

Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

... ..

versus

... ..

Ruolo generale

1.375/2018

Giudice, dottoressa Caterina Trentini

ELABORATO PERITALE.

Data del sopralluogo, 15.02.2019

Data della redazione del presente documento 24.08.2019; data della stima 24.08.2019

Aggiornamento 23.09.2019

Tecnico incaricato, architetto Alessandra Ubertazzi

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10.083

Iscritta all'Albo del Tribunale al n. 11.506

Valutatore certificato a norma della UNI11558/2014 e alla PdR 19/2016 dal 22.05.2018

C.F. BRTLSN72T51F205Y – P. I.v.a. n. 12672770158

con studio in Milano, via Valparaiso 3

telefono 02.89407423

e-mail: info@alexandraubertazzi.eu; ubertazzi.10083@oamilano.it

Giudice: dottoressa Caterina Trentini
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



INDICE SINTETICO.

Dati catastali

- a. **F. 17, M. 379, S. 21**, unità immobiliare, sita a Cassano D'Adda (MI), via Dante Alighieri 10 (su Pignoramento e Certificazione Notarile l'abitazione è associata al numero civico 5 di via Dante Alighieri, dalle fotografie il numero civico è 10¹), piano 3-S1, categoria A3, consistenza 5,5 vani, totale 81 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq, classe 5, rendita catastale Euro 284,05.
- b. **F. 17, M. 379, S. 91**, unità immobiliare (box) sita in Cassano D'Adda (MI), via Dante Alighieri 10, piano interrato, categoria C/6, classe 7, mq 12, rendita catastale Euro 43,38.
Autorimessa pertinenziale all'unità .a

Beni.

Appartamento con e autorimessa pertinenziale in via Dante Alighieri 10, piano terzo e interrato

Lotto.

- a. **F. 17, M. 379, S. 21/**
- b. **F. 17, M. 379, S. 91.**

Stato di possesso.

Il bene a. risulta libero ai fini della procedura ma arredato e/o ingombro di cose.

Il bene b. risulta libero e libero ai fini della procedura.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.

Gli immobili sono visitabili per la presenza di ascensore che consente l'accesso ai vari livelli; con adeguate opere e ausili potrebbero essere accessibili.

Creditori iscritti.

- Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio, Società Cooperativa, C.f. 00255130163, creditore procedente;
- Banca Popolare di Bergamo, S.p.a., C.f. 03034840169, creditore iscritto.

Comproprietari.

Oltre a, nessuno.

Misure penali.

Nessuna.

Continuità delle trascrizioni.

Verificata.

Prezzo.

Valori al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano i beni.

Lotto unico Euro 102.300 (valore ridotto e arrotondato; immobili liberi ai fini della procedura).

ASSUNZIONI PRELIMINARI.

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci sia attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso ai beni è avvenuto in accordo con il proprietario.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

1 Nella presente Relazione, da ora in poi, si utilizzerà il numero civico 10.



BENI IMMOBILI SITI A CASSANO D'ADDA (MI)

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE.

Piena proprietà in ragione del 100/100 di:

- a. **F. 17, M. 379, S. 21**, unità immobiliare, sita a Cassano D'Adda (MI), via Dante Alighieri 10 (su Pignoramento e Certificazione Notarile l'abitazione è associata al numero civico 5 di via Dante Alighieri, dalle fotografie il numero civico è 10²), piano 3-S1, categoria A3, consistenza 5,5 vani, totale 81 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq, classe 5, rendita catastale Euro 284,05.
- c. **F. 17, M. 379, S. 91**, unità immobiliare (box) sita in Cassano D'Adda (MI), via Dante Alighieri 10, piano interrato, categoria C/6, classe 7, mq 12, rendita catastale Euro 43,38.
Autorimessa pertinenziale all'unità .a

1.1 Intestazione.

... .., nato a, C.f., domiciliato in, per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100.

1.2 Descrizione delle unità al N.c.e.u. degli immobili

- a. **F. 17, M. 379, S. 21**, unità immobiliare, sita a Cassano D'Adda (MI), via Dante Alighieri 10, piano 3-S1, categoria A3, consistenza 5,5 vani, totale 81 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq, classe 5, rendita catastale Euro 284,05.
- b. **F. 17, M. 379, S. 91**, unità immobiliare (box) sita in Cassano D'Adda (MI), via Dante Alighieri 10, piano interrato, categoria C/6, classe 7, mq 12, rendita catastale Euro 43,38.

1.3 Coerenze delle unità da Nord, in senso orario.

- a. **F. 17, M. 379, S. 21**
 - Piano terzo: appartamento n. 21; cortile; vano scala e appartamento n. 12; via Dante Alighieri.
 - Piano interrato: cantina numero 25; corridoio comune; cantina numero 12; intercapedine.
- b. **F. 17, M. 379, S. 91**
 - Piano interrato: autorimessa numero 40; corridoio comune; autorimessa numero 42; autorimessa numero 50.

2 Nella presente Relazione, da ora in poi, si utilizzerà il numero civico 10.



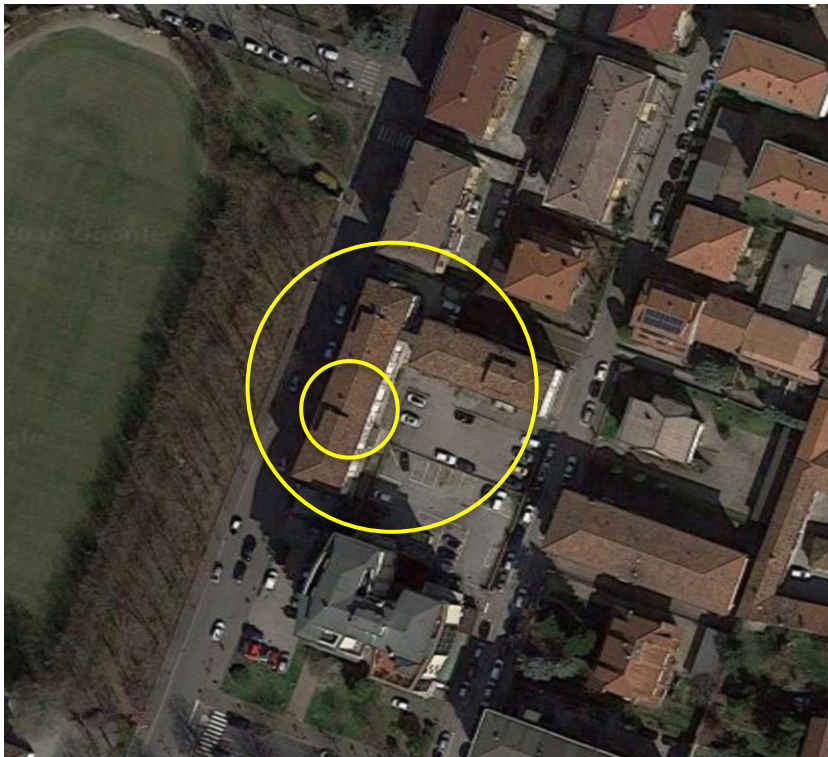
Esecuzione forzata

... ..

contro

... ..

2. DESCRIZIONE SOMMARIA.



Immagini 1 e 2. Viste aeree del quartiere con in evidenza la posizione del fabbricato e dell'unità a. oggetto di valutazione che affaccia verso il parco e verso il parcheggio scoperto.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

Caratteristiche del quartiere

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto della relazione è ubicato nel comune di Cassano D'Adda, facente parte della Città Metropolitana di Milano; il suo territorio è compreso nel Parco Adda Nord, Il Parco della Gera D'Adda e il territorio della Martesana.

Il territorio comunale è diviso in due parti dal solco del fiume Adda, da cui prende il nome, che qui si allarga in un ampio letto dividendosi in numerosi rami e creando ampi isolotti.

Il nome Cassano deriva dal romano Cassianum, dal nome della strada che passava per il territorio che consentiva il collegamento tra Mediolalum (Milano) e Brixia (Brescia).

Comune anticamente insediato da Liguri, Galli Insubri, Etruschi e Romani, con il crollo dell'Impero romano divenne sede di diverse tribù barbariche, per poi diventare territorio dei Longobardi e poi dei Franchi di Carlo Magno.

In epoca moderna Cassano D'Adda, per la vicinanza con il fiume divenne sede di un linificio e canapificio nazionali, dei quali la sede è ancora esistente, seppur in stato di abbandono.

Sono numerosi i luoghi di interesse storico-artistico a Cassano, tra cui: Palazzo Berva, villa Brambilla, villa D'Adda, Cascina Binaga, il Castello.

Oggi Cassano d'Adda è un comune immerso nel verde perlopiù a destinazione agricola, e attraversato da corsi d'acqua; la destinazione degli edifici è a prevalenza residenziale.

Caratteristiche dei comuni limitrofi.

Cassano D'Adda si trova fiancheggiato da comuni con caratteristiche molto simili: a prevalenza residenziali a media o bassa densità edilizia ed abitativa dotati di tutti i servizi primari, collocati al centro di ampi spazi verdi destinati all'agricoltura e ben connessi alla città di Milano.

Servizi offerti dalla zona

A Basiglio sono presenti tutti i servizi essenziali: scuole di ogni ordine e grado, attrezzature per lo sport, esercizi commerciali ed un ospedale, oltre che la stazione ferroviaria.

Collegamenti pubblici.

Cassano D'Adda è collegato alla città di Milano da cui dista 30 chilometri sia attraverso la rete viaria (tramite: Strada Provinciale 25; Strada Provinciale 14), sia dalla rete ferroviaria, tramite la linea Milano-Treviglio. La città più vicina è Treviglio, che dista solo 7 chilometri dal Comune.

Potenzialità

Le potenzialità del comune di Cassano D'Adda sono, come per gli altri Comuni limitrofi, la prossimità con la città di Milano che resta un polo attrattore, e la sua raggiungibilità abbastanza comoda attraverso le reti autostradali, o ancor più la vicinanza con la città di Treviglio; il comune vanta di essere immerso nel verde e vicino ad un corso d'acqua ma al contempo vicino alle cittadine di Treviglio, Milano e Bergamo.



3. STATO DI POSSESSO.

L'accesso ai beni è avvenuto il giorno 15.02.2019 dopo un primo tentativo infruttuoso; in tale occasione, grazie al proprietario e attraverso l'intercessione del custode, l'avvocato Maria Paola Bruni, è stato possibile visionare e rilevare le unità immobiliari.

Le unità sono verosimilmente "libere ai fini della procedura", arredate/ingombre di cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

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

Durante il sopralluogo si è appreso dal proprietario che entrambi gli immobili sono liberi ai fini della procedura: inoltre dall'interrogazione effettuata presso l'Anagrafe tributaria dell'Agenzia delle entrate del 15.03.2019 si è ottenuto il riscontro secondo cui, a nome di, C.f., ...relativamente al contribuente in oggetto, a seguito di interrogazione effettuata all'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato alcun contratto di locazione, ancora in essere, in cui l'esecutato indicato figura in qualità di dante causam.

Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: le domande giudiziali non saranno cancellate dalla procedura.

Convenzioni matrimoniali, nessuna.

Atti di asservimento urbanistico, nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla notifica del pignoramento su entrambe le unità immobiliari oggetto di valutazione.

04.01.1995 Trascrizione.

Trascrizione a favore del tipo Atto tra vivi - compravendita del 22.12.1994, Registro particolare 634, Registro generale 941, Pubblico ufficiale Marialuisa Masetti, notaio in Cassano D'Adda (MI), numero di repertorio 33.896/4.858, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 2 il 04.01.1995.

Atto di compravendita in cui, nato a, C.f., e, nata a, C.f., entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno, vendevano a, nato a, C.f., domiciliato in, per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100 degli immobili siti in Cassano D'Adda in via Dante Alighieri 10.

Oggetto della vendita, precisamente, l'unità di cui al

- Foglio 17, Mappale 379, Subalterni 21 e 91.

07.01.2003. Iscrizione.

Iscrizione contro del 07.01.2003, Registro particolare 279, Registro generale 1.284 Pubblico ufficiale, Elisabetta Tataranno, numero di repertorio 12.436 del 23.12.2002 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, immobili siti in Cassano d'Adda, soggetto terzo datore d'ipoteca.

Comunicazione 6.184 del 08.03.2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10.11.2005.

Cancellazione totale eseguita in data 16.04.2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

21.11.2005. Iscrizione.

Iscrizione contro del 21.11.2005, Registro particolare 46.225, Registro generale 173.332 Pubblico ufficiale, Elisabetta Tataranno, numero di repertorio 23.018/1.271 del 10.11.2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, immobili siti in Cassano d'Adda, soggetto terzo datore d'ipoteca.

Comunicazione 13.096 del 24.04.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10.11.2005.



Cancelazione totale eseguita in data 30.04.2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

10.08.2011 Iscrizione

Iscrizione del tipo Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 05.08.2011, Registro particolare 22.293, Registro generale 96.712, Pubblico ufficiale Antonio Cavallo, notaio in Treviglio (BG), numero di repertorio 26.262/81.531, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, il 10.08.2011.

Ipoteca volontaria a favore di Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio, Società Cooperativa, C.f. 00255130163, con sede in via Carcano 6 a Treviglio (BG) e contro, nato a, C.f., domiciliato in, per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100 degli immobili siti in Cassano D'Adda in via Dante Alighieri 10, per il valore di Euro 78.000 a garanzia di un finanziamento di importo di Euro 60.000, per la durata di anni 10, per un totale di 120 rate mensili dal 05.09.2011 al 05.08.2021.

24.02.2016 Iscrizione

Iscrizione del tipo Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 05.08.2011, Registro particolare 3.112, Registro generale 18.224, Pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo, numero di repertorio 10.384 del 26.10.2015

4.2.2. Pignoramenti.

25.07.2018 Trascrizione.

Pignoramento del 26.06.2018, notificato il 19.06.2018, Pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario di Milano, numero di repertorio 23.539, trascritto il 25.07.2018 ai numeri 66.135/100.493 all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circostrizione di Milano 2, a favore della Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio, Società Cooperativa, C.f. 00255130163, con sede in via Carcano 6 a Treviglio (BG) e contro, nato a, C.f., domiciliato in, per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100 degli immobili siti in Cassano D'Adda in via Dante Alighieri 10.

Il pignoramento grava sulle unità oggetto di valutazione per intero (100/100), esplicitamente comprese pertinenze e accessori.

4.2.3. Altre trascrizioni.

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso, note.

Spese e aspetti di natura condominiale.

Società che amministra: Studio Gestione condominiale, via Leonardo da Vinci 43 a Cassano d'Adda
Tel./fax 0363.194732, cell. 338/8417939, e.mail info@gestionecondominiale.net

La quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato in cui gli immobili compravenduti sono situati corrisponde a 20,17/1.000 per l'appartamento e la cantina e di 1,65/1.000 per il box autorimessa, secondo i criteri contenuti nel Regolamento di Condominio.

L'amministrazione condominiale ha dato riscontro alle richieste inoltrate a seguito del sopralluogo solo il giorno 24.09.2019

- Le spese annue ammontano ad Euro 1.100 circa.
- Alla data del sopralluogo le spese condominiali risultavano tutte pagate, tranne la 1 2019.
- Certificazione energetica assente.
- Riscaldamento autonomo per il bene principale.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

4.3. Giudizio di conformità urbanistica e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico.

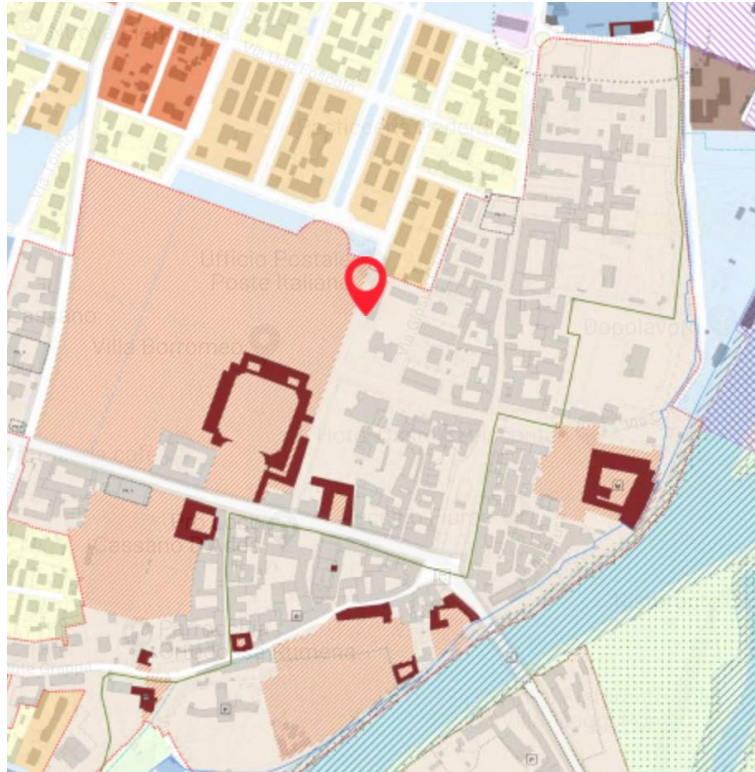


Immagine 4. Stralcio dalla tavola del Piano di Governo del Territorio Tavola P.d.R.9.g. Classificazione del territorio comunale. Tessuto storico consolidato (art.37).

Il P.G.T. del Comune di Cassano D'Adda è del 2013.

Con deliberazione di Consiglio Comunale 50 del 17.07.2013 è stato adottato il Piano di Governo del Territorio.

Dal punto di vista dei Vincoli sovralocali e comunali, la zona è classificata come “area di interesse storico e artistico” (ex D.lgs. 42/2004).



LEGENDA DEI SIMBOLI GRAFICI	
I	AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE
II	AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
III	AREE DI TIPO MISTO
IV	AREE DI INTENSA ATTIVITA' UMANA
V	AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI
VI	AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI
	Area per attività temporanee all'aperto

Immagine 5. Stralcio della zonizzazione acustica del Cassano D'Adda.

Classe acustica II: aree prevalentemente residenziali.

I beni risultano conformi dal punto di vista urbanistico.



4.3.2. Conformità catastale.

- a. Il bene risulta conforme alla scheda catastale allegata Si segnala che la cantina rappresentata nella planimetria catastale manca di ogni riferimento per la sua localizzazione al piano interrato.
- b. Il bene è conforme alla scheda catastale allegata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'EVENTUALE ACQUIRENTE.

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO.

6.1 Attuali proprietari

Dal 22.12.1994 ad oggi.

... .., nato a, C.f., domiciliato in, per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100 degli immobili siti in Cassano D'Adda in via Dante Alighieri 10.

Provenienza.

Atto di compravendita del 22.12.1994, Registro particolare 634, Registro generale 941, Pubblico Ufficiale Marialuisa Masetti, notaio in Cassano D'Adda (MI), numero di repertorio 33.896/4.858, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 2 il 04.01.1995, in cui, nato a, C.f., e, nata a, C.f., entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, vendevano a, nato a, C.f., domiciliato in, per il diritto della piena proprietà in ragione della quota intera di 100/100 degli immobili siti in Cassano D'Adda in via Dante Alighieri 10.

Oggetto della vendita, precisamente, le unità di cui al Foglio 17, Mappale 379, Subalterni 21 e 91.

Dal 22.03.1994 al 22.12.1994.

-, nato a, C.f., e
-, nata a, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.

Provenienza.

Atto di compravendita del 22.03.1994, Pubblico Ufficiale Marialuisa Masetti, notaio in Cassano D'Adda (MI), numero di repertorio 33.195, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 2 in cui,, entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, vendevano a, nato a, C.f. e a, nata a, C.f., entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.

Oggetto della vendita, precisamente, le unità di cui al Foglio 17, Mappale 379, Subalterni 21 e 91.

Dal 04.10.1990 al 22.03.1994.

-,
-, entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno.

Fino al 04.10.1990

-con sede in Cassano D'Adda (MI), per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.



7. DESCRIZIONE DELLE 'UNITÀ IMMOBILIARI.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della relazione fa parte di un intervento più ampio che si realizza in due corpi di fabbrica a pianta rettangolare, posti perpendicolarmente tra loro e connessi da un corpo di fabbrica a ponte in un lotto rettangolare a Cassano D'Adda, posto tra via Giosuè Carducci e via Dante Alighieri; la porzione restante del lotto, libera da edificazione, è adibita a parcheggio.

Gli edifici presentano quattro livelli fuori terra e due livelli interrati; al piano terra sono presenti piccole attività commerciali di vicinato con affaccio verso la pubblica via. I prospetti, che presentano un riconoscibile disegno compositivo e che si distinguono per alcune sperimentazioni nell'utilizzo di elementi prefabbricati in cemento per i tamponamenti e per la sottolineatura delle aperture, sono comunque semplici e si presentano in buono stato di manutenzione; in particolare, esse sono caratterizzate da un basamento costituito da tutto il piano terra il cui il telaio metallico è stato tinteggiato nei toni del *bordeaux* e i tamponamenti sono alternativamente vetrine per le attività commerciali e tamponamenti opachi in mattoni rossi; i piani superiori sono caratterizzati da tamponature costituite da pannelli modulari in cemento a finitura liscia non intonacati, che creano una particolare *texture* a griglia in cui si collocano le finestrate e le logge, a loro volta sottolineate da una convessità, a sezione trapezoidale, che dona un effetto di chiaroscuro alla facciata; infine, la scala interna è evidenziata in facciata da una elementi allungati in cemento che consentono il passaggio della luce naturale all'interno. Gli ingressi sono sottolineati da bussole in alluminio e vetro (probabilmente non originarie – da verificare appena sarà possibile visionare gli atti di fabbrica) che fuoriescono dal corpo di fabbrica. La copertura è piana, fatta eccezione per alcuni piccoli corpi di fabbrica con tetto a falde che probabilmente accolgono spazi tecnici per vani ascensori e scale.

Unità immobiliare a: appartamento con cantina.

L'appartamento si trova al piano terzo del fabbricato posto in cortina rispetto a via Dante Alighieri; si accede al corpo di fabbrica dallo spazio del lotto utilizzato a parcheggio, mediante un portoncino in alluminio e vetro, accanto al quale sono posizionati i citofoni, che consente l'accesso ad un piccolo androne in cui sono collocate le cassette postali; da qui è possibile accedere al vano scale e all'ascensore; pianerottoli e scala presentano pavimentazione in pietra naturale.

Si accede poi all'unità immobiliare tramite un porticino blindato, con copertine in legno, accanto al quale è posizionato il citofono (tipologia solo audio); sull'ingresso si apre il soggiorno dal quale è possibile accedere a alla cucina e ad un disimpegno che a sua volta consente l'accesso a bagno, ripostiglio e due camere da letto. Il soggiorno si affaccia verso l'esterno attraverso un balcone poco profondo. Dal punto di vista delle finiture, i pavimenti sono in pietra naturale in tutto l'appartamento, fatta eccezione per bagno e cucina con pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica; i serramenti sono in legno tinteggiato di bianco con vetro singolo, e sistema oscurante del tipo tapparelle in Pvc nei toni del marrone - aranciato. Il riscaldamento è centralizzato, distribuito mediante radiatori in ghisa con termo valvole; l'aria condizionata è assente; l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante caldaacqua collocato all'interno del bagno; il bagno è dotato di quattro apparecchi sanitari (doccia) e attacco lavatrice; il contatore del gas è posto all'esterno del fabbricato e il contatore elettrico in spazio condominiale al piano interrato.

L'appartamento è in ottime condizioni.

La cantina si trova al piano interrato; la si raggiunge dal vano scala e ascensore, percorrendo un corridoio con pavimentazione in piastrelle ceramiche; vi si accede tramite portoncino in ferro tinteggiato di giallo con semplice serratura a lucchetto. Le divisioni tra le cantine sono realizzare in blocchi di gas beton semplicemente tinteggiati di bianco.

Autorimessa

L'autorimessa s trova al secondo piano interrato e vi si accede tramite una rampa, con pavimentazione in sanpietrini da via Giosuè Carducci, attraverso un corsello con pavimentazione in piastrelle di gres, attraverso serranda a ribalta manuale di acciaio, verniciata di oca. Le divisioni tra le autorimesse sono realizzare in blocchi di gas beton semplicemente tinteggiati di bianco.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

Caratteristiche descrittive dell'immobile condominiale.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: pilastri in c.a.	non verificabile
Solai	in latero-cemento	non verificabile
Struttura del tetto	materiale/tipologia: soletta mista	
Copertura	Tetto piano.	non verificabile
Divisioni interne	materiale/tipologia: tavolati in gas beton intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti.	
Murature perimetrali	materiale/tipologia: elementi prefabbricati in cemento con alternatamente finestrate e murature tamponamento in mattoni.	in discrete condizioni
Portone di ingresso	assente.	
Parti comuni interne e esterne	spazio comune adibito a parcheggio e rampa con rivestimento in sanpietrini che consente l'accesso alle autorimesse.	in discrete condizioni
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
Elettrico	sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati in spazio comune al piano interrato.	funzionante
Gas	presente.	funzionante
Antenna collettiva	assente	
Antifurto	assente	
Telefonico	sotto traccia	
Citofonico	tipologia solo audio	funzionante
Impianto idrico	sotto traccia	funzionante
Ascensore	presente	funzionante
Riscaldamento	condominiale	funzionante
Acqua calda sanitaria	autonoma	funzionante



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

Caratteristiche descrittive dell'appartamento

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Divisioni interne	materiale/tipologia: tavolati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti	
Plafoni	intonacati	
Pavimenti	Pavimenti in pietra naturale in tutta l'unità immobiliare fatta eccezione per bagno e cucina che hanno pavimentazione in piastrelle in ceramica	In buone condizioni
Rivestimenti	In bagno sono presenti rivestimenti ceramici	in buone condizioni
Serramenti interni	porte in legno tamburato con finitura legno	in discrete condizioni
Portoncino di ingresso	principale: blindato con copertine in legno.	in buone condizioni e funzionante.
Serramenti di facciata	Serramenti in legno verniciati di bianco con vetro singolo e sistema oscurante del tipo tapparelle in pvc nei toni del marrone aranciato.	in buone condizioni.
Bagno	Fornito di quattro apparecchi sanitari (doccia), e attacco lavatrice.	in discrete condizioni
Impianto idrico	sotto traccia; l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante scaldacqua elettrico con accumulo posto in bagno.	funzionante
Elettrico	sotto traccia con tensione a 220V	funzionante
Gas	contatore del gas posto all'esterno del fabbricato.	
Antifurto	assente	
Telefonico	sotto traccia	
Citofonico	tipologia audio	funzionante
A.P.E.	assente	
Riscaldamento	Condominiale, distribuito mediante radiatori in ghisa con termo-valvole	funzionante
Aria condizionata	assente	

Caratteristiche descrittive dell'autorimessa.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Murature perimetrali originarie	materiale/tipologia: gas beton	
Struttura del tetto	materiale/tipologia: soletta mista	
Solai	solette miste con laterizi	
Divisioni interne	materiale/tipologia: gas beton o laterizio semplicemente tinteggiato.	
Pavimenti	pavimenti in piastrelle di gres ceramico	in cattive condizioni.
Ingresso	principale: saracinesca in acciaio verniciata di ocra con apertura manuale	in discrete condizioni e funzionante.



8. ATTI DI FABBRICA.

In data 28.02.2019 si è fatta richiesta di accesso agli atti; dopo diversi solleciti telefonici e scritti, il 27.08.2019 l'ufficio tecnico verbalmente ha comunicato di aver reperito solo la pratica per la costruzione delle autorimesse (realizzate nel 1991 a nome della ditta Fratelli Grisi S.r.l.); per quanto riguarda, invece, la costruzione dei fabbricati principali si è concordato un appuntamento per il 10.09.2019 così da effettuare la visura del progetto delle autorimesse e una ricerca direttamente in archivio per i fabbricati principali (le pratiche, infatti, sono informatizzate solo dal 1988 e, nel caso specifico, si tratta di una costruzione che risale al 1972 per conto dell'Immobiliare San Francesco S.r.l.).

Dall'atto di provenienza e dall'atto dell'immobile comparabile utilizzato ai fini della valutazione si apprende che il fabbricato residenziale è stato edificato in conformità a Licenza di Costruzione 38/69, rilasciata dal Comune di Cassano d'Adda in data 12.06.1969, con autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 10.10.1972. Si segnala, tuttavia, che a seguito della visura degli atti di fabbrica (23.09.2019) e, in particolare, della planimetria del "piano tipo" allegata alla Concessione edilizia 38/96 si è appurato che la suddivisione interna del piano tipo e delle singole unità immobiliari riscontrata durante il sopralluogo, non corrisponde a quanto autorizzato (a meno di altri progetti o varianti che comunque non si sono reperiti in archivio).

Il fabbricato, dunque, non è conforme dal punto di vista edilizio.

La situazione potrà essere regolarizzata attraverso la presentazione di una planimetria aggiornata che, tuttavia, potrebbe interessare anche altre unità immobiliari.

L'unità a. (appartamento) al suo interno è comunque regolamentare e conforme dal punto di vista igienico sanitario e il suo *layout* interno può essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico attraverso un aggiornamento da presentare a cura di chi ne ha titolo. Tale regolarizzazione qualificabile come manutenzione straordinaria non sembra essere onerosa. Anche il piano cantine, da quanto si è potuto capire avendo fatto il sopralluogo prima di avere accesso agli atti, nel suo insieme non corrisponde a quanto autorizzato.

L'unità b. (autorimessa) è invece conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

9.1 Criterio di stima.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di **un lotto unico** costituito da 2 unità immobiliari, così identificate:

- a. Appartamento al piano terzo con cantina al piano S1 in via Dante Alighieri 10 a Cassano D'Adda. Unità libera ai fini della procedura.
- b. Autorimessa pertinenziale al piano S2 in via Dante Alighieri 10 a Cassano D'Adda (MI). Unità libera ai fini della procedura.

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di una unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto delle suddette unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre si considera **il migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per gli immobili oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione; il migliore e più conveniente uso resta quello della residenza.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

Come già detto, nel caso degli immobili in oggetto per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è possibile procedere per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato redatto dalla **Agenzia del Territorio della Provincia di Milano** riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Provincia: MILANO
Comune: CASSANO D'ADDA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1850	2200	L	6	7,4	L
Abitazioni civili	Normale	1550	1850	L	4,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1500	1800	L	5,1	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1400	L	4	5	L
Box	NORMALE	800	1050	L	3,7	4,8	L

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo abitazioni di tipo civile in zona centrale in stato di conservazione "normale", sono compresi tra **Euro/mq 1.550 e Euro/mq 1.850**.

Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it 2

CASSANO D'ADDA (COMPRAVENDITA)

Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	2.100,00	2.400,00
Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	1.350,00	1.800,00
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	1.050,00	1.350,00
Centro - Negozi	€/m ²	950,00	1.350,00
Centro - Uffici	€/m ²	800,00	1.250,00
Centro - Boxes	€	14.500,00	20.000,00
Centro - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m ²	-	-
Centro - Capannoni vecchi	€/m ²	-	-
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	2.000,00	2.350,00
Periferia - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	1.350,00	1.750,00
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	850,00	1.250,00
Periferia - Negozi	€/m ²	850,00	1.100,00
Periferia - Uffici	€/m ²	750,00	1.100,00
Periferia - Boxes	€	14.000,00	18.000,00
Periferia - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m ²	850,00	1.000,00
Periferia - Capannoni vecchi	€/m ²	600,00	700,00

La **Camera di commercio di Milano Monza e Brianza**, riporta valori medi per appartamenti recenti (nel caso specifico dato lo stato di conservazione si potrebbe prendere in considerazione il caso dell'appartamento recente a basso valore o dell'appartamento vecchio ad alto valore); si considera un valore medio di 1.350 Euro/mq. L'andamento del mercato presnetta un leggero calo.

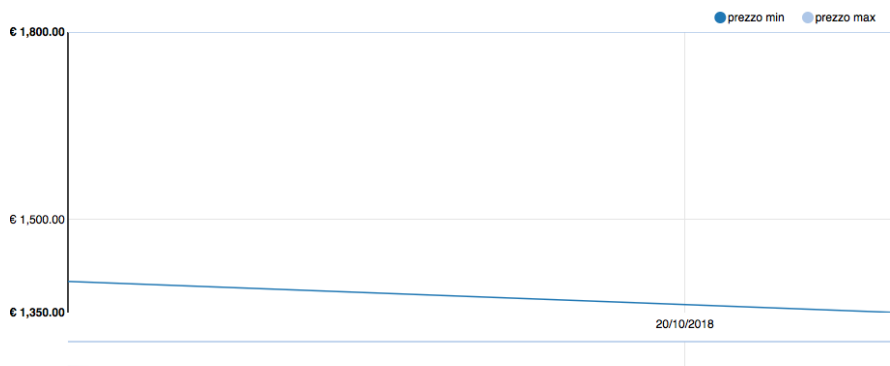


Esecuzione forzata

... ..

contro

... ..



MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI <input type="button" value="In buono stato"/>		> Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.225 €/mq	1.339 €/mq	1.452 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>

Si sono poi presi in considerazione i valori sistematizzati dal Borsino immobiliare compresi tra **Euro/mq 1.225** e **Euro/mq 1.452** per immobili tipo abitazioni civili in buono stato di manutenzione.

Prezzi degli immobili in Via Dante Alighieri, 20062 a Cassano d'Adda

Di seguito sono riportati i **prezzi medi richiesti per gli immobili residenziali** in Via Dante Alighieri, 20062. Il periodo di riferimento è Luglio 2019.

Vendita
1.800 €/m²
da 1.650 €/m² a 1.950 €/m²

Affitto
5,50 €/m²
da 5,00 €/m² a 6,00 €/m²



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

Comune/Catasto Comune CASSANO D'ADDA (MI) Catasto Fabbricati	Periodo da analizzare Dal 27/08/2019 Al 27/08/2017 Totale 24 mesi (circa)
---	--

Fogli analizzati / Categorie analizzate

+ Aggiungi Foglio

Foglio 17	A/2	A/3
Stock immobiliare (*)	135	790
Ricerca potenziali compravendite dal 27/08/2019 al 15/03/2018 Potenziali recuperati 91 di 293 202 potenziali di altre categorie	Potenziali (*) 27 Verificati (*) 0 Compravendite	64 0

La ricerca di potenziali compravendite sul questo foglio è arrivata solo fino al 15/03/2018

Atto 89027 del Notaio DE NAPOLI OVIDIO del 08/07/2019

Contatta il Notaio

Scansione copia atto

La copia dell'atto è disponibile.
Verrà recuperata in pochi minuti.

Acquista copia atto (Costo: 12 Crediti)

Immobili compravenduti

ID	Immobile	Registrazione atto
1471823	CASSANO D'ADDA (MI) A 3 -Abitazione economica Fg.17 Par.379 VIA ALIGHIERI DANTE, 10	Conservatoria di Milano 2 Num.Nota 59990.1/2019 Data 12/07/2019

Soggetti

Attenzione, sono state riscontrate le seguenti anomalie sulle quote:
VENDITORE - diritto reale Proprieta' : non coincide con il 100%

Ruolo	Tipo	Denominazione	Diritto reale
ACQUIRENTE	Persona Fisica	RACOVITA	Proprieta' 1/2
ACQUIRENTE	Persona Fisica	TUDOR	Proprieta' 1/2
VENDITORE	Persona Fisica	QUAGLIA	Proprieta' 1/2 (fino al 08/07/2019)
VENDITORE	Persona Fisica	QUAGLIA	Proprieta' 1/2 (fino al 08/07/2019)
VENDITORE	Persona Fisica	COLOMBO	Proprieta' 1/2 (fino al 08/07/2019)

Per avere un riferimento concreto e recente si è fatta una ricerca di immobili comparabili e se ne sono trovati diversi con caratteristiche analoghe; di questi uno corrisponde per indirizzo, piani e rendita catastale e pertinenze nonché per lo stato di manutenzione che si può desumere dal fatto che l'immobile comparabile nell'atto viene dichiarato corrispondente al progetto originario come nel caso oggetto di valutazione.

Dello stesso si è acquistato l'atto di compravendita che riporta un prezzo a corpo di Euro 92.000.

La locazione per il solo immobile a. si stima in Euro si stima in Euro 6,00/Euro/mq/mese.

La S.l.p. assimilabile alla catastale, è calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale e o forniti dai proprietari:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà anche comune, considerati al 50%.

9.2 Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio della Provincia di Milano
- Camera di Commercio di Milano.
- Rilevazione dei prezzi registrati dalla Borsa immobiliare di Milano
- Immobiliare.it/Trovocasa - Corriere della Sera.
- Stimatrixcity per immobili comparabili.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

9.3 Valutazione corpi.

	sup. lorda	sup. utile netta	balconi terrazzi	c.m. terrazzi	vani accessori	c.m. accessori	somma commerciale	somma netta	S.l.p. mq
a. Appartamento con cantina F. 17, M. 379, S. 21	75,92	64,08	3,62	0,30	7,62	0,25	78,91	67,07	75,92
b. Autorimessa F. 17, M. 379, S. 91					13,00				13,00

Il lotto è indivisibile.

9.4 Prezzo base d'asta del lotto.

	S.l.p. mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro	immobile comparabile
a. Appartamento con cantina F. 17, M. 379, S. 21	75,92	1.550,00	1.850,00	1.225,00	1.412,00	1.350,00	93.002,00	
Riduzioni								
Eventuale regolarizzazione edilizia (sole spese tecniche considerate nel 5% di riduzione forfetaria)								0,00
Spese condominiali arretrate (stima ultimo biennio)								0,00
Riduzione del valore del 5%							4.650,10	
Totale riduzioni e adeguamenti							4.650,10	
Valore ridotto						a corpo	88.351,90	
Valore stimato							89.000,00	
b. Autorimessa F. 17, M. 379, S. 91	13,00					14.000,00	14.000,00	
Riduzioni								
Eventuale regolarizzazione edilizia								0,00
Spese condominiali arretrate (stima ultimo biennio)								0,00
Riduzione del valore del 5%							700,00	
Totale riduzioni e adeguamenti							700,00	
Valore ridotto						a corpo	13.300,00	
Valore stimato							102.300,00	92.000,00

Nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione al Giudice esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

L'esperto

Arch. Alessandra Ubertazzi

Alessandra Ubertazzi
architetto
10083

Milano 24 settembre 2019



Esecuzione forzata

... ..

contro

... ..

ALLEGATI.

10.1 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.

10.2 Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze.

10.3 Rilievo fotografico dei due immobili.

Allegati separati.

10.4 Visure ipotecarie.

10.5 Planimetrie catastali.

10.6 Visure catastali.

10.7 Atti di fabbrica.

10.8 Atto di provenienza.

10.9 Assenza di contratti di locazione.

10.10 Riepilogo delle situazioni condominiali.



Esecuzione forzata

... ..

contro

... ..

10.3 Rilievo fotografico.

Il fabbricato



Immagine 1. Il fabbricato inquadrato da via Giosuè Carducci.



Immagine 2. Il fabbricato inquadrato dall'esterno.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Immagine 3. Il fabbricato inquadrato dall'esterno; al centro della facciata è riconoscibile il vano scale e al piede, la bussola che consente l'accesso.



Immagine 4. Il fabbricato inquadrato dall'esterno di scorcio; sul fondo il "volume" che connette i due corpi di fabbrica.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Immagine 5. Dettaglio della posizione dei contatori del gas, all'esterno del fabbricato.

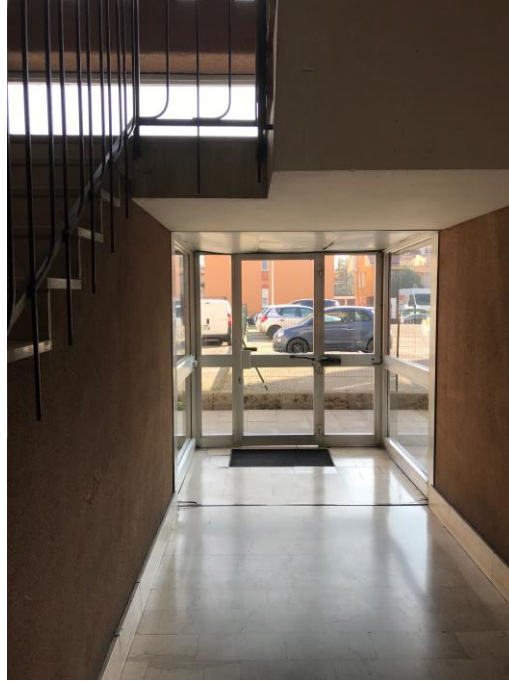


Immagine 6. L'androne di ingresso al fabbricato.



Immagine 7. L'androne di ingresso al fabbricato, dettaglio della collocazione delle cassette postali e dell'accesso all'ascensore.

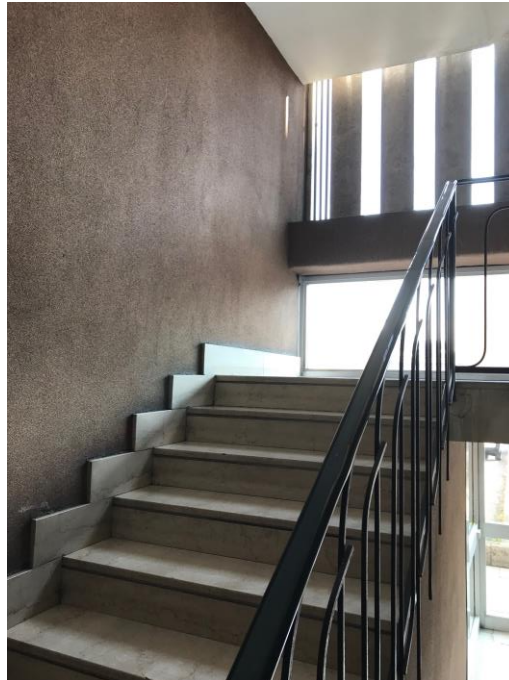


Immagine 8. La scala intera che collega i vari livelli dell'edificio.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Immagine 9. Dettaglio della soluzione per l'illuminazione naturale della scala.



Immagine 10. Dettaglio della collocazione dei contatori elettrici, nel sottoscala al piano interrato.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

Appartamento e cantina.



Immagine 11. Il portoncino di ingresso all'appartamento, inquadrato dall'interno.



Immagine 12. L'ingresso, con particolare della collocazione del citofono. Il pavimento è in pietra naturale.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Immagine 13. Il soggiorno.



Immagine 14. Il soggiorno, sullo sfondo il balconcino.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Immagine 15. La cucina che come si può notare presenta rivestimento in ceramica. In fondo a destra uno dei caloriferi in ghisa.



Immagine 16. Il disimpegno.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Immagine 17. Una delle due camere da letto.



Immagine 18. Il bagno; sulla destra la doccia e sul fondo lo scaldacqua elettrico.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Immagine 19. La camera da letto matrimoniale.



Immagine 20. Il ripostiglio.



Esecuzione forzata

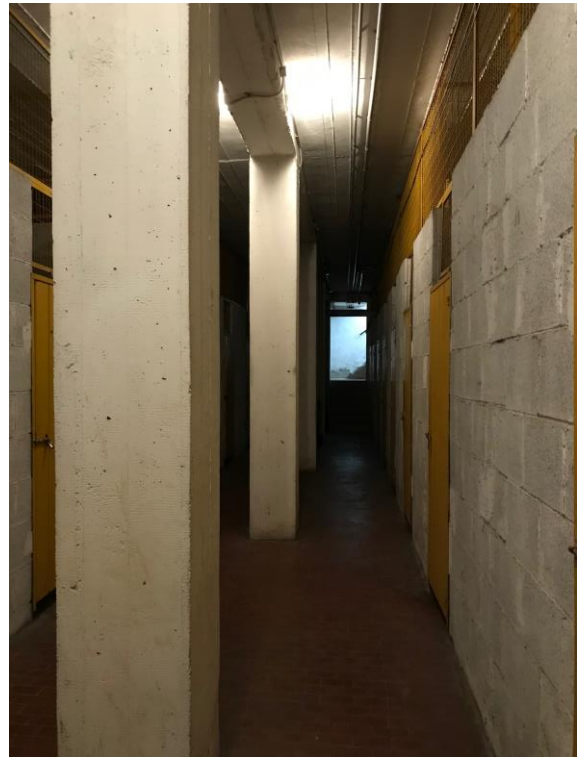
... ..
contro
... ..



Immagine 21. La scala che consente l'accesso al piano interrato, dove si trovano le cantine.



Immagine 22. La scala e il corridoio di accesso alle cantine.



Immagini 23 e 24. Corridoio di accesso alle cantine. Quella in primo piano è la cantina oggetto di valutazione.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

Autorimessa.



Immagini 25 e 26. Rampa carrabile che consente l'accesso alle autorimesse, inquadrata da via Giosuè Carducci e dal basso.



Immagine 27. Scala che consente l'accesso dal cortile interno alle autorimesse.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Immagine 29. Corsello dei box.



Immagine 30. L'autorimessa oggetto di valutazione.

