

Tribunale di Milano

COPIA PRIVACY

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 175-2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cassano D'Adda (MI) via Gabrio Casati N. 5



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****-APPARTAMENTO CON ANNESSO UN VANO DI CANTINA**

Bene in Cassano D'Adda (MI) via Gabrio Casati n. 5

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 11, particella 120 subalterno 11

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25/06/2025, è stato possibile accedere all'appartamento ed alla cantina di pertinenza, alla presenza dell'occupante l'immobile senza titolo, del custode giudiziario nominato avv. Andrea Zoppi e si sono effettuati i rilievi e la documentazione fotografica.

Contratti di locazione in essere**NO**

In data 09/07/2025 la Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Gorgonzola ha comunicato quanto segue: "Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare N. RGE 175/2025- Tribunale di Milano Richiesta esistenza contratti di locazione - Contribuenti:

con riferimento alla Sua richiesta del 21/05/2025 Prot. n.165148, si comunica che, come rilevato al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 09/07/2025 per l'immobile sito in Cassano d'Adda (MI) in via Gabrio Casati n. 5 censito al NCEU al Foglio 11 Mappale 120 Sub. 11 non risultano in essere contratti di locazione intestati ai contribuenti indicati in oggetto in qualità di locatori né contratti anteriori alla data del 03 febbraio 2025".

Comproprietari**Nessuno****Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 81.000,00

da occupato: **NON SI RILEVA IL CASO**

LOTTO 001

APPARTAMENTO CON ANNESSO UN VANO DI CANTINA

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

-APPARTAMENTO CON ANNESSO UN VANO DI CANTINA

In Comune di Cassano D'Adda (MI) via Gabrio Casati N. 5: appartamento ad uso abitazione al **piano terzo** composto da disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno ed un balcone a livello con annesso un vano di cantina al **piano primo interrato**.

(Allegato n. 1: Mappa cartografica)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 per il diritto di PROPRIETÀ di

A favore di 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

-..... – Proprietà ½

-APPARTAMENTO CON ANNESSO UN VANO DI CANTINA

dati identificativi: **fg. 11 particella 120 sub. 11**

dati classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 68 m², Totale: escluse aree scoperte: 67 m², rendita catastale € 160,10

Indirizzo: VIA GABRIO CASATI n. 5 Piano 3-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 04/11/2024 Pratica n. MI0522779 in atti dal 04/11/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 522779.1/2024)

ULTERIORI VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE dal 11/07/2018

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2018 Pratica n. MI0298585 in atti dal 11/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.101606.1/2018)

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE dal 11/07/2017

-VARIAZIONE del 10/07/2017 Pratica n. MI0326258 in atti dal 11/07/2017 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 100523-1/2017).

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE dal 09/11/2015

-Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/2011:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0193509 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 23019.1/2011)

Coerenze

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune da cui si accede, altro appartamento di proprietà di terzi, area comune per due lati a chiusura.
- del vano di cantina: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, altra cantina di proprietà di terzi, area comune a chiusura.

(Allegato N. 2: Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa)

Certificati degli eseguiti:

Si segnala che in base al **Certificato di Residenza Storico** rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda in data 10/06/2025 l'Ufficiale di Anagrafe in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente **certifica** la storia della residenza in questo comune di "..... Iscritto in APR il 21/09/2017 per IMMIGRAZIONE DA REGGIO DI CALABRIA Pratica n. 340-Residente in via Gabrio Casati 5-Cancellato da APR il 10/05/2022 per IRREPERIBILITA' "

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

D'Adda in data 10/06/2025 l'Ufficiale di Anagrafe in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente **certifica** la storia della residenza in questo comune di ": Iscritta in APR il 21/09/2017 per IMMIGRAZIONE DA REGGIO DI CALABRIA Pratica n. 340-Residente in via Gabrio Casati 5-Cancellato da APR il 10/05/2022 per IRREPERIBILITA' "

Si segnala che in base al **Certificato di Residenza** rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda in data 10/06/2025 l'Ufficiale di Anagrafe visti i dati registrati dal Comune di REGGIO DI CALABRIA **certifica** che nell'Anagrafe NAZIONALE della Popolazione Residente che "

(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 Gabrio Casati N. 5

Fascia/zona: semiperiferica, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: In zona sono presenti filiali di Primari Istituti di Credito quali la Banca Popolare di Bergamo di via Milano 14, la Banca INTESANPAOLO sempre in via Milano 14, la Banca UNICREDIT di via Milano 15, negozi di diversa tipologia merceologica ubicati lungo l'importante arteria del Comune rappresentata dalle vie Milano e Vittorio Veneto per la visibilità alle attività commerciali che offrono in quanto percorse da un forte flusso veicolare, le farmacie private di via Vittorio Veneto e di piazza Garibaldi, l'Ufficio delle Poste Italiane di via Manzoni 5. È possibile raggiungere agevolmente dalla zona i supermercati delle catene commerciali Iperal di via Milano, la Coop di piazzale Gobetti e l'Eurospin sempre in piazzale Gobetti. Nel raggio di circa 1-1,5 km sono ubicati la scuola dell'infanzia di via Cristo Risorto e la scuola primaria di via Quintino di Vona mentre la Scuola Secondaria di 1° grado è ubicata in via Leonardo da Vinci n. 2 e posta a circa 2,5 km dal fabbricato. A circa 1 km è ubicata la scuola Statale di 2° grado "Giordano Bruno" che è un liceo scientifico, linguistico e delle scienze applicate. Dalla zona è agevolmente raggiungibile la sede del Comune ubicato in piazza Matteotti con tutti i servizi utili alla vita della Comunità. Le strutture ricettive ed i luoghi di ristoro in numero sufficienti sono ubicati in zone centrali del nucleo urbano del Comune, Buona la presenza di spazi a parcheggi pubblici riservati ai residenti.

Principali collegamenti pubblici: ad alcune decine di metri dalla fermata della linea di trasporto pubblico extraurbano della Società Autoguidovie.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 km dallo svincolo della A35(Brebemi) che collega Milano con Brescia.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre a piano di solaio in sottotetto e piano cantinato costruito nella seconda metà degli anni '50 del secolo scorso.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestite con intonaco colorato;
- accesso condominiale: con portone in metallo ad un'anta con specchiature in vetro;
- scale interne condominiale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore condominiale: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: in complessivamente sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Cassano D'Adda (MI) via Gabrio Casati N. 5: appartamento ad uso abitazione al **piano terzo** composto da disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno ed un balcone a livello con annesso un vano di cantina al **piano primo interrato**.

Appartamento:

- esposizione: unica sul lato ovest;
- pareti: intonacate e normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno fino ad altezza H=1,60 m circa e nell'angolo cottura sino ad H= 1,60 m circa;
- pavimenti: in ceramica in monocottura nel soggiorno con angolo cottura, in parquet "pre-finito" nelle camere da letto, nel bagno e nel disimpegno.
- infissi esterni: metallici con doppi vetri;
- porta d'accesso: in legno di tipo blindato;
- porte interne: in legno e vetro la tipologia delle porte ma i vetri delle porte sono stati asportati e sostituiti con dei pannelli il tutto in uno scarso stato manutentivo.
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: di tipo di tipo autonomo con caldaia murale con corpi riscaldanti metallici in uno scarso stato manutentivo; è presente una stufa posizionata nel soggiorno;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale sopra indicata;
- servizio igienico: il bagno attrezzato con lavabo, water e piatto doccia privo di box doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: H= 2,87 m circa nei diversi ambienti;
- condizioni generali dell'appartamento: in complessivamente mediocre stato manutentivo.

Cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: in laterizio intonacati,

(Allegato N. 11: 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 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") e successivamente la SP 39 (della "Cerca") e poi la SP 104 (Strada Provinciale Truccazzano - Trezzo sull'Adda) per giungere 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. Il fabbricato è ubicato in adiacenza a viale Europa che percorsa in direzione sud interseca via Milano, primaria arteria del Comune che attraversa il Comune in direzione nord-ovest/sud-est e che prosegue in via Vittorio Veneto e che serve le zone centralissime del Comune. Il territorio del Comune di Cassano D'Adda è servito dall'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). La zona risulta semiperiferica e prevalentemente residenziale con fabbricati di tipologia economica e/o popolare costruiti in gran parte a partire dagli anni '50 del secolo scorso ed è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In zona sono presenti filiali di Primari Istituti di Credito quali la Banca Popolare di Bergamo di via Milano 14, la Banca INTESANPAOLO sempre in via Milano 14, la Banca UNICREDIT di via Milano 15, negozi di diversa tipologia merceologica ubicati lungo l'importante arteria del Comune rappresentata dalle vie Milano e Vittorio Veneto per la visibilità alle attività commerciali che offrono in quanto percorse da un forte flusso veicolare, le farmacie private di via Vittorio Veneto e di piazza Garibaldi, l'Ufficio delle Poste Italiane di via Manzoni 5. È possibile raggiungere agevolmente dalla zona i supermercati delle catene commerciali Iperal di via Milano, Coop di piazzale Gobetti e Eurospin sempre in piazza Gobetti. Nel raggio di circa 1-1,5 km sono ubicati la scuola dell'infanzia di via Cristo Risorto e la scuola primaria di via Quintino di Vona mentre la Scuola Secondaria di 1° grado è ubicata in via Leonardo da Vinci n. 2 e posta a circa 2,5 km dal fabbricato. A circa 1 km trova luogo la scuola Statale di 2° grado "Giordano Bruno" che è un liceo scientifico, linguistico e delle scienze applicate. Dalla zona è agevolmente raggiungibile la sede del Comune ubicato in piazza Matteotti con tutti i servizi utili alla vita della Comunità. Le strutture ricettive ed i luoghi di ristoro in numero sufficienti sono ubicati in zone centrali del nucleo urbano del Comune, Buona la presenza di spazi a parcheggi pubblici riservati ai residenti. Tra le attrazioni storiche citiamo la Villa Borromeo e i suoi giardini con accesso da viale Vittorio Veneto e il Castello. Il territorio del Comune è attraversato dal fiume Adda che a margine corre la "Ciclabile dell'Adda" inserita nel Parco Adda Nord che permette di collegare Cassano D'Adda con Lecco. La zona è servita dalle linee Z405 e Z407 poste ad alcune centinaia di metri dal fabbricato. Dall'accesso pedonale del civico 5, accanto al quale è

posizionato il cancello di accesso carraio, si accede all'area comune condominiale e dopo un breve tratto si giunge al portone di accesso del fabbricato dopo avere superato alcuni gradini. Percorso l'androne comune si giunge all'accesso delle scale comuni condominiali che permettono giungere al piano terzo dove è ubicata l'unità immobiliare. **L'unità consta di una superficie lorda commerciale di 65,0 mq circa oltre a 2,6 mq circa di balcone e 7,0 mq circa di cantina.**

2.5. Certificazioni energetiche:

Attualmente scaduto. Si è reperito dall'indagine presso il C.E.N.E.D. gli estremi del Certificato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare scaduto il 09/01/2025. per decorrenza dei 10 anni del deposito.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente

L'Amministratore ci ha comunicato che non è stato effettuato il C.I.S. (certificato di idoneità statica).

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

In data 05/08/2025 il Settore 6 Governo del Territorio – URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA ha comunicato quanto segue_ "OGGETTO: Richiesta accesso agli atti n. 129/2025 - richiesta attestazione immobile Via Gabrio Casati n° 5 - Comune di Cassano D'Adda catastalmente al Nceu al foglio 11 mappale 120 subalterno 11:

In riferimento alla richiesta di accesso atti e relativi allegati, pervenuta in data 28/05/2025 Prot. n. 30854, 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 Gabrio Casati n° 5 - Comune di Cassano d'Adda catastalmente al Nceu al foglio 11 mappale 120 subalterno 11, non risulta agli atti nessun documento\atto\informazione che consenta a questa Amministrazione di certificare quanto richiesto".

(Allegato N: 4: Dichiarazione del Comune inerente eventuali Finanziamenti pubblici di costruzione dell'edificio)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 25/06/2025, è stato possibile accedere all'appartamento ed alla cantina di pertinenza, alla presenza dell'occupante l'immobile senza titolo, del custode giudiziario nominato avv. Andrea Zoppi e si sono effettuati i rilievi e la documen-

tazione fotografica.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

In data 09/07/2025 la Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Gorgonzola ha comunicato quanto segue: **"Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare N. RGE 175/2025- Tribunale di Milano Richiesta esistenza contratti di locazione - Contribuenti:: "**

con riferimento alla Sua richiesta del 21/05/2025 Prot. n.165148, si comunica che, come rilevato al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 09/07/2025 per l'immobile sito in Cassano d'Adda (MI) in via Gabrio Casati n. 5 censito al NCEU al Foglio 11 Mappale 120 Sub. 11 non risultano in essere contratti di locazione intestati ai contribuenti indicati in oggetto in qualità di locatori né contratti anteriori alla data del 03 febbraio 2025".

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari:

..... in forza di atto di compravendita del notaio dott.ssa Paola Mina, stipulato in data 19/07/2017 rep. ai nn.28949/16046 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ in data 01/08/2017 ai nn.99053/63704 da per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

In tale atto i sigg. si dichiarano "liberi di stato"

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Cassano D'Adda al foglio 11 particella 120 sub. 11. ovvero l'unità staggita.

(Allegato N. 6: Titolo di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

-..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE - Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI LODI – Lodi C.F.84511010153 emesso in data 18/01/2017 rep.53 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ ai nn.10593/6660 in data 31/01/2017.

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Cassano D'Adda come segue: appartamento con annesso vano di cantina al foglio 11, mappale 120, subalterno 11 ovvero l'unità staggita.

-..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita notaio dott. Fabio Gaspare PANTÈ – sede Milano stipulato in data 23/11/2004 repertoriato ai nn.1010/638 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ ai nn.176043/92150 in data 03/12/2004.

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Cassano D'Adda come segue: appartamento con annesso vano di cantina al foglio 11, mappale 120, subalterno 11 ovvero l'unità staggita.

-..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con atto a rogito del notaio dott. Raffaele CATRI – Treviglio stipulato in data 10/05/1995 ai nn.349045/8909 di repertorio trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ ai nn.43934/27040 in data 19/05/1995 da

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Cassano D'Adda come segue: appartamento con annesso vano di cantina al foglio 11, mappale 120, subalterno 11 ovvero l'unità staggita

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Vincenzo Calderini – distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) alla data del 27/02/2025, 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 immobile alle date del 17/05/2025, 21/05/2025 e 05/06/2025 si evince:

(Allegato N. 7: Ispezioni ipotecarie)

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni
 -
- Misure Penali
 -
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite
 -
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuno

Eventuali note: -

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

- Iscrizioni
- **-IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data **01/08/2017** ai nn.**99054/18581** per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a rogito del notaio dott.ssa Paola Mina - sede Milano, repertoriato ai nn.28950/16047 stipulato in data 19/07/2017 **a favore** di per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro** Importo iscritto di € 120.000,00 di cui € 80,000,00 di quota capitale. Durata 30 anni

Ipoteca giudiziale:

NESSUNA

Ipoteca legale -

NESSUNA

- Pignoramenti

-Pignoramento trascritto il 27/02/2025 ai nn.25099/17194 Pubblico Ufficiale: UFF.GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO DI Milano emesso in data 26/02/2025 numero di rep.368 **contro** **a** **favore** di per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (Richiedente)

Grava sull'immobile identificato al Nceu di Cassano D'Adda al fg. 11 particella 120 sub. 11 (appartamento con annesso un vano di cantina) ovvero sull'unità staggita oggetto del pignoramento

- Altre trascrizioni

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

Il CONDOMINIO è amministrato da "Progetto Habitat" con sede in viale Col di Lana n. 10 24047 -

Treviglio in persona dell'Amministratoreche in data 10/07/2025 ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'appartamento: 80,38

Millesimi di riscaldamento: il riscaldamento è autonomo

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° luglio al 30 giugno di ogni anno.

Spese ordinarie medie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata: **€ 960,00**

Le spese condominiali insolute nel solo anno in corso (gestione 2024-2025) **ammontano a € 953,00.**

Le spese condominiali insolute nel solo anno precedente (gestione 2023-2024) **ammontano a € 920,00**

L'ammontare complessivo dell'insoluto **delle due gestioni (2023-2024 e 2024-2025)** ammontano complessivamente a **€ 1.873,00 alla data della dichiarazione.**

L'ammontare delle spese insolute comprensive degli anni precedenti dell'unità sono pari a **€ 8.168,72.**

-le eventuali spese straordinarie condominiali **deliberate ma non scadute; € 0.**

le eventuali spese straordinarie condominiali **deliberate e già scadute: € 0**

Il riscaldamento è autonomo.

L'Amministratore dichiara che "non è in possesso del Regolamento Condominiale. non c'è un certificato di idoneità statica, non c'è eternit e lo stesso non presenta problemi strutturali conosciuti."

Ha aggiunto che non ci sono "liti" in corso.

(Allegato N. 8; Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute)

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. Il fabbricato è priva di impianto di ascensore e non sono presenti servo scale per i portatori

con disabilità.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare del complesso residenziale è avvenuta nella seconda metà degli anni '50 del secolo scorso.

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. E' stato avviato con Deliberazione di Giunta N. 215 del 01/12/2022 il procedimento relativo al Nuovo Documento di Piano dei SERVIZI e del Piano del Commercio vigente. L'area in oggetto ricade nel Vigente PGT in area "Tessuti Urbani consolidati".

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico all'epoca della costruzione.

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

- In data 09/07/2025 il Comune di Cassano D'Adda – Settore 6 – Governo del Territorio – URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA ha rilasciato la seguente comunicazione "**OGGETTO: Richiesta accesso agli atti n. 129/2025** In riferimento alla richiesta di accesso atti e relativi allegati, pervenuta in data 28/05/2025 Prot. n. 30854, dalla consultazione dei registri delle costruzioni depositate agli atti d'Ufficio risulta che: si comunica che, sulla base dei dati e della documentazione da Lei forniti, a seguito della ricerca nei nostri archivi, la P.E. 56/038/PDC **non è stata riscontrata**. La P.E. N. 038 dell'anno 1956 avente per oggetto "casa popolare", ubicata in Via nuova di P.R è stata presentata da I.A.C.P. in data 29/11/1955, data di seduta della Commissione 09/03/1956, parere espresso "favorevole" il registro non riporta la data del rilascio.
- Si allega SCREENSHOT del database pratiche edilizie."

(Allegato N. 9; Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico – Urbanistica del Comune di Cassano D'Adda)

(Allegato N. 10: SCREENSHOT del database pratiche edilizie)

• ABITABILITA'

Sulla base della Dichiarazione prodotta dal Comune non è stato reperito alcun documento inerente all'abitabilità che presumibilmente era inserito nella pratica irreperibile.

7.2. Conformità edilizia:

Pertanto sulla base della dichiarazione sulla irreperibilità delle tavole di progetto indicata al comma 7.1 non si può esprimere alcun giudizio sulla conformità o non conformità edilizia dell'unità immobiliare staggita.

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava 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.	Superficie omogenea
appartamento	mq.	65,0	100%	65,0
balcone	mq.	2,6	33%	0,7
vano di cantina	mq.	7,0	25%	1,8
		74,6 mq. lordi		67,5 mq. comm.

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: 2° semestre 2024

Comune: Cassano D'Adda

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.050 / prezzo max. 1.500 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,0 / prezzo max. 6,0 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Quotazioni 2024

Comune: Cassano D'Adda

Posizione-zona: CENTRO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

-ABITAZIONI IN STABILI di 2^ FASCIA

-Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiori alla media di zona

Valore minimo Euro 1.295 – Valore medio: Euro 1.351 - Valore massimo Euro 1.407

9.3. Valutazione LOTTO 001

APPARTAMENTO CON ANNESSO VANO DI CANTINA

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	67,5	€ 1.300,00	€ 87.750,00

€ 87.750,00

Totale valutazione Lotto 001: € 87.750,00

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

VALORE LOTTO 001

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 87.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.387,50
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	-€ 1.956,65
arrotondato	€ 81.405,85
	€ 81.000,00

Decurtazione per stato occupativo: NON SI RILEVA IL CASC € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni
arrotondato

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Sull'unità immobiliare non sono stati registrati contratti locativi come da Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

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

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: 09/08/2025

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 inerente eventuali Finanziamenti pubblici di costruzione dell'edificio
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 insolite
9. Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico – Urbanistica del Comune di Cassano D'Adda
10. SCREENSHOT del database pratiche edilizie
11. Documentazione fotografica
12. Raccomandata con ricevuta di ritorno inviata all'esecutata