

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 193/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott. R. ANGELINI**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Cassano d'Adda, via Leonardo da Vinci n°23, scala U, interno 142



Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccaro n°11

Telefono: 02.48954308

Email: domenico\_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

Bene in Cassano d'Adda, via Leonardo da Vinci n°37 (compreso anche civico 23, scala U, interno 123 – di fatto 142)

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 20 particella 394 subalterno 14

via Leonardo da Vinci n°37 (compreso anche civico 23), piano 1S-2

### Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che l'immobile è occupato da *\_\_\_\_\_* con contratto a far tempo dal 21.2.2022 fino al 20.2.2026 che, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, risulta regolarmente registrato presso l'Ufficio di Gorgonzola in data 1.3.2022, serie 3T n. 977 (vedasi all. 1).

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 98.000,00 (novantottomila euro)

da occupato: € 78.000,00 (settantottomila euro)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

---

### 1.0 Descrizione dei beni

In Comune di Cassano d'Adda, via Leonardo da Vinci n°37 (compreso anche civico 23), scala U, interno 142, **appartamento** al piano secondo, composto da due locali, bagno, ripostiglio e cucina, oltre a due balconi e vano cantina al piano seminterrato.

### 1.1. Quote e tipologia del diritto pignorato

### 1.2. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

- Intestato *\_\_\_\_\_* proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 20 particella 394 subalterno 14**

dati classamento: cat. A/3, classe 4, cons. 4,5 vani., Sup. cat. mq. 72, rend. € 199,87

Indirizzo: via Leonardo da Vinci n°37 (compreso anche civico 23, scala U, interno 123 (all. 2).

Dati derivanti da: scheda n. 1120 del 27.5.1967 (all. 3).

### 1.3. Coerenze (da nord in senso orario)

Appartamento (interno 142): cortile comune, vano scale comune, altra proprietà, cortile comune e altra proprietà.

Cantina (interno 142): corridoio comune, altra proprietà, cortile comune e altra proprietà.

## 2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DEI BENI

---

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 4)

In Comune di Cassano d'Adda

Fascia/zona: semicentrale

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: scuole primarie e secondari.

Collegamento alla rete autostradale: ingresso Autostrada TEM e A/9 Torino-Venezia.

## **2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 5)**

Parte di un complesso composto da edificio di circa quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

- struttura: c.a. e tamponamenti in laterizio;
- facciate: principalmente intonaco tinteggiato;
- accesso: portone in alluminio anodizzato con specchiature in vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- giardino comune: piantumato con essenze, basso e medio fusto;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

## **2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot. 6)**

Il bene è composto da due locali, bagno, ripostiglio e cucina, oltre a due balconi e vano cantina al piano seminterrato.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: marmette e ceramica decorativa;
- infissi esterni: in legno con vetro semplici;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con vetro semplice e tapparelle;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con terminali in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla scaldabagno murale;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo a colonna, tazza, e vasca;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- cantina: accessibile da porta in legno, con pavimento in battuto di calcestruzzo e pareti al rustico;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

## **2.4. Certificazioni energetiche:**

Risulta una certificazione energetica presso il CENED n° 15059000031 19 a far tempo dal 8.2.2019 fino al 8.2.2029 (all.7).

## **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non è stata fornita nessuna certificazione.

## 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata fornita nessuna certificazione.

## 3 STATO OCCUPATIVO

---

### 3.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che l'immobile è occupato da \_\_\_\_\_ contratto a far tempo dal 21.2.2022 fino al 20.2.2026 che, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, risulta regolarmente registrato presso l'Ufficio di Gorgonzola in data 1.3.2022, serie 3T n. 977 (vedasi all. 1).

## 4 PROVENIENZA

---

Lo scrivente ha esaminato le certificazioni ipotrascrizzionali in atti redatti dal Notaio Niccolò Tiecco, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all.8), da cui è emerso quanto segue:

### 4.1. Attuali proprietari

\_\_\_\_\_ ha acquistato l'immobile esecutato da Raffaglio Rina, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 160784/93502 part. del 17.12.2002 (all. 9).

### 4.2. Precedenti proprietari

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

---

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

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

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

- **Iscrizioni**

-ipoteca volontaria di per € 185.926 a favore di Adalya Banca Imm.re s.p.a. contr. \_\_\_\_\_ tta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 160787/37016 part. del 17.12.2002, con rinnovazione n°142118/29049 part. del 11.10.2022.

- **Pignoramento**

- a favore di Prisma SVP s.r.l., contr. \_\_\_\_\_ trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 41985/28885 part. del 29.3.2023.

## 6 CONDOMINIO

---

Lo stabile è amministrato dallo M.G. s.a.s.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da comunicazione dell'Amministrazione del condominio, le spese medie annue sono pari a circa € 700 circa (vedasi all.10).

Spese condominiali scadute, scadenti ed insolute alla data della perizia:

Dalla medesima comunicazione all.10, risultano spese insolute da ultimo consultivo pari a € 7.579,43.

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 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata a seguito di titolo edilizio precedente al 1° settembre 1967.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Dagli accessi eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Cassano d'Adda lo scrivente ha potuto accertare che il complesso di cui il bene è parte è stato realizzato a seguito di Pratica Edilizia n°985/63 del 25.6.1963 (vedasi all. 11).

### 7.2 Conformità edilizia:

L'assetto distributivo del bene esecutato è conforme al titolo edilizio all. 11.

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme con quanto indicato nella scheda n. 1120 del 27.5.1967 (all. 3).

## 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 il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	65,18	100%	65,18
Balconi	Sup. lorda di pavimento	6,83	25%	1,71
Cantina	Sup. lorda di pavimento	8,00	30%	2,44
Totale				<b>69,33</b>

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali, con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve

intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Inoltre, si è considerato per quanto concerne il valore dei beni, un coefficiente di riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente tramite ricognizione visiva e in relazione ad una mera "descrizione sommaria" così come richiesto dal Giudice.

Con riferimento alle spese condominiali insolte da dover detrarre, a partire da quanto indicato sul totale nella comunicazione all. 10, sono pari a € 7.579,43.

L'immobile è soggetto a canone di locazione a far tempo dal 21.2.2022 fino al 20.2.2026 (all.1), regolarmente registrato presso l'Ufficio di Gorgonzola in data 1.3.2022, serie 3T n. 977, pertanto opponibile alla procedura; ne consegue che lo scrivente ritiene corretto applicare al valore di mercato, un coefficiente di riduzione pari a 20%.

## 9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2023 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023.
  - Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 1° semestre 2023.

Tutto ciò premesso e formulate infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valuta per la sua attuale intera consistenza, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore a base d'asta attuale a corpo e non a misura:

## 9.2 Valutazione

### Valore libero

Con riferimento al valore unitario individuato e sulla base della consistenza calcolata, si ritiene quanto segue:

69,33 mq x 1.600 €/mq = € 110.928

### **Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente. - € 5.546,40

- Spese ordinarie insolte. - € 7.579,43

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero: € 97.802,17

**Arrotondato a € 98.000,00 (novantottomila euro) che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato libero.**  
\* \* \* \*

### Valore occupato

Per quanto premesso, al valore individuato viene applicato un coefficiente di riduzione in base allo stato occupativo che determina quanto segue:

€ 98.000 - 20% = € 78.400

Arrotondato a € 78.000,00 (settantottomila euro) che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

---

Come già precedentemente indicato, si è potuto appurare che l'immobile è occupato con contratto di locazione a far tempo dal 21.2.2022 fino al 20.2.2026 (all.1) da cui si evince che il canone annuo è pari a € 4.800.

Con riferimento ai valori di mercato riscontrati e alla natura del bene, lo scrivente ha potuto appurare che il canone suddetto risulta congruo, in considerazione che i prezzi annuali medi di locazione a Cassano d'Adda, sono pari a €/mq. 70.

\* \* \* \*

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

Milano, 14.12.2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Domenico Iarossi**

Si allegano:

- 1- Contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Gorgonzola in data 1.3.2022, serie 3T n. 977;
- 2- Visura catastale fg. 20 mapp. 394 sub. 14;
- 3- Scheda catastale n. 1120 del 27.5.1967;
- 4- Foto aeree;
- 5- Allegati fotografici fabbricato;
- 6- Allegati fotografici appartamento;
- 7- Attestato Prestazione Energetica;
- 8- Visura ipotecaria;
- 9- Atto provenienza;
- 10- Comunicazione Amministrazione Condominio;
- 11- Titolo Edilizio;
- 12- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").

