

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 1038/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Comune di CASSANO D'ADDA
VIA LEONARDO DA VINCI 23/A
Appartamento con cantina



Esperto estimatore: arch. Paolo Delfino

Corso Sempione 51 – 20145 Milano

delfino@architettodelfino.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Comune di **CASSANO D'ADDA - VIA LEONARDO DA VINCI 23/A**

Categoria: **A3 [abitazioni di tipo ECONOMICO]**

Dati Catastali: **Foglio 20 - Particella 246 - Subalterno 1**

Stato occupativo – LIBERO PER LA PROCEDURA

L'accesso all'immobile è stato possibile tramite utilizzo di forza pubblica e del fabbro, che ha provveduto al cambio delle serrature.

Contratti di locazione in essere

Con comunicazione del 30/06/2025 pervenuta dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Gorgonzola, in riferimento alla richiesta di verifica della presenza di contratti di locazione in essere gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento, si segnala che, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione/comodato per l'immobile sito in CASSANO D'ADDA - Via L. Da Vinci, 23/S, censito al fg 20, mapp. 246, sub. 1, di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Intestatari:

➤ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 102.000,00**

LOTTO UNICO

(appartamento al piano rialzato con cantina al piano interrato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cassano D'Adda, via Leonardo da Vinci n. 23/S - scala A, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (di fatto rialzato), composto da tre locali oltre servizi, cucina e bagno, e due balconi (uno sul lato nord e uno sul lato sud).

Completa la proprietà vano a cantina posta al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **Foglio 20 - Particella 246 - Subalterno 1** di proprietà:

➤ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di CASSANO D'ADDA come segue: (all. 1)

Intestati:

➤ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati identificativi: **Foglio 20 - Particella 246 - Subalterno 1**

Dati classamento: Zona censuaria -, Categoria **A/3**, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Rendita: Euro 244,28

Indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI n. 23/S - Scala A - Interno 1 - Piano T-1S

Dati di superficie:

Totale: 84 m²

Totale escluse aree scoperte: 22 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di CASSANO D'ADDA (C003) (MI)

Foglio 20 - Particella 246

Dati derivanti da: variazione toponomastica (n. 48402.1/2025) del 03/02/2025 Pratica n. MI0048402 in atti dal 03/02/2025. Precedentemente per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 31381.1/2011) del 07/03/2011 Pratica n. MI0205415 in atti dal 07/03/2011; variazione del quadro tariffario 01/01/1992 e impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Confini da nord ed in senso orario:

- dell'appartamento: altra unità immobiliare proprietà di terzi e vano scala comune "A"; prospetto su area comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; prospetto su area comune.
- della cantina: cantina altra proprietà; corridoio comune di accesso; deposito bici (ente comune); area comune.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente ed all'elaborato planimetrico.

1.5. Note:

Nessuna

1.6. 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

L'immobile sorge nel Comune di Cassano d'Adda, collocato sulla riva destra del fiume Adda. Fa parte della Città metropolitana di Milano in Lombardia, del territorio della Martesana-Adda e, in parte, della Gera d'Adda, nonché del Parco dell'Adda Nord.

L'edificio condominiale che ospita l'unità abitativa sorge in zona Cristo Risorto, nel quartiere Villaggio edificato da INA Casa.

L'immobile si trova vicino a tutti i servizi primari come le scuole medie ed elementari e la fermata dell'autobus.

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: Il quartiere ha natura residenziale, sono presenti spazi verdi e vicinanza a scuola dell'infanzia, primaria e media, oltre a servizi di quartiere.

Principali collegamenti pubblici: la zona è molto ben servita. A pochi passi dalla fermata dell'autobus che collega a Gessate.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

Edificio di 3 piani fuori terra destinazione a residenziale, risalente agli inizi degli anni '60. È presente seminterrato destinato a cantine.

Il condominio è composto da 4 unità abitative a piano con accesso da due scale comuni interne prive di ascensore.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate a civile

- condizioni generali dello stabile: modeste

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Appartamento:

L'appartamento è composto, per la zona giorno, da ingresso/disimpegno che immette in soggiorno e cucina, entrambi dotati di balcone; la zona notte disimpegnato è composta da due camere, bagno areato ed illuminato naturalmente e ripostiglio.

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate e rivestite in piastrelle per bagno e cucina
- Pavimenti: pavimento in piastrelle ceramiche
- porte interne: in legno tamburato
- infissi esterni: in alluminio, datati per posa, protetti da persiane ad eccezione di unico serramento in PVC
- imp. elettrico: sotto traccia, non verificabile la messa a norma;
- imp. termico: impianto di tipo autonomo con elementi radianti. La caldaia è posta esternamente su balcone
- imp. idrico: sottotraccia, non verificabile la messa a norma;
- imp. di condizionamento: non presente
- servizio igienico: unico bagno areato ed illuminato naturalmente composto da doccia, lavabo, wc e bidet
- Altezza locali: 295 cm
- condizioni generali dell'appartamento: modeste, si segnala la presenza di importanti infiltrazioni nel bagno.

Cantina: posta al piano seminterrato, ha accesso da vano scale comune e successivo corridoio. È protetta da porta con chiave.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile sorge nel Comune di Cassano d'Adda, collocato sulla riva destra del fiume Adda. Fa parte della Città metropolitana di Milano in Lombardia, del territorio della Martesana-Adda e, in parte, della Gera d'Adda, nonché del Parco dell'Adda Nord.

L'edificio condominiale che ospita l'unità abitativa sorge in zona Cristo Risorto,

La zona, prettamente residenziale, è ben servita sia per quanto riguarda i mezzi di trasporto che i servizi di quartiere.

Il quartiere, edificato a cavallo tra gli anni '50 e '60 è costituito da più edifici simili perimetrali da recinzione a costituire un villaggio.

2.5. Certificazioni energetiche:

Da verifiche presso il portale CENED risulta APE (attestato di certificazione energetica) con codice identificativo APE1505900010711 Registrato il 21/03/2011 e valido fino al 21/03/2021

L'attestato di prestazione energetica risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita. Si segnala che nell'atto di acquisto i venditori dichiaravano che gli impianti

non fossero a norma rispetto la normativa vigente.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Verbale di collaudo opere in cemento armato prefabbricato depositato in data 02/01/1962 presso il comune di Cassano d'Adda. Certificati di collaudo statico protocollati in data 12/06/1961 prot. 4211.

Classe energetica G con 183,92 kWh/m2a

Si rimanda a documentazione edilizi allegata alla presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

L'accesso all'immobile è stato possibile tramite utilizzo di forza pubblica e al fabbro, che ha provveduto al cambio delle serrature.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione in essere in data 24/06/2025 prot. n. 215629.

Con comunicazione del 30/06/2025 pervenuta dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Gorgonzola, in riferimento alla richiesta di verifica della presenza di contratti di locazione in essere gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento, si segnala che, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione/comodato per l'immobile sito in CASSANO D'ADDA - Via L. Da Vinci, 23/S, censito al fg 20, mapp. 246, sub. 1, di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Si allega, in calce alla presente, copia della comunicazione pervenuta.

4 PROVENIENZA (all.4)

4.1. Attuali proprietari

➤ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per acquisto fattone nei confronti dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto di vendita in data 28 giugno 2011 a rogito dott. Riccardo Ivaldi, notaio in Milano, n. 239322/19921 di repertorio, registrato a Milano 1 il 20 luglio 2011 al n. 34094 serie IT e trascritto a Milano 2 il 21 luglio 2011 ai n.ri 84443/49131.

Si allega, in calce alla presente, trascrizione e copia dell'atto di acquisto

4.2. Precedenti proprietari

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà 1/8 ciascuno fino al 28/06/2011

Quanto in oggetto era pervenuto nel modo seguente:

- ✓ per quota di 1/24 (un ventiquattresimo) ciascuno in forza di successione legittima in morte della madre signora XXXXXXXXXXXXXXX, deceduta il 16 agosto 2000 (dichiarazione di successione registrata a Gorgonzola il 30 ottobre 2000 al n. 40 vol. 9) il cui certificato di denunciata successione è stato trascritto a Milano 2 il 9 settembre 2002 ai n.ri 109221/63913.

Accettazione tacita di eredità con atto pubblico a rogito del dott. Ivaldi Riccardo in data 28/06/2011 n. rep. 239322/19921, trascritto a Milano 2 il 16/04/2025 ai nn. 52972/36561

In virtù dell'atto di vendita in data 28 giugno 2011 a rogito dott. Riccardo Ivaldi, notaio in Milano, n. 239322/19921 di repertorio, registrato a Milano 1 il 20 luglio 2011 al n. 34094 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 21 luglio 2011 ai n.ri 84443/49131, i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno accettato l'eredità morendo dismessa dalla propria madre signora XXXXXXXXXXXXXXX, deceduta il 16 agosto 2000 senza aver disposto delle sue sostanze con testamento (dichiarazione di successione registrata a gorgonzola il 30 ottobre 2000 al n. 40 vol. 9) il cui certificato di denunciata successione è stato trascritto a Milano 2 il 9 settembre 2002 ai n.ri 109221/63913.

L'eredità si era devoluta ai figli signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/24 (un ventiquattresimo) ciascuno e al coniuge XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 4/24 (quattro ventiquattresimi) deceduto il 21 dicembre 2010 senza aver accettato l'eredità stessa, onde il diritto di accettarla si è trasmesso ex art. 479 cc ai figli sopra generalizzati. La signora XXXXXXXX in taluni documenti è indicata anche con il nome XXXXXXXX o col solo nome XXXXXXXX.

- ✓ per la restante quota di 2/24 (due ventiquattresimi) ciascuno in forza di dichiarazione di successione legittima in morte del padre signor XXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, deceduto il 21 dicembre 2010 (dichiarazione di successione registrata a Gorgonzola l'1 giugno 2011 al n. 806 vol. 9990/2011) il cui certificato di denunciata successione è stato trascritto a Milano 2 il 10 agosto 2011 ai n.ri 97032/56785. Si rileva accettazione tacita della detta eredità trascritta a Milano 2 il 21 luglio 2011 ai n.ri 84444/49132.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ai signori XXXXXXXXX (in taluni documenti indicata anche con il solo nome XXXXXXX) e XXXXXXXXXX quanto in oggetto era a loro pervenuto per acquisto fattone dall' "ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO" con sede in Milano, in forza di atto in data 20 novembre 1986 in autentica dott.ssa Luisa Moretti notaio, n. 35840 di repertorio, regolarmente registrato e trascritto a Milano 2 il 17 dicembre 1986 ai n.ri 83228/59927.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione ipotecaria a firma del dott.ssa Sara Carioni, Notaio in Fara Gera d'Adda, datata 31/10/2024, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio (all.5) alla data del 20/06/2025, e riverificato alla data del deposito della presente relazione, si evince:

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

• **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

• **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

nessuna

Eventuali note: nessuna

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

• **Iscrizioni**

➤ **Ipoteca volontaria** trascritta a Milano 2 il 21/07/2011 ai nn.8445/19305 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a rogito del dott. Ivaldi Riccardo in data 28/06/2011 ai nn. di rep. 239323/19922

a favore di:

➤ **BANCO DI BRESCIA SOCIETA' PER AZIONI** con sede in BRESCIA (BS) (C.F. 03480180177)

a carico di:

➤ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Iscritto per un importo totale € 288.000,00 di cui di capitale € 144.000,00 per la durata di anni 30

Gravante sull'immobile oggetto di pignoramento identificato al foglio 20 mappale 246 sub. 1 del comune di CASSANO D'ADDA in VIA LEONARDO DA VINCI n.23/1

• **Pignoramenti**

➤ **Pignoramento** immobile trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 31/10/2024 ai numeri 144850/102274 derivante da verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziale di Milano in data 26/09/2024 n.rep. 21522 a favore di:

➤ **CONDOMINIO AZZURRO** (C.F. 91536730152)

e contro:

➤ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Immobile oggetto di pignoramento identificato al foglio 20 mappale 246 sub. 1 del comune di CASSANO D'ADDA in VIA LEONARDO DA VINCI n.23/1

Il valore del credito è di Euro 8.427,19 oltre interessi e spese accessorie maturate fino al saldo.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

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

6 CONDOMINIO

Il complesso condominiale, denominato CONDOMINIO AZZURRO, è amministrato dal dott. Alessandro Braga

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa 2.000,00 Euro/anno stimati

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: si segnala che il condominio è parte procedente nella presente procedura esecutiva con un credito maturato di Euro 8.427,19 oltre interessi e spese accessorie maturate fino al saldo.

Cause in corso: non segnalate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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.

Si segnala altresì che il condominio è parte procedente nella presente procedura esecutiva.

6.2. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Trattasi di immobile posto al piano terra (rialzato) con accesso da vano scala comune privo di ascensore. Per quanto concerne l'unità abitativa, la stessa dovrà essere oggetto di interventi edilizi, con particolare attenzione al bagno, per eventualmente adeguare gli spazi a persone con diversa abilità fisica.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune (all.7):**

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere copia della documentazione edilizia presso il comune di Cassano D'Adda in data 04/07/2025. La richiesta evasa in data 21/07/2025 con invio della pratica edilizia autorizzativa originaria.

Il complesso condominiale è stato edificato da INA CASA presso l'allora Nuovo Quartiere Pilota.

Progettista arch. M. Sirtori e Direttore Lavori Ing. Bruno Ratti.

Nulla Osta rilasciato in data 15/02/1958 prot. n.262 a seguito di richiesta del 20/01/1958. Progetto visionato dalla Commissione Edilizia in data 25/01/1958.

In data 13/05/1961 prot. 4095 è stata richiesta licenza di abitabilità.

Dalla documentazione presente agli atti non risulta il rilascio.

Si allega, in calce alla presente documentazione edilizia pervenuta e relativa agli atti di fabbrica dell'immobile condominiale.

7.2. Conformità edilizia: parziale

In riferimento alla pratica edilizia sopra citata e relativa alla pratica originaria di edificazione del bene, lo scrivente segnala che non è stata reperita licenza di abitabilità, richiesta in data 13/05/1961 prot. 4095.

Si precisa altresì che tale licenza dovrà essere rilasciata per l'intero condominio e non per le singole unità abitative.

Salvo quanto sopra indicato, lo stato di fatto rispecchia parzialmente quanto autorizzato nelle pratiche edilizie sopra riportate.

In particolare è stata modificato l'accesso al soggiorno realizzato un passaggio, privo di porta, di più ampia dimensione con porzione ad arco.

Lo scrivente segnala che le possibili tolleranze costruttive edilizie, riguardanti piccoli scostamenti di muri rispetto al progetto autorizzato, non si configurano violazioni edilizie e sono disciplinate dall'articolo 34-bis del Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001), recentemente modificato dal Decreto Salva Casa. La tolleranza è del 2%, per interventi realizzati prima del 24 maggio 2024.

Lo scrivente segnala però che vi è discordanza tra quanto dichiarato in pratica edilizia e quanto rilevato relativamente all'altezza interna dell'appartamento. Nello specifico, in pratica edilizia viene riportata come altezza interna dell'unità cm 285. Di fatto l'immobile ha un'altezza interna di 295 cm.

Tale discrepanza incide sui volumi autorizzati dell'intero complesso che dovrà essere verificato, per l'intero stabile, ai fini delle dichiarazioni delle tolleranze costruttive relative al Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001). Tale attività di verifica spetta al condominio che dovrà procedere con la verifica dell'intero complesso in relazione al volume autorizzato.

7.3. Conformità catastale

Per quanto riguarda la regolarità catastale, si rimanda a quanto precedentemente indicato relativamente alla modifica dell'accesso al soggiorno.

Ai fini della regolarizzazione catastale sarà necessario predisporre e depositare, previo rilievo dei luoghi, presso L'Agenzia delle Entrate, DOCFA di aggiornamento. Il nuovo aggiornamento prevedere la creazione di due nuove schede catastali di cui una con destinazione residenziale (A/3) relativa all'appartamento e una a destinazione cantina (C/2)

I costi, stimati dal sottoscritto sono di seguito riportati:

- Rilievo dello stato dei luoghi	Euro 1.000,00
- Aggiornamento catastale	Euro 750,00
- PER LA VENDITA DIRETTA MANCA L'APE	
- Diritti catastali	Euro 140,00
	TOTALE costi di sanatoria indicativi
	Euro 1.890,00

Tali costi sono stati detratti dal valore di stima del bene.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa 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:

Destinazione	U.M.	Sup. londa	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	79,0	100%	79,0
Balcone	mq.	3,6	30%	1,1
Balcone	mq.	3,7	30%	1,1
Cantina	mq.	9,2	30%	2,8
		95,5		83,9
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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 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) – 2° semestre 2024
–comune di **CASSANO D'ADDA** - zona B2 – **Centrale/INTERO CENTRO URBAN**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni civili di tipo CIVILE in stato conservativo NORMALE

Valore mercato prezzo min. 1.300,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.850,00 (Euro/mq)

Borsino immobiliare

Zona: Centro

Periodo: Settembre 2025

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore mercato prezzo min. 1.295,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.407,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	84,0	€ 1.300,00	€ 109.200,00
€ 109.200,00				

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 € 109 200,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 5 460,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 1 890,00**

Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni LIBERO € 101 850,00
arrotondamento **€ 102 000,00**

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

Omesso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda a relazione

Il sottoscritto Arch. Paolo Delfino 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: 04/10/2025

l'Esperto Nominato, arch. Paolo Delfino



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Delfino Paolo". The signature is written over a circular watermark that contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI E INGEGLIERI DELLA PROVINCIA DI MILANO" and "PAOLO DELFINO".

ALLEGATI

- 1)** Documentazione Catastale.
- 2)** Rilievo fotografico
- 3)** Documentazione relativa all'occupazione del bene
- 4)** Vincoli giuridici
- 5)** Documentazione comunale