
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI SONDRIO**
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
contro:

N° Gen. Rep. **1461/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-06-2018 ore 12:20

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**
Custode Giudiziario: S.I.V.A.G. S.p.A.

RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA
Lotto
001

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
E-mail:
Pec:

Arch. Daniele Agostinelli
GSTDNL75B26F205N
04758160966
Via Tiraboschi 15 – 20135 Milano
02 - 23166130
-
daniele@danieleagostinelli.it
agostinelli.14623@oamilano.it



**Bene immobile sito nel
Comune di Cassano d'Adda (MI)**

Via Ponchielli n°17

Lotto: 001

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto A) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via e-mail alla S.I.V.A.G. S.p.A. (Custode) dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

Punto B) del verbale di giuramento dell'Esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/ idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si.
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si.

Il sottoscritto perito evidenzia che nell'atto di pignoramento 1^{ra} unità negoziale N°1 è descritta come appartenente alla "Natura A3" invece che alla categoria catastale A/3.

- d. le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

1) Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Cassano d'Adda (Milano) CAP 20021 Via Ponchielli n°17

Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà in regime di separazione dei beni.**

Cod. Fiscale:

1/2 di **Piena proprietà in regime di separazione dei beni.**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Alla sottoscrizione del contratto di compravendita dell'unità immobiliare gli esecutati dichiaravano di "essere coniugati in regime di separazione dei beni".

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- **Il** nato a **Il** (C.F. **)**

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni:

- **nata a** (C.F. **)** proprietà

per 1/2 in regime di separazione dei beni.



Foglio 12, Particella 212 Sub 7, indirizzo Via Ponchielli n°17, piano 1-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4.5 vani, Superficie catastale totale 67 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 199,87.

Derivante da: "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" ed in precedenza "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 protocollo n.MI0191156 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 20787.1/2011)" (**Allegato 1**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 15,39 come indicato nell'atto di provenienza citato in seguito.

Confini:

Appartamento: L'unità immobiliare confina a Nord con il cortile comune ed altra u.i.u., ad Est con altra u.i.u. e con le parti comuni, a Sud con altra u.i.u. ed ad Ovest con il cortile comune.
Cantina: detto spazio confina a Nord con altra u.i.u., ad Est con altra u.i.u., a Sud con il corridoio comune ed ad Ovest con altra u.i.u.

Conformità catastale:

In seguito all'esecuzione del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 2**). Infatti, sono stati demoliti il tavolato delimitante il ripostiglio adiacente la cucina e parte del divisorio tra quest'ultimo locale ed il corridoio di ingresso. E' stato inoltre creato un passaggio ad arco tra l'area di accesso all'appartamento e lo spazio aperto rappresentato dalla cucina (si confronti la documentazione fotografica allegata).

Come descritto in seguito, tale intervento non è regolarizzabile né dal punto di vista comunale né da quello catastale.

Il sottoscritto Esperto evidenzia inoltre che l'attuale scheda catastale presente nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate è stata protocollata il 02/07/1996 con la motivazione "scheda mancante in archivio".

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in un'area adiacente al centro del Comune di Cassano d'Adda, il quale si trova ad Est di Milano, a circa 25 chilometri dal centro del capoluogo lombardo. Detto Comune, lambito dal Fiume Adda e situato tra la E 35 e l'Autostrada A4 Torino-Trieste, è servito anche dalle Strade Provinciali SP 45 – SP 104 ed SP 184. Cassano d'Adda confina con i Comuni di Treviglio, Inzago, Fara Gera d'Adda ed Albignano.

L'edificio è compreso in un'area posta a Nord del comune, caratterizzata da edifici in linea ed isolati, a densità medio bassa e alti 3-4 piani fuori terra massimo.

La zona, prettamente residenziale, è contraddistinta dalla presenza di attività commerciali poste a breve distanza (negozi, farmacia, supermercato, ristoranti, bar etc.), scuole, centri sportivi, palestre, ospedale (Zappatoni) e parchi pubblici (Parco dei Pinguini).

Caratteristiche zona: Periferia.

Area urbanistica: residenziale a traffico leggero con buona dotazione di parcheggi a raso sulla strada.

Importanti centri limitrofi: Treviglio, Inzago, Fara Gera d'Adda ed Albignano.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste.

Attrazioni paesaggistiche: Adda.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Il Comune di Cassano d'Adda è dotato di:

- servizio autobus collegante lo stesso comune con Groppello, Treviglio e Cascine S. Pietro;
- servizio automobilistico collegante Cassano d'Adda, Gessate M2, Melzo e Trucazzano;
- servizio autobus collegante lo stesso comune con Vaprio d'Adda e Trezzo sull'Adda;
- linea ferroviaria Trenord S5-S6 Varese/Novara - Milano - Cassano – Treviglio.



3. STATO DI POSSESSO:

Il sottoscritto Esperto, unitamente al Custode dell'immobile (S.I.V.A.G. S.p.A.) ed agli esecutati, ha eseguito il sopralluogo presso l'unità immobiliare il giorno 12/03/2018. Durante la visita in sito si è potuto verificare che i Sig.ri _____ occupano l'unità immobiliare unitamente alla loro famiglia composta da loro stessi e dai figli _____ (quest'ultima non presente al momento del sopralluogo). L'appartamento risulta arredato ed occupato da beni, vestiario, accessori, arredi e complementi di arredo di proprietà degli esecutati e della loro famiglia. Tale situazione è confermata anche dal "Certificato di stato di famiglia" e "Certificato storico di residenza" che l'Esperto ha richiesto al Comune di Cassano d'Adda come da incarico del G.E. **(Allegato 3)**.

Il perito, ottemperando all'incarico del Giudice, in data 21/02/2018, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Milano di verificare l'esistenza di contratti registrati con dante causa i Sig.ri _____, relativamente all'immobile sito in Cassano d'Adda (VII), Via Ponchielli 17 **(Allegato 4)**. Successivamente, via e-mail, l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Rho), tramite il "Direttore Territoriale" (Sig.ra Gabriella Laviano) rispondeva che:

"In risposta all'email in calce riportata si rappresenta che i soaetti esecutati nella procedura in oggetto (_____) non risultano essere dante causa in alcun contratto di locazione registrato presso gli uffici dell'agenzia delle entrate e attualmente vigente."

(Allegato 5).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Non risulta.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, degli atti di compravendita successivamente indicati e della documentazione reperita, non risultano altre limitazioni d'uso, pesi o vincoli ad eccezione di quanto contenuto nell'atto di compravendita che si richiama integralmente.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

(Allegato 6)

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di "UNICREDIT BANCA S.P.A" con sede in Bologna (C.F. 12931320159) contro _____ derivante da "176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO".
- Importo totale: € 238.380,00;
- Importo capitale: € 158.920,00;
- Tasso interesse annuo: 5,4%;
- Interessi: € 79.460,00
- Durata: 30 anni.

Iscritto a Milano 2 in data 23/11/2006 ai nn. 180283/45325

Note: I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 € di tassa ipotecaria.



- Ipoteca giudiziale a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A" con sede in Sondrio (C.F. 00053810149) contro (derivante da "0281 DECRETO INGIUNTIVO",

- Importo totale: € 294.200,00;
- Importo capitale: € 196.103,08;
- Spese: € 82.655,92;

- Interessi: € 15.441,00;
- Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO;
- Pubblico ufficiale: TRIBUNALE CREMONA (CR).

Iscritto a Milano 2 in data 19/06/2014 ai nn. 54927/8960.

Note: I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 € di tassa ipotecaria.

- Ipoteca giudiziale a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A" con sede in Sondrio (C.F. 00053810149) contro G (derivante da "0281 DECRETO INGIUNTIVO",

- Importo totale: € 10.000,00;
- Importo capitale: € 2.701,66;

- Spese: € 6.245,34;
- Interessi: € 1.053,00;
- Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO;
- Pubblico ufficiale: TRIBUNALE CREMONA (CR).

Iscritto a Milano 2 in data 19/06/2014 ai nn. 54928/8961.

Note: I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 € di tassa ipotecaria.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A con sede in Sondrio (SO) – C.F. 00053810149- contro trascritto a Milano 2 in data 15/07/2015 ai nn. 69914/46148.

Descrizione: Atto giudiziario

Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: 726 verbale di pignoramento immobili

I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 262,00 € di imposta.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il sottoscritto Esperto, dopo l'esecuzione del sopralluogo ha individuato l'Amministrazione condominiale ("Studio Pelanda") ed inviato, in data 03/04/2018, lettera di richiesta di informazioni (**Allegato 7**) riguardo:

- l'eventuale posizione debitoria nei confronti del Condominio degli esecutati sia per l'anno in corso sia per l'anno solare precedente;
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie per le unità immobiliari oggetto di trattazione;
- il Regolamento di Condominio;



- l'Attestato di Prestazione Energetica;
- il Certificato di abitabilità/agibilità.

Lo Studio Pelanda inviava risposta (**Allegato 8**) ai quesiti posti precisando che:
"In qualità di amministratore dello stabile Italia-Francia-Germania sito in Cassano d'Adda via Ponchielli, 15/17/19 Le comunico che le spese annue si aggirano sulle 1.850/1900,00. Dipende dal riscaldamento e dalle delibere assunte in sede di assemblea.

*I sigg. hanno pagato un acconto e *ad oggi devono € 780,00 già scaduti*. Rimane esclusa una rata scadente a luglio di € 260,00."*

L'Amministrazione condominiale, inoltre, comunicava di non essere in possesso del Regolamento di Condominio (**Allegato 9**); tale documento non è stato consegnato in allegato all'atto di compravendita con il quale gli esecutati hanno acquisito l'immobile.

Millesimi di proprietà: 15,39 come indicato nell'atto di provenienza citato in seguito.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si confronti il Regolamento di Condominio e l'atto di compravendita con il quale gli esecutati hanno acquistato l'immobile che si richiamano integralmente.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia.

Indice di prestazione energetica: -.

Note Indice di prestazione energetica: nessuna.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risultano.

Avvertenze ulteriori: Non specificate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare oggetto di trattazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda (MI) al Foglio 12 Particella 212 Sub 7.

Titolare/Proprietario: il Sig. _____, nato a _____ () il _____ (C.F. _____) e la Sig.ra _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) hanno acquisito l'immobile in forza di atto anteriore al ventennio (atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Marialuca Masetti del 29/09/1977, trascritto a Milano 2 il 25/10/1977 ai numeri 43606/36294). I Sig.ri _____ sono stati proprietari fino al **18/10/1996** per la quota complessiva di 1/1 (1/2 ciascuno) in comunione legale dei beni.

Titolare/Proprietario: Sig. _____, nato a _____ () il _____ (C.F. _____), il Sig. _____, nato a _____ () il _____ (C.F. _____) e la Sig.ra _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) hanno acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. D'Ippolito Salvatore, notaio in Saronno (VA), del 18/10/1996, trascritto a Milano 2 il 31/10/1996 ai numeri 83376/54475, sono stati proprietari dal **18/10/1996 al 11/04/2000** per la quota di 1/1 di nuda proprietà il _____

Titolare/Proprietario: Sig. _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) e la Sig.ra _____ nata in _____ () il _____ (C.F. _____) hanno acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Fabrizio Pavoni, notaio in Bergamo (BG), del _____, trascritto a Milano 2 il 12/04/2000 ai numeri 34339/23347, sono stati proprietari dal **11/04/2000 al 21/11/2006** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

Titolare/Proprietario: _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) e la Sig.ra _____, nata a _____ () il _____ (C.F. _____) hanno acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Fabrizio Pavoni, notaio in Bergamo (BG), del 21/11/2006, trascritto a Milano 2 il 23/11/2006 ai numeri 180282/93640, sono stati proprietari dal _____



21/11/2006 ad oggi.

Si allega alla presente relazione l'atto di compravendita con il quale gli esecutati hanno acquistato l'immobile (**Allegato 10**) e tutte le note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà della sopradescritta unità immobiliare (**Allegato 11**).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Esperto, in data 27/02/2018 ha protocollato, presso l'Ufficio preposto del Comune di Cassano d'Adda (via Posta Elettronica Certificata), richiesta di accesso agli atti relativa all'edificio ed all'unità immobiliare in oggetto. Con tale domanda si richiedevano i documenti relativi al fabbricato ove è sito l'immobile pignorato.

Infatti, dall'esame delle pratiche edilizie presenti in detto archivio e consegnate allo scrivente perito (**Allegato 12**), relative all'immobile di Via Ponchielli 17, è emerso che risulta il seguente fascicolo:

- Pratica n.2/1972 del 14/12/1972.

Successivamente l'Esperto veniva contattato dal Funzionario del sopracitato Ufficio al fine di visionare le pratiche richieste. Il tecnico consegnava allo scrivente perito il suddetto fascicolo con la sopracitata pratica e la "Autorizzazione di abitabilità di casa" datato 31/07/1974.

Non erano presenti nel fascicolo ulteriori pratiche edilizie come confermato anche dal funzionario.

8. Conformità edilizia-urbanistica.

Abitazioni di tipo economico (A/3)

Il sottoscritto Esperto, dopo aver analizzato la sopracitata pratica edilizia (n.2/1972 del 14/12/1972) evidenzia che sono state riscontrate difformità rispetto allo stato di fatto. Infatti, dal confronto tra le planimetrie allegate al descritto documento e la scheda catastale presente nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, si evince che nell'unità immobiliare oggetto di trattazione è stata inglobata parte di camera dell'appartamento adiacente; risulta inoltre differente la scansione delle aperture (finestre e portefinestre) e non è visibile il balcone verso corte.

Come anticipato, rispetto alla sopraindicata scheda catastale, lo stato di fatto risulta differente. In particolare sono stati demoliti il tavolato delimitante il ripostiglio adiacente la cucina e parte del divisorio tra quest'ultimo locale ed il corridoio di ingresso ed è inoltre stato inoltre creato un passaggio ad arco tra l'area di accesso all'appartamento e lo spazio aperto rappresentato dalla cucina.

Tali interventi, secondo quanto riferito dagli esecutati, sono stati eseguiti senza opportuna autorizzazione o pratica edilizia.

Secondo lo scrivente Esperto, probabilmente, come spesso accadeva all'epoca della costruzione dell'edificio, sono state eseguite delle modifiche in corso d'opera agli appartamenti su richiesta dei singoli acquirenti e non è stata poi presentata la variante finale al progetto. Infatti, dall'osservazione delle facciate e delle strutture, si evince che il balcone e le aperture sono originali.

Anche nell'atto di provenienza con il quale gli esecutati hanno acquisito l'immobile, si dichiara che *"il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto è stato costruito in base a nulla osta rilasciato dal Comune di Cassano d'Adda in data 14 dicembre 1972 n.2/1972", "l'abitabilità è stata rilasciata in data 31 luglio 1974", "successivamente, non sono state poste in essere ulteriori opere che richiedessero il rilascio di concessioni edilizie o la presentazione di domande in sanatoria ai sensi delle richiamate leggi"*. Come anticipato, il Comune di Cassano d'Adda non ha consegnato ulteriori pratiche edilizie anche se risulta una scheda catastale protocollata il 02/07/1996 comunque difforme dall'esistente ma solo per le modifiche interne eseguite probabilmente senza autorizzazione.

Tale scheda, dall'analisi della visura catastale allegata, è stata protocollata prima che i Sig.ri _____ i vendessero l'immobile ai Sig.ri _____ perchè non risultava presente in archivio la scheda catastale di impianto.



Tale fatto potrebbe confermare l'assenza di una variante finale (in sede di completamento dell'edificio) e successivo accatastamento.

Di conseguenza, tutto quanto sopra premesso, non è possibile dichiarare la conformità edilizia-urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento.

L'Esperto evidenzia che, essendo state demolite le pareti separanti la cucina dal corridoio e dal ripostiglio, è stato creato un unico spazio illuminato solamente da una porta finestra. Calcolata la superficie netta dell'appartamento e l'area aerante ed illuminante del descritto serramento, il perito ha riscontrato che i Rapporti Aero Illuminanti (R.A.I.) non risulterebbero verificati.

A solo titolo indicativo, tutto ciò premesso, il sottoscritto Esperto evidenzia che se in futuro si reperissero delle pratiche edilizie attestanti la situazione indicata dalla scheda catastale presente nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate protocollata nel 1996, non sarebbe possibile regolarizzare l'immobile (a causa della non rispondenza alle normative del R.A.I.) e si dovrebbe procedere al ripristino della situazione autorizzata con un costo indicativo di circa € 5.000,00.

Se invece non si reperissero i sopracitati documenti, significherebbe che, all'epoca della costruzione, non è stata depositata una variante finale al progetto inizialmente approvato con pratica edilizia n°2/1972. L'eventuale sanatoria, vista anche l'estrema complessità della situazione descritta, dovrà essere definita e concordata con i competenti uffici tecnici comunali e risolta probabilmente con un Permesso a costruire in sanatoria.

Tale procedura, che non può essere definita in questa sede ma al momento di redazione e presentazione dell'opportuna pratica, coinvolgerebbe obbligatoriamente la proprietà dell'unità immobiliare confinante visto che, apparentemente, porzione di tale abitazione è stata inglobata nell'appartamento oggetto di pignoramento.

I costi di tale attività, tutto quanto sopra premesso, non possono essere definiti in questa sede perchè non prevedibili e quantificabili.

Lo scrivente perito evidenzia infine che nel fascicolo sopracitato è presente la pianta del piano seminterrato che però non corrisponde, per quanto riguarda la cantina oggetto di esecuzione immobiliare, allo stato di fatto ed alla scheda catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Infatti, risultano differenti le coerenze e la distribuzione interna dei locali e delle parti comuni. Tale difformità è dovuta probabilmente allo stesso motivo citato per l'appartamento: il mancato deposito di variante finale in sede di costruzione dell'edificio.

Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Cassano d'Adda, è sita in:

- tessuto ad impianto unitario – densità medio alta – art. 43 (TAV. PDR 9G)

(Allegato 13).

Dall'esame della documentazione pubblicata e relativa al P.G.T., l'area e l'edificio sono soggetti a vincolo:

- "Beni ambientali – Tutela paesaggistica Naviglio Martesana (art. 142- D.Lgs n°42/2004)";
- "Bellezze d'insieme (art. 142- D.Lgs n°42/2004)"

(Allegato 14).

Descrizione: **Abitazioni di tipo economico (A/3)** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare è sita in un edificio residenziale realizzato, come anticipato, nella prima metà degli anni '70 del Novecento in Via Ponchielli. Tale fabbricato fa parte di un complesso residenziale costituito da tre corpi di fabbrica simili costruiti nello stesso periodo. Gli edifici descritti sono arretrati rispetto alla strada e separati dalla stessa attraverso un giardino condominiale comune anche se l'accesso alle singole costruzioni avviene per mezzo di cancelli pedonali separati contraddistinti da numeri civici differenti. Il sopracitato spazio verde è separato dal marciapiede per mezzo di recinzione costituita da basamento in muratura finito con cemento stollato integrato da recinzione in ferro a disegno semplice colore nero.



Attraverso un percorso in pietra tipo beola ad "opus incertum", parzialmente perimetrata da siepi, si accede al condominio per mezzo di un serramento continuo in alluminio e vetro parzialmente apribile con soprastante pensilina di protezione in calcestruzzo armato con frontalino intonacato di colore bianco.

L'edificio (di 4 piani fuori terra oltre interrato), realizzato con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato, è caratterizzato da facciate finite in intonaco civile colore mattone, balconi con frontalini in intonaco bianco e parapetti in ferro a disegno semplice dello stesso colore.

Il fabbricato, confina a Nord, Est e Sud con il giardino e le parti comuni ed ad Ovest con altra proprietà.

I serramenti dell'edificio, originariamente in legno colore bianco con vetro singolo (ad esclusione di quelli del seminterrato che sono in ferro), sono dotati di sistema di oscuramento a tapparelle colore marrone chiaro (ad esclusione del livello interrato).

La suddetta costruzione, complessivamente, versa in buono stato di conservazione (si confronti la documentazione fotografica allegata).

Attraverso il sopradescritto portoncino di ingresso, si accede direttamente al vano scala che, provvisto di nucleo centrale ospitante l'ascensore, è pavimentato (ingresso, pedate e pianerottoli) in lastre di pietra tipo Botticino (tipiche dell'epoca di costruzione) ad esclusione delle alzate e dello zoccolino della scala costituite da lastre di pietra venata colore rosso; le pareti sono finite in intonaco colore beige chiaro tranne quelle dell'ingresso, caratterizzate da una particolare modanatura (si confronti la documentazione fotografica allegata).

Le sopradescritte parti comuni versano in buono stato conservativo.

La cantina, sita al piano interrato dell'edificio e prospiciente alla porta di accesso al corridoio comune (pavimentato in battuto di cemento), è provvista di porta in metallo colore beige, soglia rialzata in pietra colore grigio e lampada interna. Tale spazio, alto circa 2.20 m, è pavimentato come il corridoio ed occupato con beni ed arredi di proprietà degli esecutati e della loro famiglia.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da ingresso, cucina, corridoio, due camere, bagno e balcone.

Entrando nell'appartamento, attraverso un portoncino in legno rivestito esternamente ed internamente con un pannello in essenza colore scuro, si accede ad un ingresso separato dal resto della zona giorno da un arco in muratura; tale spazio, come tutta la casa, ad eccezione del bagno, è pavimentato in piastrelle quadrate colore chiaro posate in diagonale.

Il soggiorno/angolo cottura, come anticipato, è stato ricavato demolendo il tramezzo separante la cucina dal corridoio ed il preesistente ripostiglio dalla cucina stessa.

Tale area, illuminata da portafinestra, è fornita di parete attrezzata per la preparazione dei cibi, tavolo e divano oltre a caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria che, unitamente alle tubazioni di scarico dei fumi, dovrà essere oggetto di attenta verifica (anche dal punto di vista della rispondenza alle vigenti normative) e manutenzione.

Il corridoio della zona notte, occupato da alte armadiature, disimpegna le camere ed il bagno. Quest'ultimo, pavimentato con piastrelle rettangolari colore beige e rivestito con elementi ceramici decorati colore beige, è areato naturalmente e dotato di sanitari, vasca, lavabo e lavatrice.

La camera matrimoniale e la camera singola sono pavimentate con le stesse piastrelle del soggiorno mentre le pareti sono finite in intonaco colore pastello chiaro. Entrambe le camere sono provviste di porte finestre comunicanti con il balcone affacciante sulla corte interna.

Le superfici murarie (non precedentemente descritte e specificate), ove non presente il rivestimento in piastrelle, sono finite in intonaco civile per interni tinteggiato di colore bianco ad eccezione della parete della cucina verniciata di giallo.

L'appartamento, la cui altezza risulta pari a circa 3.00 m, è dotato di impianto del gas ed elettrico versanti in sufficiente stato conservativo e per i quali non sono state reperite le certificazioni.

I serramenti esterni, probabilmente originali, sono in legno vetro singolo integrati da sistema di oscuramento a tapparelle, il tutto versante in mediocre stato di conservazione. Le porte interne sono in legno e vetro con sopra luce e maniglie in acciaio colore naturale.



L'impianto di riscaldamento è centralizzato con sistema di distribuzione a radiatori (alluminio). L'appartamento, nel complesso, risulta in sufficiente stato conservativo. Lo scrivente perito evidenzia che, al fine di dichiarare se l'unità immobiliare è attualmente accessibile ai disabili, sarà necessario verificare la rispondenza dell'ascensore alle vigenti normative. Se tale impianto non fosse a norma, sarebbe necessario installare un montascale, avente un costo indicativo di circa € 15.000,00, al fine di adeguare l'immobile alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche.

1. Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

1/2 di € **Piena proprietà in regime di separazione dei beni.**

Cod. Fiscale

1/2 di € **Piena proprietà in regime di separazione dei beni.**

Cod. Fiscale:

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **67 mq.**

L'immobile, posto al piano primo ed affacciante sul giardino verso strada e sulla corte interna, è inserito in un fabbricato costruito negli anni '70 del XX secolo. L'unità immobiliare, come anticipato, ha un'altezza netta di circa 3.00 m circa.

L'organismo architettonico sopracitato è composto da n. 4 piani fuori terra oltre a livello interrato.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare: sufficiente.

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare, ubicata all'interno del descritto edificio, è sita in un corpo di fabbrica versante in uno stato di conservazione buono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura **tipologia: a falde materiale: laterocemento (non verificata)**

Fondazioni **Calcestruzzo armato
Non verificate**

Solai **tipologia: laterocemento
Non verificati**

Strutture verticali **materiale: telaio in calcestruzzo armato
Non verificata**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni **tipologia: ante a battente - materiale: legno - protezione: tapparelle - materiale protezione: PVC - condizioni: discrete**

Infissi interni **Porte interne: legno e vetro.**

Manto di copertura **materiale: tegole di laterizio.**

Pareti esterne **materiale: muratura a cassa vuota - calcestruzzo: non verificata rivestimento: intonaco - condizioni: buone**

Pavimentazione Interna **materiale: piastrelle (tutti i locali) - condizioni: discrete**



Plafoni	materiale: intonaco - condizioni: discrete
Impianti:	
Condizionamento	assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia - condizioni: sufficienti Certificazioni: non reperite.
Idrico	tipologia: sottotraccia - condizioni: sufficienti Certificazioni: non reperite.
Termico	tipologia: a radiatori - condizioni: discrete Certificazioni: non reperite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	64,6	1,00	64,6
Balcone	Superficie lorda	4,61	0,30	1,38
Cantina	Superficie lorda	3,18	0,25	0,79
				66,77
Totale (arrotondato)				67

La superficie commerciale si ottiene considerando l'area totale dell'unità immobiliare comprendendo anche i muri perimetrali (calcolati al 100% se non confinano con altre unità o parti comuni ed al 50% in caso contrario) ed i divisori interni. Nel computo della superficie commerciale non devono essere incluse le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore ad 1,50 m.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata determinata sulla base di un rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo svolto in sito.

L'unità immobiliare, ampiamente descritta in precedenza, appartiene alla categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) e consiste in uno spazio residenziale sito al piano primo di edificio di quattro piani fuori terra oltre livello interrato, ultraquarantennale, in stato di conservazione sufficiente e caratterizzato da una sufficiente dotazione impiantistica versante in sufficiente stato conservativo.

Considerata la tipologia di immobile, la superficie commerciale, tutte le caratteristiche enunciate in precedenza e le indagini svolte, si ritiene congruo assegnare un valore pari a **1.200 €/mq** considerando una detrazione di circa il 10% per le condizioni di manutenzione ed uso dell'immobile.



Arrotondabile a
mq

67

67

Accessori: nessuno.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9. Criterio di stima:

L'Esperto, come da incarico del G.E., nella determinazione del valore del bene, ha tenuto conto delle indicazioni offerte dall'art. 568 c.p.c. così come novellato dal D.L. 83/2015.

Al fine della valutazione dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico-comparativo, sulla base di prezzi di mercato noti, correnti nella località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di contrattazioni di cui si ha notizia. I valori immobiliari sono stati determinati attraverso un'indagine svolta nella zona dove è ubicato il bene oggetto di stima; a tale scopo è stata anche eseguita un'analisi dei listini prezzi editi da operatori pubblici e privati del mercato immobiliare oltre ad una ricerca effettuata sul sito delle aste giudiziarie del Tribunale competente. I valori così ottenuti, riferiti a prezzi reali di compravendita, sono stati corretti in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Il valore dell'unità immobiliare verrà quindi individuato moltiplicando la consistenza sopra computata per i prezzi unitari di mercato correnti all'attualità, opportunamente rettificati per i motivi sopra esposti.

9. Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- Osservatorio del mercato immobiliare - "Rilevazione dei prezzi degli immobili" - N°51- OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO - Periodo di rilevazione dati I semestre 2017 (pubblicazione Ottobre 2017). I prezzi di mercato rilevati nella zona del Comune di Cassano d'Adda ("Periferia") e relativi ad "Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare" oscillano tra i 900,00 ed i 1.300,00 €/mq (**Allegato 15**);
- Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente appartamenti siti nella zona Periferica/PERIFERIA riporta dei valori compresi tra i 1.100,00 ed i 1.300,00 €/mq per "Abitazioni di tipo economico" versanti in uno "stato conservativo normale". (**Allegato 16**);
- Agenzie immobiliari presenti sul territorio interrogate riguardo appartamenti siti nella zona oggetto di analisi del Comune di Cassano d'Adda ed aree adiacenti.



9. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		67	67	€ 80.400,00	€ 80.400,00
				€ 80.400,00	€ 80.400,00

9. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito

-€ 4.020,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 780,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

- € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile, viste le caratteristiche sopraesposte, non è divisibile.

9. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 75.600,00

Arrotondabile a:

€ 76.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (detrazione del 20%):

€ 60.800,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero":

€ 76.000,00

L'unità immobiliare, secondo quanto rilevato e riportato nella sezione "Stato di possesso", risulta apparentemente occupata dagli esecutati e dalla loro famiglia.

L'Esperto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente perizia tecnica oltre a n. 17 allegati.

Milano, 25/05/2018

L'Esperto alla stima

Arch. Daniele Agostinelli



ALLEGATI:

- 1) Visura storica relativa all'unità immobiliare ed estratto di mappa;
- 2) Scheda catastale relativa all'unità immobiliare;
- 3) Certificati storici di residenza e di stato di famiglia eseguiti Comune di Cassano d'Adda;
- 4) Lettera richiesta informazioni relativa a contratti d'affitto registrati, inviata via PEC all' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano;
- 5) Risposta dell' Agenzia delle Entrate;
- 6) Formalità relative all'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare;
- 7) Lettera di richiesta informazioni inviata all' Amministrazione Condominiale;
- 8) Risposta dell' Amministrazione Condominiale;
- 9) Comunicazione Amministratore riguardo Regolamento di Condominio;
- 10) Copia atto di compravendita unità immobiliare;
- 11) Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà dell'unità immobiliare;
- 12) Atti di fabbrica;
- 13) TAV, PDR 9G – P.G.T. del Comune di Cassano d'Adda;
- 14) Vincoli - P.G.T. del Comune di Cassano d'Adda;
- 15) Estratto Osservatorio del mercato immobiliare - "Rilevazione dei prezzi degli immobili" – N°51– OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO – Periodo di rilevazione dati I semestre 2017 (pubblicazione Ottobre 2017);
- 16) Estratto Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate;
- 17) Documentazione fotografica.

