

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

COPIA PRIVACY

RGE 753-2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cassano D'Adda (MI) via Delle Cascate N. 6



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**-APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA**

Bene in CASSANO D'ADDA (MI), via Delle Cascate n. 6 Palazzina B

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 23, particella 82, subalterno 705

**-BOX**

Bene in CASSANO D'ADDA (MI), via Delle Cascate n. 6 Palazzina B

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: foglio 23, particella 82, subalterno 706

**Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/01/2026 ed è stato possibile visionare l'appartamento con annessa cantina e box alla presenza del Custode nominato avv..... e l'immobile risultava libero da persone. I locali risultano solo parzialmente arredati e con oggetti personali abbandonati in modo sparso.

**Contratti di locazione in essere**

**NO.**

La Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di GORGONZOLA in data 12/01/2026 ci ha dichiarato:

*" Oggetto: PROCEDURA ESECUTIVA RGE 753/2024 - Tribunale di Milano*

*Richiesta esistenza contratti di locazione - Contribuente: .....*

*con riferimento alla Sua richiesta del 24/12/2025 Prot. n. 426136, si comunica che, come rilevato al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 09/01/2026, per gli immobili siti in Cassano d'Adda (MI) via Delle Cascate n. 6 censiti al NCEU al Fg. 23 particella 82 sub. 705 Piano 1-S1 e Foglio 23 particella 82 sub. 706 - Piano S1 non risultano in essere contratti di locazione in cui i contribuenti in oggetto risultino come danti causa".*

**Comproprietari**

Nessuno.+

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 148.000,00

da occupato: NON RICORRE IL CASO

## LOTTO 001

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA e BOX

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

##### -APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

In Comune di Cassano D'Adda (MI), via Delle Cascate N. 6 – Palazzina B: appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da un disimpegno, una sala, due camere, un locale cucina, due bagni oltre a tre balconi a livello con annesso un vano di cantina al piano seminterrato.

##### -BOX

In Comune di Cassano D'Adda (MI), via Delle Cascate N. 6 – Palazzina B: un box doppio ad uso autorimessa privata posto al piano seminterrato.

(Allegato n. 1: Cartografia)

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 per il diritto di proprietà di ..... e sulla quota di 1/2 per il diritto di proprietà di .....

A favore di ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Comproprietari

Nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda (MI) come segue:

Intestati:

-..... Proprietà ½ in regime di separazione dei beni

-.....Proprietà ½ in regime di separazione dei beni

**-APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA**

dati identificativi: **fg. 23 part. 82 sub. 705**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 124 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 117 m<sup>2</sup>, Rendita € 284,05

Indirizzo: VIA DELLE CASCATE n. 6/A Interno 7 Piano 1

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL 24/03/1978 Pratica n. MI0314847 in atti dal 26/07/2023 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 10556.1/1978)

Ulteriori Variazioni catastali nel ventennio:

Nessuna

**-BOX**

dati identificativi: **fg. 23 part. 82 sub. 706**

dati classamento: categoria **C/6**, classe 6, consistenza 30 mq, sup. catastale: Totale 34 mq, rendita € 92,96.

Indirizzo: VIA DELLE CASCATE n. 6/A Interno 7 Piano S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL 24/03/1978 Pratica n. MI0314852 in atti dal 26/07/2023 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 10551.1/1978)

Ulteriori Variazioni catastali nel ventennio:

Nessuna

**Coerenze**

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: area comune, vano scale e pianerottolo comuni da cui si accede, unità di proprietà di terzi, area comune per due lati a chiusura.
- della cantina al piano seminterrato: corridoio comune da cui si accede per due lati, box di cui al subalterno 706, cantina di proprietà di terzi a chiusura.
- del box al piano seminterrato; corridoio comune cantine, box di proprietà di terzi, area comune da cui si accede, altro box di proprietà di terzi, cantina di cui al sub. 705 a chiusura.

(Allegato n. 2: Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa)

- **Si producono i certificati degli esegutati:**

Si segnala che in base al **Certificato Storico di Residenza** rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda l'Ufficiale di Anagrafe il 23/12/2025 **certifica** che in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente " ..... risulta iscritto con i seguenti dati: Comune di Cassano D'Adda dal 20/04/2006. Indirizzo VIA DELLE CASCATE N. 6 dal 20/04/2006".

Si segnala che in base al **Certificato Storico di Residenza** rilasciato dal Comune di Cassano

D'Adda l'Ufficiale di Anagrafe il 23/12/2025 **certifica** che in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente "..... risulta iscritta con i seguenti dati: Comune di Cassano D'Adda dal 20/04/2006. Indirizzo VIA DELLE CASCATE N. 6 dal 20/04/2006".

Si segnala che in base al **Certificato di Stato di famiglia** rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda l'Ufficiale di Anagrafe il 23/12/2025 **certifica** che "nell'Anagrafe della Popolazione Residente all'indirizzo VIA DELLE CASCATE N. 6 risulta iscritta la seguente famiglia:

- .....
- .....
- .....

(Allegato n. 3: Certificati degli esecutati)

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

Nessuna.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **CASSANO D'ADDA (MI) via Delle Cascate N. 6 Palazzina B**

Fascia/zona: periferica e posta in zona decentrata rispetto al nucleo centrale del Comune

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: dotata di servizi urbanizzazione primaria mentre le opere di urbanizzazione sono distribuite in zone centrali o semicentrali del tessuto urbano del Comune.

**Servizi offerti dalla zona:** In zona, nel raggio di 1/1,5 km dal fabbricato, trovano sede le filiali di primari istituti di Credito quali la BPM di piazza Garibaldi e la BCC Milano di via Manzoni, l'Ufficio delle Poste italiane di via Manzoni 4, la farmacia privata di piazza Garibaldi, i supermercati delle catene commerciali Conad di piazzale Gobetti e l'Iperal di via Milano, Nel raggio di circa 2,0 km dal fabbricato è possibile fruire della scuola primaria "Quintino Vona" di via Quintino di Vona e della scuola primaria "Cristo Risorto" dell'omonima via. A circa 1,7 km trova sede la scuola secondaria di 1° grado "Alessandro Manzoni" di via Leonardo da Vinci. Dalla zona e distante circa 6,5 km dal fabbricato è possibile fruire dell'Istituto Statale di II grado "Giordano Bruno" di via Papa Giovanni XIII che è un Liceo scientifico e Linguistico. in zona è scarsa la presenza di negozi ma è possibile raggiungere, a mezzo di una buona viabilità interna, esercizi commerciali di diversa tipologia merceologica ubicati lungo l'importante arteria di via Milano/via Vittorio Veneto. Data la zona periferica sono scarse in zona i luoghi di ristoro ma come già fatto osservare è possibile raggiungere agevolmente i luoghi di ristoro e le strutture ricettive ubicate lungo l'importante asse viario rappresentato dalla vicina arteria rappresentata da via Milano/via Vittorio Veneto. Scarsissime la presenza di luoghi di ristoro e del tutto assenti strutture ricettive che sono ubicate lungo l'importante asse viario sopra indicato.

Principali collegamenti pubblici: linee di trasporto pubblico Z309 - Z405 e Z407.

Collegamento alla rete autostradale: a 6,5 km circa dallo svincolo di Casirate D'Adda dell'autostrada a BrebeMI.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di tre piani oltre a un piano seminterrato costruito nella metà degli anni '70 del secolo scorso

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestite con intonaco e tinteggiate;
- portone da via Delle Cascate: pedonale e carraio in ferro;
- accesso al fabbricato: con portone in metallo e specchiature in vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele e rivestite in pietra naturale;
- ascensore condominiale: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

### **-APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA**

**In Comune di Cassano D'Adda (MI), via Delle Cascate N. 6 – Palazzina B:** appartamento ad uso abitazione posto **al piano primo** composto da un disimpegno, una sala, due camere, un locale cucina, due bagni oltre a tre balconi a livello con annesso un vano di cantina al piano **seminterrato**.

### **-BOX**

**In Comune di Cassano D'Adda (MI), via Delle Cascate N. 6 – Palazzina B:** un box doppio ad uso autorimessa privata posto al piano **seminterrato**.

### **Appartamento:**

- esposizione: tripla sui lati nord-est-ovest;
- pareti interne: intonacate e tinteggiate; rivestimenti in ceramica nei bagni fino ad altezza H= 2,00 m circa ed in cucina fino ad altezza H= 2,00 m circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica tipo monocottura in tutti gli ambienti ad eccezione delle due camere da letto in parquet,
- infissi esterni: in legno con vetro semplice;
- porta d'accesso: in legno tamburata di tipo blindato;
- porte interne: in solo legno nelle due camere e nella sala; con telaio in legno con vetro decorato nei due bagni; del tipo a "libro" in legno e vetro decorato la porta di accesso in cucina.
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia; i fili dell'illuminazione sono stati tagliati e a raso plafone;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato alimentato a gas metano con termosifoni in alluminio privi di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore; l'impianto, da quanto è stato possibile verificare è stato chiuso ma non staccato;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler a gas posizionato in cucina;

- servizi igienici: un bagno attrezzato con water, bidet, vasca e privo di lavabo mentre l'altro con water, lavabo, piccola vasca, piatto doccia: si denota una infiltrazione sia sulla parete che sul plafone;
- impianto di condizionamento: presente con due diffusori del tipo split -system con moto-condensante esterna;
- altezza dei locali: 2,87/2,90 m circa;
- condizioni generali dell'appartamento: **scarso stato manutentivo e conservativo.**

**Cantina:**

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: in cemento bocciardato;
- pareti e plafone: intonacati e tinteggiati; è presente una tubazione condominiale sotto il plafone;
- condizioni generali della cantina: **sufficienti.**

**Box:**

- pareti e plafone: intonacati e tinteggiati;
- pavimento: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: porta basculante di metallo;
- condizioni generali del box: in un mediocre stato manutentivo; sono presenti scaffalature e vari oggetti privati sparsi sul pavimento; è presente una tubazione condominiale sotto il plafone.

(Allegato N. 14: Documentazione fotografica)

-

## 2.4. Breve descrizione della zona

Il Comune di Cassano D'Adda nel cui territorio trova collocazione il fabbricato ha circa 19.000 abitanti ed è situato ad est di Milano; tale comune dista in linea d'aria circa 27 km dal centro del capoluogo lombardo e 23 km circa da Bergamo ed è ubicato nelle vicinanze dei Comuni di prima fascia di Inzago (da cui dista circa 3,0 km), di Fara Gera D'Adda (4,0 km), di Pozzuolo Martesana (circa 4,5 km), di Pozzo D'Adda (circa 5,5 km), di Treviglio (circa 6,0 km), di Vaprio D'Adda (circa 6 km), nelle vicinanze del limite territoriale della provincia di Milano con la provincia di Bergamo. Tale Comune è raggiungibile da Milano in auto da viale Argonne (zona piazzale Susa), proseguendo per il cavalcavia Buccari, via Tucidide e via Corelli, imboccando la via Rivoltana e poi la SP 14 ("Rivoltana"), SP 39 (della "Cerca") e SP 104 (Strada Provinciale Truccazzano - Trezzo sull'Adda) giungendo a Cassano D'Adda dopo avere percorso circa 27 km, In autobus è possibile raggiungere Cassano D'Adda attraverso la linea del Bus Z405 della Società AUTOGUIDOVIE che partendo dal capolinea di Gorgonzola (M2), prosegue per Gessate (M2) attraversa i Comuni di Pozzuolo Martesana ed Inzago, transita per Cassano D'Adda e fa capolinea a Treviglio (FS) con una frequenza maggiormente concentrata nelle prime ore del mattino e pomeridiano per favorire il flusso di pendolari e studenti; Il Comune è servito inoltre dalla linea del bus Z407 sempre della Società AUTOGUIDOVIE che, partendo dal Comune di Gorgonzola (M2), serve i Comuni di Melzo, Liscate, Truccazzano, transita per la Stazione di Cassano D'Adda delle FS e fa capolinea nello stesso Comune di Cassano D'Adda in

via Europa e dalla linea Z309 che partendo dal Comune di Cassano D'Adda serve i Comuni di Inzago, Trezzo D'Adda e Vaprio D'Adda. Si pone a conoscenza che il comune di Cassano fruisce di una stazione ferroviaria posta sul tronco comune Milano-Bergamo e Milano Venezia. Il complesso edilizio, dove è ubicata l'unità staggita risulta posizionato in posizione periferica, nelle immediate adiacenze del Canale Muzza, in cui confluiscono il Canale Pecchio e il fiume Adda ed è raggiungibile dall'importante arteria rappresentata dalla S.S. N. 11 che percorre il tessuto urbano del Comune in direzione est-ovest rappresentato da via Milano e da via Vittorio Veneto: superato il ponte del Canale Muzza si giunge in via Delle Cascate. Dalla zona è tuttavia accessibile il nucleo centrale urbano rappresentato da piazza Garibaldi a circa 1,10 km. Tale zona è posizionata nelle adiacenze dell'autostrada A 35 denominata BreBeMI dalle iniziali delle tre provincie interessate (Brescia, Bergamo e Milano) e che collega agevolmente Brescia con Milano e scorre a sud della A4 (Milano - Torino -Venezia); è dotata di opere di urbanizzazione primaria mentre le opere di urbanizzazione secondaria sono distribuite in zone centrali o semicentrali del tessuto urbano del Comune, Tale zona evidenzia che accanto a fabbricati rurali trovano luogo fabbricati di più recente costruzione (anni '70-'80 del secolo scorso) con una tipologia abitativa di tipo prevalentemente economico e/o economico popolare con una densità edilizia di tipo estensivo ognuno dotato di aree pertinenziali. In zona, nel raggio di 1/1,5 km dal fabbricato, trovano sede le filiali di primari istituti di Credito quali la BPM di piazza Garibaldi e la BCC Milano di via Manzoni, l'Ufficio delle Poste Italiane di via Manzoni 4, la farmacia privata di piazza Garibaldi, i supermercati delle catene commerciali Conad di piazzale Gobetti e l'Iperal di via Milano, Nel raggio di circa 2,0 km dal fabbricato è possibile fruire della scuola primaria "Quintino Vona" di via Quintino di Vona e della scuola primaria "Cristo Risorto" dell'omonima via. A circa 1,7 km trova sede la scuola secondaria di 1° grado "Alessandro Manzoni" di via Leonardo da Vinci. Dalla zona e distante circa 6,5 km dal fabbricato è possibile fruire dell'Istituto Statale di II grado "Giordano Bruno" di via Papa Giovanni XIII che è un Liceo scientifico e Linguistico. In zona è scarsa la presenza di negozi ma è possibile raggiungere, a mezzo di una buona viabilità interna, esercizi commerciali di diversa tipologia merceologica ubicati lungo l'importante arteria di via Milano/via Vittorio Veneto. Data la zona periferica sono scarse in zona i luoghi di ristoro ma come già fatto osservare è possibile raggiungere agevolmente i luoghi di ristoro e le strutture ricettive ubicate lungo l'importante asse viario rappresentato dalla vicina arteria rappresentata da via Milano/via Vittorio Veneto. Scarsissime la presenza di luoghi di ristoro e del tutto assenti strutture ricettive che sono ubicate lungo l'importante asse viario sopra indicata. In zona e nelle immediate adiacenze del fabbricato è ubicata l'Isola del Bosco Bertolino che è una delle tante isole fluviali che caratterizzano il territorio di Cassano d'Adda (MI), situata tra il fiume Adda e il Canale Muzza, un'area che un tempo agricola è oggi un'oasi naturalistica con aree verdi, canoa-kayak e, nelle vicinanze, anche lido estivo, offrendo un'immersione nella natura e storia locale. Buona la presenza di spazi a parcheggio pubblico e di aree a verde. Il complesso edilizio di cui fa parte l'unità è costituita da due fabbricati di uguale tipologia edilizia avente un unico accesso pedonale e carroia da via Delle Cascate 6. Superati tali accessi si percorre un tratto di area esterna pertinenziale e si giunge all'accesso della palazzina B e percorsa una rampa esterna di scala si perviene al portone di accesso del fabbricato. **L'unità consta di una superficie lorda commerciale di 114,0 mq circa oltre a 23,0 mq circa di balconi, 4,0 mq circa di cantina e 31,0 mq circa di box doppio.**

## 2.5. Certificazioni energetiche:

Dalla visura sul sito CENED non risulta che l'immobile sia dotato attualmente di Attestato di Prestazione Energetica.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Assente.

**2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata**

In data 11/02/2026 IL RESPONSABILE DEL SETTORE 6. Governo del Territorio e ambiente Dott. Ing. Maurizio Ferruccio Bianchi inerente al quesito dallo scrivente posto mi ha comunicato: "**OGGETTO:** Richiesta accesso agli atti n. 002/2026 - richiesta attestazione immobile Via Cascate n° 6 - Comune di Cassano D'Adda catastalmente al NCEU al foglio 23 mappale 82 subalterno 705/706.

In riferimento alla richiesta di accesso atti e relativi allegati, pervenuta in data 07/01/2026 Prot. n. 154, con la quale si chiedeva verificare se l'immobile fosse stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020, si comunica che, riguardo all' immobile Via Cascate n. 6 - Comune di Cassano d'Adda catastalmente al NCEU al foglio 23 mappale 82 subalterno 705/706, non risulta agli atti nessun documento\atto\informazione che consenta a questa Amministrazione di certificare quanto richiesto".

(Allegato N. 4: Dichiarazione del Comune – Ufficio Urbanistica)

### 3 STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 30/01/2026 ed è stato possibile visionare l'appartamento con annessa cantina e box alla presenza del Custode nominato avv. .... e l'immobile risultava libero da persone. I locali risultano solo parzialmente arredati e con oggetti personali abbandonati in modo sparso.

**Contratti di locazione in essere**

NO.

La Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di GORGONZOLA in data 12/01/2026 ci ha dichiarato:

*" Oggetto: PROCEDURA ESECUTIVA RGE 753/2024 - Tribunale di Milano*

*Richiesta esistenza contratti di locazione - Contribuente: .....*

*con riferimento alla Sua richiesta del 24/12/2025 Prot. n. 426136, si comunica che, come rilevato al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 09/01/2026, per gli immobili siti in Cassano d'Adda (MI) via Delle Cascate n. 6 censiti al NCEU al Fg. 23 particella 82 sub. 705 Piano 1-S1 e Foglio 23 particella 82 sub. 706 – Piano S1 non risultano in essere contratti di locazione in cui i contribuenti in oggetto risultino come danti causa".*

(Allegato N. 5: Dichiarazione dell' Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi)

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

- ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ e ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ , in forza di atto di compravendita notaio dott.ssa Santa Picciolo – Milano stipulato in data 31/01/2006 repertoriato ai nn.42787/13683 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ ai nn.17259/8708 in data 07/02/2006.

I beni immobili oggetto del suddetto atto di compravendita sono identificati al NCEU di Cassano D'Adda al foglio 23 mappale 82 sub. 705 (appartamento e cantina) e foglio 23 mappale 82 sub. 706 (box) **ovvero le due unità staggite.**

Dalle visure effettuate ipotecarie si segnala che in Anagrafe Tributaria  
.....

(Allegato N. 6: Titolo di provenienza)

**PATTI SPECIALI:**

**NESSUNO**

#### 4.2. Precedenti proprietari

**ANTE VENTENNIO:**

-..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni e ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni **con ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA da** ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, a** rogito del notaio dott.ssa Santa Picciolo – Milano stipulato in data 06/06/2000 repertoriato al n. 35857 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ ai nn.58268/39639 del 19/06/2000.

I beni immobili oggetto del suddetto atto di compravendita sono identificati al NCEU di Cassano D'Adda al foglio 23 mappale 82 sub. 705 (appartamento e cantina) e foglio 23 mappale 82 sub. 706 (box) **ovvero le due unità staggite.**

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Sonia Di Marino Sonia – Agropoli (SA) alla data del 26 luglio 2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ e al Catasto, di via Manin 27- Milano per nominativi e per immobili alle date del 18/12/2025, 23/12/2025, 04/01/2026, 07/02/2026 si evince:

(Allegato N. 7: Ispezioni ipotecarie)

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

**NESSUNO**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

- **NESSUNA**

- Misure Penali

- **NESSUNA**

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

- **NESSUNA**

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

-**NESSUNO**

Eventuali note: -

- **NESSUNA**

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

- Iscrizioni

-**Ipoteca volontaria** iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2<sup>^</sup> il **07/02/2006 ai nn.17260/3912** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a rogito Notaio dott.ssa Santa Picciolo – Milano stipulata in data 31/01/2006 rep. ai nn.42788/13684, a **favore** di ..... il diritto di PROPRIETÀ della quota di 1/1 **contro** ..... in regime di separazione dei beni per il diritto di PROPRIETÀ della quota di ½. Importo ipoteca € 333.000,00 di cui € 185.000,00 di quota capitale, durata 20 anni.

I beni immobili oggetto del suddetto atto identificati al NCEU di Cassano D'Adda al foglio 23 mappale 82 sub. 705 (appartamento e cantina) e foglio 23 mappale 82 sub. 706 (box) **ovvero le due unità staggite.**

-**Ipoteca volontaria** in **RINNOVAZIONE** iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2<sup>^</sup> il **05/01/2026 ai nn.288/69** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO** a rogito Notaio dott.ssa Santa Picciolo – Milano stipulata in data 31/01/2006 rep. ai nn.42788/13684, a **favore** di ..... per il diritto di PROPRIETÀ della quota di 1/1 **contro** ..... in regime di separazione dei beni per il diritto di PROPRIETÀ della quota di ½ e ..... in regime di separazione dei beni per il diritto

di PROPRIETÀ della quota di ½. Importo ipoteca € 333.000,00 di cui € 185.000,00 di quota capitale, durata 20 anni.

I beni immobili oggetto del suddetto atto identificati al NCEU di Cassano D'Adda al foglio 23 mappale 82 sub. 705 (appartamento e cantina) e foglio 23 mappale 82 sub. 706 (box) **ovvero le due unità staggite.**

#### Ipoteca giudiziale:

**-Ipoteca giudiziale** iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2<sup>^</sup> il **21/07/2016 ai nn.85811/15842** Derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Milano – C.F. 70151430156 in data 20/04/2016 al n. repertorio 12363 a **favore** .....il diritto di PROPRIETÀ della quota di 1/1 **contro** ..... per il diritto di PROPRIETÀ della quota di ½ e ..... per il diritto di PROPRIETÀ della quota di ½. Per l'importo di € 13.700,00 di cui € 7.219,50 di quota capitale.

I beni immobili oggetto del suddetto atto sono identificati al NCEU di Cassano D'Adda al foglio 23 mappale 82 sub. 705 (appartamento e cantina) e foglio 23 mappale 82 sub. 706 (box) **ovvero le due unità staggite.**

#### Ipoteca legale –

**-Ipoteca legale** iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2<sup>^</sup> il **29/09/2016 ai nn.108146/20279** – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Pubblico Ufficiale: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA sede ROMA C.F. 13756881002 emesso in data 28/09/2016 al n. di repertorio 9005/6816 -Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO a **favore** di ..... per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1 **contro** ..... per il diritto di PROPRIETÀ della quota di ½ per l'importo di € 203.956,42 di cui € 101.978,21 di quota capitale.

I beni immobili oggetto del suddetto atto sono identificati al NCEU di Cassano D'Adda al foglio 23 mappale 82 sub. 705 (appartamento e cantina) e foglio 23 mappale 82 sub. 706 (box) **ovvero le due unità staggite.**

#### Pignoramento:

**-Pignoramento** emesso da Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CORTE D'APPELLO C.F. 80188650156 – sede Milano in data 21/06/2022 rep.11634, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2<sup>^</sup> il **11/07/2022 ai nn.101834/68691 a favore** di ..... **contro** ..... per il diritto di PROPRIETÀ della quota di ½ e ..... per il diritto di PROPRIETÀ della quota di ½.

I beni immobili oggetto del suddetto atto sono identificati al NCEU di Cassano D'Adda al foglio 23 mappale 82 sub. 705 (appartamento e cantina) e foglio 23 mappale 82 sub. 706 (box) **ovvero le due unità staggite.**

**-Pignoramento** emesso da UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI Milano - sede Milano C.F. 80188650156 in data 13/07/2024 rep.15034, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ il **25/07/2024 ai nn.103166/73702 a favore** di ..... **contro** ..... per il diritto di PROPRIETÀ della quota di ½ e ..... per il diritto di PROPRIETÀ della quota di ½.

I beni immobili oggetto del suddetto atto sono identificati al NCEU di Cassano D'Adda al foglio 23 mappale 82 sub. 705 (appartamento e cantina) e foglio 23 mappale 82 sub. 706 (box) **ovvero le due unità staggite.**

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

## 6 CONDOMINIO

Il **CONDOMINIO** è amministrato dallo STUDIO Tecnico e Amministrazioni Immobili ing. Alessandra Sergi con sede in Cassano D'Adda via L. Da Vinci n. 13 tel. 0363/61377 che ha fornito in data 13/01/2026 le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'appartamento e della cantina di pertinenza: 59,77

Millesimi di pertinenza del box: 7,97

Millesimi di riscaldamento: 0,00 come indicato nella tabella fornitami dall'Amministratrice.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Le spese medie annue condominiali ordinarie delle unità calcolate dalla media degli ultimi due esercizi sono pari a **€ 1.586,47 (calcolate dallo scrivente come media degli ultimi due esercizi).**

L'Amministratrice ha precisato che le spese dell'appartamento e del box sono conteggiate in unico importo.

Le spese condominiali insolute nel solo anno in corso in via preventiva (gestione 2025) **ammontano a € 1.736,00 (l'Amministratrice ha precisato che sarà determinato a seguito dell'approvazione del Consuntivo da parte dei Condomini):**

Le spese condominiali insolute nel solo anno precedente (gestione 2024) **ammontano a € 1.436,95 rilevabile dalla ripartizione delle spese Condominiali 01/01/2024-31/12/2024 fornitoci):**

L'ammontare complessivo delle due gestioni (2024 e 2025) ammontano complessivamente a **€ 3.172,95.**

L'ammontare delle spese insolute complessive a SALDO come da tabella fornitaci degli anni precedenti delle unità sono pari a € 27,040,15 a cui si devono aggiungere l'insoluto della gestione 2025 e

pari a 1.736,05 per un complessivo di € 28.776,15.

-L'Amministratrice ha dichiarato spese straordinarie condominiali in via preventiva per l'anno 2025 deliberate dall'Assemblea per il rifacimento dell'impianto videocitofonico **pari a € 262,00** a carico di ciascun condomino **oltre a € 70 per la cornetta** e **€ 210,00** in caso di installazione del videocitofono.

Da quanto è possibile dedurre dalla Sua comunicazioni tali spese risultano insolute.

**L'Amministratore ha precisato inoltre che:**

"è presente nel condominio un'altra posizione debitoria con procedure di recupero in corso; lo scoperto relativo a tale condomino alla data del 31/12/2024 è pari a € 11.076,96".

**Per quanto concerne gli impianti e le dotazioni condominiali, si precisa quanto segue:**

**"l'impianto è centralizzato e alimentato a gas metano; i box auto non sono riscaldati; non sono presenti ascensori;**

**non è installato un impianto antincendio, ad eccezione di quella a servizio della centrale termica gestita da un terzo Responsabile".**

**Segnala inoltre che gli edifici sono stati realizzati in zona soggetta ad allagamento per esondazioni del fiume Adda, come avvenuto nel 2002 e temuto in ulteriori occasioni successive.**

(Allegato N. 8; Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute e ripartizione spese condominiali anni 2024 e 2025)

(Allegato N. 9: Regolamento di Condominio)

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

## **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

**-NESSUNO**

## **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

NO, In quanto per accedere dal cortile e giungere al portone di accesso ei presente una scala esterna privai di servo scala.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il Comune è dotato di un Piano del Governo del Territorio ed è dotato della Variante N. 1 al PGT con delibera del C.C. N. 41 dell'08/10/2019 pubblicato sul BURL N. 1 del 02/10/2020 e modificata a seguito

dell'approvazione di Deliberazione del Consiglio Comunale N. 43 del 27/07/2020. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 28 ottobre 2025 è stato adottato il Nuovo Documento di Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT. A decorrere dalla data di adozione vengono applicate le misure di salvaguardia previste dal comma 12 dell'art. 13 della L.R. 12/2005.

L'area in oggetto ricade in zona a "Tessuto edificato sparso" normato dall'art 41 del Piano delle Regole".

La zona in oggetto in adiacenza al fiume Adda ricade dal punto di vista geologico quale "porzioni di piana alluvionali a pericolosità media H2 - **Fattibilità geologica**: Fattibilità con consistenti limitazioni classe paesaggistica: 2, Sensibilità paesaggistica: SENSIBILITÀ Bassa.

**Segnalo inoltre che la zona è soggetta ad allagamenti a causa dello straripamento del fiume Adda e che è stata effettuata a tal proposito una Delibera Comunale in data 08/10/2019.**

**Ho richiesto al Comune di Cassano D'Adda tale delibera con posta pec per mie ulteriori informazioni e valutazioni circa i contenuti ma non ci è stata fornita.**

Il fabbricato dal punto di vista urbanistico è conforme alle prescrizioni dell'epoca.

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cassano D'Adda:**

Per la **costruzione dell'edificio è stata rilasciata:**

- **NULLA OSTA PER AUTORIZZAZIONE PER *COSTRUZION* EDILIZIE – PRATICA EDILIZIA N. 29/75 Protocollo N. 1577 rilasciata in data 08/04/1975** "per 2 edifici in condominio in via Delle Cascate destinato a casa civile abitazione".

(Allegato N. 10: Pratica edilizia e disegni di progetto)

#### **-COLLAUDO STATICO**

E' stato presentato il Collaudo delle opere in C.A. a firma dell'ingegnere Renato Bertolini protocol-  
lato presso l'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI MILANO in data 14/07/1977 al N. 15537.

(Allegato N. 11: Collaudo Statico)

#### • **ABITABILITÀ**

Per il complesso composto da due edifici gemelli attualmente ai mappali 268 e 269 sono state rila-  
sciate:

-**AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ** dal Comune di Cassano D'Adda in data 01/09/1976 relativamente  
alla pratica N. 29/75 (Edificio Nord).

Si pone a conoscenza che in tale pratica ci si riferisce genericamente all' "edificio nord" senza ulteriori specifiche.

-**AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'** dal Comune di Cassano D'Adda in data 29/08/1977 relativamente alla pratica N. 29/75.

Si pone a conoscenza che in tale pratica ci si riferisce genericamente al "2° edificio" senza ulteriori specifiche".

(Allegato N. 12: Abitabilità)

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina **risultavano conformi** al disegno di progetto della pratica edilizia visionata.

Al sopralluogo il box **risultava NON conforme** al disegno di progetto della pratica edilizia visionata.

Nella tavola di progetto del sopra indicato NULLA OSTA EDILIZIO venivano autorizzati due box singoli, ciascuno dotato di basculante, mentre per quanto rilevato durante il sopralluogo è stato demolito il tavolato interno che separava i due box singoli **per cui tale unità si presenta internamente come un box doppio** in contrasto con **quanto indicato sulla tavola di progetto**.

Si segnala che il futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano D'Adda al fine di raccogliere le opportune informazioni dovrà presentare una pratica edilizia a sanatoria di regolare lo stato di fatto.

**Costo stimato; € 2.000 (comprensivo di costo professionale e di sanzione)**

Pertanto a causa di tali difformità sopra descritte, lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia del box in oggetto**.

### 7.3. Conformità catastale:

Si pone in evidenza che l'appartamento con cantina e box sono attualmente e compiutamente identificati per consistenza e distribuzione planimetrica rispettivamente con schede presentate al NCEU di Cassano D'Adda in data 24/03/1978 con Protocollo 10556 per quanto concerne l'appartamento con annessa cantina e in pari data con Protocollo 10551 per quanto concerne il box ed attualmente censite al NCEU di Cassano D'Adda al foglio 2 mappale 82 subalterno 705 per quanto concerne l'appartamento e la cantina annessa e al foglio 23 mappale 82 subalterno 706 per quanto concerne il box.

Si pone a conoscenza che il fabbricato insiste ATTUALMENTE sul mappale 269 come si rileva dalla

visura storica per immobile al Catasto Terreni ed evidenziato nell'estratto di mappa.

Inoltre dalla visura al NCT il mappale 269 di superficie di are 3 e ca 20 è identificato come "aree di enti urbani e promiscui all'impianto meccanografico": dati derivanti da Domanda (comprese le denunce dir variazioni) in atti dal 10/06/1986 (n.2884)

Attualmente le due unità immobiliari insistono sul fabbricato al mappale 269.

Si ritiene necessario che il futuro aggiudicatario, servendosi di un tecnico asseverante presenti un allineamento del mappale indicato in visura (mappale 82) con il **mappale 269** con il sistema informatizzato DOCFA al NCEU per "modifiche di identificazione del mappale 82 sub. 705 e 706" con un costo del professionista stimati in € 1.500.

**Costi stimati: € 1.500** (onorario del professionista incaricato)

(Allegato N. 13: Visura al Catasto terreni)

- Per quanto concerne la conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina **risultano conformi** alla planimetria catastale.

Anche per quanto riguarda il box **risulta conforme** alla planimetria catastale.

## 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 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:

#### APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff. omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	114,0	100%	114,0
balconi	mq.	23,0	33%	7,6
cantina	mq.	4,0	25%	1,0
		<b>141,0</b>		<b>122,6</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**BOX**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq	31,0	100%	31,0
		<b>31,0</b>		<b>31,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali +

**9 STIMA****9.1. Criterio di stima**

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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.

**9.2. Fonti d'informazione**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

] r q d = H { w d x u e d q d 2 F D V F I Q D V H U I R O H / F D V F I Q D V D Q S I H W U R

W l s r a r j d = U h v l g h q } d d h

**Quotazioni non disponibili**

F.I.M.A

Provincia di Milano – Settore Est

Cassano D'Adda

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare o da ristrutturare

Sub-zona: periferia

Valore minimo € 900 – Valore massimo € 1.100

**Borsino Immobiliare****Quotazioni 2025**

Comune: Cassano D'Adda

Posizione/Zona: CASCINA SERIOLE/CASCINA SAN PIETRO

-Abitazioni in stabili di fascia media

- Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 1.395 – Valore medio: Euro 1.547 - Valore massimo Euro 1,700

-Box: Valore minimo Euro 736 - Valore medio: Euro 914 Valore massimo Euro 1.092

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

#### APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	122,6	€ 1.150,00	€ 140.990,00

€ 140.990,00

#### BOX

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	31,0	€ 700,00	€ 21.700,00

€ 21.700,00

**Totale valutazione Lotto 001: € 162.690,00**

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 162.690,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 8.134,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 3.172,95
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	€ 147.882,55
<b>LIBERO</b>	
<b>arrotondato</b>	<b>€ 148.000,00</b>

Decurtazione per stato occupativo: NON si rileva 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 perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti locativi come dichiaratoci dall'Agenzia delle Entrate.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile **non risulta frazionabile dal punto di vista edilizio.**

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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: 16/02/2026

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia

**ALLEGATI**

1. Cartografia
2. Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa
3. Certificati degli esecutati
4. Dichiarazione del Comune – Ufficio Urbanistica
5. Dichiarazione dell’Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi
6. Titolo di provenienza
7. Ispezioni ipotecarie
8. Dichiarazione dell’Amministratore del Condominio sulle spese insolute
9. Regolamento di Condominio
10. Pratica edilizia, disegni di progetto
11. Collaudo statico
12. Abitabilità
13. Visura al Catasto Terreni
14. Documentazione fotografica