

arch. Emanuele Bianchi **Codice fiscale:** BNCMNL62C13F205K **Studio in:** via Terragni 31 - 20148 Milano **Telefono:** 02-39216114
Fax: 02-700550809 **Email:** ebianchiarch@gmail.com **procedura - RGE 409/2024**

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 409/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa L.C.Stella**

LOTTO UNICO: unità immobiliare via Fara n. 26-(3) - Cassano d'Adda

Frazione Groppello (MI)

PROCEDENTE: [REDACTED]

ESECUTATI: [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE



Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi **Codice fiscale:** BNCMNL62C13F205K
Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano **Telefono:** 02-39216114
Fax: 02-700550809 **Email:** ebianchiarch@gmail.com
Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali - Beni in via Fara, 3 – Cassano d'Adda

La toponomastica esterna è al n° 3 mentre quella dell'ultima concessione (DIA) il 26

UNITÀ NEGOZIALI DA NOTA DI TRASCIZIONE PIGNORAMENTO

UNITÀ NEGOZIALE 1

Immobile 1: (corpo A)

Dati Catastali: **Fg 4 Part 107 Sub 1**

Categoria: **A/4** [Abitazioni di tipo popolare] **piano 1,1°,2°** CLASSE 2, VANI 4 - R.C.E € 126,02

Dati di superficie: Totale: **119 mq** Totale escluse aree scoperte **117 mq**

Stato occupativo

Unità Lotto 1 CORPO A: **LIBERO** (giuridicamente)

Contratti di locazione in essere: nessuno (**ALL.5**)

Comproprietari: nessuno *oltre ai due eseguiti*

VALUTAZIONE PERITALE BENI

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1

STIMA IMMOBILIARE :

da libero con applicate decurtazioni di rito:

da occupato:

(cifre arrotondate * per difetto ** per eccesso)

€ 125.000,00 **

€ 118.500,00 *

€ 104.000,00 *

UNITA' NEGOZIALE n.1 - Immobile n.1

Appartamento A/4

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cassano d'Adda, via Fara, 3, appartamento in struttura disposta su tre livelli "Nel fabbricato di vecchissima costruzione posto in Comune di : Cassanod'Adda - frazione Gropello, in Via Fara n. 26 (g i à n. 3), le seguenti porzioni immobiliari:

- un locale ad uso cucina al piano terra e due locali corrispondenti al primo e secondo piano" descrizione da atto di provenienza del 1999.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 in DIRITTO DI PROPRIETA' degli immobili di cui all'unità negoziale n. 1 di proprietà 1/ 

Eventuali comproprietari: /

1.3. Identificati all'Ufficio Provinciale Milano come segue:

Immobile 1:

Dati Catastali: **Fg 4 Part 107 Sub 1**

Categoria: **A/4** [Abitazioni di tipo popolare] **piano T,1°,2°** CLASSE 2, VANI 4 - R.C.E
€ 126,02

Indirizzo: **via Fara, 3 (visibile esternamente) 26 toponomasticamente**

NB "La porzione immobiliare di cui al quadro B della ispezione ipotecaria sita in Comune di Cassano d'Adda frazione group via Fara 26 accesso (già n° 3 NdR): sia dalla via Fara mentre ai locali al primo e secondo piano si accede anche dal cortile al mappale 111 a mezzo della scala contraddistinta con la S nel tipo planimetrico allegato all'atto in data 18 aprile 1983 Notaio Benicori (la scala in questione è visibile nella planimetria catastale NdR)

Dati superficie: **totale 122 mq escluse aree scoperte 129 mq** (da visura catastale)

Dati superficie rilievo CTU: totale **113,57 mq**

Dati derivanti da: Visura storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/05/2024 n.ri: **T366964/2024. (ALL. 2)**

Controllo proprietà: situazione aggiornata Agenzia Territorio 24/05/2024

1.4. Coerenze

COERENZE IN CORPO (da rogito 1999) : a nord: Via Fara;a est: per i l piano terreno proprietà Ripamonti o aventi causa e per il primo e secondo piano proprietà Motta Luigi e Aldina o aventi causa e proprietà Brivio Maria o aventi causa; a sud: i mappali 104 e 103; a ovest: il mappale 103 e Via Fara."

Da CTU appartamento: da nord in senso orario >

PT: via Fara, prop. Ripamonti, mapp. 104, mappale 105, via Fara

P1°: esterno via Fara, Prop. Motta più scala di accesso (interdetta), mapp. 104, copertura mappale 104, via Fara;

P2°: via Fara esterni, prop. Motta Luigi, scala di accesso su scala interna, affaccio su copertura mapp. 104, via Fara esterni.

Da CTU sottotetto: da nord in senso orario > altra soffitta u.i, fine tetto/copertura, altra soffitta/u.i., corridoio comune.

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

DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **Cassano d'Adda** non distante dal sedime del fiume Adda che scorre a est dell'isolato, adiacente al canale Martesana.

Fascia/zona: zona a nord di Cassano d'Adda centro storico, in frazione denominata Gropello,

Destinazione: prettamente Residenziale storica nucleo, non presenza di capannoni industriali, presente campagna rurale

Tipologia prevalente: abitazioni civili ed economiche, scuola primaria, liceo linguistico

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

Servizi offerti dalla zona: bar, negozi al minuto, parco del Pignone

Principali collegamenti pubblici: per Cassano d'Adda, Bus Z404, Z405, Z407, Z 309, treno S5,R2,RE2,R,R4,S6

Collegamento alla rete autostradale: Sp 104, SP 184bis

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ALL. 11)

Edificio di 3 piani fuori terra, costruito ante primo settembre 1967 (dichiarazione rogito e caratteri tipologici dell'architettura)

- **struttura:** in mattoni pieni e forati, solai misti cemento e cotto (*laterizio*) - descrizione muri perimetrali mattoni pieni e forati
- **facciate:** al momento dell'accesso/sopralluogo, le facciate erano realizzate in intonaco plastico graffiato, colorazione mattone, in pessime condizioni di manutenzione soprattutto nel sotto gronda e piano terra (**VEDI ALL.11**)
- **copertura:** *orditura in travetti di legno con orditura semplice canonica ma in mediocri condizioni di manutenzione. Non si sono potute ispezionare le condizioni delle tegole, presumibilmente in cotto marsigliesi.*
- **accesso:** tramite porta affacciante direttamente sul cortile esterno
- **scala interna:** si, che collega i vari livelli
- **ascensore:** no
- **portineria:** no
- **condizioni generali dello stabile:** mediocri

2.3 Caratteristiche descrittive interne (ALL. 8)

Appartamento:

- esposizione: **su due lati via Fara Piano Terra mentre tutta esposizione ai piani superiori**
- pareti: **normalmente tinteggiate bianco, in bagno rivestimenti bianchi in ceramiche oltre i 2 mt; cucina piastrellatura salvaschizzi nella zona angolo ottura**
- pavimenti: **in ceramiche bicottura grigie, bianche. Marmettoni dell'epoca costruzione bianchi/beige in brecciolino di pietra**
- infissi esterni: **in legno con vetrocamera, tapparelle di protezione pvc chiaro arrotolabili. Gli infissi sono da ripitturare e revisionare**
- porta d'accesso: **legno con serratura**
- porte interne: **legno semplice bianche, alcune con vetri**
- imp. citofonico: **si esterno**
- imp. elettrico: **sottotraccia**
- imp. idrico: **sottotraccia**
- imp. termico: **autonomo, caldaietta Saunier Duval installata internamente, non presenza di certificazioni o revisioni presenti durante il sopralluogo. Necessita revisione**
- acqua calda sanitaria: **ACS come sopra**
- servizi igienici: **un bagno di servizio piccolo al primo piano (lavabo, lavatrice) e altro padronale attrezzato con lavabo, wc, bidet secondo piano**
- impianto di condizionamento: /

- altezza dei locali: **PT: 3.43 mt; P1°: 2.82 mt; P2°2.93 mt**
- condizioni generali dell'appartamento: **mediocri, da ristrutturare**

- **NB sono presenti nelle camere , nella soletta adiacente al sottotetto e sulle scale interne grosse macchie di efflorescenze di umidità, con distacchi di materiali e tempere. Le macchie sono distribuite anche intorno ai punti elettrici come i porta lampade e i punti luce. Al secondo piano la presenza di muffa dovuta ad umidità del sottotetto è massiccia (ALL.11)**

2.4 Breve descrizione della zona

zona a nord di Cassano d'Adda centro storico, in frazione denominata Groppello,

Certificazioni energetiche (ALL. 10):

Non sono state rilevate certificazioni energetiche relative a questo immobile con interpello presso il catasto energetico

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

non fornite

2.5 Certificazioni di idoneità statica: non recepita

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo (10/6/2024), effettuato con il custode (avv. *Giliberti*), è stato possibile accedere ai tutti vani dell'appartamento. Al momento dell'accesso era presente un inquilino non dotato di titolo abitativo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e avente, quali dante causa, gli esecutati, come verificato presso ufficio Territoriale di Milano 1 con interpello del 10/6/24 e risposta del 28/02/24 - (dal 2000 ad oggi, non risultano, in qualità di locatore e con i dati catastali indicati, contratti di locazione stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore) sebbene il dp4 abbia segnalato la presenza di due contratti, inviati allo scrivente, non più però in corso di validità (si rimanda all'**ALL.5** di questa procedura)

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

14/01/1978. Diritto di proprietà per 1/1

4.2 Precedenti proprietari

- Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso dal Tribunale di Milano 17.5.04 repertorio 79547/2003 trascritto presso l'agenzia del territorio Milano 2 il 27/7/2004 al numero 57350 di formalità a favore [REDACTED] 1/2 di piena proprietà contro [REDACTED] per mezzo di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito [REDACTED] del 20/1/2003 repertorio 39230 trascritto a Milano 2 il 28.01.2003 al numero 10129 di formalità a favore [REDACTED] ciascuno per 1/2 di piena proprietà contro [REDACTED] per 1/2 ciascuno di proprietà
- Originariamente [REDACTED] per mezza proprietà ciascuno per essere loro pervenuti in virtù di Atto di compravendita rogito dott. [REDACTED] del 17.06.1999 repertorio 3195 trascritto presso l'agenzia Milano 2 il 29 06 1999 al numero 43428 di formalità (**ALL.8**)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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:** [REDACTED]
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuno

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

Iscrizioni:

- Verbale di separazione Consensuale con Assegnazione Beni emesso dal Tribunale di Milano il 17/05/2004 rep. 79547/2003, trasc. Agenzia del Territorio Milano 2 il 27/07/2004 al . 57350 di formalità; a favore [REDACTED] piena proprietà contro [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà
- **Iscrizione** numero 35955 del 20.12.2022 **IPOTECA VOLONTARIA** in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 1933 del 28/01/2003 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] il 14/01/1978 e [REDACTED] a Milano il 30/05/1981; per euro 202.000 di cui 101.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario;

come da atto notarile pubblico a Rogito [REDACTED] del
20/01/2003, rep. 39231;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** n.9872 del 16/06/2015 a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] euro 16.000 di cui euro 10.066,57 per ca-
pitale , derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale tribunale [REDACTED] del
24/11/2014 rep. 1184;

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare n. 38408 del 24/04/2024 a favore [REDACTED]
gliano (richiedente: [REDACTED]
[REDACTED] : UNEP Tribunale di Spoleto del
02.04/2024, rep. 582

Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

6.1 Spese di gestione condominiale

Non sono presenti spese condominiali non essendo presente un condominio.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna evidente ad occhio nudo o riportata durante l'accesso al bene.

➔ **NB** 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio oggetto di stima **(28/05/2024)**.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile. La scala interna impedisce ogni deambulazione interna sui diversi piani

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del settembre 1967

7.1 Conformità urbanistico architettonica

Qui di seguito le Pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico di Cassano d'Adda e dal professionista firmatario:

- **Fine Lavori DIA** 23/9/1999 (11/05/2000)
- **Progetto DIA** 1999 approvato e firmato (**ALL.9**)
- **NB non sono state recepite/inviolate documentazioni reperibili presso l'U.T. del Comune di Cassano d'Adda relative alla concessione ed abitabilità dei beni stimati. La legittimità del costruito si fa risalire alla citata DIA del 1999. Non si è in grado di dichiarare ulteriori concessioni pregresse. Di conseguenza non si è in grado di rilevare se ci sia una concessione per l'edificazioni dei beni staggiati. Per deduzione, essendo stata approvata la DIA del 1999 si PRESUME che il comune abbia ritenuto idoneo il costruito precedente.**

7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale depositata il 09/02/1999 estratta il 25/05/2024. (vedi punto precedente)

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

DESTINAZIONE	Unità Mis.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
LOTTO 01				
(PT,1°P,2°P)	1	112,72	1	112,72
balconi (x2)	1	4,26	0,2	0,852
TOTALI				113,572

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà - *al lordo* - e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:
Totale appartamento e pertinenze mq **113,57**

9 STIMA

9.1 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, 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.

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

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni

Valore stimato per la residenza A/4 di tipo popolare, considerando anche le omogeneizzazioni di prezzi per gli spazi afferenti all'appartamento**1.100 €/mq**

9.2 Fonti d'informazione (ALL. 12)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 — MILANO – Cassano d'Adda – Periferica, da ristrutturare

Tipologia ab. economico - Cod. D1 – Micro 0

€/mq 1.050/1.400

Locazione 3,60/4.7 > circa 450 €/mese

PIU' PREZZI – CAMERA DI COMMERCIO

2/2023 - Prov. Settore EST – appartamenti vecchi **obsoleti da ristrutturare €/mq 1.050/1.300**

Locazione 70/80€/7mq anno > circa 650 €/mese

BORSINO IMMOBILIARE

abitazioni 1° fascia – valore minimo **1.178 €** valore medio **1.251€**

Locazione 3,60/4.04 > circa 400/415 €/mese

AGENZIE DI ZONA media €/mq 4.650 media

SIMULAZIONE Requot con parametri ad hoc – Milano, via Fara, 3/26 – **€/mq 900/950 €/mq**

9.3 Valutazione LOTTO 01

Occupato: **non ricorre il caso** (non sono stati individuati contratti di locazione)

9.4 Adeguamenti alla stima

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A4	113,6	€ 1.100,00	€ 124.927,00
				€ 124.927,00

Volendo effettuare una valutazione considerando esclusivamente i dati della zona e le valutazioni degli immobili circostanti si individuerebbe una valutazione sicuramente superiore al reale valore del bene e delle sue condizioni attuali. Si è scelto di **applicare una decurtazione**

DESCRIZIONE VALORE	VALORE
LOTTO 05	
VALORE LOTTO 01	124927,00
RIDUZIONE 5% PER ASSENZA GARANZIA VIZI	6246,35
SPESE CONDOMINIO (non presenti)	???
STIMA DANNI DA RIPARARE (non valutabili in questa sede)	0,00
VALORE STIMATO BASE D'ASTA	118680,65
PREZZO BASE D'ASTA LIBERO	118680,65
PREZZO BASE D'ASTA OCCUPATO (12%)	104438,97

rispetto alle medie e ai trend di vendita della zona, attribuibile alla poca conservazione del bene, alla presenza di muffe diffuse e della sicura spesa per la resa sanabile della copertura.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile allo stato attuale. La disposizione planimetrica è difficilmente divisibile.

Nell'ipotesi di divisione in monolocali i singoli monolocali sarebbero sotto la metratura consentita dalle attuali prescrizioni d'igiene e i costi di trasformazione troppo alti in considerazione della futura vendita/uso.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

Mancano le certificazioni degli impianti. Quello elettrico è da controllare. Quello idraulico da controllare. Il bene necessita di una ristrutturazione relativa alle coibentazioni e rifacimento della copertura al fine di tamponare definitivamente le evidenti perdite di umidità del 2° piano, che rendono all'attualità, il bene insalubre. Rilevabili macchie di umidità da ristagno d'aria anche sulle scale interne.

NB Prezzo base d'asta consigliato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati accorpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità uniformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendo silicio già tenuto conto nella valutazione

12 ALLEGATI

1. AAA - Atto provenienza 28/01/2003 - Picciolo ●
1. CONTATTO CUSTODE 25.05.24.pdf
2. PLANIMETRIA + ESTRATTO DI MAPPA.pdf
3. RICHIESTA PREVENTIVO ATTO NOTARILE.pdf
4. NOTA TRASCRIZIONE ATTO PROVENIENZA.pdf
5. INDAGINE CONTRATTI 409 24 ADE + COPIE.pdf
6. ISPEZIONE IPOTECARIA BENE.pdf
7. VISURA STORICA.pdf
8. ATTO PROVENIENZA 1999.pdf
9. ACCESSO ATTI COMUNE + DIA0...OT. 17471-1999 DEL 23-09-1999.pdf
10. APE NON PRESENTE.pdf
11. ALLEGATO FOTOGRAFICO.pdf
12. VALUTAZIONI PUBBLICATE.pdf
13. LIQUIDAZIONE ESPERTO ALLA STIMA .pdf

Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 9/07/2024 **Revisione 24.01.2024 (refusi)**

Il ctu

arch. Emanuele Bianchi