



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 783/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Laura Cesira Stella

Custode Giudiziario: Avv. Federica Sangiovanni

Procedente:

Esecutato:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliari in Comune di Cassano d'Adda (MI),
Via Quintino Di Vona n. 77/B



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N - P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 - Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com - PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it



RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI**CORPO A (APPARTAMENTO)****DESCRIZIONE DEI BENI:**

Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Cassano d'Adda (MI), Via Quintino Di Vona n. 77/B, catastalmente senza civico, piano 1°, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

locale soggiorno aperto, angolo cottura, disimpegno, locale camera, servizio e balcone al piano.

L'unità immobiliare abitativa al piano primo sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di **circa mq. 64,00.**

DATI CATASTALI:

foglio 22, particella 505, subalterno 24, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale: mq. 64, totale escluse aree scoperte: mq. 62, Rendita Catastale Euro 262,10, Via Di Vona Q. n. SC, piano: 1°.

CORPO A.1 (BOX PERTINENZIALE)**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Box pertinenziale ad uso autorimessa, sito in Comune di Cassano d'Adda (MI), Via Quintino Di Vona n. 77/B, catastalmente senza civico, piano S1.

L'unità immobiliare – Box al piano S1 sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di **circa mq. 14,00.**

DATI CATASTALI:

foglio 22, particella 505, subalterno 52, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 14, superficie catastale totale: mq. 15, Rendita Catastale Euro 50,61, Via Di Vona Q. n. SC, piano: S1.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dal proprietario.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione abitativa registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno.

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi- prezzo base d'asta: Euro 139.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 118.000,00

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 01/02/2024 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 06/02/2024 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:



LOTTO UNICO

Corpo A - A.1: Appartamento e box pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

CORPO A (APPARTAMENTO)

1.1. Descrizione dei beni

Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Cassano d'Adda (MI), Via Quintino Di Vona n. 77/B, catastalmente senza civico, piano 1°, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

locale soggiorno aperto, angolo cottura, disimpegno, locale camera, servizio e balcone al piano.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **proprietà** degli immobili d

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda (MI), alla data del 08/02/2024, come segue:

Intestazione:

Dati identificativi:

foglio 22, particella 505, subalterno 24, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale: mq. 64, totale escluse aree scoperte: mq. 62, Rendita Catastale Euro 262,10, Via Di Vona Q. n. SC, piano: 1°.

Dati derivanti da:

- (Altre) del 18/07/2008 Pratica n. MI0641806 in atti dal 18/07/2008 demolizione totale e nuova edificazione (n. 50539.1/2008) (precedenti identificati catastali: fg 22, mapp. 36 graffato 57, categoria D/7).

1.4. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Pianerottolo di accesso e vano scala comune al sub. 4, appartamento di terzi al sub. 26, vuoto su corsello comune al sub. 1, prospetto su pertinenza scoperta dell'appartamento di terzi al sub. 22, appartamento di terzi al sub. 25.

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

L'esperto fa presente che nell'atto di pignoramento immobiliare, per mero errore materiale, i cespiti pignorati sono indicati come censiti al Catasto Terreni, anziché al –corretto- Catasto Fabbricati.

CORPO A.1 (BOX PERTINENZIALE)

1.6. Descrizione dei beni

Box pertinenziale ad uso autorimessa, sito in Comune di Cassano d'Adda (MI), Via Quintino Di Vona n. 77/B, catastalmente senza civico, piano S1.



1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **proprietà** degli immobili di

1.8. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda (MI), alla data del 08/02/2024, come segue:

Intestazione:

proprietà per 1/1

Dati identificativi:

foglio 22, particella 505, subalterno 52, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 14, superficie catastale totale: mq. 15, Rendita Catastale Euro 50,61, Via Di Vona Q. n. SC, piano: S1.

Dati derivanti da:

- (Altre) del 18/07/2008 Pratica n. MI0641806 in atti dal 18/07/2008 demolizione totale e nuova edificazione (n. 50539.1/2008) (precedenti identificati catastali: fg 22, mapp. 36 graffato 57, categoria D/7).

1.9. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Box di terzi al sub. 51, corsello comune di accesso ai boxes al sub. 1, terrapieno su due lati.

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

L'esperto fa presente che nell'atto di pignoramento immobiliare, per mero errore materiale, i cespiti pignorati sono indicati come censiti al Catasto Terreni, anziché al –corretto- Catasto Fabbricati.

2. DESCRIZIONI DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Cassano d'Adda (MI), Via Quintino Di Vona n. 77/B

Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO

(dati Agenzia delle Entrate)

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici:

Considerata l'ubicazione periferica rispetto al centro storico di Cassano d'Adda (MI) posto a Nord, si espone che l'area dei beni immobili in questione risulta di nuova urbanizzazione, precisando che la stessa area è caratterizzata da insediamenti con una destinazione prevalentemente residenziale a contorno del compendio immobiliare, con presenza di aree poste a sud con una destinazione industriale/artigianale (Centrale Termoelettrica); si espone inoltre che il quadro dei servizi di prima necessità risulta sufficiente nel raggio di 500 mt, così come i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali, trasporti pubblici ed attività polifunzionali) si trovano all'interno del perimetro della tangenziale di Cassano e verso il centro cittadino, distante circa 600 mt; la Metropolitana Milanese è distante circa 7 km, fermata MM2 - Gessate.

L'immobile è raggiungibile mediante le molteplici Strade Provinciali e Statali, che conducono sia all'innesto della A35 Bre.Be.Mi., che converge all'intersezione dell'A58 a circa 6 km, sia all'innesto dell'autostrada Milano-Venezia distante circa 10 km, le quali convergono verso Milano e in tutte le direzioni autostradali.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un compendio immobiliare "Condominio Adda", ubicato nella via Quintino Di Vona al civico 77/B, catastalmente senza civico, realizzato, nei primi anni 2000, previa demolizione di quanto esistente, in forza della Convenzione Urbanistica relativa al Piano Attuativo Ambito T4 – Recupero ex Salumificio Goretti stipulata con il Comune di Cassano d'Adda (MI), compendio costituito da 2 fabbricati, dei quali, nel fabbricato fronte strada sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima.

Il fabbricato articolato a forma di una "U" in questione, avente tre corpi scale, risulta costituito da tre/quattro/cinque livelli, compresi il piano terra e i piani mansardati, oltre il piano seminterrato destinato alle cantine/autorimesse e ad altre destinazioni d'uso.

L'ingresso principale pedonale al complesso immobiliare dall'esterno avviene direttamente dal fronte strada mediante un cancello pedonale protetto, il quale conduce all'interno dell'area cortilizia comune e ai rispettivi ingressi dei corpi scale; l'unità immobiliare residenziale oggetto di stima è posta a destra dall'ingresso principale pedonale.

L'edificio non è fornito di custode, mentre è fornito di due elevatori; l'ingresso alle autorimesse al piano seminterrato avviene da un cancello carraio distinto automatizzato.

Caratteristiche descrittive esterne generali:

PREMESSA:

La struttura in elevazione del fabbricato è in cemento armato; i solai sono a struttura mista in c.a. e laterizio; la copertura è in c.a. a falde inclinate con manto di copertura in tegole, le murature perimetrali sono a cassa vuota in laterizio; i muri divisorii interni dell'unità immobiliare residenziale in oggetto sono in laterizio.

Le facciate del fabbricato sono costituite da un rivestimento con intonaco civile/plastico.

I serramenti all'esterno dell'unità immobiliare oggetto di stima sono stati realizzati in legno con griglie anti intrusione in ferro e persiane in legno a battente.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio; copertura in c.a. a falde inclinate;
- facciate: rivestimento con intonaco civile/plastico;
- accesso esterno principale pedonale: cancello in ferro protetto da copertura;
- accesso esterno corpo scale: portoncino in ferro e vetro;
- atrio e pianerottoli: pareti dell'atrio ingresso e corpo scale con intonaco civile; pavimentazione dell'atrio e dei pianerottoli in lastre di granito;
- scale: a tre rampe rivestite in lastre di granito;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali: buone le parti comuni e le facciate; si rileva soltanto una parziale screpolatura (laccatura) delle persiane esterne, dovuta all'esposizione della porzione di fabbricato in questione.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A (APPARTAMENTO)

Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Cassano d'Adda (MI), Via Quintino Di Vona n. 77/B, catastalmente senza civico, piano 1°, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

locale soggiorno aperto, angolo cottura, disimpegno, locale camera, servizio e balcone al piano.



APPARTAMENTO al piano primo:

- esposizione: Sud/Est;
- porta di accesso: porta blindata con pannelli in legno;
- infissi esterni: finestre e porte finestre in legno laccati di colore verde;
- sistema di protezione: griglie in ferro anti intrusione e persiane in legno a battente;
- porte interne: in legno ad ante;
- pareti: le pareti sono intonacate e normalmente tinteggiate;
- pavimenti: la pavimentazione di tutti i locali è costituita da piastrelle di grande formato in gres porcellanato;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica per il locale cucina e per il servizio;
- impianto citofonico: presente (videocitofono);
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con presenza di termosifoni; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- impianto condizionamento: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- altezza dei locali: mt. 2,70 circa; si rileva controsoffitto nel disimpegno a formazione ripostiglio e nel locale camera parziale con alloggiamento faretti;
- condizioni generali: buone; l'appartamento al momento del sopralluogo si presentava in pessime condizioni igienico/sanitarie, ma le condizioni dei materiali di finitura permangono buone, ovvero, non si rilevano danni visibili.

CORPO A.1 (BOX PERTINENZIALE)

Box pertinenziale ad uso autorimessa, sito in Comune di Cassano d'Adda (MI), Via Quintino Di Vona n. 77/B, catastalmente senza civico, piano S1.

- porta d'accesso: basculante in lamiera zincata e verniciata;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti e plafone: al rustico;
- punto luce: presente con presa.

2.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura è fornita dell'attestato di prestazione energetica, codice identificativo n. 1505900012020, valido fino al 28/05/2030, la cui visura è in allegato al presente elaborato peritale.

Per quanto concerne invece l'unità immobiliare - Box, l'esperto precisa che, Non essendo l'unità immobiliare in esame dotata di impianto di climatizzazione invernale, ai sensi dell'art. 9.6 della D.G.R. Lombardia n. VIII/8745 del 22/12/2008, si esclude l'attuazione dell'obbligo di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Come da accordi intercorsi con il Custode Giudiziario nominato,

, effettuati anche personalmente dall'esperto a mezzo telefonico, di concerto con il Custode nominato, il sopralluogo presso i beni immobili pignorati è avvenuto in data 17/04/2024 in modalità congiunta, alla presenza del proprietario stesso.

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dal proprietario.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 21/02/2024 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione abitativa registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Ferdinando Della Volpe, Notaio in Sesto San Giovanni (MI), che fa stato fino al 18/09/2023, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 12/02/2024 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Bruno Sergio, in data 27/07/2020, ai nn. 2 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 29/07/2020 ai nn. R.G./R.P. 83897/52707, il Signor ha venduto al Signor (stato libero), i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota intera.**

La copia del sopracitato atto è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio tramite piattaforma Sister.

Osservazioni:

L'esperto si riporta al contenuto dell'atto di compravendita di cui sopra, laddove enuncia, in estrema sintesi:

Art. 3) ... Convenzione Urbanistica relativa al Piano Attuativo (Ambito T4 – Recupero ex Salumificio Goretti), stipulata con il Comune di Cassano d'Adda (MI) da pregressi danti causa dell'odierno proprietario, con atto a rogito Notaio Riccardo Bandi il 10/06/2004 rep. n. 8104, registrata, trascritta a Milano 2 il 05/07/2004 ai nn. 97747/49482, quale Convenzione non costituisce pregiudizio alla presente vendita, non prevedendo né prezzo imposto, né requisiti soggettivi. ...

4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 12/02/2024, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, e si riporta integralmente a quanto contenuto nella Certificazione Notarile agli atti.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Ferdinando Della Volpe, Notaio in Sesto San Giovanni (MI), che fa stato fino al 18/09/2023, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 12/02/2024 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, Convenzioni Edilizie:
L'esperto si riporta alle Osservazioni formulate al Paragrafo 4.1. circa la Convenzione Urbanistica citata, la quale non prevede vincoli né di natura oggettiva né di natura soggettiva (come enunciato altresì nelle Note della Certificazione Notarile agli atti)
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

IPOTECHE:

Ipoteca ai nn. R.G. e R.P. derivante da
 concessione un totale in Euro
 , per il diritto di piena
proprietà, per la quota intera;

PIGNORAMENTI:

Pignoramento immobiliare trascritto in data a
 favore di: per il diritto di piena proprietà, per la
quota intera;

- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per persona, in data 12/02/2024, e rispetto alla Certificazione Notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

5.4. In osservanza al quesito del G.E., l'esperto ha verificato altresì che, nel caso specifico, **Non** si tratta di immobili realizzati 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. Legge n. 178/2020.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili sono amministrati da "Condominio Adda" in persona dell'Amministratore pro-tempore Studio Motta Mario s.n.c., con sede in Masate (MI), via Roma n. 13/A, che a mezzo mail in data 24/04/2024 ha fornito le informazioni che seguono:



6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 1.030,00 Lotto Unico (dato desunto da bilancio preventivo gestione 01/07/2023 – 30/06/2024);

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.948,00 Lotto Unico (dato desunto come sopra, voce conguaglio es. precedenti);

Eventuali spese straordinarie deliberate: € 2.603,00 circa (dato relativo a n. 10 rate straordinarie lavori 2023);

Cause in corso: non conosciuto

Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili 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

Non conosciuto

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Cassano d'Adda (MI), e riportandosi a quanto già enunciato al Capitolo 2.2., l'esperto, dapprima, conferma che agli inizi degli anni 2000, la Società

, previa demolizione di quanto esistente, in forza della già citata Convenzione Urbanistica relativa al Piano Attuativo Ambito T4 – Recupero ex Salumificio Goretti, ha realizzato il fabbricato residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari in esame; conseguentemente, si attesta che **la costruzione del compendio immobiliare ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.**

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cassano d'Adda (MI)

In data 05/04/2024, tramite il Portale INPratica del predetto Comune, l'esperto ha presentato l'istanza di accesso agli atti, relativamente alle pratiche, indicate altresì nell'atto di provenienza degli immobili in capo all'odierno debitore datato 2020, inerenti il PdC dell'edificio residenziale in attuazione del piano di trasformazione "Ambito T4", pratica n. 2004/49/PDC rilasciato il 10/06/2004 P.G. 23191/2008, e successive modifiche interne, variante al PdC 2004/049, pratica n. 2008/106/DIA datata 12/08/2008 P.G. 18746/2008;

indi, ha ricevuto comunicazione a mezzo mail di avvenuta digitalizzazione delle pratiche stesse, prontamente scaricate dal Portale Comunale, e di seguito descritte:

Pratica Edilizia n. 2008/106/DIA datata 12/08/2008 P.G. 18746/2008:

- **Modifiche interne variante al PdC 2004/049**, per: modifica della distribuzione interna di alcuni alloggi, modifica di alcune aperture;

- **Comunicazione del Comune datata 01/08/2008 di concessione proroga di mesi sei (termine ultimo 20/12/2008) per ultimazione lavori di cui alla P.E. 2004/049;**



- **Certificato di agibilità, parziale esclusi sub. 15 e 31, prot. n. 16966, pratica n. 2004/049 DIA 106/2008, datato 28/07/2009**, per: edificio residenziale in attuazione del piano di trasformazione "Ambito T4", sull'area censita in Catasto: fg. 22, mappale Terreni: 22-36, 22-57, Fabbricati: 22-505-5 ÷ 22-505-60.

Precisazioni:

L'esperto ritiene di informare che, nella corposa documentazione Comunale acquisita, è contenuta anche copia di:

- atto di compravendita datato 2004 alla _____ per acquisto
- voltura del Permesso di Costruire n. 2004/049 già intestato a _____
- comunicazione del Comune di chiusura del procedimento della DIA 106/2008, decorrenza efficacia DIA dal 12/09/2008, intervento autorizzabile ai sensi art. 41, comma 2, L.R. n. 12/2005;
- relazione tecnica legge 09.01.91 n. 10 – D.M. 13.12.93 – Allegato A, attestante rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici.

7.2. Conformità edilizia e catastale

Dall'analisi della documentazione acquisita, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastali e Comunali acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta parzialmente conforme alle schede planimetriche catastali attuali e alle planimetrie Comunali acquisite**, precisando che la piccola difformità edilizia e catastale riscontrata è all'interno del servizio e risulta riconducibile alla formazione di una porzione di parete a formazione di una doccia e un muretto basso (alloggio lavatrice), non rappresentato nella planimetria Comunale e catastale.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Per emendare le difformità riscontrate, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per l'eventuale sanatoria edilizia e/o la relativa pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e per il contestuale aggiornamento della scheda catastale (Docfa).

I costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in questione, possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come descritte nella tabella di seguito:



Unità immobiliare A/2 – Abitazione di tipo civile pari ad una consistenza catastale di vani 3,5.
Unità immobiliare C/6 - Box pari ad una consistenza catastale di mq. 14.

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento piano 1°	mq.	62,00	100%	62,00
balcone al piano	mq.	6,65	30%	2,00
Totale parziale	mq.	68,65	100%	64,00
box piano S1	mq.	14,00	100%	14,00
Totale generale	mq.	82,65		78,00

9. STIMA

9.1. Considerazioni e Criteri di stima

CONSIDERAZIONI:

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una buona proprietà in relazione all'ubicazione, in una zona tranquilla e non distante dal centro cittadino, evidenziando che gli stessi sono raggiungibili dai vicini innesti della A35 Bre.Be.Mi. e della A58, conseguentemente si espone che godono al tempo stesso di condizioni di buona appetibilità.

In merito all'edificio e allo stato di manutenzione generale dello stesso compendio immobiliare, delle parti comuni di accesso e dei materiali impiegati, l'esperto si è già espresso in precedenza, descrivendolo con un giudizio buono.

In merito all'unità immobiliare oggetto di stima, l'esperto ritiene e considera la proprietà al piano primo, con balcone al piano, un buon taglio tipologico e consistenza, con richiamo al piano di appartenenza ed esposizione per tutti i locali, tenendo in considerazione il box auto pertinenziale, ovvero, confacente per un'alienazione potenziale ad ampio raggio di richiesta.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Consequentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti **“correttivi di valutazione”**, i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, consistenza dell'appartamento e tipologia, altezza di piano (primo), presenza di balcone al piano, del box auto pertinenziale, esposizione dei locali, consistenza e materiali impiegati,



saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Cassano d'Adda (MI) – Via Quintino Di Vona e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Cassano d'Adda (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2023

9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)**, valutato a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 2.100,00/mq.**

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano 1°	62,00	€ 2.100,00	€ 130.200,00
Balcone	piano 1°	2,00	€ 2.100,00	€ 4.200,00
Box Auto	piano S1	14,00	a corpo	€ 18.000,00
Totale		78,00		€ 152.400,00
Totale arrotondato				€ 152.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, **il valore di mercato decurtato del 5%**, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:



Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 152.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 7.600,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 2.948,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 139.452,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 139.000,00

9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 139.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 118.000,00 (arrotondato)

9.6. Valore dei beni immobili – PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO UNICO

CORPO A - A.1: APPARTAMENTO E BOX PERTINENZIALE

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI

PREZZO BASE D'ASTA € 139.000,00

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti. In merito al box auto, distinto catastalmente come unità immobiliare, ma destinato a pertinenza dell'appartamento, come indicato espressamente nell'atto di provenienza, conseguentemente, si descrive che lo stesso non può essere alienato separatamente.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**



Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 14 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), lì 1 Maggio 2024

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico



ALLEGATI:

- 1) N. 2 visure storiche catastali
- 2) N. 2 planimetrie catastali
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per persona
- 5) copia atto provenienza
- 6) doc. acquisita accesso atti Comune Cassano d'Adda (MI)
- 7) mail PEC richiesta e riscontro Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) mail richiesta e riscontro oneri condominiali
- 9) documentazione fotografica
- 10) visura APE

