

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1401/2021

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in

Cassano d'Adda (MI) Via Leonardo da Vinci n.37 scala S

(appartamento al piano primo con annessa cantina al piano primo interrato)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Cassano d'Adda (MI) – Scala S – Interno 124 - Via Leonardo da Vinci n.37

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 20, particella 393, subalterno 20

Stato occupativo

Al sopralluogo risultava libero da persone e occupato da cose

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico:

da libero: € 81.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento al piano primo con annessa cantina al piano primo interrato)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) – Scala S – Interno 124 - Via Leonardo da Vinci n.37 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da ingresso, quattro locali oltre bagno, ripostiglio, corridoio e due balconi con annessa cantina al piano primo interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile di

(all.1)

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del comune di Cassano d'Adda (MI) come segue *(all.2)*

Intestato:

Dati identificativi: **foglio 20, particella 393, subalterno 20**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria -, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 90 mq escluse aree scoperte 88 mq, rendita Euro 244,28

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci n.37, Scala S, Interno 124, piano 1-S1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Appartamento:

Da nord in senso orario, altra unità immobiliare, cortile comune, per due lati vano scale comune, altra unità immobiliare, cortile comune.

Cantina:

Da nord in senso orario, altra unità immobiliare, corridoio comune, cortile comune per due lati.

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

Nell'atto di pignoramento non viene indicato che l'immobile è ubicato nella scala S e identificato con l'interno 124, mentre nella trascrizione dell'atto di pignoramento l'unità

immobiliare è correttamente identificata.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano d'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Zona: B1

Microzona: 2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria e superiori, supermercato, farmacia, ristoranti, ospedale, comando Polizia Locale, sede del Municipio nel raggio di 1,5 km.

Principali collegamenti pubblici: autolinee delle Autoguidovie Z405 (Gessate M2 - Cassano - Treviglio FS) e Z407 (Gorgonzola M2 - Truccazzano - Cassano) e della Nordest trasporti Z309 (Cassano d'Adda FS - Trezzo d'Adda) a 250 mt circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 12 km Autostrada Torino - Trieste con l'uscita di Cavenago-Cambiago raggiungibile attraverso la Via Padana Superiore/SPexSS11/SP11.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Edificio di 4 piani fuori terra oltre un piano seminterrato costruito all'inizio degli anni '60 del secolo scorso e facente parte di un maggior complesso di 12 fabbricati.

- struttura: cemento armato con solai in c.a. e laterizio armato e murature perimetrali in laterizio;
- facciate: in intonaco color giallo paglierino con fasce marcapiano e solai balconi intonacati e verniciati bianchi, il tutto completato da uno zoccolo sempre in intonaco di colore grigio al piano terreno.
- accesso pedonale: portone in alluminio color bronzo e vetro;
- copertura: la copertura è a falde con finitura in tegole;
- vano scale: presenta pavimenti in palladiana rossa e bianca e rampe delle scale con gradini in marmo botticino completate da ringhiera in ferro beige e mancorrente in legno. Le pareti del vano scale presentano finitura in smalto beige a buccia d'arancia nella parte bassa e bianca nella restante parte;

- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo economico composta da ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, corridoio, due camere, ripostiglio e bagno al piano primo e annessa cantina al piano seminterrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: intonacate e verniciate di diversi colori ad eccezione di quelle della cucina e del bagno che presentano rivestimento in piastrelle di diversi colori;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di diversi colori nei locali ingresso, corridoio, cucina e bagno, mentre nelle camere, in soggiorno e nel ripostiglio sono in marmo palladiana di diversi colori. I pavimenti dei balconi sono in grès di colore beige;
- infissi esterni: doppi infissi interni in legno di colore bianco con tapparelle in legno marrone esterni in alluminio color bronzo e doppio vetro;
- porta d'accesso: in legno a battente di tipo blindato;
- porte interne: in legno bianco a battente o a soffietto di color marrone;
- imp. citofonico: presente, di tipo solo audio;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: presente a vista, certificazione non fornita;
- imp. termico: di tipo autonomo a mezzo di caldaia a gas con radiatori in alluminio, certificazione non fornita;
- acqua calda sanitaria: a mezzo di caldaia a gas, certificazione non fornita;
- servizi igienici: con lavabo, vaso, bidet e vasca dotati di miscelatori/rubinetteria tradizionale;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. 2,90 m circa;
- condizioni generali: buone.

Cantina:

- porta d'accesso: in legno di colore nero;
- pavimento: in ceramica;

- pareti: intonacate grezze;
- infissi esterni: in ferro e vetro semplice;
- imp. elettrico: presente, non è stata fornita certificazione;
- altezza dei locali: h. 2,30 m. circa;
- condizioni generali: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

Cassano d'Adda comune che fa parte della Città Metropolitana di Milano è collocato sulla riva destra del fiume Adda. Inoltre, fa parte del territorio della Martesana-Adda e in parte della Gera d'Adda nonché del Parco dell'Adda Nord.

La zona in cui è ubicato l'immobile è quella centrale dell'ambito comunale caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali e da attività commerciali.

2.5. Certificazione energetica

Non presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO (all.4)

3.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo dell'immobile, effettuato il 06/02/2023, è stato possibile verificare che l'appartamento con annessa cantina risultava libero da persone e occupato da cose.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Gorgonzola.

4. PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuali proprietari

- proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 26/07/1999.

In forza di atto di compravendita autenticata Notaio Dott. Josè Carbonell di Villastanza (MI) in data 26/07/1999 n.16456/4868 rep. trascritto a Milano 2 in data 31/07/1999 ai nn.80528/55070.

4.2. Precedenti proprietari ante ventennio

Ante ventennio il bene era di proprietà della , per la quota di 1/1, in forza di

atto di compravendita in autentica Notaio Dott. di Treviglio in data 13/12/1989
n.171910/2666 rep. trascritto a Milano 2 in data 24/01/1990 ai nn. 8862/7311.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma Dott. Gianfranco Benetti Notaio in Rozzano (MI) alla data del 19/04/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all.6**)) alla data del 16/03/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

Eventuali note:

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 07/08/2006 ai nn.132605/33604 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott.ssa Santa Picciolo di Milano in data 02/08/2006 rep. 43543/14194

a favore di

contro

Importo ipoteca € 80.000,00 di cui € 40.000,00 di capitale, 4,536% interesse annuo, durata del vincolo 15 anni

Grava sul bene oggetto della presente relazione.

Ipoteca in rinnovazione iscritta il 08/07/2019 ai nn.88279/16429 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a firma Notaio Dott. Josè Carbonell di

Villasanta (MI) in data 26/07/1999 rep. 16457

a favore di

contro

Importo ipoteca € 149.772,50 di cui € vincolo -i

Grava sul bene oggetto della presente relazione.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 16/03/2022 rep.5386 trascritto a Milano 2 il 31/03/2022 ai nn.43392/29286
contro

in favore di

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 16/03/2023 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti il bene oggetto della presente relazione.

6. CONDOMINIO (all.7)

L'immobile è amministrato da Amministrazioni Testa con sede in Cassano d'Adda (MI) Via Leonardo da Vinci n.43 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 42,81.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 350,00 circa, tenendo conto che l'appartamento è vuoto e quindi non vengono contabilizzate spese relative all'acqua.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.393,00 circa.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Regolamento condominiale: non presente.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie

per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di pignoramento risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda in Tessuto chiuso a media-alta densità (art.38 – PR norme di attuazione) e AR - Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale (art.11 – DP Disposizioni attuative, LR 12/05 art.8 e 8bis) **(all.8)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: pozzi fascia di rispetto.

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cassano d'Adda l'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il complesso condominiale in cui è ubicato l'immobile:

- Pratica edilizia n.986/1963 del 10/03/1963 prot. n.4137 e autorizzazione per costruzioni edilizie del 25/05/1963

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: autorizzazione di abitabilità del 01/06/1965.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina si presentavano conformi a quanto licenziato con la pratica edilizia n.986/1963.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina si presentavano conformi alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente (**all.10**), comprensivi dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	84,5	100%	84,5
Balconi	mq.	8,0	35%	2,8
Cantina	mq.	13,5	20%	2,7
		106,0		90,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne e delle finiture interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

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

9.2. Fonti d'informazione (**all.11**)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 – zona B1 – Centrale/CENTRO che dà quotazioni da 1.000,00 a 1.500,00 €/mq per le abitazioni economico in stato normale.
- F.I.M.A.A. – 2° Semestre 2022 – Provincia di Milano /Settore Est/Cassano d'Adda/Centro che dà quotazioni da 1.100,00 a 1.350,00 €/mq per appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.000,00 €/mq per appartamenti in condizioni di conservazione

analoghe al bene pignorato.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	90,0	€ 1.000,00	€ 90.000,00
				€ 90.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO UNICO	€ 90.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 0,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	-€ 4.395,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 81.105,00
arrotondato	€ 81.000,00

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna.

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente

relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai legali del Creditore Procedente e del Creditore Intervento a mezzo PEC e ai Debitori Esecutati a mezzo deposito presso la Cancelleria della 3° Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano risultando gli stessi irreperibili.

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.

Milano li: 19/03/2023

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atto di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Planimetria di rilievo
- 11) Quotazioni immobiliari