteggiato di colore chiaro;
- pavimenti: in battuto di cemento di colore grigio;
- serranda d'accesso: in ferro di colore blu;
- altezza dei locali: circa H=2,50m;
- condizioni generali del box: sufficienti.

## 2.3. Breve descrizione della zona

I beni fanno parte di un edificio ubicato in zona periferica della città, frazione Gropello, in un'area con una media densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista di tipo civile ed economica, con condomini pluripiano ed edifici bassi, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di tre piani fuori terra, oltre piano interrato ospitante le autorimesse (corpi A e B di cui al paragrafo precedente) con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato residenziale libero sui quattro lati, con area

cortilizia, realizzato presumibilmente negli anni '70 del secolo scorso con destinazione d'uso a civile abitazione e autorimesse private.

Il traffico è normale ed i parcheggi sono sufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Papa Giovanni XXIII al civico 3.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

Non risultano presenti certificati registrati al CEER di Regione Lombardia.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

#### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 17/02/2023 con il Custode giudiziario Avv. Edoardo Marcellini, è stato possibile rilevare che i beni sono occupati dall'esecutato che ha consentito l'accesso al bene.

Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cassano d'Adda (MI), l'esecutato XXXXXXXXXXXX risulta di stato civile coniugato, con matrimonio contratto il XXXXXXXXXXXX con XXXXXXXXXXXXXXXX, ed iscritto con la seguente famiglia in Via XXXXXXXXXXXX: XXXXXXXXXXXX (marito), XXXXXXXXXXXX (moglie) e XXXXXXXXXXXXXXXX (suocera) **(All. 5)**.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non è presente alcun contratto di locazione ad uso commerciale attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate **(All. 7)**.

### 4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PE).

#### 4.1. Attuali proprietari

- **XXXXXXXXXX**, nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXX (dal 07/05/2007 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1 con sentenza traslativa n. 83/2007 resa dal Tribunale di Milano, Sezione distaccata di Cassano d'Adda il 07/05/2007 (ex art. 2932 c.c. e usucapione), trascritta il 25/06/2007 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 51210, rettificata il 14/02/2019 ai nn. 18014/12122 (per mero errore materiale nominativo del creditore).

*Si segnala che tale sentenza accerta il pagamento del prezzo di compravendita del 23/11/1985 secondo le modalità pattuite del subalterno 117 (interno 33) e contestualmente accerta il possesso del Sig. XXXXXXXXXXXX per oltre vent'anni, e in particolare*

dall'anno 1985, del subalterno 118 (interno 34), dichiarando la piena proprietà dell'immobile succitato per intervenuta usucapione.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- **Alcantara S.r.l.**, con sede in Milano, codice fiscale 07116060158 (ante ventennio e fino al 07/05/2007), proprietà per la quota di 1/1 con atto di fusione per incorporazione della società San Francesco S.r.l. a firma del Notaio Gaudenzio Traspadini di Milano al nn. XXXX di repertorio, trascritto il 19/07/1984 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 53105/42851.

### 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PE) alla data del 16/03/2022 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 15/03/2023 e del 24/03/2023 (**All. 4**) si evince che:

#### 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**  
Nessuna.

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

- **Iscrizioni**
  - **Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 14/03/2011 ai nn. 6081/28782, stipulata dal Tribunale di Crema (CR) in data 24/02/2010, repertorio 99, derivante da decreto ingiuntivo, a favore di Allocchio Enrico & F.lli S.n.c., con sede a Montodine (BG), codice fiscale 00929420198, contro XXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.  
Importo ipoteca: € 20.000,00 di cui € 12.950,78 di capitale.  
*Si segnala che tale ipoteca interessa solo l'immobile censito al foglio 7, particella 44, subalterno 118, rimandando alla visione dell'ispezione ipotecaria in oggetto (All. 4).*
  - **Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 06/02/2018 ai nn. 15023/2382, stipulata dal Tribunale di Bergamo (BG) in data 02/01/2018, repertorio 1, derivante da decreto ingiuntivo, a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A., con sede a Bergamo (BG), domicilio eletto c/o Ubi Banca s.p.a. in Milano, Via Alessandro Manzoni n. 7, codice fiscale 03053920165, contro XXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.  
Importo ipoteca: € 550.000,00 di cui € 525.207,31 di capitale.

*Si segnala che tale ipoteca interessa altri immobili e altri soggetti, rimandando alla visione dell'ispezione ipotecaria in oggetto (All. 4).*

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 18/11/2021, atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP c/o il Tribunale di Milano, repertorio 19408, trascritto il 02/03/2022 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 26307/17758, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Sirio NPL S.r.l., con sede a Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, Codice fiscale 05122460263, contro XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

*Si segnala che tale pignoramento interessa altri immobili e altri soggetti, rimandando alla visione dell'ispezione ipotecaria in oggetto (All. 4).*

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazione Barzaghi con sede in Trezzo sull'Adda (MI), piazza Libertà n° 33, che ha fornito le seguenti informazioni sui beni pignorati (**All. 8**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato (sub. 117): 1,99 /1.000,00.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato (sub. 118): 1,99 /1.000,00.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va presumibilmente dal 01 gennaio al 31 dicembre dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione: € 55,00 (sub. 117) + € 55,00 (sub. 118) = € 110,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 30,00 (sub. 117) + 30,00 (sub. 118) = € 60,00

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 1.200,00

Cause in corso: non indicate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali, se necessarie; l'Amministrazione ha segnalato problematiche di infiltrazioni nei box.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si precisa che all'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dell'intero stabile.

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

Si.

## 7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva, di tipo economico popolare, riconducono alla costruzione avvenuta alla fine degli anni '70 del secolo scorso, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Cassano d'Adda (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 08/10/2019 (Variante).

L'immobile all'interno della Disciplina del Territorio del Piano delle Regole ricade nell'Ambito Tessuto Urbano Consolidato, Città Storica, NRAF - Nuclei Rurali di Antica Formazione (art. 30 - PR Norme di Attuazione) (Tav. PR2B) **(All. 6)**.

#### Caratteri:

Si tratta dei nuclei cascinali storici, caratterizzati da aggregati edilizi di pregio storico ambientale che costituiscono, nel complesso, fattori caratterizzanti del paesaggio agricolo. Disposti prevalentemente attorno a una corte centrale, sono compresi al loro interno anche edifici di recente costruzione o a servizio dell'attività agricola, non coerente con l'origine rurale dei nuclei. In alcuni casi, possono essere interclusi all'interno di tessuti appartenenti ad altri ambiti del Tessuto Urbano Consolidato. Gli interventi ammessi dalle presenti norme dovranno garantire:

- a) la salvaguardia dei caratteri complessivi del tessuto edilizio agricolo e dell'ambiente, ed in particolare della valorizzazione delle corti agricole e degli elementi del paesaggio (unità agricole, rete irrigua, alberature, strade campestri, etc);
- b) il mantenimento e la salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi di origine agricola, ed in particolare del rapporto fra l'edificio e il contesto agricolo.

#### Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- a)  $IF = IFe$ ;
- b)  $IC \leq ICe$ ;
- c)  $IPF \leq 30\%$ ;
- d)  $H \leq$  all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi e, nel caso di nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
- e) Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente storico o di cortina edilizia lungo strada.

#### Destinazioni d'uso

a) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a.1 Agricole;
- a.2 Residenziali;
- a.3 Commerciali e assimilati e assimilate: Tipologia V;
- a.4 Terziarie e direzionali;
- a.5 Ricettive e alberghiere (escluso H3);
- a.6 Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

b) Le SL a destinazione Produttive e artigianali esistenti nei NRAF alla data di adozione del presente PGT sono ammesse purché vengano rispettate tutte le norme in materia di inquinamento e tutela della salute pubblica e dell'ambiente naturale circostante.

- Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: Sensibilità paesaggistica molta elevata (Tav. DP 4).

- Classe geologica: 2A - Fattibilità con modeste limitazioni (Tav. Geo 9a).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):**

Ad oggi nulla risulta pervenuto allo scrivente da parte del Comune di Cassano d'Adda, Settore Governo del Territorio, nonostante le richieste del 06/03/2023 e del 19/03/2023 (All. 6).

Al proposito si precisa che si resta in attesa di eventuale concessione edilizia, se pertinente, relativa alla costruzione dell'edificio e delle autorimesse (Permesso di Costruire n. 184/1978 del 04/11/1978 - PG 11086/1978 - presentato dalla Cooperativa Edilizia Gropello S.r.l.).

### **7.2. Conformità edilizia**

#### **CORPO A**

Ad oggi, stante quanto indicato al paragrafo precedente, lo scrivente non è in grado di esprimersi sulla regolarità edilizia del bene.

Tuttavia, qualora dovesse pervenire allo scrivente la documentazione necessaria richiesta entro la data fissata per l'udienza dal GE, sarà mia cura integrare la presente relazione.

#### **CORPO B**

Ad oggi, stante quanto indicato al paragrafo precedente, lo scrivente non è in grado di esprimersi sulla regolarità edilizia del bene.

Tuttavia, qualora dovesse pervenire allo scrivente la documentazione necessaria richiesta entro la data fissata per l'udienza dal GE, sarà mia cura integrare la presente relazione.

### **7.3. Conformità catastale**

#### **CORPO A**

Al sopralluogo il box risultava non conforme alla planimetria catastale depositata in data 27/09/1979 per una difformità consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni, con diversa dimensione del vano (box doppio, con corpo B, in assenza del tramezzo divisorio).

Le difformità sono regolarizzabili mediante l'aggiornamento della planimetria catastale, da depositare al Catasto mediante tecnico abilitato con software Docfa, successivamente alla regolarizzazione edilizia.

Costi stimati: € 500,00 (esclusi diritti fissi).

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

#### **CORPO B**

Al sopralluogo il box risultava non conforme alla planimetria catastale depositata in data 27/09/1979 per una difformità consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni, con diversa dimensione del vano (box doppio, con corpo A, in assenza del tramezzo divisorio).

Le difformità sono regolarizzabili mediante l'aggiornamento della planimetria catastale, da depositare al Catasto mediante tecnico abilitato con software Docfa, successivamente alla regolarizzazione edilizia.

Costi stimati: compresi nel precedente Corpo A.

L'immobile non è conforme dal punto di vista 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:

**CORPO A**

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
box	mq.	13,0	100%	13,0
				<b>13,0</b>

**CORPO B**

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
box	mq.	13,0	100%	13,0
				<b>13,0</b>

**10 - 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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

**9.2. Fonti d'informazione**

✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022**

Periodo: 1° semestre 2022

- Comune: CASSANO D'ADDA (MI)

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 950,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza e Provincia - I° Semestre 2022 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, [www.piuprezzi.it](http://www.piuprezzi.it)**

Periodo: 1° semestre 2022

Provincia - Settore: EST

Zona: Cassano d'Adda - Periferia

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: € 12.750,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 17.750,00

*NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2022 - Annunci immobiliari**

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 10/03/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101669087/> (Privato)

Descrizione: Box interrato

Indirizzo: Via Tornaghi

Superfici principali e secondarie: 15 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 15.000,00 pari a €/mq 1.000,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 13.500,00 pari a €/mq 900,00

Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 06/09/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/90898098/> (Seven team R.E.)

Descrizione: Box

Indirizzo: zona centrale

Superfici principali e secondarie: 15 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 13.000,00 pari a €/mq 866,66

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 11.700,00 pari a €/mq 780,00

### Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 26/03/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/86846630/> (Cassano Casa 2007)

Descrizione: Box

Indirizzo: zona centrale

Superfici principali e secondarie: 11 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 12.000,00 pari a €/mq 1.090,90

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 10.800,00 pari a €/mq 981,81

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 900,00** per il bene ad uso autorimessa.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-alti.

### 9.3. Valutazione LOTTO 002

#### CORPO A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	13,0	€ 900,00	€ 11.700,00
				<b>€ 11.700,00</b>

#### CORPO B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	13,0	€ 900,00	€ 11.700,00
				<b>€ 11.700,00</b>

## CORPO A + B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	13,0	€ 900,00	€ 11.700,00
Box	C6	13,0	€ 900,00	€ 11.700,00
				<b>€ 23.400,00</b>

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

• <b>VALORE LOTTO 002</b>	€ 23.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.170,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 60,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 21.670,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 22.000,00</b>

**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.

**LOTTO 003****(Appartamento al piano terra)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cassano d'Adda (MI) in via Martesana n. 7, appartamento ubicato al piano terra della superficie commerciale di **86,00 mq**, composto da un soggiorno con cucina a vista, un disimpegno, due camere e un bagno. All'appartamento si accede direttamente dalla strada, in via Martesana al numero civico 7.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXX a XXXXXXXXXXX, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX, di stato civile coniugato all'atto dell'acquisto, in regime di separazione dei beni.

**1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda (All. 2)**

Intestati: XXXXXXXXXXX.

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 4, particella 97, subalterno 1.

Dati classamento: categoria A/4, classe 2, 4 vani, superficie catastale totale 128 mq (totale escluse aree scoperte 128 mq), rendita catastale € 126,02.

Indirizzo: Via Martesana n. 7, piano P - T.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 06/12/1939, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

**1.4. Coerenze**

Appartamento (da nord in senso orario): proprietà di terzi; via Martesana; proprietà di terzi; giardino di terzi passaggio.

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

Nessuna.

**2 - DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Cassano d'Adda (MI).

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Melzo, Treviglio, Rivolta d'Adda, Brembate.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 100mt e a 3,0km dalla stazione FS di Casano d'Adda (linea S5/S6 suburbana di Milano - Trenord).

Collegamento alla rete autostradale: circa 5,0 km dalla Autostrada A35 BreBeMi e circa 7,0 km dalla Tangenziale Est Milano A58.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio di tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto, affacciato su strada e su cortile, con morfologia rettangolare, avente tipologia di vecchio fabbricato residenziale bifamiliare, in aderenza su due lati con altri fabbricati, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in mattoni pieni;
- Copertura a tetto con falde inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore rosa;
- Accesso: portoncino in legno;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento biesposto di tipo economico popolare, ubicato al piano terra, raggiungibile esclusivamente dalla strada, e composto da un soggiorno con cucina a vista, un disimpegno, due camere e un bagno.

Appartamento (piano terra):

- esposizione: doppia est-ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro; in piastrelle di ceramica di tonalità chiara nel bagno (sino ad H=200cm) e nella zona cottura della cucina (sino ad H=160cm);
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro in tutto l'appartamento;
- infissi esterni: finestre in legno, con vetri doppi, di colore noce scuro e persiane in legno dello stesso colore;
- porta d'accesso: in legno, del tipo blindata;
- porte interne: in legno del tipo scorrevole e a soffietto, di colore noce e in legno e vetro del tipo a battente;
- servizio igienico: attrezzato, con lavabo, tazza, bidè, vasca e lavatrice;
- impianto citofonico: audio;

- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo con alimentazione a metano e termosifoni in alluminio;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a metano;
- impianto di condizionamento: assente;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas del tipo autonomo;
- altezza dei locali: circa H=2,80m eccetto il disimpegno avente H=2,20m;
- condizioni generali dell'abitazione: sufficienti.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio ubicato in zona periferica della città, frazione Groppello, nelle vicinanze del Naviglio Martesana, in un'area con una media densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista di tipo civile ed economica, con edifici bassi e condomini pluripiano, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato bifamiliare di edilizia economica popolare, in aderenza su due lati con altri fabbricati, realizzato negli anni '30 del secolo scorso con destinazione d'uso a civile abitazione.

Il traffico è normale ed i parcheggi sono modesti; l'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada, in via Martesana al civico 7.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Non risultano presenti certificati registrati al CEER di Regione Lombardia.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 17/02/2023 con il Custode giudiziario Avv. Edoardo Marcellini, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dall'esecutato che ha consentito l'accesso al bene.

Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cassano d'Adda (MI), l'esecutato XXXXXXXX risulta di stato civile coniugato, con matrimonio contratto il XXXXXXXX con XXXXXXXXXXXXXXXX, ed iscritto con la seguente famiglia in Via XXXXXXXXXXXXXXXX: XXXXXXXXXXXX (marito), XXXXXXXXXXXX (moglie) e XXXXXXXXXXXX (suocera) **(All. 5)**.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non è presente alcun contratto di locazione ad uso abitativo attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate; si segnala tuttavia la presenza di n. 3 contratti di comodato d'uso per l'immobile in oggetto, per i quali sono state richieste copie all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Treviglio in data 06/03/2023, ad oggi non pervenute (**All. 7**).

## 4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PE).

### 4.1. Attuali proprietari

- **XXXXXXXXXX**, nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (ante ventennio ad oggi), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita stipulato il 02/04/1982 a firma del Notaio Martino Lupinacci di Milano ai nn. XXXXX di repertorio, registrato il 14/04/1982 all'Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio ai nn. 1559 Mod. 2, trascritto il 30/04/1982 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 25436/20674.

*Si segnala alla data dell'acquisto del bene il Sig. XXXXXXXXXXX era di stato civile celibe.*

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PE) alla data del 16/03/2022 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 15/03/2023 e del 24/03/2023 (**All. 4**) si evince che:

### 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**

Nessuna.

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

#### • **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 25/11/2008 ai nn. 181670/35191, stipulata dal Notaio Bruno Sergio con sede in Cassano d'Adda (MI) in data 20/11/2008, repertorio N. 894/671, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A., con sede a Bergamo (BG) e domicilio ipotecario eletto a Cassano d'Adda (MI) in Via Milano n. 14, codice fiscale 03034840169,

contro XXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € 100.000,00 di cui € 50.000,00 di capitale; durata: 10 anni.

- **Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 06/02/2018 ai nn. 15023/2382, stipulata dal Tribunale di Bergamo (BG) in data 02/01/2018, repertorio 1, derivante da decreto ingiuntivo, a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A., con sede a Bergamo (BG), domicilio eletto c/o Ubi Banca s.p.a. in Milano, Via Alessandro Manzoni n. 7, codice fiscale 03053920165, contro , contro XXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € 550.000,00 di cui € 525.207,31 di capitale.

*Si segnala che tale ipoteca interessa altri immobili e altri soggetti, rimandando alla visione dell'ispezione ipotecaria in oggetto (All. 4).*

#### • Pignoramenti

- **Pignoramento** del 15/03/2016, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio 10280, trascritto il 06/04/2016 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 36265/22949, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di UBI Finance 3 S.r.l. con sede a Brescia (BS), Codice fiscale 07000651005, contro XXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.
- **Pignoramento** del 18/11/2021, atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP c/o il Tribunale di Milano, repertorio 19408, trascritto il 02/03/2022 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 26307/17758, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Sirio NPL S.r.l., con sede a Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, Codice fiscale 05122460263, contro XXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

*Si segnala che tale pignoramento interessa altri immobili e altri soggetti, rimandando alla visione dell'ispezione ipotecaria in oggetto (All. 4).*

#### Altre trascrizioni

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 - CONDOMINIO

L'immobile non costituisce Condominio e pertanto non è vi alcuna Amministrazione (**All. 8**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: ----- /1.000,00.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Cause in corso: non indicate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali, se necessarie.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Si precisa che all'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dell'intero stabile ai sensi dell'art. 1117 c.c.

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

Si.

**7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva, di tipo economico popolare, riconducono alla costruzione avvenuta negli anni '30 del secolo scorso, come da deposito della planimetria presso il Catasto Urbano.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 08/10/2019 (Variante).

L'immobile all'interno della Disciplina del Territorio del Piano delle Regole ricade nell'Ambito Tessuto Urbano Consolidato, Città Storica, NAF - Nuclei di Antica Formazione (art. 29 - PR Norme di Attuazione) (Tav. PR2B) **(All. 6)**.

Caratteri:

Si tratta del tessuto edilizio che presenta nel suo insieme un rilevante valore storico e culturale, caratterizzato da aggregati edilizi di pregio architettonico-ambientale che costituiscono, nel complesso, fattori caratterizzanti l'ambiente urbano, disposti prevalentemente lungo i tracciati viari storici. Comprende anche edifici di origine agricola, oggi destinati ad usi urbani. Gli interventi ammessi dalle presenti norme dovranno garantire:

- a) la salvaguardia dei caratteri complessivi del tessuto edilizio e dell'ambiente, ed in particolare della quantità e qualità degli edifici e degli elementi verdi;
- b) il mantenimento e la salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi, ed in particolare del rapporto fra il singolo edificio, il giardino e lo spazio pubblico;
- c) la conservazione delle singole piante notevoli per età, altezza, specie e portamento.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi:

- a)  $IF = IFe$ ;
- b)  $IC \leq ICe$ ;
- c)  $IPF \leq 30\%$ ;
- d)  $H \leq$  all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi e, nel caso di nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
- e) Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente storico o di cortina edilizia lungo strada.

Destinazioni d'uso.

a) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a.1 Residenziali;
- a.2 Commerciali e assimilati: Tipologia V, Tipologia MN1-MP1-MS1;
- a.3 Terziarie e direzionali;
- a.4 Ricettive e alberghiere (escluso H3);
- a.5 Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

b) Le destinazioni d'uso produttive e artigianali esistenti nei NAF alla data di adozione del presente PGT sono ammesse purché vengano rispettate tutte le norme in materia di inquinamento e tutela della salute pubblica.

- Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: Sensibilità paesaggistica molto elevata (Tav. DP 4).

- Classe geologica: 2A - Fattibilità con modeste limitazioni (Tav. Geo 9a).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):**

Ad oggi nulla risulta pervenuto allo scrivente da parte del Comune di Cassano d'Adda, Settore Governo del Territorio, nonostante le richieste del 06/03/2023 e del 19/03/2023 (All. 6).

Al proposito si precisa che si resta in attesa di eventuale autorizzazione edilizia, se pertinente, relativa alle modifiche interne dell'appartamento (Autorizzazione Edilizia n. 177/1997 del 01/10/1997 - PG 16930/1997 - presentata dal Sig. XXXXXXXXXXXX).

Si rileva inoltre che l'esecutato ha inviato allo scrivente comunicazione del Comune di Cassano d'Adda relativa all'avvio dell'istruttoria per la verifica di eventuali violazioni in materia edilizia ed igienico-sanitaria inerente a "difformità sulla facciata (trasformazione da porta a finestra) sull'immobile in oggetto (All. 6).

**7.2. Conformità edilizia**

Ad oggi, stante quanto indicato al paragrafo precedente, lo scrivente non è in grado di esprimersi sulla regolarità edilizia del bene.

Tuttavia, qualora dovesse pervenire allo scrivente la documentazione necessaria richiesta entro la data fissata per l'udienza dal GE, sarà mia cura integrare la presente relazione.

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'abitazione risultava non conforme alla planimetria catastale depositata in data 06/12/1939 per difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, con soggiorno-cucina accessibili anche dal vano scala adiacente, presenza di tramezzature per la formazione del disimpegno e del servizio igienico, con differente dimensionamento di una camera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante l'aggiornamento della planimetria catastale, da depositare al Catasto mediante tecnico abilitato con software Docfa, successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia.

Costi stimati: € 500,00 (esclusi diritti fissi).

L'immobile non è conforme dal punto di vista 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
appartamento	mq.	86,0	100%	86,0
		<b>86,0</b>		<b>86,0</b>

## 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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

**9.2. Fonti d'informazione**

- ✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022**  
 Periodo: 1° semestre 2022  
 - Comune: CASSANO D'ADDA (MI)  
 Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA  
 Codice zona: D1  
 Superficie di riferimento: lorda  
 Tipologia prevalente: abitazioni civili  
 Destinazione: residenziale  
Tipologia: Abitazioni economiche  
 Stato conservativo: Ottimo  
 Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.450,00  
 Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.650,00  
 Stato conservativo: Normale  
 Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.100,00  
 Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.400,00
  
- ✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza e Provincia - I° Semestre 2022 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, [www.piuprezzi.it](http://www.piuprezzi.it)**  
 Periodo: 1° semestre 2022  
 Provincia - Settore: EST  
 Zona: Cassano d'Adda - Periferia  
Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio  
 Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.250,00  
 Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.750,00

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 850,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.250,00

*NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2022 - Annunci immobiliari**

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/10/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/98757140/> (Tempocasa)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Martesana

Superfici principali e secondarie: 100 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 129.000,00 pari a €/mq 1.290,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 116.100,00 pari a €/mq 1.161,00

Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 20/02/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99339306/> (Tempocasa)

Descrizione: Trilocale + negozio

Indirizzo: Piazza Caprara

Superfici principali e secondarie: 140 mq

Stato conservativo: mediocre

Prezzo richiesto: € 190.000,00 pari a €/mq 1.357,14

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 171.000,00 pari a €/mq 1.221,42

Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 17/03/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/97529936/> (Tempocasa)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII

Superfici principali e secondarie: 100 mq

Stato conservativo: discreto

Prezzo richiesto: € 144.000,00 pari a €/mq 1.400,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 129.600,00 pari a €/mq 1.296,00

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.250,00** per il bene ad uso residenziale.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-alti.

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	86,0	€ 1.250,00	€ 107.500,00
				<b>€ 107.500,00</b>

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

• <b>VALORE LOTTO 003</b>	€ 107.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	<b>-€ 5.375,00</b>
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	<b>-€ 500,00</b>
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 101.625,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 102.000,00</b>

**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.

**LOTTO 004****(Deposito al piano terra e al primo piano)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cassano d'Adda (MI) in via Cassano n. 1, deposito ubicato al piano terra e primo piano piano della superficie commerciale di **32,00 mq**, composta da un unico vano al piano terra adibito a magazzino, con soprastante altro vano al primo piano, avente medesima destinazione d'uso. Al magazzino si accede direttamente dalla strada, in via Cassano al numero civico 1, dopo aver attraversato la corte interna.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXXXX** nata il XXXXXXXX a Cassano d'Adda (MI), Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXX, di stato civile coniugato all'atto dell'acquisto, in regime di separazione dei beni.

**1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda (All. 2)**

Intestati: XXXXXXXXXXXX.

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 8, particella 9, subalterno 704.

Dati classamento: categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita catastale € 61,77.

Indirizzo: Via Cassano n. 1, piano T-1.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

La planimetria catastale del deposito, depositata in data 23/04/2002, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

**1.4. Coerenze**

Deposito (da nord in senso orario): cortile comune (mappale 7) su due lati; proprietà di terzi su due lati.

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

Nessuna.

**2. - DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Cassano d'Adda (MI).

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Melzo, Treviglio, Rivolta d'Adda, Brembate.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 200 mt e a 3,0 km dalla stazione FS di Casano d'Adda (linea S5/S6 suburbana di Milano - Trenord).

Collegamento alla rete autostradale: circa 5,0 km dalla Autostrada A35 BreBeMi e circa 7,0 km dalla Tangenziale Est Milano A58.

## 2.1. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio di due piani fuori terra, affacciato su corte interna, con morfologia rettangolare, avente tipologia di vecchio fabbricato ad uso rurale, libero sui quattro lati, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in mattoni pieni;
- Copertura a tetto con falde inclinate;
- Facciata in intonaco di colore grigio e mattoni faccia a vista;
- Accesso: portoncino in ferro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: insufficienti.

## 2.2. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Deposito biesposto di tipo rurale, con ingresso al piano terra, raggiungibile dal cortile interno strada, composto da un vano al piano terra e un vano soprastante adibito a magazzino non collegato e raggiungibile esclusivamente dall'esterno (non rilevabile internamente).

Deposito (piano terra e primo piano):

- esposizione: doppia nord-est;
- pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro, in parte al rustico;
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore chiaro al piano terra e con tetto a vista al primo piano;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore scuro;
- infissi esterni: finestre in legno, con vetri singoli, di colore marrone e persiane in legno dello stesso colore;
- porta d'accesso: in ferro del tipo a battente;
- servizio igienico: assente;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: a vista;
- impianto idrico: assente;

- impianto termico: assente;
- impianto gas: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: circa H=3,00m al piano terra e circa H. media=2,60m al primo piano, tuttavia quest'ultimo non rilevato e non rilevabile;
- condizioni generali del deposito: mediocri.

### 2.3. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio ubicato in zona periferica della città, frazione Gropello, nelle vicinanze del Naviglio Martesana, in un'area con una media densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista di tipo civile ed economica, con edifici bassi e condomini pluripiano, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di due piani fuori terra, all'interno di edificio a corte, avente morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato rurale (ex agricolo) libero sui quattro lati, realizzato presumibilmente agli inizi del secolo scorso con destinazione d'uso deposito/magazzino.

Il traffico è normale ed i parcheggi sono modesti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Cassano al civico 1.

### 2.4. Certificazioni energetiche

Non risultano presenti certificati registrati al CEER di Regione Lombardia.

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

## 3 - STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 17/02/2023 con il Custode giudiziario Avv. Edoardo Marcellini, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dall'esecutato che ha consentito l'accesso al bene.

Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cassano d'Adda (MI), l'esecutata XXXXXXXXX risulta di stato civile coniugata, con matrimonio contratto XXXXXXXX con XXXXXXXX), ed iscritta con la seguente famiglia in XXXXXXXXX: XXXXXXXXX (moglie), XXXXXXXXX (marito), XXXXXXXXXX (figlia) e XXXXXXXXX (figlia minorene) **(All. 5)**.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non è presente alcun contratto di locazione ad uso commerciale attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate **(All. 7)**.

## 4 - PROVENIENZA (Al. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PE).

### 4.1. Attuali proprietari

- **XXXXXXXXXX**, nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX (dal 16/05/2002 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita, stipulato il 16/05/2002 a firma del Notaio Riccardo Bandi di Milano ai nn. XXXXXX di repertorio, registrato il 04/06/2002 all'Agenzia delle Entrate di Milano 4 ai nn. 2718 serie 1V, trascritto il 04/06/2002 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 68703/40203.

*Si segnala che la Sig.ra XXXXXXXXX ha acquistato il bene, in quanto coniugata, in regime di separazione legale dei beni.*

### 4.2. Precedenti proprietari

- **XXXXXXXXXX**, nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX (ante ventennio e fino al 16/05/2022), proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita, stipulato il 22/04/1965 a firma del Notaio Augusto Zanconti di Milano ai nn. XXXXX di repertorio, registrato il 26/04/1965 all'Agenzia delle Entrate di Treviglio ai nn. 399 Mod. 115, trascritto il 28/04/1965 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 23049/17406.

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Al. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PE) alla data del 16/03/2022 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 15/03/2023 e del 24/03/2023 (**Al. 4**) si evince che:

### 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**

Nessuna.

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

#### • **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 06/02/2018 ai nn. 15023/2382, stipulata dal Tribunale di Bergamo (BG) in data 02/01/2018, repertorio 1, derivante da decreto ingiuntivo, a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A., con sede a Bergamo (BG), domicilio eletto c/o Ubi Banca s.p.a. in Milano, Via Alessandro Manzoni n.

7, codice fiscale 03053920165, contro XXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Importo ipoteca: € 550.000,00 di cui € 525.207,31 di capitale.

*Si segnala che tale ipoteca interessa altri immobili e altri soggetti, rimandando alla visione dell'ispezione ipotecaria in oggetto (All. 4).*

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 18/11/2021, atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP c/o il Tribunale di Milano, repertorio 19408, trascritto il 02/03/2022 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 26307/17758, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Sirio NPL S.r.l., con sede a Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, Codice fiscale 05122460263, contro XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

*Si segnala che tale pignoramento interessa altri immobili e altri soggetti, rimandando alla visione dell'ispezione ipotecaria in oggetto (All. 4).*

**Altre trascrizioni**

Nessuna.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

## 6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazione Dacle Servizi Immobiliari con sede in Rodano (MI), piazza Betulle n° 1, che ha fornito le seguenti informazioni sul bene pignorato **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 4,67 /1.000,00.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va presumibilmente dal 01 gennaio al 31 dicembre dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione: € 150,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 0,00

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 0,00

Cause in corso: non indicate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali, se necessarie; l'Amministrazione non ha segnalato problematiche in tal senso.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Si precisa che all'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dell'intero stabile ai sensi dell'art. 1117 c.c.

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

No.

**7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva, di tipo economico popolare all'interno di corte rurale novecentesca, riconducono alla costruzione avvenuta agli inizi del secolo scorso.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 08/10/2019 (Variante).

L'immobile all'interno della Disciplina del Territorio del Piano delle Regole ricade nell'Ambito Tessuto Urbano Consolidato, Città Storica, NAF - Nuclei di Antica Formazione (art. 29 - PR Norme di Attuazione) (Tav. PR2B) **(All. 6)**.

Caratteri:

Si tratta del tessuto edilizio che presenta nel suo insieme un rilevante valore storico e culturale, caratterizzato da aggregati edilizi di pregio architettonico-ambientale che costituiscono, nel complesso, fattori caratterizzanti l'ambiente urbano, disposti prevalentemente lungo i tracciati viari storici. Comprende anche edifici di origine agricola, oggi destinati ad usi urbani. Gli interventi ammessi dalle presenti norme dovranno garantire:

- a) la salvaguardia dei caratteri complessivi del tessuto edilizio e dell'ambiente, ed in particolare della quantità e qualità degli edifici e degli elementi verdi;
- b) il mantenimento e la salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi, ed in particolare del rapporto fra il singolo edificio, il giardino e lo spazio pubblico;
- c) la conservazione delle singole piante notevoli per età, altezza, specie e portamento.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi:

- a)  $IF = IFe$ ;
- b)  $IC \leq ICe$ ;
- c)  $IPF \leq 30\%$ ;
- d)  $H \leq$  all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi e, nel caso di nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
- e) Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente storico o di cortina edilizia lungo strada.

Destinazioni d'uso.

a) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a.1 Residenziali;
- a.2 Commerciali e assimilati: Tipologia V, Tipologia MN1-MP1-MS1;
- a.3 Terziarie e direzionali;
- a.4 Ricettive e alberghiere (escluso H3);
- a.5 Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

b) Le destinazioni d'uso produttive e artigianali esistenti nei NAF alla data di adozione del presente PGT sono ammesse purché vengano rispettate tutte le norme in materia di inquinamento e tutela della salute pubblica.

- Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: Sensibilità paesaggistica molto elevata (Tav. DP 4).

- Classe geologica: 2A - Fattibilità con modeste limitazioni (Tav. Geo 9a).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):**

Ad oggi nulla risulta pervenuto allo scrivente da parte del Comune di Cassano d'Adda, Settore Governo del Territorio, nonostante le richieste del 06/03/2023 e del 19/3/2023 (All. 6).

**7.2. Conformità edilizia**

Ad oggi, stante quanto indicato al paragrafo precedente, lo scrivente non è in grado di esprimersi sulla regolarità edilizia del bene.

Tuttavia, qualora dovesse pervenire allo scrivente la documentazione necessaria richiesta entro la data fissata per l'udienza dal GE, sarà mia cura integrare la presente relazione.

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo il deposito risultava conforme alla planimetria catastale depositata in data 23/04/2002.

L'immobile è conforme dal punto di vista 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
deposito piano T	mq.	16,0	100%	16,0
deposito piano 1	mq.	16,0	100%	16,0
		<b>32,0</b> mq. lordi		<b>32,0</b> mq. commerciali

**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, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base

estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

## 9.2. Fonti d'informazione

### ✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022**

Periodo: 1° semestre 2022

- Comune: CASSANO D'ADDA (MI)

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Magazzini

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 450,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 600,00

### ✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza e Provincia - I° Semestre 2022 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, [www.piuprezzi.it](http://www.piuprezzi.it)**

Periodo: 1° semestre 2022

Provincia - Settore: EST

Zona: Cassano d'Adda - Periferia

Tipologia: Capannoni vecchi

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 700,00

*NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

### ✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2022 - Annunci immobiliari**

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 11/01/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/100393996/> (Siacasa Immobili)

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Zona Groppello

Superfici principali e secondarie: 97 mq

Stato conservativo: mediocre

Prezzo richiesto: € 70.000,00 pari a €/mq 721,64

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 63.000,00 pari a €/mq 649,48

Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 13/03/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101625533/> (Privato)

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII

Superfici principali e secondarie: 243 mq

Stato conservativo: mediocre

Prezzo richiesto: € 125.000,00 pari a €/mq 514,40

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 112.500,00 pari a €/mq 462,96

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 500,00** per il bene ad uso magazzino.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono alti.

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Deposito	C2	32,0	€ 500,00	€ 16.000,00
				<b>€ 16.000,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

• <b>VALORE LOTTO 004</b>	€ 16.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 800,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 15.200,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 15.000,00</b>

**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 criticità ostativa alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessità della regolarizzazione edilizia e catastale per il lotto 001, della regolarizzazione catastale dei lotti 002 e 003, nonché la necessità di reperire dal Comune di Cassano d'Adda eventuale documentazione edilizia, se presente, dei lotti 002, 003 e 004.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo email e A/R agli indirizzi comunicati in sede di sopralluogo e desunti dall'Ufficio Anagrafe **(All. 9)**.

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.

#### ALLEGATI

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titolo di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Cassano d'Adda (MI);
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione delle Amministrazioni Condominiali;
- Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 03/04/2023

l'Esperto Nominato  
Arch. Fabio Ugo Ramella