

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

**R.G.E. 376/25**

**Giudice: Dr. Roberto Angelini**



RELAZIONE DI STIMA  
LOTTO UNICO: UNITA' IMMOBILIARE  
IN CASSANO D'ADDA (MI) VIA VERDI n. 2

**Esperto nominato: Geom. Michele Berardini**

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503  
Via Paladini n. 5 - 20133 Milano  
Telefono 02/6693402  
e-mail: [studiotecnicoberardini@gmail.com](mailto:studiotecnicoberardini@gmail.com)*

**INDICE ARGOMENTI TRATTATI**

- premesse ed atto di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobile pignorato e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria del bene (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobile e relativo prezzo base d'asta

**RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotto unico**

In comune di Cassano d'Adda (MI) via Giuseppe Verdi n. 2: unità immobiliare al piano primo con annesso vano cantina al piano sotterraneo.

**Tale unità immobiliare sub. 729 risulta censita in catasto come abitazione derivante dalla variazione catastale, antecedente l'atto di provenienza, per divisione in più porzioni (dell'ex sub. 53 già ex sub. 4 parte) con cambio d'uso da albergo a residenziale, ma a livello urbanistico/edilizio la stessa non può essere considerata tale, poiché in Comune non è stata presentata apposita pratica edilizia che ne autorizzasse sia la sua consistenza derivante da divisione che il cambio di destinazione d'uso da albergo a residenziale, e pertanto è da regolarizzare e la sua destinazione d'uso è ancora da considerare albergo (vedi capitoli 1, 4.3. e 7).**

**N.C.E.U.** Foglio 17 mappale 258 subalterno 729

**diritto:** intera proprietà

**stato di occupazione:** ritenuto libero, vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

**Lotto unico**

**valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto:** €. 100.000,00 / €. 95.000,00

**valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto:** non ricorre il caso

**Bene immobile sito in comune di Cassano d'Adda (MI)  
via Verdi n. 2 – Lotto unico**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano via Paladini n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con provvedimento del G.E. dr. Roberto Angelini in data 10/5/2025 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 12/5/2025. Con altro provvedimento del G.E. in pari data veniva nominato custode giudiziario l'Avv. Paolo Venditti.

In data 25/6/2025 è avvenuto il sopralluogo fissato dal custode giudiziario che in tale sede, avvalendosi del proprio fabbro, ha eseguito l'accesso forzoso. Lo scrivente è poi tornato per ulteriori accertamenti il 10/7/2025.

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso l'immobile oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

**ATTI DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI**

Atto di pignoramento in data 15/4/2025

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 15/4/2025 ai n.ri 52173/36106

a favore:

CONDOMINIO ALBERGO GRANDE sede Cassano d'Adda

contro:

**intera proprietà:** in comune di Cassano d'Adda (MI) via Giuseppe Verdi n. 2: unità immobiliare al piano primo con annesso vano cantina al piano sotterraneo, censita al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 17 mappale 258 subalterno 729 categoria A/3 cl. 4 vani 6 sup. cat. 128 mq. RC €. 266,49 piano 1/S1

**N.B.** ha acquistato l'immobile pignorato dichiarando nell'atto di compravendita (vedi capitolo 6.1.) di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni Tale regime non è indicato nella nota di trascrizione del pignoramento contro il solo esecutato.

## 1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico

**Lotto unico - intera proprietà:** in comune di Cassano d'Adda via Giuseppe Verdi n. 2, unità immobiliare al piano primo composta da quattro locali, bagno, corridoio, balcone e bagno cieco (quest'ultimo confinante ma non comunicante ed avente accesso dal pianerottolo comune), con annesso vano cantina al piano sotterraneo.

**Tale unità immobiliare sub. 729 risulta censita in catasto come abitazione derivante dalla variazione catastale, antecedente l'atto di provenienza, per divisione in più porzioni (dell'ex sub. 53 già ex sub. 4 parte) con cambio d'uso da albergo a residenziale, ma a livello urbanistico/edilizio la stessa non può essere considerata tale, poiché in Comune non è stata presentata apposita pratica edilizia che ne autorizzasse sia la sua consistenza derivante da divisione che il cambio di destinazione d'uso da albergo a residenziale, e pertanto è da regolarizzare e la sua destinazione d'uso è ancora da considerare albergo (vedi osservazioni successive e capitoli 4.3. e 7).**

**Coerenze unità immobiliare** (compreso bagno cieco confinante ma non comunicante) da nord in senso orario: altra unità, via Vittorio Veneto, piazza Garibaldi, altra unità, pianerottolo comune, vano scala comune, altra unità, ballatoio, altra unità.

**Coerenze dell'annessa cantina** da nord in senso orario: altra unità, terrapieno, altra unità, corridoio comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **126,00**

### **Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:**

**intestazione:**

intera proprietà in regime comunione dei beni

**censimento:**

**Foglio 17 – mappale 258 – subalterno 729** – via Giuseppe Verdi n. 2 – piano 1/S1 – categoria A/3 – classe 4 – vani 6 – superficie catastale totale mq. 128 / totale escluse aree scoperte mq. 127 – rendita €. 266,49

(in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 9/3/2007 prot. MI0211760 per divisione con cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione spazi interni; già parte dell'ex sub. 53 in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 15/12/1983 prot. 39525 porzione "A"; già parte dell'ex sub. 4).

### **Osservazioni**

Premesso:

- che l'unità immobiliare in oggetto sub. 729 è pervenuta all'attuale proprietà con la compravendita del 31/7/2007 indicata al capitolo 6.1. in cui è così identificata: *"appartamento posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, w.c. e un balcone a livello, con annessa pertinenziale cantina posta al piano seminterrato"*; catastalmente individuata con i suddetti dati di censimento derivanti dalla denuncia di variazione catastale antecedente detta compravendita
- che l'unità immobiliare in oggetto sub. 729 posta al piano primo con annessa cantina al piano sotterraneo, deriva dalla variazione catastale del 9/3/2007 per divisione con cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione spazi interni, dell'ex unità immobiliare sub. 53 posta ai piani terreno, primo e sotterraneo (già parte dell'ex unità immobiliare sub. 4 in base a denuncia di variazione presentata

- all'U.T.E. il 15/12/1983 prot. 39525 porzione "A"), da cui sono derivate quattro unità immobiliari tra cui quella in oggetto e parti comuni tra le stesse.
- che all'ex unità immobiliare sub. 53 non sono mai stati attribuiti i relativi dati di classamento catastale, e nella relativa planimetria catastale del 1983 è indicata come unica unità di negozio al piano terreno con uffici al piano primo oltre cantinato e scala interna di collegamento
  - che l'ex unità immobiliare sub. 53 deriva dal frazionamento catastale dell'ex ed originaria unità immobiliare sub. 4 posta ai piani terreno, primo e sotterraneo, e scala interna di collegamento, censita in categoria D/2 ovvero ex "Albergo Grande" (quale parte del fabbricato oggi condominiale, vedi compravendita 1954 con relativo allegato planimetrico indicata al capitolo 6.2.3.). Anche tale divisione e destinazione uso a negozio è solo a livello catastale, poiché in Comune non è stato reperita alcuna pratica edilizia a tal fine
  - che la pratica edilizia del 1996 (vedi capitolo 7), citata anche nelle dichiarazioni urbanistiche riportate nella compravendita del 2007, tratta solo la divisione in più cantine dell'originario cantinato annesso all'ex unità immobiliare sub. 53
  - che l'unica altra pratica edilizia reperita in Comune per modifiche/ sistemazione dell'albergo ex sub. 4 è del 1954 (oltre altra del 1956 per formazione pensilina)
  - che di conseguenza la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto è solo a livello catastale considerata abitazione, ma a livello urbanistico/edilizio la stessa deve intendersi ancora considerata porzione di ex albergo
  - che la regolarizzazione dell'unità immobiliare in oggetto è considerata fattibile, ma considerata l'epoca delle ragioni del credito non è applicabile la procedura di Condono Edilizio Legge 47/85

Tutto ciò premesso nella presente relazione l'unità immobiliare in oggetto viene valutata a corpo nello stato di fatto in cui si trova, e considerata a livello urbanistico/edilizio come porzione di ex albergo da regolarizzare nonché completamente da ristrutturare.

Oltre a regolarizzare la sua consistenza derivante da divisione non autorizzata, si renderà necessario anche regolarizzare la sua destinazione d'uso, che partendo da quella in essere a livello urbanistico/edilizio potrà esser trasformata in altra tra quelle ammissibili e fattibili (vedi anche Regolamento di Condominio) tra le quali anche residenziale.

I futuri aggiudicatari, valutando preventivamente i costi in funzione delle proprie esigenze e avvalendosi di tecnico abilitato, dovranno pertanto presentare in Comune adeguate pratiche edilizie per regolarizzare il tutto sostenendo ogni costo necessario a tal fine quali: oneri/contributi comunali, sanzioni, diritti nonché opere/impianti da realizzare/modificare in adeguamento alle normative urbanistiche/edilizie vigenti oltre onorari professionali e quant'altro necessario.

In questa sede non è possibile stabilire tali costi, a carico dei futuri aggiudicatari, poiché necessiterebbe predisporre preventivamente un progetto di massima e pertanto la successiva valutazione a corpo tiene prudenzialmente conto anche di questa situazione.

La situazione urbanistica/edilizia/catastale dovrà essere chiaramente indicata nell'avviso di vendita.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

### 2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Cassano d'Adda (MI) via Giuseppe Verdi n. 2.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Cassano d'Adda, località confinante con la provincia di Bergamo, posta lungo il fiume Adda ed a nord dell'Autostrada A35 BreBeMi. La via Verdi è posta nel centro del paese ed ha inizio dalla piazza Garibaldi, di recente rinnovata, nei pressi del fiume.

L'edificio al civico 2 di via Verdi affaccia su detta via nonché su piazza Garibaldi e sulla via Vittorio Veneto (quest'ultima parte della s.p. 11 Padana Superiore che attraversa il paese, con viabilità recentemente modificata).

#### Caratteristiche

Lo stabile condominiale, risultante già esistente a fine Ottocento ma con data certa di edificazione non nota, si eleva per tre piani fuori terra oltre piccola zona sotterranea.

Dispone di due cortili interni ed al piano terreno risultano attività commerciali con vetrine verso strada.

La struttura portante è in muratura e i solai sono in legno; le facciate sono tinteggiate in intonaco civile e verso strada si rilevano inserti in cemento con la fascia del piano terreno rivestita in ceppo; vi sono alcuni balconi verso strada e ballatoi verso le corti; il tetto a falde inclinate, con struttura in legno, ha copertura in tegole. Il fabbricato comprende più corpi scala.

Dalla via Verdi si accede all'andito di passo pedonale/carrabile che immette nel cortile principale, chiuso da cancello automatizzato in profilato di ferro con inserita portina. Da qui tramite stretto passaggio pedonale coperto si giunge in altro piccolo cortile interno. Sempre dal primo cortile un portoncino in legno a due battenti immette in un corridoio comune al piano terreno, che giunge sino al vano scala che permette di raggiungere due unità immobiliari al piano primo tra cui quella in oggetto. All'inizio della scala risulta un cancelletto in profilato di ferro, mentre a lato una porta immette nel proseguo della scala verso il piano sotterraneo comprendente alcune cantine tra cui quella in oggetto. Il corridoio a piano terreno ed il pianerottolo a piano primo sono pavimentati in ceramica e le pareti tinteggiate presentano in alcuni punti inserti in pietra, la scala tra tali piani è rivestita in marmo. Le parti di passaggio che dal portoncino attestato sul cortile comune permettono di raggiungere le quattro unità immobiliari della scala sono comuni tra le stesse, e risultano in discrete condizioni escludendo però quelle al piano sotterraneo.

L'edificio è sprovvisto di impianto ascensore e dotato di impianto citofonico.

Il fabbricato risulta in scarse condizioni e necessita pertanto di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione.

Portineria: assente.

Presenza di barriere architettoniche: sì.

Si evidenzia che nell'ultima Assemblea di Condominio del 16/9/2025 è stato deliberato di incaricare un tecnico per eseguire computo metrico estimativo al fine di valutare costi di opere straordinarie (a tale data non ancora deliberate) per:

- sistemazione copertura
- sistemazione balconi e frontalini
- riqualificazione facciate

## 2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

### **Caratteristiche**

Al piano primo, del corpo scala già descritto, si trova l'unità immobiliare in oggetto composta da: quattro locali, bagno, corridoio, balcone oltre ad esterno bagno cieco. Quest'ultimo confinante ma non comunicante ha accesso dal pianerottolo comune.

L'unità immobiliare prospetta su tre fronti, ovvero verso la piazza Garibaldi e la via Vittorio Veneto nonché verso il ballatoio attestato sul cortile più piccolo.

Due locali ed il bagno sono pavimentati in ceramica; gli altri due locali, il corridoio ed il bagno esterno sono pavimenti in piastrelle di graniglia; le pareti sono tinteggiate effetto spugnato; le pareti dei bagni, e parte di quelle di un locale, sono parzialmente rivestite in ceramica.

Il piccolo balcone, a servizio del locale in angolo, ha pavimento in ceramica e parapetto in cemento e ferro battuto.

Nel bagno sono in opera: vasca, bidet e w.c.

Nel bagno cieco con impianto di aerazione, è in opera solo una vasca.

I serramenti interni per due locali e bagno sono in legno a doppio battente (come anche per il bagno esterno), mentre gli altri due locali sono sprovvisti di porte. La porta d'ingresso è in legno ed è stata cambiata la serratura in sede di accesso forzoso.

Sul fondo del corridoio, verso strada, vi è una porta con sopra luce in legno e vetro.

I malconci serramenti esterni sono in legno e vetro, protetti da persiane in legno. Le due finestre che danno sul ballatoio attestato verso il cortiletto dispongono anche di inferriate antintrusione. La finestra del corridoio è una mezza finestra in quanto l'altra metà è da sempre muratura perimetrale, come indicata anche nella pratica edilizia del 1954, pur avendo due persiane per coerenza nelle linee architettoniche di facciata.

L'altezza dei locali varia da un minimo di circa m. 3,20 a un massimo di circa m. 3,65.

L'unità immobiliare risulta sprovvista di impianto di riscaldamento e in un locale risulta una caldaia acs.

Tale unità con impianti da realizzare, piuttosto che rifare/modificare/completare, nonché mettere a norma in base alle normative vigenti, risulta in scadenti condizioni e necessita di totale ristrutturazione/manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3. vedi anche osservazioni al capitolo 1).

All'unità immobiliare è annesso un vano cantina al piano sotterraneo (n. 2) che presenta: porta in lamiera; pavimento in cemento; soffitto a volta e pareti intonacate; altezza max m. 3,15 circa; scadenti condizioni.

### 2.3. Calcolo superficie commerciale (in base a misurazioni eseguite dallo scrivente)

#### Lotto unico

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	729	unità immobiliare	1	123,60	100%	123,60
unico	729	balcone	1	1,10	30%	0,33
unico	729	cantina	S1	7,50	25%	1,88
Totale superficie commerciale circa mq.						125,81
<b>Totale superficie commerciale arrot. circa mq.</b>						<b>126,00</b>

### 2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Stante quanto verificato l'unità immobiliare in oggetto risulta sprovvista di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica.

Certificazioni impianti: non fornite.

## 3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta disabitata, situazione occupativa che verrà meglio esposta dal custode giudiziario.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sui nominativi dei proprietari, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) in essere aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo.

Si allega certificato anagrafico dell'esecutato presente in atti.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: vedi osservazioni capitolo 1

### 4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 13/5/2025)

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca volontaria:** a favore \_\_\_\_\_ . sede Milano, iscritta il 9/8/2007 ai n.ri 132512/36563 contro \_\_\_\_\_

. Importo iscritto totale Euro 300.000,00.

Debitore non datore d'ipoteca

Grava su intera nuda proprietà e intero usufrutto immobile di cui al capitolo 1.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**pignoramento:** a favore CONDOMINIO ALBERGO GRANDE sede Cassano d'Adda, trascritto il 15/4/2025 ai n.ri 52173/36106 contro \_\_\_\_\_

. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1, (trascrizione senza indicazione del regime di comunione legale).

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

### 4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

#### 4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia:

Considerato quanto già meglio esposto nelle osservazioni al capitolo 1 e di quanto indicato al capitolo 7, l'unità immobiliare in oggetto dovrà necessariamente essere regolarizzata e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare in Comune adeguate pratiche edilizie.

Per il fabbricato che la comprende da P.G.T. si rileva, tra altro, quanto segue:

- Piano delle Regole - Città Storica / NAF Nuclei di Antica Formazione
- Piano delle Regole – B edifici tradizionali di pregio
- Vincoli – Parco Regionale naturale Adda Nord

#### 4.3.2. Situazione catastale:

Considerato quanto già meglio esposto nelle osservazioni al capitolo 1 e di quanto indicato al capitolo 7, per quanto la planimetria catastale rappresenti lo stato di fatto (salvo lievi imprecisioni vedi planimetria redatta dallo scrivente), i futuri aggiudicatari dovranno sistemare la situazione catastale dopo aver regolarizzato la situazione urbanistica/edilizia, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

L'unità immobiliare in oggetto dispone di parti comuni con altre tre unità immobiliari, ovvero beni comuni non censibili identificati con il sub. 726.

#### 4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:

Come già indicato nelle osservazioni al capitolo 1, i costi delle pratiche edilizie ed anche catastali, comprensivi di oneri e contributi comunali, sanzioni, diritti, nonché opere/impianti da realizzare/modificare in adeguamento alle normative urbanistiche edilizie vigenti oltre onorari professionali e quant'altro necessario, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, non sono quantificabili in questa sede.**

**N.B. la successiva valutazione a corpo in ogni caso prudenzialmente tiene conto anche di questa situazione.**

### 5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, con riferimento all'unità immobiliare in oggetto come indicata nell'atto di provenienza, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto il 22-23/9/2025 dichiarazioni con allegati da cui risulta a tali date quanto segue:

- importo a debito anni precedenti €. 14.221,00
- ammontare medio spese ordinarie annuali 2024/25: €. 1.346,20
- nell'assemblea del 16/9/2025 sono state deliberate spese straordinarie per un importo pari a €. 1.500,00 inerenti computo metrico estimativo che eseguirà tecnico incaricato al fine di valutare costi per opere straordinarie (non ancora deliberate) relative a: sistemazione copertura, sistemazione balconi/frontalini e riqualificazione delle facciate
- millesimi di proprietà: 80,20/951,14

La stessa Amministrazione ha fornito anche copia del Regolamento di Condominio.

Come già riportato al capitolo 2.1. si evidenzia che nell'ultima Assemblea di Condominio è stato deliberato di incaricare un tecnico per eseguire computo metrico estimativo al fine di valutare costi di opere straordinarie (a tale data non ancora deliberate) per:

- sistemazione copertura
- sistemazione balconi e frontalini
- riqualificazione facciate

#### **Osservazioni**

La successiva valutazione a corpo è già dedotta dell'importo per spese condominiali insolite relative agli ultimi due esercizi.

Si lascia al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito a tale detrazione nonché ad eventuale ulteriore decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo, ovvero al successivo prezzo base d'asta, derivante dalla situazione condominiale.

**N.B.** 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 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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****6.1. Attuali proprietari:** l'immobile pignorato risulta intestato a

intera proprietà in regime di comunione dei beni

il quale ha dichiarato nell'atto di compravendita di seguito indicato di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con:

in base al seguente atto:

- compravendita in data 31/7/2007 notaio \_\_\_\_\_ rep. 26205/2032, trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 9/8/2007 ai n.ri 132513/70112, per acquisto da \_\_\_\_\_

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto (vedi anche osservazioni al capitolo 1 e capitoli 4.3. e 7).

**6.2. Precedenti proprietari****6.2.1.**

\_\_\_\_\_, in forza di atto di donazione accettata in data 26/7/1999 notaio dr. \_\_\_\_\_ rep. 18957, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 2/8/1999 ai n.ri 81439/55649, con il quale \_\_\_\_\_

donavano l'intera nuda proprietà (1/2 ciascuno in regime di comunione legale) al figlio \_\_\_\_\_

in regime di separazione dei beni. In tale atto l'immobile era stato per mero errore catastalmente identificato come Fg. 17 mapp. 259 sub. 53, e pertanto lo stesso risulta annotato di rettifica in forza di atto in data 31/7/2007 notaio \_\_\_\_\_ rep. 26205/2032, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 10/10/2007 ai n.ri 152321/80284 con il quale si indicava la corretta identificazione catastale in Fg. 17 mapp. 258 sub. 53. Si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto di donazione sub. 53, è stata poi catastalmente divisa in più unità immobiliari, tra cui quella in oggetto sub. 729, e parti comuni alle stesse.

**N.B.** a seguito del decesso di \_\_\_\_\_, e con riferimento alla suddetta donazione, risultano anche due atti di rinuncia ad azione di riduzione, entrambi del notaio \_\_\_\_\_, rispettivamente in data 19/1/2009 rep. 27046/2525 trascritto il 28/1/2009 ai n.ri 8034/4502 ed in data 23/11/2010 rep. 27982/3090 trascritto il 29/11/2010 ai n.ri 145983/86405, contro \_\_\_\_\_ per l'immobile suddetto sub. 53

**6.2.2.**

\_\_\_\_\_, (intera proprietà in regime di comunione legale), in forza di atto in data 5/4/1976 notaio dr. \_\_\_\_\_ rep. 40962/4664, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 16/4/1976 ai n.ri 15831/13005, con il quale i suddetti coniugi convennero di instaurare fra loro a tutti gli effetti il regime della comunione legale dei beni e di assoggettare l'immobile acquistato da \_\_\_\_\_ con atto indicato al punto successivo. Si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto di tale atto è indicata come sub. 4, poi catastalmente divisa in due unità immobiliari tra cui quella sub. 53.

**6.2.3.**

\_\_\_\_\_, (intera proprietà), in forza di compravendita in data 10/9/1954 notaio dr. \_\_\_\_\_ rep. 25021/6651 (il cui l'acquirente è indicata con i dati anagrafici \_\_\_\_\_), trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 3° il 20/9/1954 ai n.ri 28214/23368, per acquisto da \_\_\_\_\_. Si evidenzia che in tale atto l'immobile era indicato con i dati del cessato catasto mapp. 102/b sub. 10 poi nel nuovo catasto divenuto sub. 4.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto potuto verificare presso il Comune di Cassano d'Adda si rileva che il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto, risulta costruito in data precedente al 1/9/1967.

Premesso che gli originari atti di fabbrica dello stesso non sono stati reperiti, si rileva che in Comune per l'ex albergo, quale parte di detto fabbricato e da cui è derivata solo a livello catastale anche l'unità immobiliare in oggetto, sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia rilasciata il 23/12/1954 protocollo n. 8241/1954 P.E. 81/1954, per sistemazione dell'albergo con modifiche interne, oltre Nulla-Osta del 24/12/1956 per formazione di pensilina
- D.I.A. presentata il 3/9/1996 protocollo n. 14331 P.E. 132/96, per opere di divisione dell'originario cantinato annesso all'albergo per formazione di più cantine

Le ricerche finalizzate a reperire l'Abitabilità/Agibilità hanno avuto esito negativo.

## 8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI

### 8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nelle pubblicazioni di settore e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche osservazioni al capitolo 1 oltre capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** dell'immobile pignorato nel suo stato di fatto (Lotto unico).

### 8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobili liberi

Lotto unico	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	unità immobiliare con annessa cantina	126,00	€ 100.000,00

N.B. valutazione a corpo che già tiene prudenzialmente conto di quanto esposto nelle osservazioni capitolo 1 e indicato nei capitoli 4.3. e 7, in riferimento ai costi non valutabili in questa sede per regolarizzare situazione urbanistica/edilizia/catastale, e da ritenersi comunque a carico dei futuri aggiudicatari

### 8.3. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobili occupati

Non ricorre il caso

### 8.4. 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito (vedi comunque anche osservazioni al capitolo 1).

riduzione del valore del 5% per  
assenza di garanzie per vizi:

- € 5.000,00

spese per regolarizzazione situazione urbanistica/  
edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari  
(vedi osservazioni capitolo 1 e capitoli 4.3.3. e 7)

non valutabili in questa sede

spese condominiali insolute relative  
agli ultimi due esercizi a carico dei  
futuri aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.):

già dedotte

#### **8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobili liberi**

Valore immobili liberi al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

<b>Lotto unico</b>	<b>immobile</b>	<b>valore a corpo libero</b>	<b>prezzo base d'asta</b>
unico	unità immobiliare con annessa cantina	€ 100.000,00	<b>€ 95.000,00</b>

#### **8.4.2. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobili occupati**

Non ricorre il caso.

**N.B.** 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 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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione (vedi anche osservazioni al capitolo 1).

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.  
Milano, 13 Ottobre 2025

L'esperto  
Geom. Michele Berardini