

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1272/2024

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in Cassano d'Adda, via Vittorio Veneto n.113



Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccaro n°11

Telefono: 02.48954308

Email: domenico_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it



1.2. Coerenze (da nord in senso orario)

Sub. 712, vano scala, ballatoio comune, sub.704 e via Di Vona.

CORPO B (sub.714)

1.3 Descrizione dei beni

In Comune di Cassano d'Adda, via Vittorio Veneto n. 113, locale ad uso **magazzino** al piano quarto composto da un unico vano delimitato dalla copertura del tetto.

Quote e tipologia del diritto pignorato

- Intestato:
[REDACTED] proprietà
CF: [REDACTED]

1.4 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Lainate come segue:

- Intestato:
[REDACTED] proprietà
CF: [REDACTED]

dati identificativi: **folio 16 particella 74 subalterno 714**

dati classamento:, cat. C/2, classe 7, Sup. cat. 12 mq. rend. € 33,47.

Indirizzo: via Vittorio Veneto n. 113, piano 4 (all. 3).

Dati derivanti da: scheda n. 5393 del 27.6.2001 (all. 4).

1.5 Coerenze (da nord in senso orario)

Via Vittorio Veneto, vano scala, mappale 75 e via Di Vona.

* * * *

2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DEI BENI

2.4 Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 5)

In Comune di Cassano d'Adda

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie e secondarie.

Collegamento alla rete mobile: vicinanze ingressi Autostrada MI-VE e TEM.

2.5 Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 6)

Edificio di quattro piani fuori terra, accessibile dalla via Vittorio Veneto tramite un atrio che immette in un cortile comune; tramite una scala è possibile accedere ai ballatoio che disimpegna le unità immobiliari poste ai piani.

- struttura: cemento armato con tamponamenti in laterizio
- facciate: rivestimento intonaco tinteggiato;
- accesso: atrio senza portone;
- scala esterna e ballatoio: rampe lineari e parallele con rivestimento in pietra e klinker;
- portineria: non presente;
- ascensore: no;



- condizioni generali dello stabile: discrete;

CORPO A (sub.711)

2.6 Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot. 7)

Il bene è composto da soggiorno con angolo cottura, due vani e bagno oltre a spazio esclusivo esterno.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: piastrelle di grés;
- infissi esterni: legno con vetro doppio e tapparelle PVC;
- porta d'accesso: legno con specchiatura in vetro;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con terminali in ghisa;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo semincassato a mobile in legno, vaso igienico, bidet e piatto doccia;
- condizioni generali dell'appartamento: buone, anche se con ammaloramenti in coincidenza dell'apertura nel bagno (vedasi all. fot.8);

2.7 Certificazioni energetiche:

Nessuna nella banca dati del CENED.

2.8 Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata fornita nessuna certificazione.

2.9 Certificazioni di idoneità statica

Non è stata fornita nessuna certificazione.

CORPO B (sub.714)

2.10 Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot. 9)

Il bene è costituito da **magazzino** al piano quarto composto da un unico vano delimitato dalla copertura del tetto

- esposizione: nessuna;
- pareti: al rustico;
- pavimenti: battuto di calcestruzzo;
- porta d'accesso: ferro;
- imp. citofonico: no;
- imp. elettrico: a vista
- imp. idrico: no;
- imp. termico: no;
- acqua calda sanitaria: no;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri, in quanto si tratta di un vano coincidente con il volume tecnico del tetto, occupato dalle travature e delimitato dalle falde costituite da travi e arcarecci in legno e rivestimento con tegole in laterizio.

2.11 Certificazioni energetiche:



Nessuna nella banca dati del CENED.

2.12 Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata fornita nessuna certificazione.

2.13 Certificazioni di idoneità statica

Non è stata fornita nessuna certificazione.

3 STATO OCCUPATIVO

3.4 Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo si è potuto appurare, di concerto con il Custode Giudiziale nominato si è appurato che gli immobili sono occupati dall'esecutata.

4 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la relazione ipotrascrizionale in atti redatta dal Notaio Giulia Barbagallo, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico dei beni (vedasi all.10), da cui è emerso quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

██████████ ha acquistato il bene esecutato, da ██████████, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 195871/102047 part. del 19.12.2006 (all. 11).

4.2 Precedenti proprietari

Precedentemente, ██████████ aveva acquistato il bene esecutato, ██████████ con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 157043/94150 part. del 30.10.2003.

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

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

nessuna

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

nessuna

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

- **Iscrizioni**

Per € 240.000 a favore di Banca Per la Casa s.p.a. contro ██████████, iscritta al n°195872/49503 part. del 19.12.2006

- **Pignoramento**

- a favore di ALTEA SPV s.r.l. contro ██████████, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 9625/6637 part. del 28.1.2025.

6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato dall' Architetto Maria Antonietta Casiraghi.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da documentazione inviata dall'Amministrazione del condominio, le spese medie annue sono pari a circa € circa (vedasi all.12).

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

Dalla medesima comunicazione all.12, risultano spese insolute, pari a € 1.429,19.



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

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dello stabile è stata realizzata a seguito di titolo edilizio successivo al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Dall'accesso eseguito presso gli uffici tecnici del Comune di Casano d'Adda lo scrivente ha potuto accertare che l'attuale assetto distributivo dell'appartamento sub. 711 è stato realizzato a seguito di Dichiarazione di Inizio Attività n° 2422 del 7.2.1997 (all. 13).

7.2 Conformità catastale

Corpo A (sub.711)

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme con quanto indicato nella scheda n. 29292 del 27.6.2001 (all. 2).

Corpo B (sub.714)

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme con quanto indicato nella scheda n. 5393 del 27.6.2001 (all. 4).

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Immobile	Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Sub. 711	Abitazione	Sup. lorda di pavimento	44,43	100%	44,43
	Spazio esterno esclusivo	Sup. lorda di pavimento	6,06	25%	1,52
Totale					45,95
Sub.714	Magazzino	Ai fini della determinazione della superficie commerciale, si ritiene, come invalso nell'uso delle stime, considerare la sola superficie del vano, con un'altezza interna maggiore di 1.50 ml.			12,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha



coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Per quanto concerne il sub.714 (magazzino), al valore unitario individuato e pari a €/mq.800, viene applicato un coefficiente di riduzione pari a 50%, in considerazione della situazione fisica e manutentiva del bene, che aggiorna il prezzo unitario a €/mq.400.

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

Infine, dovrà essere detratto il valore delle spese insolute, individuate nella comunicazione dell'Amministratore del Condominio (all.12)

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2025 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025.
 - Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 1° semestre 2025.

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

9.2 Valutazione

Appartamento (sub.711)

45,95 mq x 2.100 €/mq = € 96.495,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente. - € 4.824,75

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero: € 91.670,25

Magazzino (sub.714)

12,00 mq x 400 €/mq = € 4.800,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente. - € 240,00



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

€ 24.695,25

Riassumendo:

Abitazione (sub.711): € 91.670,25

Magazzino (sub.714): € 4.560,00

Totale: € 96.230,25

Spese insolute: - € 1.429,19

Totale complesso: € 94.801,06

Arrotondato a € 95.000,00 (novantacinque mila euro) che rappresenta il valore a base d'asta degli immobili eseguiti.

* * * *

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

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

Milano, 8.7.2025

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi



Si allegano:

- 1- Visura catastale fg. 16; mapp. 74 sub. 711 (abitazione);
- 2- Scheda catastale n. 29292 del 27.6.2001 (abitazione);
- 3- Visura catastale fg. 16; mapp. 74 sub. 714 (magazzino);
- 4- Scheda catastale n. 5393 del 27.6.2001 (magazzino);
- 5- Foto aeree;
- 6- Allegati fotografici fabbricato;
- 7- Allegati fotografici appartamento sub.711;
- 8- Allegati fotografici magazzino sub.714;
- 9- Visura ipotecaria;
- 10- Atto provenienza;
- 11- Comunicazione Amministrazione Condominio per spese;
- 12- Titolo Edilizio;
- 13- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").

