

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 88/2023**

promossa da:  
contro:

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 10/01/2024 ore 11,00  
Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa BURZA MARIA**



**RELAZIONE DI STIMA**

**Lotto 1**

Beni in CASSANO D'ADDA (MI)

**Lotto 1 Abitazione:** Via San Dionigi, 6 – P.1  
interno corte

Esperto alla stima:  
Codice fiscale e P.Iva:  
Studio in:  
Telefono:  
Email:  
Pec

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali:

#### Lotto 1 Appartamento interno corte

Beni in **CASSANO D'ADDA** Via San Dionigi, 6 – P.1

Categoria: **A3** Abitazione di tipo economico

Dati Catastali appartamento: **foglio 16, mappale 102, subalterno 704**

### Stato occupativo

alla data del sopralluogo 29/09/2023 l'immobile era occupato dal locatario con minore.

### Contratti di locazione in essere

da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate risulta in essere il contratto di locazione registrato telematicamente presso l'Ufficio Territoriale di Vimercate in data ..... - serie 3T al n..... con scadenza al .....

### Proprietari Lotto 1

1/1 di piena proprietà a nome .....

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto <b>libero</b> arrotondato	<b>€ 71.000,00</b>
Importo della stima del Lotto <b>occupato</b> (scadenza contratto: 31/10/2023, riduzione del 15%) arrotondato	<b>€ 60.300,00</b>

## LOTTO 001

(Appartamento interno corte)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1 catastale e mappa)

#### - Descrizione del bene

In Comune di Cassano D'Adda con accesso da Via San Dionigi, 6 strada a senso unico, appartamento posto all'interno di una serie di edifici a corte, al piano primo con scala riservata. All'appartamento si accede da scala riservata su ballatoio/balcone che porta direttamente su soggiorno con cucina a vista, disimpegno "notte", bagno, una camera. L'appartamento si raggiunge attraverso una prima corte a cielo libero, un percorso coperto (dove si trova il locale rifiuti, gli impianti comuni e le cassette postali) che sfocia in un'altra corte delimitata su tutti i lati e a cielo libero. Non c'è possibilità di parcheggiare internamente.

#### - Quote e tipologia del diritto pignorato sul bene

Pignoramento trascritto a Milano 2 il 06/02/2023 ai nn. 15154/10022 per l'intera quota a nome .....

Eventuali comproprietari: nessuno

#### - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di CASSANO D'ADDA Via San Dionigi, 6 – P.1

Dati Catastali appartamento: foglio 16, mappale 102, subalterno 704 Categoria A3 Abitazione di tipo economico, classe 7 consistenza 2,5 vani, superficie catastale 53 mq, Totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita catastale € 180,76. Intestato a .....

Visura Storica per Immobili del 30/01/2023 e Scheda catastale del 08/03/2018. Immobile predecessore foglio 16 particella 102 subalterno 101 (sino al 13/09/2006 e originato da fusione del 28/02/1991 dei subalterni 8-9 ) e sub 702 (al 08/03/2018).

#### - Dati derivanti da:

Atto di compravendita Notaio Alberta della Ratta-Rinaldi in Cusano Milanino del 07/05/2018 n. rep. .... trascritto a Milano 2 in data 08/06/2018 ai nn. 75049/49590 a favore .....J per la quota di 1/1, contro .....

Clausola da inserire in tutti i successivi atti di trasferimento: *"La parte venditrice dichiara che sul ballatoio di pertinenza della porzione abitativa esiste una schermatura ad angolo, di materiale opaco con intelaiatura in ferro dell'altezza di metri due, che occupa tutta il ballatoio per la sua profondità e larghezza ed in lunghezza per novanta centimetri e che tale schermatura dovrà permanere nella medesima posizione e con le medesime misure; in caso di ammaloramento la stessa dovrà essere sostituita con nuova struttura avente le medesime caratteristiche."*

#### Confina:

a nord con il cortile comune; ad est con proprietà di terzi; a sud con il cortile al mappale 110 del foglio 16; ad ovest con appartamento di proprietà di terzi.

- Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI (All.2 doc. fotografica e APE)

### Descrizione sommaria del quartiere e zona

Cassano d'Adda è un comune di circa 19.000 abitanti. L'immobile rientra nelle abitazioni a corte del centro storico con traffico locale e parcheggi sufficienti. La via San Dionigi è a senso unico e l'ingresso è perpendicolare alla Villa Borromeo.

Rientra nella Zona omogenea Adda Martesana della città metropolitana di Milano.

**Fascia/zona:** residenziale centrale

Destinazione: residenziale/commerciale

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le principali attività di servizio della residenza.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea, è servita dai treni delle linee S5 e S6 del servizio ferroviario suburbano di Milano operato da Trenord che dista dall'immobile in parola circa 2,5 km, autostrada Milano - Venezia, SS. 31. La distanza tra la stazione di Cassano d'Adda e quella di Milano è di circa 26 km.

### - Caratteristiche descrittive esterne:

L'immobile è realizzato con tipologia tipica delle vecchie case a corte in mattoni pieni e in calcestruzzo di cemento, solai orizzontali misti in laterizio e cemento. La copertura è a falde inclinate e in laterizio.

### - Caratteristiche descrittive interne:

- esposizione: doppia, su corte interna e su cortile altra proprietà
- pareti: intonacate e parzialmente in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- pavimenti: piastrelle in ceramica.
- infissi esterni: telaio in legno con vetro camera e gelosie in legno, con zanzariere
- porta d'accesso: in legno tamburato;
- porte interne: in legno con intarsi in vetro;
- impianto citofonico: non rilevato;
- impianto elettrico: funzionante, da certificare;
- impianto gas: funzionante, da certificare;

- impianto termico e acqua calda sanitaria: caldaia autonoma con radiatori in alluminio;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: a norma;
- condizioni generali dell'appartamento: in discreto stato di manutenzione.

**Portineria:** assente

**Ascensore:** assente

- **Certificazioni di idoneità statica:** assente.

- **Certificazioni energetiche:** identificativo 1505900031417 del 13/09/2017 (riporta il precedente sub 702 ora 704) classe energetica Ep "E".

- **Certificazioni di conformità degli impianti:** non reperite.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

### 3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate)

- **Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/09/2023 l'immobile era occupato dal locatario .....

- **Esistenza contratti di locazione:** da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, sull'immobile indicato risulta un contratto di locazione, in essere, registrato telematicamente presso l'Ufficio Territoriale di Vimercate in data ..... - serie 3T al n. ....

### 4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita)

- **Attuali proprietari**

Atto di compravendita Notaio [redacted] in Cusano Milanino del 07/05/2018 n. rep. ...., trascritto a Milano 2 in data 08/06/2018 ai nn. 75049/49590 a favore..... per la quota di 1/1, contro .....

- **Precedenti proprietari**

Alla sig.ra ..... è pervenuto come segue:

- quanto alla quota di metà per acquisto con atto a rogito e notaio [redacted] in data 13/02/1989 rep. n. .... trascritto a Milano 2 il 14/03/1989 nn. 22790/16930 e con atto autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio [redacted] in data 19/10/1990 rep. n. .... trascritto a Milano 2 il 14/05/1991 nn. 39827/30148.

- Quanta alla residua quota di metà per successione al coniuge ..... deceduto il 25/08/2004, dichiarazione di successione trascritta a Milano 2 il 23/08/2005 nn. 128953/67161, l'eredità si è devoluta in forza di testamento olografo in data 20/05/2004 trascritto a Milano 2 il 5/10/2004 nn. 141082/74306 al coniuge ..... Verbale di pubblicazione testamento trascritto a Milano 2 il

05/10/2004 nn. 141082/74306.

- la ..... ha provveduto ad accettare in modo espresso la suddetta eredità trascritta a Milano 2 il 5/10/2004 nn. 141083/74307.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5 ispezioni ipotecarie)

Dai documenti in atti e da ulteriori indagini effettuate dalla scrivente, dall'implementazione dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 24/07/2023 si evince:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato
- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato
- **Misure Penali:** nulla di rilevato
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** Nulla di rilevato.

**Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nulla di rilevato

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

### **Ipotecche:**

**ipoteca volontaria iscrizione** del 08/06/2018 ai nn. 75050/13123 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 nascente da Concessione a garanzia di Mutuo del ..... a favore di ..... a carico di ....., per la complessiva somma di € ..... sul bene in oggetto.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta il 18/01/2022 ai nn. 4251/735 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 derivante da accertamento esecutivo del ..... a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ..... a carico di ..... per la complessiva somma di € .....

### **Pignoramenti:**

**trascrizione** del 06/02/2023 ai nn. 15154/10022 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, a favore di B..... e contro ....., in forza di verbale di pignoramento immobiliare n. .... emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il ....., per la complessiva soma di € 72.656,43 oltre interessi e spese.

**Altre trascrizioni:** nulla di rilevato

**Eventuali note/osservazioni:** nulla

## 6 CONDOMINIO

Non è stato costituito il Condominio.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non accessibile per la presenza di una scala.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All.6 atti edilizi)

La costruzione del complesso immobiliare è ante '67 (anni 30-40). Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è costituito da 4 appartamenti di cui 2 al piano terreno e 2 al piano primo e si raggiunge da una serie di percorsi interni alla corte.

L'immobile rientra nella definizione di Città Storica, Tessuto Urbano Consolidato (tavola Pr 1ª Variante n. 1 PGT, Marzo 2019), Nuclei di Antica formazione (art. 29 Piano delle regole Norme di Attuazione). L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

### Pratiche edilizie e Agibilità:

- DIA del 21/04/2005 prot. 8721 per il frazionamento delle originarie porzioni (frazionamento ex sub 101) e la costruzione di una scala di collegamento dal piano terra al primo,
- per le medesime opere è stato presentato Permesso di costruire in sanatoria pratica n. 2011/013 prot. 20580 presentato dalla [REDACTED] e rilasciato il 22/09/2012 (allegato alla presente perizia);
- in data 3/04/2018 è stato rilasciato nuovo Permesso di costruire in sanatoria per la demolizione di parte del ballatoio.

**Agibilità:** non rilevata

### - Conformità edilizia: NON CONFORME per modifiche interne sanabili

L'appartamento risulta parzialmente difforme rispetto al Permesso di costruire in sanatoria (pratica n. 2011/013) per la traslazione del tavolato divisorio tra soggiorno/angolo cottura e bagno/disimpegno, a favore di un aumento della larghezza del soggiorno di circa 30 cm. Tale modifica interna non inficia il rispetto delle superfici minime dei singoli locali coinvolti ed è sanabile. Le difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento. I costi necessari alle regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità edilizia dell'unità immobiliare, sanzioni, agibilità, eventuale nuova scheda catastale, varie ed eventuali anche non segnalate, da verificare in via cautelativa con l'ufficio tecnico Edilizia Privata del Comune di Cassano d'Adda, si preventivano in circa € 2.500,00.

I costi per l'eventuale rimessa in pristino dello stato di fatto autorizzato sono da considerarsi inclusi nella valutazione di stima dell'immobile.

- **Conformità catastale:** la scheda catastale del 08/03/2018 è **CONFORME** a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

## 8 CONSISTENZA

- Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata mq
Lotto 1 Abitazione:			1	<b>50,61</b>
Soggiorno con angolo cottura	17,55			17,55
Disimpegno notte	4,24			4,24
Bagno	6,98			6,98
Camera	21,84			21,84
Balcone/ballatoio		4,00	25,00%	1,00
<b>Totale Lotto 1 arrotondato</b>				<b>51,60</b>
<i>Comprensivo degli spazi comuni e aree pertinenziali. Salvo errori ed omissioni</i>				

## 9 STIMA

### - Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell’ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d’impianti, della mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti stessi, della conformità edilizia e per quanto necessita alla messa in pristino, e per come si sono presentati i beni all’ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all’attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### - Fonti d'informazione

#### Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo 2-2022 Zona centrale

**Lotto 1** abitazione di tipo economico stato conservativo normale

Valore minimo al mq € 1.000,00 Valore massimo al mq € 1.500,00

Valori di locazione €/mq x mese minimo 3,9 massimo 5,40

**Borsino Immobiliare** (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)



**Lotto 1 Abitazioni** in stabili di fascia media

Valore medio €/mq 1.685,00

**Valori di vendita mercato Immobiliare**

Prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Cassano d'Adda €/mq 1.656,00. Il periodo di riferimento è Agosto 2023. Per gli appartamenti in corte i valori di mercato sono molto vari e non è possibile stabilirne un valore medio.

Valori di locazione €/mq x mese 9,01

**- Valutazione**

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
1	<b>LOTTO 1</b> Abitazione di tipo economico A/3	51,60	€ 1.500,00	<b>€ 77.400,00</b>

*Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni.*

**- Adeguamenti e correzioni della stima**

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

<b>Lotto 1 appartamento</b>	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 73.530,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione edilizia/catastale	-€ 2.500,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto <b>libero</b> arrotondato	<b>€ 71.000,00</b>
Importo della stima del Lotto <b>occupato</b> (scadenza contratto: 31/10/2023, riduzione del 15%) arrotondato	<b>€ 60.300,00</b>

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Il contratto di locazione indica una quota mensile pari a € 470,00 che rientra nei valori di locazione di "mercato" mentre non risulta congruo raffrontandolo con il valore massimo indicato dall'Agenzia delle Entrate, €/mq 5,40 x mq 51,60 = canone mensile € 279,00, nettamente inferiore a quello di mercato.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

## 12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

null'altro da segnalare.

Il sottoscritto Arch. .... dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail e al locatario (l'esecutato è irreperibile) a mezzo mail (.....).

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

Con ossequio.

Bollate li: 06/10/2023

l'Esperto Nominato

### ALLEGATI

1. *scheda catastale e mappa*
2. *descrizione fotografica e APE*
3. *contratto locazione*
4. *atto di compravendita*
5. *ispezioni ipotecarie*
6. *atti edilizi (permesso di costruire in sanatoria)*