



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1071/2025

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Francesca Maria Mammone

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Comune di Cassano d'Adda, Via Generale Dalla Chiesa n. 7

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (sub.7)

Corpo 2: Box auto al piano interrato (sub.26)



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**

Codice fiscale OMISSIS

Studio in OMISSIS

Telefono OMISSIS

Email: OMISSIS

Pec OMISSIS



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo 1

Bene in Comune di Cassano d'Adda, Via Generale Dalla Chiesa n. 7

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

Dati Catastali: **foglio 15, particella 210, subalterno 7**

Corpo 2

Bene in Comune di Cassano d'Adda, Via Generale Dalla Chiesa n. 7

Categoria: **C6** [Autorimesse]

Dati Catastali **foglio 15, particella 210, subalterno 26**

Stato occupativo (valevole per tutti corpi)

Alla data del sopralluogo l'immobile è stato reso accessibile dal Sig. OMISSIS, locatario del bene.

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 1.10.2025 e registrato presso l'UT di Gorgonzola il 23.10.2025 al N. OMISSIS Serie 3T con validità sino al 30.09.2029.

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

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO (Corpi 1 e 2)

Libero: **Euro 171.298,12**

Occupato: **Euro 128.466,84**

LOTTO UNICO

BENI IN CASSANO D'ADDA, VIA GENERALE DALLA CHIESA N. 7

Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (sub.7) oltre a box auto al piano interrato (sub.26).

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (sub.7)

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Cassano d'Adda, Via Generale Dalla Chiesa n. 7, unità immobiliare consistente in appartamento posto al piano primo (2° f.t.) composto da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno oltre a vano cantina posto al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nata in Burundi (EE) il 01/01/1972, C.F. OMISSIS;

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nato in Burundi (EE) il 21/09/1978, C.F. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia AIRE contenuto in atti, che fa stato al 29.05.2025, risulta che i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori espropriati) sono residenti in Canada dal 12.10.2021 nella circoscrizione consolare di Ottawa, città di OMISSIS. 131 OMISSIS. La famiglia anagrafica è composta, oltre che dai debitori, da OMISSIS nata a Milano il 14.11.2008 e OMISSIS nato a Melzo (MI) il 18.10.2011.

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

(all. 01 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia AIRE in atti)

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

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà per la quota di **1/2**;

Intestato 2: **OMISSIS**, proprietà per la quota di **1/2**.

Dati identificativi: : **foglio 15, particella 210, subalterno 7**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 99 mq – totale escluse aree esterne 97 mq, rendita Euro 244,28

Indirizzo: Comune di Cassano d'Adda, Via Generale Dalla Chiesa n. 7 Piano S1 - 1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2024 Pratica n. MI0360377 in atti dal 19/07/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 360377.1/2024);

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2011 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2011 Pratica n. MI0201366 in atti dal 07/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 28093.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1989 derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 31/12/1989 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze

dell'appartamento: unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune su due lati, unità immobiliare di proprietà di terzi, enti comuni e vano scala;

del vano cantina: cortile comune, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, enti comuni.

(all. 02 - Visura storica per subalterno (sub.7); all. 03 - Planimetria catastale sub.7; all. 04 - 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 al piano interrato (sub.26)

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Cassano d'Adda, Via Generale Dalla Chiesa n. 7, unità immobiliare consistente in box auto al piano interrato (sub.26).

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nata in Burundi (EE) il 01/01/1972, C.F. OMISSIS;

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nato in Burundi (EE) il 21/09/1978, C.F. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà per la quota di **1/2**;

Intestato 2: **OMISSIS**, proprietà per la quota di **1/2**.

Dati identificativi: **foglio 15, particella 210, subalterno 26**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 6, consistenza 16 mq, superficie catastale totale: 16 mq, rendita Euro 49,58

Indirizzo: Comune di Cassano d'Adda, Via Generale Dalla Chiesa n. 5 Piano S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/07/2024 Pratica n. MI0360387 in atti dal 19/07/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 360387.1/2024);

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2011 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2011 Pratica n. MI0201555 in atti dal 07/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 28251.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1989 derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 31/12/1989 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze

Corsello comune di accesso, box auto di proprietà di terzi, cortile comune, box auto di proprietà di terzi.

(all. 05 - Visura storica per subalterno (sub.26); all. 06 - Planimetria catastale sub.26; all. 04 - 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: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 350 mt. circa dal bus linea Z309; a 450 mt. circa dal bus linea Z405; a 1.9 Km circa dal passante ferroviario – fermata Cassa d'Adda.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 10.5 Km dallo svincolo della A58.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto si compone di 6 piani fuori terra, oltre a piano interrato destinato a cantina e boxes auto con area esterna comune destinata prevalentemente a giardino; al piano terra dell'edificio sono presenti attività commerciali. L'accesso pedonale al complesso residenziale avviene dal civico 7 di Via Generale Dalla Chiesa per mezzo di cancello in ferro con anta a

battente; sono presenti ulteriori accessi pedonali per mezzo di cancelletti in ferro posti lungo il perimetro esterno del complesso edilizio, delimitato da recinzione in ferro. L'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro con anta scorrevole ed apertura automatica. L'accesso all'atrio condominiale avviene da camminamento esterno per mezzo di portone in alluminio e vetri.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in ferro;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso carraio: cancello in ferro con anta scorrevole ed apertura automatica;
- accesso pedonale al complesso residenziale; cancello in ferro con anta a battente;
- accesso al vano scala: porta in alluminio e vetri;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in granito;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di Concessione Edilizia del 10.12.1984 e successiva variante.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (sub.7)

In Comune di Cassano d'Adda, Via Generale Dalla Chiesa n. 7, unità immobiliare consistente in appartamento posto al piano primo (2° f.t.) composto da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno oltre a vano cantina posto al piano interrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno. E' presente balcone con affaccio sul fronte Est del fabbricato rivolto verso il giardino condominiale, accessibile dal soggiorno.

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: triplo affaccio Nord, Sud ed Est;
- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in legno naturale con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica con zanzariere;
- porte interne: in legno con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno e nella parete retro-pensili della cucina;
- pavimenti: prevalentemente in piastrelle di ceramica e in parquet nelle camere da letto;

- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: impianto autonomo con caldaia installata in cucina e termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: impianto autonomo collegato alla medesima caldaia destinata al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- bagno: attrezzato con lavabo su mobile, vaso igienico, bidet, e box doccia; si rileva altresì predisposizione carico/scarico lavatrice in antibagno;
- altezza dei locali: h. mt. 2,70;
- condizioni generali: buone.

Vano cantina

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare (identificata con il n. 5A) è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta metallica con anta a battente.

Lo scrivente segnala che alla data del sopralluogo la cantina oggetto della presente è stata identificata solo dall'esterno con l'ausilio della planimetria catastale del bene presentata in data 14.10.1986 in quanto il locatario non era in possesso delle chiavi.

Corpo 2: Box auto al piano interrato (sub.26)

In Comune di Cassano d'Adda, Via Generale Dalla Chiesa n. 7, unità immobiliare consistente in box auto al piano interrato. L'accesso al box auto in oggetto avviene dal corsello comune per mezzo di porta in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale. Internamente presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate; è presente impianto elettrico.

- altezza: h. mt. 2.30;
- condizioni generali: normali.

2.4 Certificazioni energetiche:

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (sub.7)

Relativamente all'immobile in oggetto, risulta redatto APE con codice identificativo 15.5900027216 valido fino al 27.09.2026.

L'immobile ricade in classe energetica "E" con consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 92,01 KWh/ m²a

L'APE sopra indicato risulta allegato all'atto di provenienza del bene. (all. 09)

Corpo 2: Box auto al piano interrato (sub.26)

Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. **Detenzione del bene** (Valevole per tutti i corpi)

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 16.04.2026 alla presenza del custode giudiziario Avv. Cono Vertucci; gli immobili sono stati resi accessibile dal Sig. OMISSIS, locatario del bene.

3.2 **Esistenza contratti di locazione** (Valevole per tutti i corpi)

Lo scrivente segnala che, da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate, risultavano presenti contratti di locazione inerenti al bene oggetto di procedura esecutiva aventi quali danti causa i debitori espropriati. Tra quelli segnalati, risulta ancora in essere:

- Contratto di locazione stipulato in data 1.10.2025 e registrato presso l'UT di Gorgonzola il 23.10.2025 al N. OMISSIS Serie 3T a/F del Sig. OMISSIS per la durata di 4 anni dall'1.10.2025 al 30.09.2029.

Canone annuo pari ad Euro 8.400,00.

N.B.: Nella comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate è precisato che "il testo del contratto è conservato dal richiedente"; l'ufficio ha inoltrato interrogazione telematica del contratto in essere.

(all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Gorgonzola) e interrogazione telematica Contratto n. OMISSIS dell'1.10.2025)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, redatta in data 19.02.2026 *(all. 08)*, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte dello scrivente *(all. 09)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 10)*, valide fino al 20.05.2026 risulta quanto segue:

4.1 **Attuali proprietari**

Proprietà per 1/2 di OMISSIS,

Proprietà per 1/2 di OMISSIS,

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 30.09.2016 nn. 852/758 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24.10.2016 ai nn. OMISSIS a carico di OMISSIS.

(all. 09 - Atto di provenienza)

4.2 **Precedenti proprietari**

Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 29.05.2008 al 24.10.2016

In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, a rogito del Notaio OMISSIS in data 29.05.2008 nn. 662/503 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 6.06.2008 ai nn. OMISSIS a carico del Comune di Cassano d'Adda.

N.B: con l'atto sopra indicato il Comune di Cassano d'Adda cedeva alla Sig.ra OMISSIS, già in possesso della proprietà superficiaria dei beni, la quota di 1/1 dell'area.
(all. 11 – Nota di trasc. del 6.06.2008 ai nn. OMISSIS)

Proprietà superficiaria per 1/1 di OMISSIS;

Proprietà per l'area per 1/1 del Comune di Cassano D'Adda dal 23.03.1987 al 6.06.2008

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 23.03.1987 nn. 3545 di repertorio, registrata a Milano 6 il 6.14.1987 al n. OMISSIS e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 16.04.1987 ai nn. OMISSIS a carico di OMISSIS.

Proprietà superficiaria per 1/1 di OMISSIS di OMISSIS;

Proprietà per l'area per 1/1 del Comune di Cassano D'Adda dal 24.10.1984 al 16.04.1987

In forza di Convenzione atto pubblico amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Cassano d'Adda Dr. OMISSIS in data 24.10.1984 nn. 2891 di repertorio, registrato a Milano il 6.11.1984 al n. OMISSIS Serie H e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 l'11.12.1984 ai nn. OMISSIS a carico del Comune di Cassano d'Adda.

N.B: come indicato nella certificazione notarile in atti e nell'atto di provenienza del bene, all'atto sopra indicato seguiva:

- atto di modifica ricevuto dal Segretario Comunale di Cassano d'Adda Dr. OMISSIS in data 20.11.1986 nn. 3383 di repertorio, registrato a Milano il 4.12.1986 al n. OMISSIS Serie 1/B e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 l'8.01.1987 ai nn. OMISSIS.

Proprietà 1/1 del Comune di Cassano D'Adda dal 15.04.1982 all'11.12.1984

In forza di Decreto di Esproprio Definitivo n. 64/82/LL.PP. – Espr./114/81 prot.3801 emesso in data 15.04.1982 dal Presidente della Giunta Regionale Lombardia e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 22.06.1982 ai nn. OMISSIS

N.B: come indicato nella certificazione notarile in atti, la nota di trascrizione sopra indicata è stata successivamente integrata con altra trascritta al n. OMISSIS del 10.12.1982.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, redatta in data 19.02.2026 (all. 08), implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte dello scrivente (all. 09) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante

consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 10), valide fino al 20.05.2026 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 del bene nonché nella certificazione notarile in atti risulta stipulata:
 - **Convenzione** con il Comune di Cassano D'Adda in forza di atto amministrativo ricevuto dal Segretario Comunale di Cassano d'Adda Dr. OMISSIS in data **24.10.1984** nn. 2891 di repertorio, registrato a Milano il 6.11.1984 al n. OMISSIS Serie H e trascritto a Milano 2 l'11.12.1984 ai nn. OMISSIS a carico del Comune di Cassano d'Adda – **successivamente modificata con atto in data 20.11.1986** nn. 3383 di repertorio, registrato a Milano il 4.12.1986 al n. OMISSIS Serie 1/B e trascritto a Milano 2 l'8.01.1987 ai nn. OMISSIS.

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

- **Iscrizioni:**
Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 24.10.2016 ai nn. OMISSIS derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio OMISSIS del 30.09.2016 rep. nn. 853/759
a favore di OMISSIS con sede a Roma
contro OMISSIS e OMISSIS
Importo ipoteca Euro 187.500,00 di cui Importo capitale Euro 125.000,00
Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura espropriativa.
- **Pignoramenti**
Pignoramento del 25.11.2025 rep. n. OMISSIS **trascritto a Milano 2 il 27.01.2026 ai n.ri OMISSIS** contro OMISSIS e OMISSIS a favore di OMISSIS con sede in Milano.
Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura espropriativa.
- **Altre trascrizioni** non rilevate
- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**
Lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria per soggetti e per immobile valide fino al 20.05.2026 (all. 10) e rispetto alla certificazione notarile in atti e successiva integrazione (all. 08) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio OMISSIS con sede in Cassano d'Adda Via OMISSIS, che ha fornito le seguenti informazioni:

Millesimi di proprietà dell'appartamento: 38,92/1000

Millesimi di proprietà del box auto: 3,73/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.260,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del 17.04.2026: € 978,18

Spese ordinarie e straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non rilevate.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non rilevato.

(all. 12 - Spese condominiali insolute e 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 gli espropriati 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: no.

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 Concessione Edilizia del 10.12.1984 e successiva variante.

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

- Tessuto urbano consolidato;
- Tessuto impianto unitario a media-bassa densità (art. 36 NTA);
- Sensibilità paesaggistica media.

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

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto visura dei fascicoli edilizi tramite portale tematico "INPRATICA" del Comune di Cassano d'Adda:

- in data 18.03.2026 - richiesta atti di fabbrica (richiesta ID 2072);

In data 19.03.2026 il Comune di Cassano d'Adda ha reso disponibile le P.E. richieste in formato digitale.

Premesso che il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente è stato realizzato in forza di **Concessione Edilizia n. 302/84 rilasciata il 10.12.1984**, nel fascicolo edilizio reso disponibile dal Comune, lo scrivente ha rilevato quanto di seguito indicato:

• **Concessione Edilizia in variante n. 468/86 rilasciata il 23.10.1986**

Intestazione: OMISSIS

In data 9.09.1986 – prot. n. 11262 – veniva presentata richiesta di C.E. per il *“varianti in corso d’opera sulla costruzione eretta in appoggio a concessione edilizia n° 302/84 del 10.12.84”* consistenti in:

- eliminazione di tavolati divisorii nell'interrato ad al piano terra (ad uso di negozi);
- modifiche interne ai tavolati divisorii negli appartamenti disposti sui 5 piani;
- modifiche alle aperture esterne nei quattro prospetti;
- eliminazione di volume tecnico sporgente sulla copertura in quanto installato ascensore con funzionamento idraulico anziché a fune tradizionale.

La C.E. veniva rilasciata dal Comune di Cassano d'Adda in data 23.10.1986.

(all. 13 - C.E. in variante del 23.10.1986 ed elaborati grafici)

Relativamente alle opere autorizzate con rilascio delle C.E. n. 302/84 e 468/86, in data 25.10.1986 prot. n. 13446, il Sig. OMISSIS inoltra comunicazione di fine lavori.

(all. 14 - Comunicazione di fine lavori del 25.10.1986)

Per quanto attiene al certificato di abitabilità del fabbricato, lo scrivente ritiene di precisare che all'interno del fascicolo reso disponibile dal Comune di Cassano d'Adda non ha rilevato richiesta del medesimo né eventuale rilascio, tuttavia, è presente documentazione del 25.10.1986 - prot. 10MISSIS - che presumibilmente doveva trovarsi allegata alla richiesta di rilascio del certificato di abitabilità; nello specifico:

- denuncia degli immobili al N.C.E.U.;
- richiesta del certificato di prevenzione incendi;
- certificato di collaudo.

Nel fascicolo edilizio, si è altresì rilevata comunicazione inoltrata dal Comune di Cassano d'Adda in data 30.10.1985 con riferimento a richiesta di certificato di abitabilità con la quale si chiedeva di integrare a quanto presentato, i versamenti della governativa e dei diritti sanitari.

Infine, il sottoscritto segnala che, nell'atto di provenienza del bene (all. 09) è precisato che il Comune di Cassano d'Adda ha rilasciato “autorizzazione di abitabilità in data 14 novembre 1986 Prat. Edil. 302/84 - 468/85” tuttavia la

medesima non è stata rilevata all'interno del fascicolo edilizio reso disponibile dal Comune.

(all. 15 - Documentazione inerente a richiesta di certificato di abitabilità del 25.10.1985)

Lo scrivente ritiene di segnalare che, dall'elenco delle pratiche edilizie rilevate sul portale INPRATICA del Comune di Cassano d'Adda, relativamente al fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della presente, ha rilevato presentazione di:

- SCIA n. 53/2021 – prot. 28450/2021 – presentata dall'amministratore dello stabile per intervento di efficientamento energetico ai sensi del decreto rilascio (Legge 17 luglio 2020 n. 77) per formazione di termo cappotto esterno delle facciate e rifacimento della pavimentazione dei balconi.

7.2 Conformità edilizia

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**sub.7**)

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in variante del 23.10.1986.

Corpo 2: Box auto al piano interrato (**sub.26**)

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in variante del 23.10.1986.

7.3 Conformità catastale

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**sub.7**)

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 14.10.1986.

Corpo 2: Box auto al piano interrato (**sub.26**)

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 14.10.1986.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Lo scrivente premette che, data l'impossibilità di visionare il vano cantina nel corso del sopralluogo e non avendo potuto effettuare un rilievo puntuale della medesima, la superficie dal vano in oggetto è stata desunta dalla planimetria catastale del bene.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare 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 (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (sub.7)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	98,79	100%	98,79
Balcone	mq.	4,28	30%	1,28
Cantina	mq.	11,86	25%	2,97
		114,93		103,04
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo 2: Box auto al piano interrato (sub.26)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	18,30	100%	18,30
		18,30		18,30
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Il sottoscritto esperto, 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 e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

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 e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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) - 2° semestre 2025 – Comune di Cassano d'Adda – Centrale/INTERO CENTRO URBANO - Codice zona: B2

Quotazioni di abitazioni di tipo economico stato normale:

valore di compravendita da € 1.000,00/mq. a € 1.500,00/mq;

valore di locazione da € 4,2/mq per mese a € 6,0/mq per mese;

Quotazioni di abitazioni di tipo economico stato ottimo:

valore di compravendita da € 1.550,00/mq. a € 1.900,00/mq;

valore di locazione da € 6,1/mq per mese a € 8,2/mq per mese;

Quotazioni di box stato normale:

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

valore di locazione da € 2,5/mq per mese a € 4,4/mq per mese.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	103,04	€ 1.600,00	€ 164.864,00
Box auto	C/6	18,30	€ 900,00	€ 16.470,00
				€ 181.334,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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 (Corpi 1 e 2)	€ 181.334,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 9.066,70
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 978,18
Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 171.289,12
Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 128.466,84

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

Considerato che dall'analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate risulta che in Comune di Cassano d'Adda - Centrale/INTERO CENTRO URBANO - Codice zona: B2:

- i valori di locazione di abitazioni di tipo civile di stato normale sono pari a un minimo di 4,2 e ad un massimo 6,0 Euro/mq x mese;
- i valori di locazione di box auto di stato normale sono pari a un minimo di 2.5 e ad un massimo 4.4 Euro/mq x mese;

considerato inoltre che la superficie lorda omogeneizzata dell'appartamento e della cantina è pari a mq. 103,04 e che la superficie lorda omogeneizzata del box auto è pari a mq. 18,30,

risulta che il canone annuo (per l'appartamento e il box auto) congruo minimo è pari ad Euro 5.740,20 ed il massimo è pari ad Euro 8.385,12.

Pertanto, il canone annuo indicato nel contratto di locazione n OMISSIS Serie 3T pari ad Euro 8.400,00 quale corrispettivo annuo, non risulta vile.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare oltre quanto già segnalato nella relazione di stima.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore 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 agli espropriati a mezzo posta ordinaria/e-mail.

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.

Milano, 21 maggio 2026

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie

- all. 01 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia AIRE in atti;
- all. 02 - Visura storica per subalterno (sub.7);
- all. 03 - Planimetria catastale sub.7;
- all. 04 - Estratto di mappa;
- all. 05 - Visura storica per subalterno (sub.26);
- all. 06 - Planimetria catastale sub.26;
- all. 07 - Comunicazione ag. entrate (UT Gorgonzola) e inter. tel. Contratto n. OMISSIS dell'1.10.2025;
- all. 08 - Certificazione notarile in atti;
- all. 09 - Atto di provenienza;
- all. 10 - Ispezioni ipotecarie per immobili e per soggetti;
- all. 11 - Nota di trascr. del 6.06.2008 ai nn. OMISSIS;
- all. 12 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio;
- all. 13 - C.E. in variante del 23.10.1986 ed elaborati grafici;
- all. 14 - Comunicazione di fine lavori del 25.10.1986;
- all. 15 - Documentazione inerente a richiesta di certificato di abitabilità del 25.10.1985.