

Tribunale di Milano
Sezione Terza Civile
Causa R.G. 38230/2016

Giudice: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Appartamento con cantina e Box in Cassano d'Adda (MI)



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail:

INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Don Minzoni n. 16 – Cassano d'Adda (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A3 [Abitazione]

Dati Catastali: foglio **10**, particella **232**, subalterno **103**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Comproprietari non eseguiti

Corpo B

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: foglio **10**, particella **232**, subalterno **107**

Stato occupativo

Corpo B: al sopralluogo libero

Comproprietari non eseguiti

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € **127.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Prezzo al netto delle decurtazioni per quota di 1/2

da libero: € **63.500,00**

PREMESSE

- Il presente giudizio di divisione trae origine dalla procedura esecutiva immobiliare RGE n. 1108/2013 promossa da [REDACTED] nei confronti del Sig. [REDACTED]
- ✓ i beni oggetto della suddetta procedura, costituiti da un appartamento posto al piano quarto con annessa cantina al piano seminterrato oltre a box anch'esso posto al piano seminterrato del fabbricato, sono ubicati nel Comune di Cassano d'Adda (MI) in Via Don Minzoni n. 16, di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, dell'esecutato Sig. [REDACTED] e della Sig. ra [REDACTED] (comproprietaria non esecutata);
 - ✓ il Pignoramento del 19/02/2013 rep. 764, **trascritto a Milano 2 in data 08/05/2013 ai nn. 42399/29220**, promosso dal [REDACTED], grava sulla quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED] sui suddetti immobili identificati al NCEU di Cassano d'Adda fg. 10, mapp. 232, sub. 103 (cat. A/3) e sub. 107 (cat. C/6).
 - ❖ Trattasi di immobili facenti parte del medesimo fabbricato condominiale, ubicato in Via Don Minzoni n. 16, in Cassano d'Adda; pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un **UNICO LOTTO** come segue:

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina e Box

Trattasi di immobili facenti parte del medesimo fabbricato condominiale, ubicato in Via Don Minzoni n. 16, in Cassano d'Adda; pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un UNICO LOTTO.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito in Comune di Cassano d'Adda, Via Don Minzoni n. 16, posto al piano quarto di un fabbricato condominiale, composto, al momento del sopralluogo, da un disimpegno di ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, un corridoio per la zona notte, due camere, un bagno finestrato, un ripostiglio e due balconi.
Al piano interrato è ubicata la cantina pertinenziale.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di proprietà** dell'immobile di:

- [redacted] nato [redacted] [redacted]

Comproprietaria non eseguita:

[redacted] nata [redacted] il [redacted], c.f. [redacted]

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

- [redacted] nata c [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] in regime di separazione dei beni

- [redacted] nato c [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio **10**, particella **232**, subalterno **103**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 6; consistenza 5,5 vani; sup. catastale tot. 98 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 93 mq; rendita € 340,86

indirizzo: VIA DON MINZONI n. 16 Scala A Interno 4C Piano 4

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0191802 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 21400.1/2011)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario- COSTITUZIONE del 04/06/2009 Pratica n. MI0472684 in atti dal 04/06/2009 COSTITUZIONE (n. 3315.1/2009);
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 25/01/1979 in atti dal 20/07/1998 FIN 98-99 (n. 3285.1/1979);
- COSTITUZIONE del 25/01/1979 in atti dal 29/12/1993 (n. A00004.900/1979)

Osservazioni: si riporta che nel titolo di acquisto, a differenza di quanto risulta dalla intestazione catastale, i Sigg. ri [redacted] e [redacted] risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Note: si riporta inoltre che i sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED], sposati in data [REDACTED] si sono successivamente separati come da decreto di omologazione della separazione consensuale del [REDACTED] riportante, tra l'altro, quanto segue:

"4) La casa coniugale di comune proprietà, completa di arredi di esclusiva proprietà della moglie, resta assegnata alla moglie. La [REDACTED] che provveduto a pagare le rate

[REDACTED]

1.4. Coerenze come da rogito:

dell'appartamento: nord appartamento 4D, est scivolo fabbricato "A"; ovest intercapedine e ripiano scala comune; sud giardino comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

della cantina: nord giardino comune, est corridoio cantine; ovest sottoscala comune; sud locale contatore Enel e cantina 20E.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica e scheda catastale in atti al NCEU del 25/01/1979)

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

vano ad uso autorimessa posto al piano interrato del fabbricato

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di proprietà** dell'immobile di:

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

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] in regime di separazione dei beni

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio **10**, particella **232**, subalterno **107**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 6; consistenza 19 mq; sup. catastale 19 mq; rendita € 58,88

indirizzo: VIA DON MINZONI n. n. 16 Scala A Interno 7F Piano S1

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

- VARIAZIONE del 01/12/2014 Pratica n. MI0640216 in atti dal 01/12/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 204131.1/2014)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0191812 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 21410.1/2011);

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- OSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 25/01/1979 in atti dal 20/07/1998 FIN 98-99 (n. 3282.1/1979);
- COSTITUZIONE del 25/01/1979 in atti dal 29/12/1993 (n. A00004.900/1979)

Osservazioni: si riporta che nel titolo di acquisto, a differenza di quanto risulta dalla intestazione catastale, i Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

1.9. Coerenze del box come da rogito:

nord vespaio aerato, est autorimessa 6F; sud disimpegno autorimesse; ovest autorimessa 8F.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica e scheda catastale in atti al NCEU del 25/01/1979)

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Cassano d'Adda

Caratteristiche zona: i beni in oggetto sono ubicati a nord del centro di Cassano d'Adda, comune a nord- est di Milano facente parte del distretto provinciale della Martesana, in un complesso condominiale posto in Via Don Minzoni n. 16.

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con sufficiente possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici: il Comune di cassano d'Adda è ben collegato con il sistema di trasporto pubblico, attraverso la ferroviaria Milano Venezia con la Stazione di Cassano d'Adda con il trasporto gestito da trenord. Autobus SAI con la linea GropelloCassano-Treviglio, Milano sud est trasporti con la Linea Z405 Gessate M2-Cassano- Milano nord est trasporti Treviglio con la Linea Z407 Melzo - Truccazzano - Cassano, Linea Z309 Cassano FS - Vaprio d'Adda - Trezzo sull'Adda

Servizi offerti dalla zona: la microzona, completamente urbanizzata, non è dotata nelle immediate vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio; presenti solo alcuni servizi nelle immediate vicinanze. Buona presenza di aree a verde e centri sportivi.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

I beni oggetto della presente sono ubicati a nord del centro di Cassano d'Adda in un complesso condominiale realizzato alla metà degli anni '70, posto in Via Don Minzoni n. 16.

Il complesso condominiale, completamente recintato e dotato di accesso pedonale e carraio da Via Don Minzoni, è composto da tre edifici isolati di uguale tipologia (A, B e C) del tipo a stecca su pilotis, oltre ad un piano interrato adibito a boxes.

Il complesso, privo di servizio di portineria centrale, è caratterizzato dalla presenza di spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate, alberi di alto fusto, passaggi pedonali ed autorimesse interrate; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

Il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto è il fabbricato "A" di sei piani fuori terra oltre al piano interrato ad uso cantine e boxes.

- Facciate: intonacate di colore tortora con porzioni di colore marrone in condizioni sufficienti;
- balconi: parapetti in ferro con bacchette di ferro a disegno semplice e pannelli vetriati in condizioni sufficienti/nella norma;
- coperture: a falde
- ingresso pedonale al complesso (civico n. 16): cancello ad anta singola a battente in ferro con sovrastante pensilina in condizioni nella norma;
- ingresso carraio ai boxes (civico n.16a): cancello ad anta singola a battente automatizzata in ferro in condizioni nella norma;
- rampa vano scala: rivestita in marmo tipo granito in condizioni sufficienti;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali del fabbricato e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A-Sub.103

L'unità in oggetto, ubicata al piano quarto del fabbricato, con accesso da vano scala comune dotato di ascensore, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un disimpegno di ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, un corridoio per la zona notte, due camere, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca), un ripostiglio e due balconi.

Note: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, disabitata e priva di arredi; tutte le utenze sono risultate staccate.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, necessita di manutenzione e ammodernamento (ristrutturazione) nelle finiture e negli impianti.

Al piano interrato, con accesso interno al fabbricato, è ubicata la cantina pertinenziale (identificata con la sigla 19E)

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio, ad est su rampa boxes ed a sud su giardino comune
- porta di accesso: di tipo semplice pannellata in legno sulle due facce in condizioni modeste;
- infissi esterni: in legno con singoli vetri in condizioni datate, necessitanti di manutenzione;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc condizioni sufficienti seppur necessitanti di manutenzione (corda rotta per tapparella in soggiorno);
- porte interne: di tipo a battente in legno con inserti vetrati dell'epoca di edificazione (anni '70);
- pareti: normalmente tinteggiate necessitanti di nuova imbiancatura;
- plafoni: normalmente tinteggiati necessitanti di nuova imbiancatura;
- pavimenti: in marmo nei corridoi, nelle camere ed in soggiorno in condizioni nella norma seppur datate; in piastrelle di ceramica smaltata datate (dell'epoca di edificazione del fabbricato)
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia; a semplice vista "da normalizzare"; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico a caloriferi: di tipo centralizzato;
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo con caldaia a gas ubicata in cucina, non funzionante al momento del sopralluogo; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- altezza dei locali: H mt 2,87 circa

Cantina

- porta: in metallo
- plafone e pareti: intonacati
- pavimenti: in lisciata di cemento in condizioni sufficienti;
- altezza del locale: H mt 2,28 circa

CORPO B-Sub.107

L'unità in oggetto è posta al piano interrato del fabbricato con ha accesso pedonale da scala a cielo aperto ubicata nel giardino comune e carraio, tramite rampa e cancello in ferro automatizzato ad anta singola a battente, da Via Don Minzoni n. 16A.

Il box (di circa 19 mq commerciali) ha pavimento in lisciata di cemento e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale; le pareti ed il plafone sono in cemento.

Dimensioni utili interne 2,59 mt circa x 6,99 mt circa; passaggio netto apertura: 2,41 mt circa; altezza interna netta mt. 2,68 circa; altezza interna netta sotto serranda mt. 2,14 circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficienti.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Box

- porta di accesso esterna: serranda di tipo basculante ad apertura manuale in alluminio in condizioni sufficienti;
- pareti: in cemento
- pavimenti: in lisciata di cemento
- interruttore e luce a plafone: presenti ma non funzionanti al sopralluogo
- altezza del locale: H mt 2,68circa; altezza sotto serranda: H mt 2,14 circa

2.4. Certificazioni energetiche**CORPO A**

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, dotato di Attestato di Prestazione Energetica; codice identificativo 1505900006216, registrato il 16/02/2016 e valido sino al 16/02/2026, secondo termini di legge. Classe Energetica G; Indice prestazione Energetica (IPE): 570,98 kWh/mqa.

(copia APE; **all.N.6- Informazioni condominiali**)

CORPO B

Esente

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**CORPI A + B**

Non fornite

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

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 16/05/2023.

La scrivente, a seguito di avviso conferimento incarico con data del sopralluogo agli immobili inviata alle parti via PEC, in data 16/05/2023 si recava sul posto e, alla presenza del Custode nominato, procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

Note: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, disabitata e priva di arredi; tutte le utenze sono risultate staccate

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 03/07/2023, l'Agenzia di Milano 4 rispondeva quanto segue:

"Comunico che il soggetto 1) [REDACTED] risulta dante causa nei seguenti contratti di locazione: [REDACTED] da richiedere a UT CORTEOLONA (R2L); il soggetto 2) [REDACTED] NON risulta dante causa in contratti di locazione/comodato. *dati catastali nd".

La scrivente pertanto provvedeva immediatamente ad inviare ulteriore richiesta di verifica all'Ufficio competente di Stradella, come anche da indicazioni dell'Ufficio di Pavia; si riporta che ad oggi, nonostante solleciti, nulla è stato risposto dall'Ufficio preposto (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

Si ricorda tuttavia che, con verbale di separazione consensuale del Tribunale [REDACTED] (RG [REDACTED]), la casa coniugale era stata assegnata alla comproprietaria non eseguita, [REDACTED], ex moglie dell'esecutato sig. [REDACTED], e che, alla data del 02/01/2023, gli immobili erano ancora occupati dalla Sig. [REDACTED] come da relazione in atti del custode nominato Sivag spa riportante quanto segue: "gli immobili in epigrafe risultano essere tuttora occupati dalla comproprietaria non eseguita [REDACTED] (assegnataria degli immobili in sede di separazione consensuale - Tribunale [REDACTED] - omologa del [REDACTED])".

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente + verbale di omologa di separazione **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 02/08/213, al quale si fa riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 20/06/2023, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ Ai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] in atto dichiaratisi coniugati in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta per compravendita dai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] con atto a [REDACTED]

(copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

▪ Domande giudiziali o altre trascrizioni

Domanda Giudiziale: Divisione Giudiziale [REDACTED] del Tribunale di Milano, **trascritta a Milano** [REDACTED], a favore e contro [REDACTED] e [REDACTED] in relazione agli immobili oggetto della presente, identificati al NCEU di Cassano d'Adda al fg.10, mapp. 232, subb. 103 e 107. Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

"1) DICHIARARSI LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE IMMOBILIARE RELATIVAMENTE AI BENI DESCRITTI IN PREMessa TRA IL SIG. ██████████ E ██████████.DISPORRE LA VENDITA ALL'ASTA DEL CESPITE SOPRA DESCRITTO PER LA QUOTA DELL'INTERO ED ASSEGNARE LA QUOTA DI 1/2 DEL NETTO RICAvo (CORRISPONDENDE ALLA QUOTA DI SPETTANZA ██████████) ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 1108/13 ED ATTRIBUIRE IL RESIDUO IN FAVORE DELLA COMPROPRIETARIA NON ESECUTATA. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA'."

Misure Penali

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pianoramento del 19/02/2013 rep. 764, **trascritto a Milano 2 in data 08/05/2013 ai nn. 42399/29220**, promosso dal ██████████ con sede in ██████████, c.f. e ██████████, contro ██████████ esecutato, per quota di 1/2, gravante sulla quota di 1/2 degli immobili oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 20/06/2023 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio ██████████, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, nonostante solleciti solo in data 11/07/2023 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute (corpi A+B):

GESTIONE 2022/2023 Euro 1.297,89 a debito (come riferito dall'amministratore)

GESTIONE 2023/2024 APPENA INIZIATA (come riferito dall'amministratore)

Spese di gestione:

Spese medie annue: EURO 1.248,63 TENENDO IN CONSIDERAZIONE CHE LA QUOTA A CONSUMO DEL RISCALDAMENTO ERA PARI AD EURO 0,31circa (come riferito dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 46,802 (come da tabella ricevuta dall'amministratore)

millesimi appartamento 4C: 41,214 (come da regolamento di condominio)

millesimi cantina 19E: 0,508 (come da regolamento di condominio)

millesimi box 7F: 5,080 (come da regolamento di condominio)

Si riporta inoltre (risposte amministratore in rosso) quanto segue:

- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo; NO
- se l'unità pignorata è per caso oggetto di problematiche condominiali o con i vicini: NO
- se per il fabbricato vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria: VEDI RIPARTO PREVENTIVO GESTIONE 2023/2024
- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi NON PRESENTE
- copia delle certificazioni di conformità degli impianti condominiali, qualora presenti e se in Vostro possesso NON IN NOSTRO POSSESSO
- **copia del Certificato Prevenzione Incendi (CPI) per il box se presente** NON PRESENTE

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati; all. N.6- Informazioni condominiali)

6.2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: No

Corpo B: SI (tramite rampa carraia)

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda, in ambiti prevalentemente residenziali –esistenti.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali

modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per i beni in oggetto.

- Nulla osta N. P.E. 54/74 - N. Prot. 456 del 6 marzo 1974 rilasciato in data 25 febbraio 1975 per gli appartamenti;
- Concessione edilizia n. 112/77 in data 5 giugno 1978 per i boxes;
- Autorizzazione di abitabilità n. 54/74 rilasciata in data 3 gennaio 1981

Note: le suddette pratiche edilizie con tipi grafici sono state messe a disposizione della scrivente in formato digitale sul portale "InPratica" del Comune di Cassano d'Adda; la scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate (stralci) ricevute dal portale del Comune; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

corpo A

Alla data del sopralluogo (16/05/2023) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 25/01/1979 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

corpo B

Alla data del sopralluogo (16/05/2023) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 25/01/1979 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	89,7	100%	89,7
balconi	mq.	16,2	30%	4,9
cantina	mq.	6,3	25%	1,6
		112,2		96,1
		mq. lordi		mq. commerciali arrot. 96 mq

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it, valori compravendite recenti nel medesimo fabbricato;

- Osservatori del mercato:
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2022 Comune di Cassano d'Adda – zona B1– Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica con cantina	A3	96,0	€ 1.250,00	€ 120.000,00
Box	C6	a corpo	a corpo	€ 15.000,00
				€ 135.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un 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.

LOTTO UNICO

• Valore	€ 135.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 6.750,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 1.297,89
	<hr/> € 126.952,11

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 127.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	€ 0,00
PROPRIETÀ PER QUOTA DI 1/2- Prezzo di vendita LOTTO UNICO per quota di 1/2 nello stato di "libero":	€ 63.500,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 01/08/2023

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU

Allegati N. 2-Avvisi di sopralluogo

Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezioni agenzia Entrate e risposte degli uffici competenti

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati e copia regolamento di condominio;

copia APE scaricata dal CEER

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, stralcio Pratiche citate + tipi grafici significativi

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne
