

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 718/2025

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. ROBERTO ANGELINI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Comune di Cassano d'Adda
Frazione Cascina San Pietro, Via degli Olmi n. 16/C

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con aree esterne ad uso esclusivo e vano cantina al piano interrato direttamente collegato all'appartamento (sub. 8).

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub.32)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo 1

Bene in Comune di Cassano d'Adda, Via degli Olmi n. 16/C

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 29, particella 173, subalterno 8**

Corpo 2

Bene in Comune di Cassano d'Adda, Via degli Olmi n. 16/C

Categoria: **C6** [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 29, particella 173, subalterno 32**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile è stato reso accessibile dal
....., locatario dei beni.

Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

Contratti di locazione in essere (valevole per tutti corpi)

Contratto di locazione stipulato in data 20.08.2018 - registrato presso l'UT di
Treviglio il 14.09.2018

Per approfondimenti bene si rimanda al paragrafo 3.2 della relazione di stima.

Comproprietari (valevole per tutti corpi)

Comune di Cassano d'Adda, proprietà per l'area di 1/1.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 149.274,40**

Occupato: **Euro 119.419,52**



LOTTO UNICO
BENI IN CASSANO D'ADDA
FRAZIONE CASCINE SAN PIETRO - VIA DEGLI OLMI N. 16/C

Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con aree esterne ad uso esclusivo e vano cantina al piano interrato direttamente collegato all'appartamento (sub. 8) e box auto al piano interrato (sub. 32).

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con aree esterne ad uso esclusivo e vano cantina al piano interrato direttamente collegato all'appartamento (**sub. 8**)

1.1 Descrizione giuridica del bene (desunta dall'atto di provenienza)

In Comune di Cassano d'Adda, Via degli Olmi n. 16/C, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1° f.t.) composta da tre vani, accessori, annessa cantina al piano interrato ed esclusiva area antistante e retrostante da cui si accede.

N.B.: Si precisa che la cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è direttamente collegata all'appartamento al piano terra per mezzo di scala interna.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 della piena proprietà superficiaria** dell'immobile del
30/01/1967, Cod. |

Comproprietari: **Comune di Cassano d'Adda**, proprietà per l'area di 1/1.

Ulteriori informazioni sui debitori

Come indicato nell'atto di pignoramento dell'unità immobiliare il Sig.

Per approfondimenti circa lo stato occupativo dei beni si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue

Intestato 1: **Comune di Cassano d'Adda**, proprietà per l'area di 1/1;

Intestato 2:

regime di separazione dei beni.

Dati identificativi: **foglio 29, particella 173, subalterno 8.**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale 119 m² - Totale escluse aree scoperte 106 m² - rendita Euro 340,86

Indirizzo: Comune di Cassano d'Adda, Via degli Olmi - Piano S1 - T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di



superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/1992 derivante da: CLASSAMENTO del 17/07/1992 in atti dal 19/05/1998 FIN 98-99 (n. 3542.1/1992);

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/1993 derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993.

1.4 Coerenze

dell'appartamento: parti comuni per tre lati e proprietà di terzi;

del vano cantina: corridoio comune, box al sub. 32 (Corpo 2), corsello distribuzione box auto, proprietà di terzi, vano scala condominiale.

(all. 01 - Visura storica per subalterno (sub. 8); all. 02 - Planimetria catastale (sub.8); all. 03 - Estratto di mappa)

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

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub.32)

1.1 Descrizione giuridica del bene (desunta dall'atto di provenienza)

In Comune di Cassano d'Adda, Via degli Olmi n. 16/C, unità immobiliare consistente in box auto pertinenziale posto al piano interrato.

N.B.: Nell'atto di provenienza dei beni, il box auto in oggetto è indicato come pertinenziale; tuttavia, non è citato alcun atto di vincolo di pertinenzialità.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 della piena proprietà superficaria**

Comproprietari: **Comune di Cassano d'Adda**, proprietà per l'area di 1/1.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue

Intestato 1: **Comune di Cassano d'Adda**, proprietà per l'area di **1/1**;

Intestato 2: , proprietà superficaria di **1/1** in regime di se

Dati identificativi: **foglio 29, particella 173, subalterno 32.**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 7, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 m², rendita Euro 65,07

Indirizzo: Comune di Cassano d'Adda, Via degli Olmi – Piano ST

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/1992 derivante da: CLASSAMENTO del 17/07/1992 in atti dal 19/05/1998 FIN 98-99 (n. 3542.1/1992);



Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/1993 derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993.

1.4 Coerenze

Corridoio comune, parti comuni, corsello distribuzione box auto, cantina sub. 8 (Corpo 1).

(all. 04 - Visura storica per subalterno (sub. 32); all. 05 - Planimetria catastale (sub. 32); all. 03 - Estratto di mappa)

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

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Cassano d'Adda

Fascia/zona: Extraurbana/CASCINA SERIOLE, CASCINA SAN PIETRO

Destinazione: Residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a 200 mt. circa dal bus Cascine Sanpietro – Cassano d'Adda; a 3.5 Km circa dal passante ferroviario – fermata Cassano d'Adda.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 12 Km dallo svincolo dell'autostrada A58 e 20 km circa dallo svincolo della Tangenziale Est di Milano (A51).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto si compone di 4 piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a boxes auto e cantine; è presente area interna comune, in parte destinata a verde. L'accesso all'area esterna comune avviene da civico 16/C di Via degli Olmi per mezzo di cancello in ferro; i camminamenti esterni con pavimentazione in elementi autobloccanti di cls consentono di raggiungere gli accessi ai vani scala condominiali. Gli appartamenti al piano terra, tra cui quello oggetto della presente procedura espropriativa, risultano direttamente accessibili dal camminamento esterno comune per mezzo di cancelletti in ferro che consentono l'accesso ad area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva degli immobili, delimitata lungo il perimetro da fioriere in cls.

E' presente accesso carraio dotato di cancello in ferro con anta a battente ed apertura automatizzata.

- Struttura: in c.a.;
- copertura: in parte piana ed in parte a doppia falda con manto in tegole;
- solai: in laterocemento e in predalles tra il ;
- balconi: a loggia con soletta in c.a. e parapetti in muratura;



- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale al complesso residenziale: cancello in ferro;
- accesso carraio al complesso residenziale: cancello in ferro con anta a battente ed apertura automatizzata;
- scala condominiale: non visitata;
- ascensore: presente ma non visionato;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di C.E. del 6.07.1990 e successiva variante.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con aree esterne ad uso esclusivo e vano cantina al piano interrato direttamente collegato all'appartamento (**sub. 8**).

In Comune di Cassano d'Adda, Via degli Olmi n. 16/C, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1° f.t.) composta da cucina, soggiorno, due camere da letto e servizi, oltre a vano cantina posto al piano interrato, direttamente collegato all'appartamento al piano terra per mezzo di scala interna con struttura metallica e pedate in legno. Sono altresì presenti due aree esterne ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, una sul fronte Sud del fabbricato, pavimentata in elementi di cls e delimitata perimetralmente da fioriere in cls; l'altra posta sul fronte Nord dello stabile destinata a giardino. Gli accessi all'unità immobiliare avvengono sia dall'area esterna pertinenziale Sud per mezzo di porta finestra direttamente collegata al locale cucina, sia dal giardino a Nord, per mezzo di porta blindata con accesso diretto al soggiorno.

La scrivente ritiene di precisare che nella planimetria catastale del bene una delle due camere da letto è erroneamente indicata come "cucina".

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo, si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Nord e Sud;
- porta di accesso: di tipo blindato con accesso al soggiorno – secondo accesso alla cucina per mezzo di porta finestra;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica oltre a zanzariere esterne;
- porte interne: in legno con anta a battente: è altresì presente porta scorrevole su binario esterno per l'accesso al vano scala dal disimpegno del piano terra;



- pareti: prevalentemente tinteggiate; con rivestimento in piastrelle di ceramica in cucina e in bagno;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- scala interna: con struttura metallica e pedate in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata in cucina e radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia destinata al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- bagno: attrezzato con lavabo, bidet, vaso igienico, vasca e box doccia oltre a predisposizione per carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 2.67;
- condizioni generali: sufficienti.

Vano cantina

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile per mezzo di porta tagliafuoco da vano di disimpegno direttamente collegato all'appartamento al piano terra per mezzo di scala interna. Internamente il vano presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti tinteggiate: è presente impianto elettrico e bocca di lupo con serramento metallico e inferriata protettiva esterna.

- altezza dei locali: h. mt. 2.32;
- condizioni generali: normali.

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub.32)

In Comune di Cassano d'Adda, Via degli Olmi n. 16/C, unità immobiliare consistente in box auto posto al piano interrato. L'accesso al box in oggetto avviene da corsello comune per mezzo di porta in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale. Si precisa che il box auto risulta direttamente accessibile anche dal disimpegno dell'unità immobiliare posto al piano interrato che consente l'accesso anche al vano cantina di pertinenza. Internamente il box auto presenta pavimentazione per mezzo di porta tagliafuoco: è presente impianto elettrico.

- altezza del locale: h. mt. 2.37;
- condizioni generali: normali.

2.4 Certificazioni energetiche:

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con aree esterne ad uso esclusivo e vano cantina al piano interrato direttamente collegato all'appartamento (sub. 8).



La scrivente segnala che, allegato al contratto di locazione dell'unità immobiliare (**all. 07**) è presente copia di:

- APE con codice identificativo 15059-000132/13 registrato in data 21.05.2013, scaduto, per decorrenza dei 10 anni dal deposito, in data 21.05.2023.

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub.32)

Immobile non censito al catasto energetico.

- 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:** La scrivente ha rilevato certificati di conformità degli impianti, allegati alla richiesta di agibilità, rilegati a seguito di visura degli atti edilizia messi a disposizione dal comune di Cassano d'Adda tramite poterla telematico INPRATICA (**all. 16**)

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene (valevole per tutti i corpi)

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 12.02.2026 alla presenza del custode giudiziario

i beni sono stati resi accessibili dal _____ il quale risulta residente presso il bene oggetto di procedura espropriativa unitamente alla propria famiglia in forza di contratto di locazione _____ del 14.09.2018.

3.2 Esistenza contratti di locazione (valevole per tutti i corpi)

La scrivente segnala che, da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate, risultavano presenti contratti di locazione inerenti al bene oggetto di procedura esecutiva aventi quale dante causa il

_____, tra i quali il più recente è il contratto del 2018 registrato presso l'UT di Treviglio, del quale l'UT di Magenta ha provveduto ad inoltrare interrogazione telematica.

La sottoscritta precisa altresì di aver ricevuto copia del testo del contratto sopra indicato dagli affittuari del bene tramite il custode giudiziario.

- Contratto di locazione stipulato in data 20.08.2018 e registrato presso l'UT di Treviglio il 14.09.2018 al _____ della durata di quattro anni dall' 1.09.2018 al 31.08.2022.

Il contratto si intende rinnovato per ulteriori quattro anni, salvo disdetta, per i successivi quattro anni.

Canone annuo pari ad Euro 6.000,00 da corrispondersi in 12 rate mensili.

(
(



4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma della Dott.ssa Elisa Molteni Notaio in Bellusco (MB), redatta in data 8.09.2025 (all. 08), nelle ispezioni ipotecarie sugli immobili contenuta in atti, valide sino al 25.09.2025 (all. 09) e nel titolo di provenienza (corredato da nota di trascrizione) anch'esso in atti (allegati 10 e 11) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 12) valide fino al 4.02.2026 e 17.02.2026, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà superficiaria per 1/1

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio _____ in data 27.09.2005 _____ registrata a Milano 4 il 2.09.2005 al n. _____ e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 _____

N.B.: Con l'atto sopra indicato il
 “acquista la **proprietà superficiaria per la durata di anni 90 (novanta) a decorrere dal 14 aprile 1990**”

(all. 10 - Atto di provenienza in atti; all. 11 – Trascrizione atto di provenienza in atti)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà superficiaria

Proprietà superficiaria

In forza di _____ del 25.10.2002 n. _____
 _____, registrato _____ presso l'Agenzia del
 Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di
 Milano 2 in data 16.11.2002 _____

N.B.: come indicato nelle ispezioni ipotecarie contenute in atti, nonché da quanto emerso dalle ispezioni effettuate dalla scrivente, relativamente ai bene oggetto di procedura risulta:

- decreto di trasferimento del Tribunale di Milano del 25.10.2002
 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 23.01.2003
 dove risulta la comunione legale

Si rileva altresì che, come indicato anche nella certificazione in atti “...nella nota di trascrizione del decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 25 ottobre 2002 _____, trascritto in data 16 novembre 2002 _____, e in data 23 gennaio 2003 _____”
 “3 gli immobili sono indicati erroneamente in piena proprietà mentre nell'atto di provenienza dal Notaio Sergio Ciancimino di Milano _____ trascritto a Milano 2 in data 1 ottobre 2005 ai nn _____



così come nell'intestazione catastale, i beni sono indicati correttamente in proprietà superficiaria".

Proprietà superficiaria per 1/1 di dal 28.10.1993 al 16.11.2002.

In forza di atto del Notaio Francesco Bottaro in data 28.10.1993 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 12.11.1993 ai nn.

Proprietà superficiaria per 1/1 di dal 14.04.1990 al 12.11.1993.

In forza di atto ricevuto dal Segretario Comunale di Cassano d'Adda dott. Bernardino Farchi in data 14.04.1990 io, registrato a Milano il 3.05.1990 al , trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 31.05.1990 ai

N.B.: come precisato nell'atto di provenienza dei beni oggetto di procedura espropriativa, con l'atto sopra indicato "il Comune di Cassano D'Adda ha concesso - ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n.167 - alla società il diritto di superficie, per la durata di anni 90 (novanta), sull'area di cui al lotto "B" del Comparto 78 (settantotto) posta in Cassano D'Adda, via degli Olmi, all'interno del vigente piano per l'Edilizia Economica Popolare, della superficie di mq. 4855 (quattromilaottocentocinquantacinque), individuata nel Catasto terreni di Cassano d'Adda al foglio 29 con i mappali 173, 312 e 316".

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma della Dott.ssa Elisa Molteni Notaio in Bellusco (MB), redatta in data 8.09.2025 (all. 08), nelle ispezioni ipotecarie sugli immobili contenuta in atti, valide sino al 25.09.2025 (all. 09) e nel titolo di provenienza (corredato da nota di trascrizione) anch'esso in atti (allegati 10 e 11) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 12) valide fino al 4.02.2026 e 17.02.2026, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, **convenzioni edilizie**, altre limitazioni d'uso:
come indicato nell'atto di provenienza dei beni oggetto di procedura espropriativa (all 10), in forza di atto di ricevuto dal Segretario Comunale



di Cassano d'Adda dott. Bernardino Farchidel in data 14.04.1990 "il Comune di Cassano D'Adda ha concesso - ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n.167 - alla società ' il diritto di superficie, per la durata di anni 90 (novanta), sull'area di cui al lotto "B" del Comparto 78 (settantotto) posta in Cassano D'Adda, via degli Olmi, all'interno del vigente piano per l'Edilizia Economica Popolare, della superficie di mq. 4855 (quattromilaottocentocinquantacinque), individuata nel Catasto terreni di Cassano d'Adda al foglio 29 con i mappali 173, 312 e 316".

Nel medesimo atto di provenienza si precisa altresì che "La parte acquirente dichiara di essere edotta che nella citata convenzione:

- a) il diritto di superficie veniva costituito con effetto reale dalla data di acquisizione del terreno da parte dell'Amministrazione Comunale e sotto condizione sospensiva dell'acquisizione medesima;
- b) gli edifici realizzandi a cura e spese della società assegnataria e le loro eventuali pertinenze venivano fin d'allora riconosciuti in esclusiva proprietà della stessa e suoi aventi causa per tutta la durata della concessione;
- c) alla scadenza della concessione, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo, senza indennità alcuna;
- d) la società concessionaria e suoi aventi causa si obbligavano a conservare in buona condizione gli immobili realizzati per tutta la durata della concessione con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La parte acquirente dichiara di subentrare in tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla citata convenzione edilizia, in particolare in quelli di cui agli artt.7 e 10, che qui di seguito vengono riportati:

"Art.7 Gli acquirenti o gli assegnatari degli alloggi costruiti sull'area di cui al precedente art.1, non potranno alienarli a nessun titolo, né su di essi costruire alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 10 (dieci) anni dalla data del rilascio dell'abitabilità.

Decorso un periodo di 10 (dieci) anni e fino al 20° (ventesimo), l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, secondo quanto stabilito dall'art.25 comma 16 della Legge 22 ottobre 1971 n.865.

Dopo 20 (venti) anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di esse diritto reale di godimento, secondo i disposti dell'art.35 comma 17 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 e con le limitazioni del comma 18 dello stesso articolo.

Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni sopra riportate e contenute nei commi 15-16-17-18 dell'art.35 della Legge 865/71 sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

Chiunque in virtù del possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggio economico-popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà delle amministrazioni o degli enti indicati nella Legge 865/71 e comunque costruiti con il contributo dello Stato.

I locatori degli alloggi costruiti su area ceduta in diritto di superficie, come previsto dal primo comma di quest'articolo non potranno sublocare a terzi né comunque trasferirne a terzi la detenzione. I locatori successivi al primo saranno indicati dal Comune.



Qualora venisse a cessare un rapporto di locazione e il Comune non indichi, entro sei mesi dalla data della comunicazione di cessazione, alcun locatario subentrante per mancanza di richieste, l'assegnatario potrà procedere direttamente alla locazione o, nel caso siano trascorsi 12 (dodici) anni dalla data del rilascio dell'abitabilità, alla cessione, con l'osservanza delle norme di cui alla presente convenzione.

Art.10 - Gli alloggi che l'assegnatario realizzerà sull'area di cui alla presente convenzione potranno essere ceduti/assegnati in proprietà esclusivamente a persone aventi i seguenti requisiti..." OMISSIS

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

- Iscrizioni

- Pignoramenti

esistono con questa data, e non sono rilevanti.

N.B.: come indicato nella certificazione in atti "Nella nota di trascrizione del pignoramento a Milano 2 in data 22 luglio 2025 ai nn.

OMISSIS..."gli immobili sono indicati erroneamente in piena proprietà mentre nell'atto di provenienza dal Notaio Sergio Ciancimino di Milano rep. e trascritto a Milano 2 in data 1 ottobre 2005 (n. 10000/2005), così come nell'intestazione catastale, i beni sono indicati correttamente in proprietà superficaria".

- Altre trascrizioni: non rilevate.

- Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore e sull'immobile (all.12) valide fino al 4.02.2026 e 17.02.2026; rispetto alla



certificazione notarile (all. 08) e alle ispezioni ipotecarie sugli immobili già in atti (all. 09) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

Trattasi di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dall'Ing. _____
_____, che ha fornito i seguenti dati.

Millesimi di proprietà: 48,832/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.500 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.673,75

di cui:

- Euro 2.243,64 relativi al consuntivo della gestione ordinaria 2024;
- Euro 2.430,11 relativi al preventivo della gestione ordinaria 2025.

Come precisato nella comunicazione ricevuta dall'amministratore dello stabile "L'ultima assemblea si è svolta il 13.05.2025 per l'approvazione del consuntivo anno 2024 e preventivo anno 2025, ma ad oggi, non disponendo ancora di tutte le spese del periodo, non è stato ancora possibile elaborare il consuntivo anno 2025."

"Durante 'anno 2025 si sono rese necessarie manutenzioni edili relative a diversi interventi sulla copertura condominiale e sull'impianto citofonico, che hanno comportato un incremento delle spese previste di oltre 5.000,00 euro. La ripartizione di tali spese verrà effettuata in sede di chiusura dell'esercizio 2025 e sottoposta a delibera assembleare."

Spese ordinarie e straordinarie deliberate: nella comunicazione ricevuta dall'amministratore risultano spese straordinarie deliberate relative a:

"conferimento incarico a un tecnico per la progettazione dell'impianto elettrico condominiale per un importo di euro 2.950,00 oltre oneri;
nomina di un tecnico per la verifica dello stato di conservazione dell'amianto presente sulla copertura condominiale."

"Sono attualmente in corso i lavori per l'adeguamento alla normativa antincendio, che interessano anche i singoli box. I proprietari, tra cui il _____, dovranno provvedere alla regolarizzazione di eventuali abusi".

Cause in corso: non risultano; tuttavia l'amministratore informa che "...oltre alla posizione debitoria del Sig. _____, risultano ulteriori due situazioni debitorie, una delle quali oggetto di procedure legali già avviate ..."

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non rilevato.

(all. 13 - Spese insolute e Regolamento di Condominio)



Si segnala che l'eventuale 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: non rilevati.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non risulta.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di C.E. del 6.07.1990 e successiva variante.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cassano d'Adda in:

- TUC – Tessuto Urbano consolidato;
- Tessuto impianto unitario a media-alta densità (art. 37 - PR Norme di Attuazione);
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni;
- Sensibilità paesaggistica molto media.

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della costruzione e risulterebbe quindi conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto visura dei fascicoli edilizi tramite portale telematico "INPRATICA" del Comune di Cassano d'Adda in data 12.01.2026 e in data 16.01.2026 ha scaricato quanto richiesto in formato digitale.

- **Concessione edilizia n. 161/90 del 6.07.1990**

Intestazione:

A seguito di domanda presentata in data 28.04.1990 prot. n. 5483, il Comune di Cassano d'Adda rilasciava la P.E. sopra indicata per nuova costruzione a destinazione residenziale da edificare nel LOTTO B del Comparto n. 8 di P.E.E.P. in Via Degli Olmi 16.

(all. 14 – C.E. n. 161/90 del 6.07.1990 ed elaborati grafici)

- **Concessione edilizia in variante n. 52/92 del 28.05.1992**

Intestazione:

A seguito di domanda presentata in data 24.02.1992 prot. n. 2415, il Comune di Cassano d'Adda rilasciava la P.E. sopra indicata per varianti in corso d'opera alla C.E. 161/90 – Comparto 8 – Lotto B – P.E.E.P. in Via Degli Olmi 16.

(all. 15 – C.E. in variante n. 52/92 del 28.05.1992 ed elaborati grafici)



Successivamente alla realizzazione delle opere autorizzate con le C.E. sopra indicate, la 1, in data 12.06.1992 – Prot. n. 7268 chiedeva il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità per il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di procedura espropriativa, rilasciato dal Comune di Cassano d'Adda il 23.10.1992.

Alla richiesta presentata per rilascio del certificato di abitabilità risultavano allegati:

- accatastamento delle proprietà immobiliari con relative planimetrie catastali
- dichiarazioni di conformità delle opere al progetto approvato;
- dichiarazioni di conformità dell'impianto di riscaldamento – idrico sanitario e gas di n. 24 appartamenti ad uso civile;
- dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico;
- parere igienico sanitario per il rilascio dell'abitabilità.

(all. 16 – Richiesta e rilascio certificato di abitabilità + allegati)

7.2 Conformità edilizia

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con aree esterne ad uso esclusivo e vano cantina al piano interrato direttamente collegato all'appartamento (**sub. 8**).

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in variante n. 52/92 del 28.05.1992. Tali difformità riguardano prevalentemente una diversa realizzazione del vano scala interno, di collegamento tra l'appartamento al piano terra e il vano cantina al piano interrato.

Al piano terra risulta altresì realizzata nuova porta scorrevole per l'accesso al vano scala dal disimpegno; risultano inoltre diversamente collocate le porte d'accesso dal disimpegno alle due camere da letto.

Al piano interrato è stata rilevata realizzazione di tavolato interno e nuova porta d'accesso al vano cantina con creazione di un vano di disimpegno per l'accesso sia alla cantina sia al box auto al Sub. 32 (Corpo 2).

N.B.: la scrivente ritiene di precisare che la creazione del vano di disimpegno al piano interrato risulta correttamente rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 17.07.1992, già allegata alla richiesta dell'autorizzazione di abitabilità del fabbricato, rilasciata dal Comune di Cassano d'Adda il 23.10.1992. *(all. 16)*

Per una corretta rappresentazione del bene si rinvia alle figure 2 e 4 seguenti.



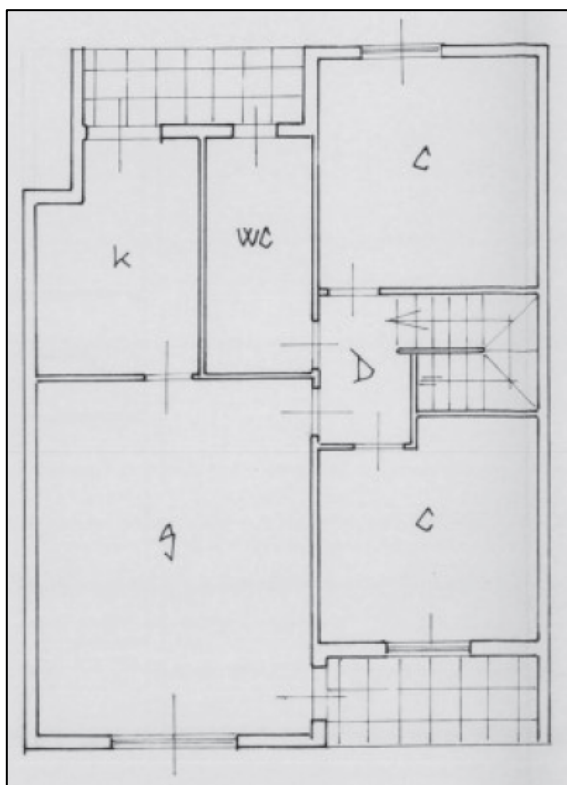


Fig. 1 - Planimetria P.T. - C.E. 52/92 del 28.05.1992

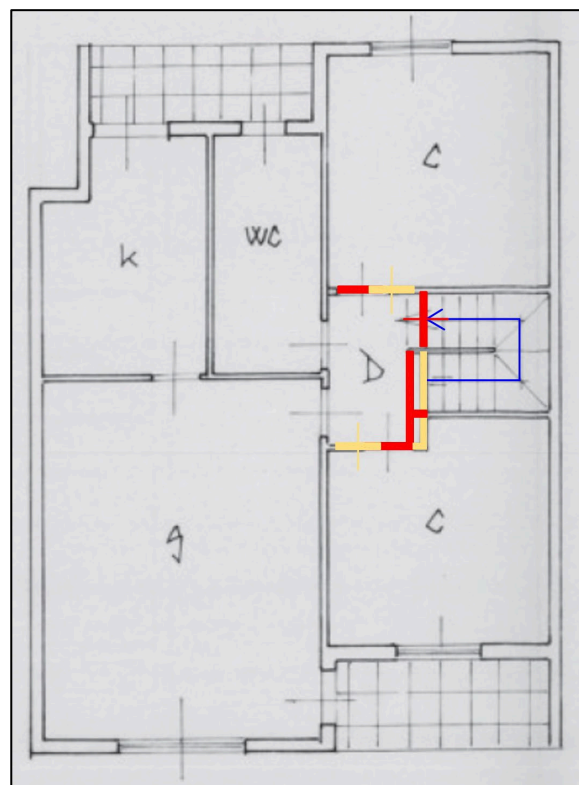


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 12.02.2026

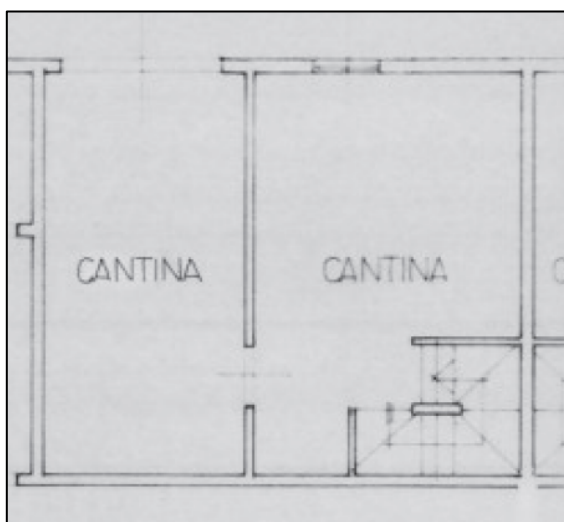


Fig. 3 - Planimetria P. S1 - C.E. 52/92 del 28.05.1992

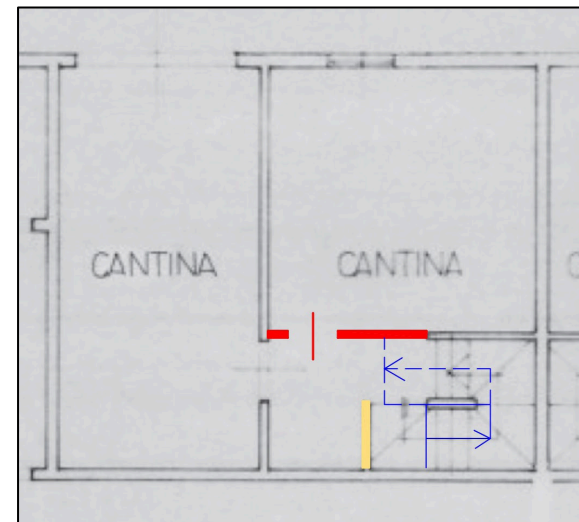


Fig. 4 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 12.02.2026

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante:**

presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati: Euro 2.500,00 circa.



Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub.32)

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in variante n. 52/92 del 28.05.1992.

Si ritiene tuttavia di precisare che negli elaborati grafici comparativi allegati alla C.E. 52/92, il box auto veniva indicato come "cantina".

7.3 Conformità catastale

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con aree esterne ad uso esclusivo e vano cantina al piano interrato direttamente collegato all'appartamento (sub. 8)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 17.07.1992. Tali difformità riguardano prevalentemente una diversa realizzazione del vano scala interno di collegamento tra l'appartamento al piano terra e il vano cantina al piano interrato oltre a modifiche distributive del vano di disimpegno al piano terra.

La scrivente rileva altresì che nella planimetria catastale una delle due camere da letto è erroneamente indicata come "cucina".

Per una corretta rappresentazione del piano terra si rinvia alla figura 2 precedente.

Il piano interrato, alla data del sopralluogo, risultava sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale, fatta salva l'errata rappresentazione della scala interna.

Regolarizzabile mediante DOCFA per modifiche interne.

Presentazione n.1 DOCFA + diritti: **Euro 850,00**

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub.32)

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 17.07.1992.

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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.



Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con aree esterne ad uso esclusivo e vano cantina al piano interrato direttamente collegato all'appartamento (**sub. 8**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	99,18	100%	99,18
Aree esterne ad uso esclusivo	mq.	111,58	10%	11,16
Cantina	mq.	18,59	50%	9,30
		229,35		119,63
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (**sub.32**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	18,87	100%	18,87
		18,87		18,87
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

In merito al riscatto dei beni, la scrivente segnala che in data 12.01.2026 ha inoltrato PEC al Comune di Cassano d'Adda - protocollata in pari data al n. 1033 - con la quale chiedeva se, relativamente ai beni oggetto di procedura espropriativa, fosse stata deliberata proposta di riscatto e se fosse possibile avere una quantificazione di tale riscatto.

Ad oggi la scrivente non ha ricevuto alcun riscontro in merito da parte del Comune di Cassano d'Adda.

(all. 17 – PEC per informazioni su riscatto del 12.01.2026 prot. n. 1033)

Si segnala tuttavia che il futuro aggiudicatario del bene, in caso di eventuale successiva cessione del bene a terzi è tenuto ad attenersi a quanto stabilito dalla convenzione stipulata con atto rep. n. 4131 del 14.04.1990, registrato a Milano il 3.05.1990 al n. 4968 serie 1V, trascritto a Milano 2 in data 31.05.1990 ai nn. 44586/32047 – salvo decadenza della medesima, mediante riscatto dei beni in oggetto (se nel frattempo reso possibile dal Comune di Cassano d'Adda).

La scrivente ritiene congruo, ai fini della vendita giudiziaria, elaborare il calcolo della stima secondo le valutazioni e i metodi di seguito indicati.

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi



della planimetria catastale e dai rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta, 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 sintetico-comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2025 - Comune di Cassano d'Adda - Fascia/zona: Extraurbana/CASCINA SERIOLE, CASCINA SAN PIETRO - Codice zona: R1

Non sono presenti quotazioni immobiliari per la fascia OMI all'interno della quale ricadono i beni oggetto di procedura espropriativa.

Si indicano di seguito i valori rilevati per:

CASSANO D'ADDA

Fascia/zona: Centrale / INTERO CENTRO URBANO - Codice zona: B2

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:

valore di compravendita da € 1.050,00/mq. a € 1.500,00/mq;

valore di locazione da € 4.0/mq x mese a € 6.0 /mq x mese.

Quotazioni di box di stato normale:

valore di compravendita da € 450,00/mq. a € 900,00/mq.

valore di locazione da € 2.5/mq x mese a € 4.4/mq x mese.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web - valori immobili dichiarati.



9.3 Valutazione LOTTO (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento, cantina ed aree esterne ad uso esclusivo	A/3	119,63	€ 1.250,00	€ 149.537,50
Box auto	C/6	18,87	€ 850,00	€ 16.039,50
				€ 165.577,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione 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.

• VALORE LOTTO (Corpi 1 e 2)	€ 165.577,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.278,85
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.350,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 4.673,75
Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 149.274,40
Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 119.419,52

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

Premesso che dall'analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate non risultano quotazioni per la fascia OMI all'interno della quale ricadono i beni oggetto di procedura espropriativa (fascia R1 Extraurbana), la scrivente, al fine di esprimersi in merito alla congruità del canone di locazione dell'unità immobiliare, ha tenuto conto dei valori OMI riferiti al Comune di Cassano d'Adda – Fascia/zona: Centrale / INTERO CENTRO URBANO - Codice zona: B2 – ove i valori di locazione di abitazioni di tipo economico di stato normale sono pari a un minimo di 4.0 ed a un massimo 6.0 Euro/mq x mese. Tenuto conto che la superficie



lorda omogeneizzata dell'immobile è pari a mq. 138.5 (di cui 119.63 mq relativi all'appartamento, al vano cantina e alle aree esterne di pertinenza, oltre a 18.87 mq relativi all'autorimessa) risulta che il canone annuo congruo minimo è pari ad Euro 6.648,00 ed il massimo è pari ad Euro 9.972,00.

Pertanto, il canone annuo indicato nel contratto di locazione 3719 Serie 3T del 14.09.2018, pari ad Euro 6.000,00 quale corrispettivo annuo, non risulta vile, se considerato che i valori di locazione di abitazioni di tipo economico di stato normale in frazione CASCINA SAN PIETRO (ove è inserito il bene oggetto della presente), valori peraltro non rilevabili, devono essere suscettibili di un decremento di almeno 15% dei valori suddetti.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare oltre quanto già indicato in relazione, rispetto alle condizioni dell'unità immobiliare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 20 febbraio 2026

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto



ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie

- all. 01 - Visura storica per subalterno (sub. 8);
- all. 02 - Planimetria catastale (sub.8);
- all. 03 - Estratto di mappa;
- all. 04 - Visura storica per subalterno (sub. 32);
- all. 05 - Planimetria catastale (sub. 32);
- all. 06 - Comunicazione ag. entrate e inter. tel. contratto 3719 del 14.9.2018;
- all. 07 – Contratto n. 3719 del 14.09.2018;
- all. 08 - Certificazione notarile in atti;
- all. 09 – Ispezioni ipotecarie in atti;
- all. 10 - Atto di provenienza in atti;
- all. 11 – Trascrizione atto di provenienza in atti
- all. 12 - Ispezioni ipotecarie sul nominativo della debitrice e sull'immobile;
- all. 13 - Spese insolute e Regolamento di Condominio;
- all. 14 – C.E. n. 161/90 del 6.07.1990 ed elaborati grafici;
- all. 15 – C.E. in variante n. 52/92 del 28.05.1992 ed elaborati grafici;
- all. 16 – Richiesta e rilascio certificato di abitabilità + allegati;
- all. 17 – PEC per informazioni su riscatto del 12.01.2026 prot. n. 1033.

