

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 946/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: abitazione economica e box autorimessa in Comune di Cassano d'Adda (MI) Via Galileo Galilei nn. 23/B - 21.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Cassano d'Adda (MI) Via Galileo Galilei n. 23/B
Categoria: A/3 [Abitazione economica]
Dati Catastali: foglio 21, particella 80, subalterno 5.

Corpo B

Beni in Cassano d'Adda (MI) Via Galileo Galilei n. 21
Categoria: C/6 [Autorimessa]
Dati Catastali: foglio 21, particella 80, subalterno 8.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'appartamento risultava libero da persone e cose mentre il vano cantina ed il solaio risultavano occupati da materiale accatastato.

Corpo B: al sopralluogo il box autorimessa risultava parzialmente occupato da arredi.

Contratti di locazione in essere

Presente e registrato il 29/06/2020.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 100.000,00

da occupato: € 80.000,00

LOTTO 001
(Abitazione economica e box autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cassano d'Adda (MI) - Via Galileo Galilei n. 23/B: appartamento ad uso abitazione al piano secondo di tre locali più servizi con annessi un vano cantina al piano interrato, una porzione di solaio al piano sottotetto e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile. Più precisamente l'appartamento risulta così articolato: ingresso, cucina, soggiorno con balcone, due camere e servizio igienico.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato in XXXXX C.F.: XXXXX di stato civile celibe al momento dell'acquisto del bene (atto del 29/12/2016).

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue:

Intestati: **XXXX**, nato in XXXXX C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/1.
 dati identificativi: **fg. 21 part. 80 sub. 5**
 dati classamento: z.c. /// – Cat. A/3 – Cl. 5 – cons. 5 vani – sup. cat. 91 mq - rendita € 258,23
 Indirizzo: Via Galileo Galilei n. 23 – scala U - piano S1/2/3
 Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;
 - impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- abitazione p. 2°: dapprima cortile comune indi abitazione di terzi, vano scala comune, cortile comune, ragione di terzi al mapp. 227 infine e, per chiudere, ancora cortile comune;
- cantina p. S1: dapprima corridoio comune indi cantina di terzi, cortile comune, altra cantina di terzi infine e, per chiudere, ancora cantina di terzi;
- solaio p. sottotetto: dapprima cortile comune indi solaio di terzi, corridoio comune, altro solaio di terzi infine e, per chiudere, ancora cortile comune.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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) - Via Galileo Galilei n. 21: box singolo ad uso autorimessa al piano seminterrato con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXX nato in XXXX C.F.: XXXXX di stato civile celibe al momento dell'acquisto del bene (atto del 29/12/2016).

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue:

Intestati: **XXXXX**, nato in XXXXX C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/1.
 dati identificativi: **fg. 21 part. 80 sub. 8**
 dati classamento: z.c. /// – Cat. C/6 – Cl. 8 – cons. 14 mq – sup. cat. 14 mq - rendita € 59,29
 Indirizzo: Via Galileo Galilei n. 23 – piano S1
 Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;
 - impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.9. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- autorimessa p. S1: dapprima cortile comune indi box autorimessa di terzi, corridoio comune, altro box autorimessa di terzi infine e, per chiudere, ancora box autorimessa di terzi.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Fascia/zona: Centrale/CENTRO - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 11*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione economica e box autorimessa).

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

Servizi offerti dalla zona nel raggio di un chilometro: negozi al dettaglio, bar, agenzia bancaria, supermercato, farmacia, ufficio postale, Municipio (a circa 1,2 km), scuole primarie, Ospedale A. Zappatoni.

Principali collegamenti pubblici: a 270 m in C.so Europa fermata linea Z309 (Cassano - Vaprio), a circa 290 m in Via Monte Grappa fermata delle linee Z405 (Gessate M2 – Cassano FS – Treviglio Fs) e Z407 (Gorgonzola M2 - Cassano FS).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,2 chilometri svincolo dell'autostrada BreBeMi.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto costruito nel 1962, presenta:

- struttura verticale: in c.a. gettato in opera;
- struttura orizzontale: solai in laterocemento;
- tetto a falde inclinate con struttura lignea e manto di copertura in tegole di laterizio;
- tamponamenti: in muratura intonacata e tinteggiata;
- accesso pedonale: da Via Galileo Galilei attraverso strada gravata da servitù di passo pedonale e carraio quindi cancello pedonale (civ. 23/b);
- accesso carraio: direttamente dalla Via Galileo Galilei attraverso cancello carraio (civ. 21) e cortile comune;
- scala interna: a rampe parallele con struttura in c.a. gettato in opera, gradini con alzate e pedate rivestite in marmo;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Appartamento ad uso abitazione al piano secondo di tre locali più servizi con cantina al piano seminterrato, porzione di solaio al piano sottotetto e box autorimessa al piano seminterrato. Più precisamente l'appartamento risulta così articolato: ingresso, cucina, soggiorno con balcone, due camere e servizio igienico.

Alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

Corpo A:

Abitazione e pertinenze

- esposizione: doppia, a nord su cortile comune (camere e servizio igienico), a sud su giardino comune (soggiorno e cucina);
- pareti: tinteggiate nel soggiorno e nelle camere, rivestire in piastrelle di ceramica nel servizio igienico e nella cucina;
- plafoni: tinteggiati;
- pavimenti: in lamparquet in soggiorno e cucina, in piastrelle di graniglia di marmo nelle camere, in piastrelle di gres ceramico in bagno ed in piastrelle di gres rosso nel balcone;
- infissi esterni: in PVC con doppi vetri ed avvolgibili esterni;
- porta d'accesso: a battente rinforzata;
- porte interne: in legno verniciato con inserti in vetro;
- imp. citofonico: presente, non verificato;
- imp. elettrico: sottotraccia con quadro elettrico con interruttori differenziali;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia murale a gas metano posta in cucina e caloriferi;
- imp. acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas metano posta in cucina;
- servizio igienico piano: attrezzato con lavandino, doccia, vaso e bidet; è dotato di attacco lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- ascensore: non presente;
- cortile: in parte pavimentato con beole a spacco ed in parte con aiuole (parte anteriore a sud);
- altezza dei locali: appartamento 2,96 m circa, cantina 2,50 m, solaio da 0,50 a 2,10 m al colmo;
- cantina: pavimentazione non visibile per il materiale accatastato, finestra in ferro e vetro, porta d'ingresso in legno;
- solaio: delimitato da partizioni in rete e legno, porta in legno, occupato da materiale accatastato;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete,

Corpo B:

Autorimessa

- pareti divisorie in muratura, intonacate e tinteggiate;
- pavimenti in piastrelle di gres rosso;
- serranda in lamiera di ferro verniciata;
- impianto di illuminazione con un punto luce;
- condizioni generali dell'autorimessa: discrete, necessita di una verniciatura della serranda.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di pignoramento è posto al civico 23/b di Via Galileo Galilei, in zona centrale del Comune di Cassano d'Adda completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; discretamente raggiungibile da arterie viarie primarie quali la SP11 o Strada Padana Superiore che, attraversa il comune e dall'autostrada BreBeMi e ben servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla stazione ferroviaria. Il contesto è caratterizzato

da insediamenti residenziali condominiali costruiti a far data dagli anni '60.

2.5 Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1505900037216 del 20/12/2016 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 261,76 kWh/m²a (all. 12).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperate.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non necessita. Nel fascicolo degli atti di fabbrica è depositato il Collaudo statico dell'edificio.

3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 6/02/2024 alla presenza di un delegato della Dott.ssa XXXX, Custode Giudiziario, e dell'Ing. XXXX, Amministratore del condominio, è stato possibile accedere al bene con l'ausilio di un fabbro che ha forzato le porte di ingresso, l'appartamento risultava libero da persone e cose, la cantina, il solaio ed il box risultavano parzialmente occupati da arredi e materiale accatastato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Da quanto comunicato dall'Ufficio Territoriale di Gorgonzola dell'Agenzia delle Entrate DPlI di Milano in data 19/12/2023, per le unità immobiliari pignorate risulta registrato in data 29/06/2020 al n. 2030 serie 3T il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 26/06/2020 tra XXXX, debitore esecutato, e XXXXX, della durata di quattro anni, dal 1/06/2020 al 31/05/2024, e tacitamente rinnovabile per altri quattro anni; canone di locazione 4.200,00 €/anno.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1 Attuali proprietari

XXXXX – proprietario per la quota indivisa di 1/1 **dal 29/12/2016 ad oggi**.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Raffaele Tartaglia Notaio in Castelli Calepio in data 29/12/2016 rep. nn. 4960/3661, trascritto a Milano 2[^] in data 2/01/2017 ai nn. 362/195. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c dei signori XXXXX e XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Cassano d'Adda (MI), Via Galileo Galilei n. 23/B, costituite da:

- a) *appartamento posto al secondo piano, composto di tre vani ed accessori, con sovrastante vano sottotetto ed annessa cantina al piano seminterrato;*
- b) *autorimessa pertinenziale posto al piano seminterrato.*

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda al foglio 21 mappale 80 subalterni 5 e 8.

4.2 Precedenti proprietari

XXXX e **XXXX** ciascuno per la quota indivisa di 1/2 dal **23/12/2015 al 28/12/2016**.

In forza di dichiarazione di successione della madre, signora XXXX, apertasi il 23/12/2015, registrata a Gorgonzola l'1/06/2016 al n. 713 vol. 9990/16 e trascritta a Milano 2[^] il 26/07/2016 ai nn. 88165/56140, in virtù della quale viene trasferita la quota indivisa di 4/6. Risulta trascritto atto di accettazione tacita di eredità a rogito Dott. Raffaele Tartaglia Notaio in Castelli Calepio in data 29/12/2016 rep. n. 4960/3661 trascritto a Milano 2[^] il 2/01/2017 ai nn. 361/194

XXXX per la quota indivisa di 4/6, **XXXX** e **XXXX** ciascuno per la quota indivisa di 1/6 dal **5/11/2002 al 22/12/2015**.

In forza di dichiarazione di successione del padre, signor XXXX, apertasi il 5/11/2002, registrata a Gorgonzola l'8/04/2003 al n. 25 vol. 37 e trascritta a Milano 2[^] il 2/09/2004 ai nn. 126546/66785, in virtù della quale viene trasferita la quota indivisa di 2/6. Risulta trascritto atto di accettazione tacita di eredità a rogito Dott. Raffaele Tartaglia Notaio in Castelli Calepio in data 29/12/2016 rep. n. 4960/3661 trascritto a Milano 2[^] il 2/01/2017 ai nn. 360/193.

XXXX e XXXX ciascuno per la quota indivisa di 1/2 quindi per la piena proprietà di 1/1 dal **1/12/1962** al **4/11/2015**.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Enrico Bevilacqua Notaio in Cassano D'Adda in data 1/12/1962 rep. nn. 2997, registrato a Cassano d'Adda il 21/12/1962 al n. 2247 vol. 96 e trascritto a Milano 3[^] in data 29/12/1962 ai nn. 67390/54370. Atto consultato in Conservatoria in data 14/02/2024.

A/c dalla signora XXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta nella casa di recente costruzione in Cassano d'Adda eretta sull'area al mapp. 979 sub. n (...) un appartamento di tre locali più servizi, posto al piano secondo, con annessi un box ed una cantina nel seminterrato ed un vano nel sottotetto. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati giusta tipo di frazionamento approvato il 15/11/1962 al mapp. 979n sub. 5 e sub. 8. Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 189,53/1000.

L'atto riporta che: Per l'accesso da Via G. Galilei è costituita servitù di passo pedonale e carraio, anche con autoveicoli, a favore del mapp. 979n:

- 1) sulla striscia di terreno al mapp. 979a, 979m posta a nord dei rispettivi edifici;
- 2) sulla striscia di terreno della larghezza di circa metri cinque, posta lungo il confine sud dei mappali 979°, 979m, ed in prosecuzione lungo il confine nord del mapp. 979o.

Su dette strisce potranno essere collocate condutture di acqua potabile, metano e fognature, per l'allacciamento alle tubazioni comunali.

Si precisa che sulle planimetrie catastali recuperate è riportato nell'intestazione della ditta il riferimento originario della particella 979/n.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo del debitore (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 5/01/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

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

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2[^] il **2/01/2017** ai nn. 381/71 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Dott. Raffaele Tartaglia Notaio in Castelli Calepio in data 29/12/2016 rep. n. 4961/3662;

a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX;

contro XXXX nato in XXXXX C.F.: XXXX.

Importo ipoteca € 180.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 30 anni.

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Cassano D'Adda (MI) distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 21 mapp. 80 subb. 5 e 8.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 16/10/2023 rep. n. 25551 trascritto a Milano 2^ il **17/10/2023** ai nn. 96973 contro XXXX nato in XXXXX C.F.: XXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXX con sede a XXXX C.F.: XXXX.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

6 CONDOMINIO I(all. 9)

L'immobile è amministrato dallo Studio XXXX con sede in XXXX che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 59,44.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio e al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 605,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.210,00 di cui:

- gestione 2023: € 605,00
- gestione 2022: € 605,00,

Dall'atto di intervento risulta un debito al 31/07/2022 di € 4.490,00 in C.T. a cui si devono aggiungere due rate di € 139,00 scadenti il 31/10/2022 e il 30/11/2022, nonché tutte le rate di acconto dell'esercizio 2023 pari a € 605,00 per un totale al 31/12/2023 di € 5.373,00 in C.T. a cui si dovranno aggiungere le rate del 2024.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.

Cause in corso: non presenti; il condominio è intervenuto nella presente procedura il 7/02/2024.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non riferiti dall'Amministratore e non verificati dal Regolamento di Condominio, non fornito.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano secondo (3° f.t.) raggiungibile solo da vano scala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)

La costruzione dell'immobile è iniziata in epoca anteriore l'1/09/1967.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda in "Tessuto chiuso a media - alta densità - art. 44" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma non dal punto di vista edilizio (vedasi paragrafo 7.2).

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cassano d'Adda:

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver:

- presentato in data 19/12/2023 istanza di accesso agli atti di fabbrica;
- ricevuto in data 2/01/2024 copia degli atti di fabbrica.

Dalla documentazione ricevuta si evince che il fabbricato, in cui sono comprese le unità pignorate, è stato edificato in forza di Nulla Osta rilasciato in data 19/04/1962 n. 853 per la costruzione di una casa di abitazione civile e dichiarato abitabile con Autorizzazione del 25/07/1962.

Dalle ricerche eseguite dalla sottoscritta e dall'Ufficio Tecnico del Comune non risultano ulteriori pratiche edilizie e/o condoni presentati per le unità pignorate. In merito si rimanda alla e-mail del Comune di Cassano d'Adda del 28/12/2023.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo gli immobili risultavano conformi con quanto rappresentato nei disegni di progetto allegati al Nulla Osta n. 853/1962 fatto salvo per:

- l'annessione all'appartamento di una camera frazionata dall'adiacente unità immobiliare (foto nn. 16 e 17);
- l'apertura di un collegamento tra cucina e soggiorno, attualmente tamponato con un'asse di legno (foto nn. 5, 6 e 8);
- una diversa conformazione del balcone sul prospetto sud che presenta una pianta rettangolare anziché romboidale come da disegno allegato al Nulla Osta (foto nn. 4, 11 e 12);
- la presenza di una tettoia a copertura del balcone sul prospetto sud (foto nn. 4 e 12);
- la formazione del vano cantina e dell'autorimessa al piano seminterrato mediante frazionamento dell'unico ambiente inizialmente previsto;
- il frazionamento del piano sottotetto per la creazione dei vani ripostiglio mediante divisori in legno; piano non contemplato nei disegni di progetto.

Poiché le schede catastali delle unità immobiliari pignorate, presentate il 17/07/1962 e il 17/12/1962, rappresentano correttamente gli ambienti e l'Abitabilità riporta al piano seminterrato n. 8 vani ed al piano sottotetto n. 6 vani, si deduce che le modifiche riscontrate siano state apportate in sede di costruzione del fabbricato e che le stesse non siano state oggetto di una variante come era consuetudine negli anni '60.

Situazione regolarizzabile con la presentazione di una pratica SCIA in sanatoria per il frazionamento e la fusione della seconda camera, la formazione del box autorimessa e del vano di solaio e la difformità di facciata per la modifica della forma del balcone e la presenza della tettoia sul prospetto sud. La pratica dovrà essere presentata con l'autorizzazione del condominio perché comporta modifiche in parti inizialmente previste come enti comuni e modifiche di facciata.

Costi stimati: € 4.000,00 in cifra tonda, di cui:

- sanzione: € 516,00 oblazione, quale acconto da integrata con eventuale conguaglio richiesto dal Comune a seguito dell'istruttoria della pratica di sanatoria;
- onorario professionale: € 3.200,00 in C.T. (€ 2.500,00 onorario + contributo previdenziale ed IVA) per presentazione pratica edilizia SCIA in sanatoria completa di CME delle opere eseguite in difformità.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento, la cantina ed il solaio risultavano sostanzialmente conformi con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 17/07/1962 (ultima planimetria in atti) fatto salvo per la mancata rappresentazione del balcone presente nel locale soggiorno sul prospetto sud; il box risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda presentata in data 17/12/1962 (ultima planimetria in atti).

La difformità riscontrata nell'appartamento risulta regolarizzabile con la presentazione di una pratica Docfa di aggiornamento per migliore identificazione grafica.

Costi stimati: € 50,00 diritti catastali + onorario professionale di € 750,00 oltre contributo previdenziale ed IVA per un totale di € 1.000,00 in C.T.

TOTALE COSTI EDILIZI E CATASTALI: € 5.000,00

8 CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali ed il rilievo di alcune misurazioni effettuato sul posto dalla scrivente; è 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 (mq)
Abitazione piano secondo	mq	86,00	100%	86,00
Balcone piano secondo	mq	4,00	50%	2,00
Solaio piano sottotetto (sup. con h > 1,50 m)	mq	9,00	25%	2,25
Cantina piano seminterrato	mq	3,00	25%	0,75
TOTALE	mq	102,00		91,00
TOTALE in Cifra Tonda	mq	102,00		91,00

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata (mq)
Box piano seminterrato	mq	15,00	100%	15,00
TOTALE	mq	15,00		15,00

9 STIMA (all. 11)**9.1 Criterio di stima**

La sottoscritta esperta, nella valutazione del cespite immobiliare 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 del bene.

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

9.2 Fonti d'informazione (all. 10)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Cassano d'Adda

Fascia/Zona: Centrale/Centro – B1

- valore mercato prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 1.800,00 (Euro/mq) per abitazioni economiche (Cat. A/3) in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.500,00 (Euro/mq) per abitazioni economiche (Cat. A/3) in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 600,00 / prezzo max. 900,00 (Euro/mq) per box (Cat. C/6) in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati", pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'ultimo periodo rilevato (novembre 2022 - novembre 2023) risultano registrate trentuno compravendite di immobili residenziali limitrofe a quello oggetto di pignoramento (raggio di 300 metri). Il prezzo medio derivante dai valori dichiarati ammonta ad € 1.174/mq in Cifra Tonda ma se si estrapolano dalle compravendite rilevate solo i dati relativi alle unità vendute accatastate in categoria A/3 (abitazione economica), escludendo i valori molto inferiori alla media e derivanti, presumibilmente, da transazioni in procedure esecutive,

si ottiene un valore medio unitario pari a € 1.060,00/mq in cifra tonda, come da tabella riportata nell'allegato 11.

Per la stima del bene pignorato si sono utilizzate, come comparabili, tre offerte di vendite pubblicate su Internet sul sito Immobiliare.it debitamente decurtate considerando attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto pari al 10% tra l'offerta proposta ed il prezzo finale. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare (subject) per stato di manutenzione, piano, dotazione di box autorimessa, si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 1.100,00 €/mq. Si rimanda all'allegato 11 per il dettaglio dei comparabili utilizzati e la tabella di calcolo.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	91,00	€ 1.100,00	€ 100.100,00
Box autorimessa	C6	15,00	€ 770,00	€ 11.550,00
				€ 111.650,00

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

VALORE LOTTO 001	€ 111.650,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.582,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita: (605,00 x 2)	-€ 1.210,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 99.857,50
arrotondato	€ 100.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero :	€ 100.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato:	€ 80.000,00
arrotondato	€ 80.000,00

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione di cui al contratto registrato il 29/06/2020 pari a € 4.200,00/anno, porta ad un valore unitario pari a 3,46 €/mq/mese (dato da € 4.200,00 / 101 mq / 12 mesi) che risulta leggermente inferiore ai valori di locazione riportati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI pubblicate dall'Agenzia dell'Entrate per la zona di appartenenza (zona B1 - Cassano d'Adda) per il 1° semestre 2023, variabili da 3,90 a 5,40 €/mq/mese per abitazioni economiche in normale stato conservativo (vedasi allegato 11). Per il calcolo si è sommato alla superficie ragguagliata dell'appartamento, pari a 91 mq, la superficie ragguagliata del box pari a 10,50 mq (dato da 15 mq x 0,70) per un totale di 101 mq in Cifra Tonda.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva e, con l'ausilio di un tecnico, procedere all'istruzione di una pratica di sanatoria

per la regolarizzazione di alcune difformità riscontrate in sede di sopralluogo e completare la sanatoria con l'aggiornamento catastale; dovrà inoltre farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore 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 ossequio.

Milano li: 26/02/2024

l'Esperta Nominata
Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

1) Planimetria catastale

- n. 2 planimetrie catastali (abitazione e box) presentate in data 17/07/1962 e 17/12/1962.

2) Titolo di provenienza:

- atto di compravendita in data 29/12/2016 rep. n. 4960/3661 a rogito Dott. Raffaele Tartaglia Notaio in Castelli Calepio, trascritto a Milano 2^ il 2/01/2017 ai nn. 362/195.

3) Fotografie sopralluoghi:

- n. 30 fotografie relative ai sopralluoghi del 6/02/2024.

4) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:

- E-mail dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano d'Adda del 28/12/2023 per verifica pratiche edilizie;
- Nulla Osta n. 853 del 19.04.1962 con collaudo statico e disegno di progetto;
- Autorizzazione di abitabilità n. 853 del 25/07/1962;
- estratto PGT del Comune di Cassano d'Adda con azzonamento e stralcio Norme Tecniche di Attuazione.

5) Documenti per verifica locazione:

- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP II Milano - UT Milano 5 in data 19/12/2023 con lettera in pari data prot. n. 1463;
- contratto di locazione ad uso abitativo del 26/06/2020 registrato il 29/06/2020 al n. 2030 serie 3T.

6) Perizia privacy.

7) Documenti catastali:

- n. 2 visure storiche al Catasto Fabbricati delle unità immobiliari pignorate del 13/12/2023;
- n. 1 visura storica al Catasto Terreni del terreno su cui è stato edificato l'immobile (fg. 21 mapp. 80) del 2/02/2024.

8) Ispezioni ipotecarie:

- ispezione telematica sull'unità immobiliare pignorata al sub. 5 per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 13/12/2023;
- ispezione telematica sull'unità immobiliare pignorata al sub. 8 per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 2/02/2024;
- nota di trascrizione denuncia di successione del 26/07/2016 ai nn. 88165/56140;
- nota di trascrizione accettazione tacita eredità del 2/01/2017 ai nn. 361/194;
- nota di trascrizione accettazione tacita eredità del 2/01/2017 ai nn. 360/193;
- nota di trascrizione denuncia di successione del 2/09/2004 ai nn. 126546/66785;

- ispezione telematica sul nominativo del debitore per trascrizioni ed iscrizioni dal 29/12/2016 (data di acquisto del bene) al 2/02/2024;
- nota di iscrizione di ipoteca del 2/01/2017 ai nn. 381/71.

9) Documenti condominio:

- istanze presentate via e-mail all'Amministratore del Condominio in data 15/02/2024 e 21/02/2024;
- risposte dell'Amministratore in data 15/12/2023 e 22/02/2024 con allegato verbale ultima assemblea.

10) Cartografia.

- n. 2 stralci cartografici;
- stralcio ortofoto con sovrapposizione estratto catastale.

11) Documenti per valutazione:

- stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona del Comune di Cassano d'Adda che comprende Via Galileo Galilei (zona B1), 1° semestre 2023;
- n. 3 comparabili (offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it) utilizzate per la valutazione;
- tabella con l'analisi dei prezzi marginali per la determinazione del prezzo unitario.

12) Certificazioni Energetiche.

- Attestato di Prestazione Energetica prot. n. 1505900037216 registrato il 20/12/2016,