

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**327 / 2025**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. CARLO STEFANO BOERCI**

### RELAZIONE DI STIMA

#### N. 16 LOTTI

(BOXES in autorimessa interrata):

unità immobiliari in

**Cassano D'Adda (MI) – Via Alessandro Volta n. 42**

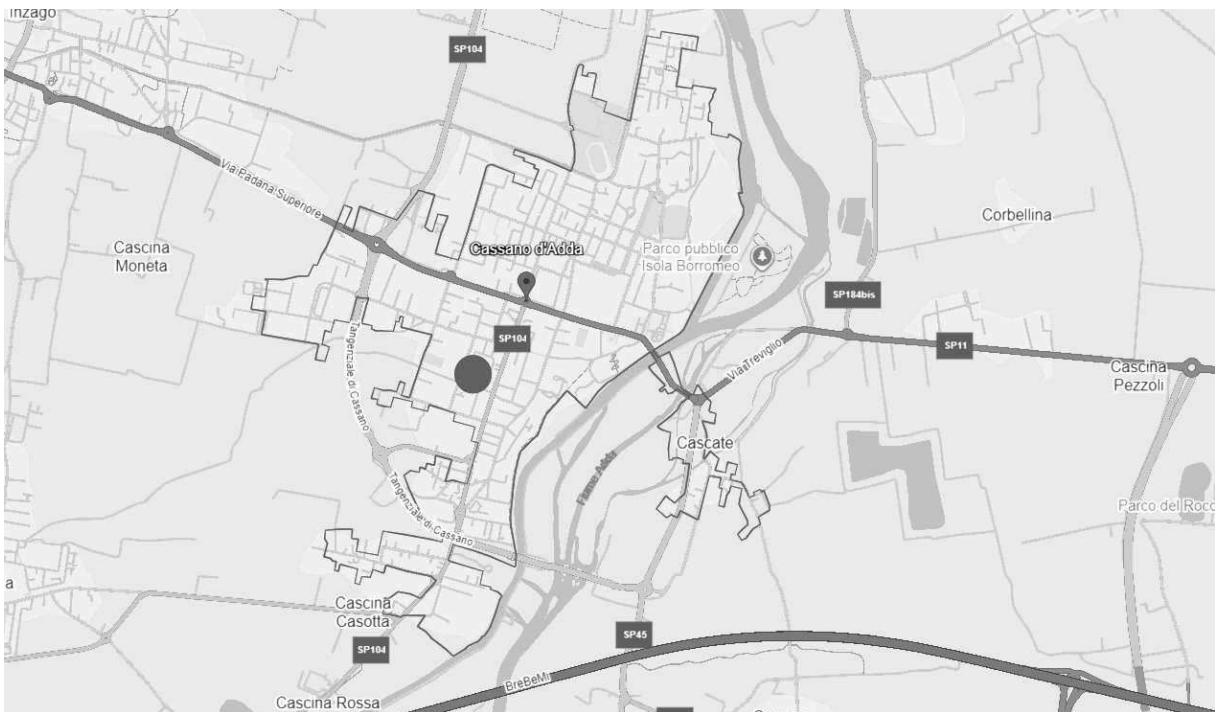
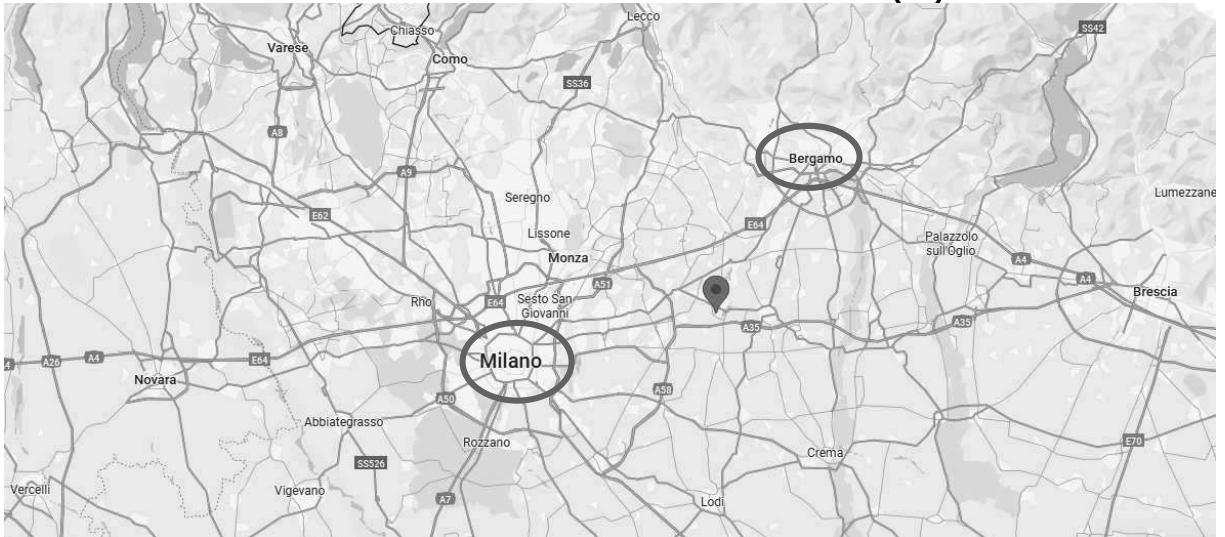


Custode Giudiziario  
**AVV. CINZIA RODEGHER**

Esperto Nominato  
**ARCH. ELISABETTA NICOLETTI**  
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 1372

**LOCALIZZAZIONE DEI BENI IN CASSANO D'ADDA (MI)**



## INDICE SINTETICO

**LOTTO 1****SUB 48****Dati Catastali**

BOX in autorimessa al PS1  
 Ubicazione: Via Alessandro Volta n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda  
 CATEGORIA: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]  
 Dati Catastali: foglio 20, particella 891, subalterno 48

**Stato occupativo**

LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato da suppellettili di vario genere

**Contratti di locazione in essere**

Non presenti

**Comproprietari**

Nessuno

**Superficie commerciale linda**

Mq 15

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000

**LOTTO 2****SUB 49****Dati Catastali**

BOX in autorimessa al PS1  
 Ubicazione: Via Alessandro Volta n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda  
 CATEGORIA: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]  
 Dati Catastali: foglio 20, particella 891, subalterno 49

**Stato occupativo**

LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato da suppellettili di vario genere

**Contratti di locazione in essere**

Non presenti

**Comproprietari**

Nessuno

**Superficie commerciale linda**

Mq 15

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000

**LOTTO 3****SUB 50****Dati Catastali**

BOX in autorimessa al PS1  
 Ubicazione: Via Alessandro Volta n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda  
 CATEGORIA: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]  
 Dati Catastali: foglio 20, particella 891, subalterno 50

**Stato occupativo**

LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato da suppellettili di vario genere

**Contratti di locazione in essere**

Non presenti

**Comproprietari**

Nessuno

**Superficie commerciale linda**

Mq 15

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000

**LOTTO 4****SUB 51****Dati Catastali**

BOX in autorimessa al PS1

Ubicazione: Via Alessandro Volta n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 20, particella 891, subalterno 51

**Stato occupativo**

LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato da suppellettili di vario genere

**Contratti di locazione in essere**

Non presenti

**Comproprietari**

Nessuno

**Superficie commerciale linda**

Mq 15

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000

**LOTTO 5****SUB 52****Dati Catastali**

BOX in autorimessa al PS1

Ubicazione: Via Alessandro Volta n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 20, particella 891, subalterno 52

**Stato occupativo**

LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato da suppellettili di vario genere

**Contratti di locazione in essere**

Non presenti

**Comproprietari**

Nessuno

**Superficie commerciale linda**

Mq 15

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000

**LOTTO 6****SUB 53****Dati Catastali**

BOX in autorimessa al PS1

Ubicazione: Via Alessandro Volta n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 20, particella 891, subalterno 53

**Stato occupativo**

LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato da suppellettili di vario genere

**Contratti di locazione in essere**

Non presenti

**Comproprietari**

Nessuno

**Superficie commerciale linda**

Mq 15

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000



**LOTTO 7****SUB 54****Dati Catastali**

BOX in autorimessa al PS1

Ubicazione: Via Alessandro Volta n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 20, particella 891, subalterno 54

**Stato occupativo**

LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato da suppellettili di vario genere

**Contratti di locazione in essere**

Non presenti

**Comproprietari**

Nessuno

**Superficie commerciale linda**

Mq 15

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000

**LOTTO 8****SUB 55****Dati Catastali**

BOX in autorimessa al PS1

Ubicazione: Via Alessandro Volta n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 20, particella 891, subalterno 55

**Stato occupativo**

LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato da suppellettili di vario genere

**Contratti di locazione in essere**

Non presenti

**Comproprietari**

Nessuno

**Superficie commerciale linda**

Mq 16

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000

**LOTTO 9****SUB 56****Dati Catastali**

BOX in autorimessa al PS1

Ubicazione: Via Alessandro Volta n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 20, particella 891, subalterno 56

**Stato occupativo**

LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato da suppellettili di vario genere

**Contratti di locazione in essere**

Non presenti

**Comproprietari**

Nessuno

**Superficie commerciale linda**

Mq 16

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000



**LOTTO 10****SUB 57****Dati Catastali**

BOX in autorimessa al PS1

Ubicazione: Via Alessandro Volta n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 20, particella 891, subalterno 57

**Stato occupativo**

LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato da suppellettili di vario genere

**Contratti di locazione in essere**

Non presenti

**Comproprietari**

Nessuno

**Superficie commerciale linda**

Mq 15

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000

**LOTTO 11****SUB 58****Dati Catastali**

BOX in autorimessa al PS1

Ubicazione: Via Alessandro Volta n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 20, particella 891, subalterno 58

**Stato occupativo**

LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato da suppellettili di vario genere

**Contratti di locazione in essere**

Non presenti

**Comproprietari**

Nessuno

**Superficie commerciale linda**

Mq 15

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000

**LOTTO 12****SUB 59****Dati Catastali**

BOX in autorimessa al PS1

Ubicazione: Via Alessandro Volta n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 20, particella 891, subalterno 59

**Stato occupativo**

LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato da suppellettili di vario genere

**Contratti di locazione in essere**

Non presenti

**Comproprietari**

Nessuno

**Superficie commerciale linda**

Mq 15

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000



**LOTTO 13****SUB 60****Dati Catastali**

BOX in autorimessa al PS1

Ubicazione: Via Alessandro Volta n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 20, particella 891, subalterno 60

**Stato occupativo**

LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato da suppellettili di vario genere

**Contratti di locazione in essere**

Non presenti

**Comproprietari**

Nessuno

**Superficie commerciale linda**

Mq 15

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000

**LOTTO 14****SUB 61****Dati Catastali**

BOX in autorimessa al PS1

Ubicazione: Via Alessandro Volta n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 20, particella 891, subalterno 61

**Stato occupativo**

LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato da suppellettili di vario genere

**Contratti di locazione in essere**

Non presenti

**Comproprietari**

Nessuno

**Superficie commerciale linda**

Mq 15

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000

**LOTTO 15****SUB 62****Dati Catastali**

BOX in autorimessa al PS1

Ubicazione: Via Alessandro Volta n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 20, particella 891, subalterno 62

**Stato occupativo**

LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato da suppellettili di vario genere

**Contratti di locazione in essere**

Non presenti

**Comproprietari**

Nessuno

**Superficie commerciale linda**

Mq 15

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000



**LOTTO 16****SUB 63****Dati Catastali**

BOX in autorimessa al PS1

Ubicazione: Via Alessandro Volta n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 20, particella 891, subalterno 63

**Stato occupativo**

LIBERO. Alla data del sopralluogo occupato da suppellettili di vario genere

**Contratti di locazione in essere**

Non presenti

**Comproprietari**

Nessuno

**Superficie commerciale linda**

Mq 15

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 8.000

# LOTTO 1 – sub 48

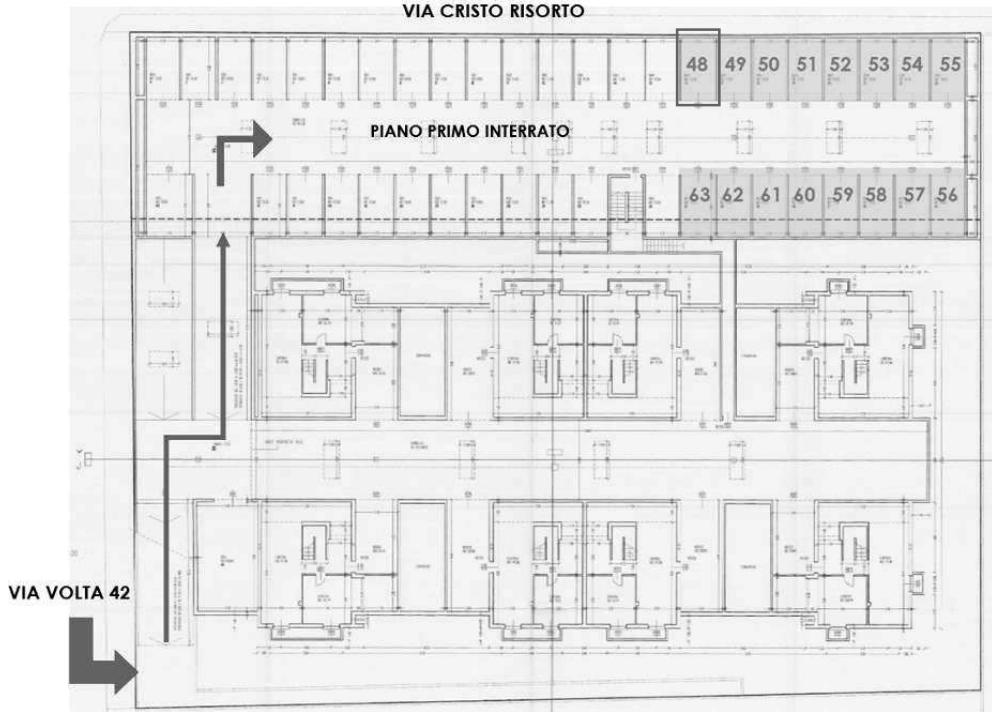
(Box in autorimessa interrata)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), situata ad angolo tra le vie Cristo Risorto e Alessandro Volta da cui si accede all'altezza del civico n 42.

L'immobile è ricompreso in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 e risulta costituito da un unico vano di 15 mq, posto sul lato sinistro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso.



### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

- Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B)

Intestati: [REDACTED]

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 20 part. 891 sub. 48**

dati classamento: categoria **C/6** – classe 6 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale 15 mq – rendita € 40,28

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

#### Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOponomastICA del 16/07/2024 Pratica n. MI0351127 in atti dal 16/07/2024 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 351127.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOponomastICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0189368 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19192.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2006 Pratica n. MI0036471 in atti dal 20/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3223.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/01/2005 Pratica n. MI0047712 in atti dal 20/01/2005 COSTITUZIONE (n. 292.1/2005)

#### Descrizione di confini, da nord in senso orario, da nord in senso orario: (all. B)

a.u.i. sub 49, corsello comune, a.u.i. sub 47, terrapieno.

#### Note

la particella 891 deriva per variazione del 13/12/2004 pratica n. MI0801396 delle particelle 35 e 36 e della particella 577 per variazione del 10/06/1986

#### 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 del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), accessibile da Alessandro Volta n 42, ricompresa in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000, costituita da un unico vano di 15 mq, posto sul lato sinistro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso

#### 2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi aree verdi (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3 km stazione ferroviaria di Treviglio, a circa 600 mt stazione ferroviaria di Cassano D'Adda.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale BR-BE-MI A35 – TEEM A58

#### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne

Autorimessa costituita da 2 piani interrati afferente a complesso residenziale di 8 ville

- struttura: cemento armato gettato in opera e lastre prefabbricate in predalles
- accesso: 1 cancello carraio elettrificato
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti: presenza di infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura del corsello comune

#### 2.4. Caratteristiche descrittive interne

- Saracinesca in lamiera grecata non elettrificata

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- imp. elettrico: canalizzato esterno, non funzionante in quanto disattivato dall'amministrazione l'alimentazione elettrica su tutto il piano
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto

### **3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/09/2025, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di accertamento risultano essere in stato di abbandono ed occupate da suppellettili di vario genere.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato. (**all 3A/3B**).

### **4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **4.1. Attuali proprietari**

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Cavallo Antonio in data 10/07/2003 rep. n. 68263/16088 (notaio in Treviglio)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109876/65847  
a favore di  
[REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - relativamente ad appezzamenti di terreno in Cassano D'Adda al foglio 20, mappali 35 e 36  
contro  
[REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

#### **4.2. Precedenti proprietari**

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

### **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 superstito**

Nessuna

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

- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa con destinazione Sr1p al Comune che concede diritto ad edificare nel sotto-suolo 2 livelli di parcheggi interrati
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

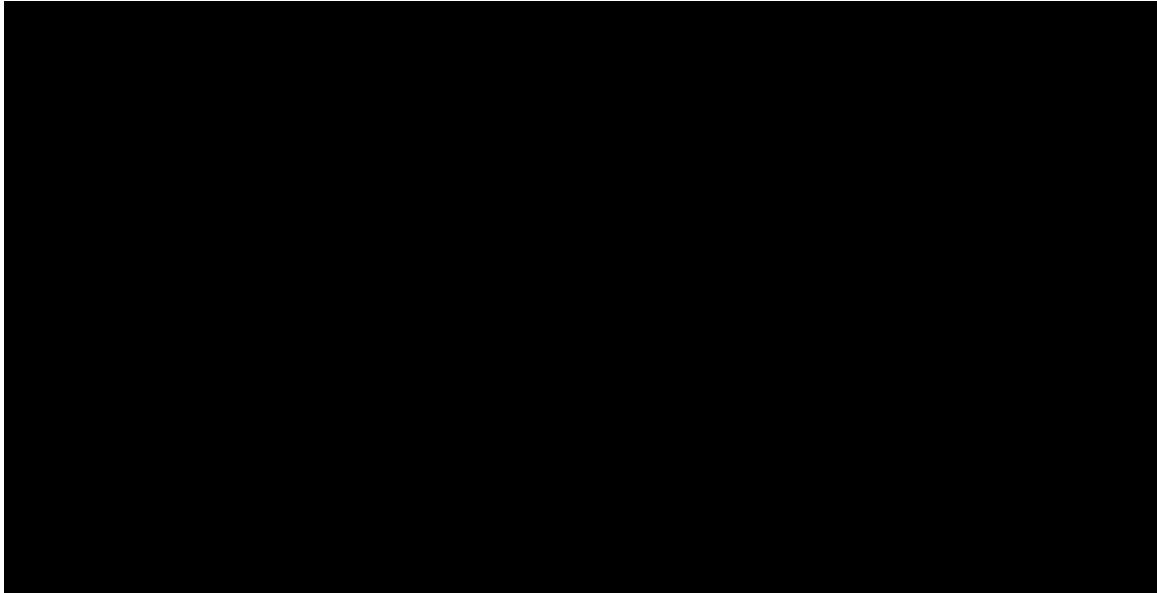
Ipoteca volontaria

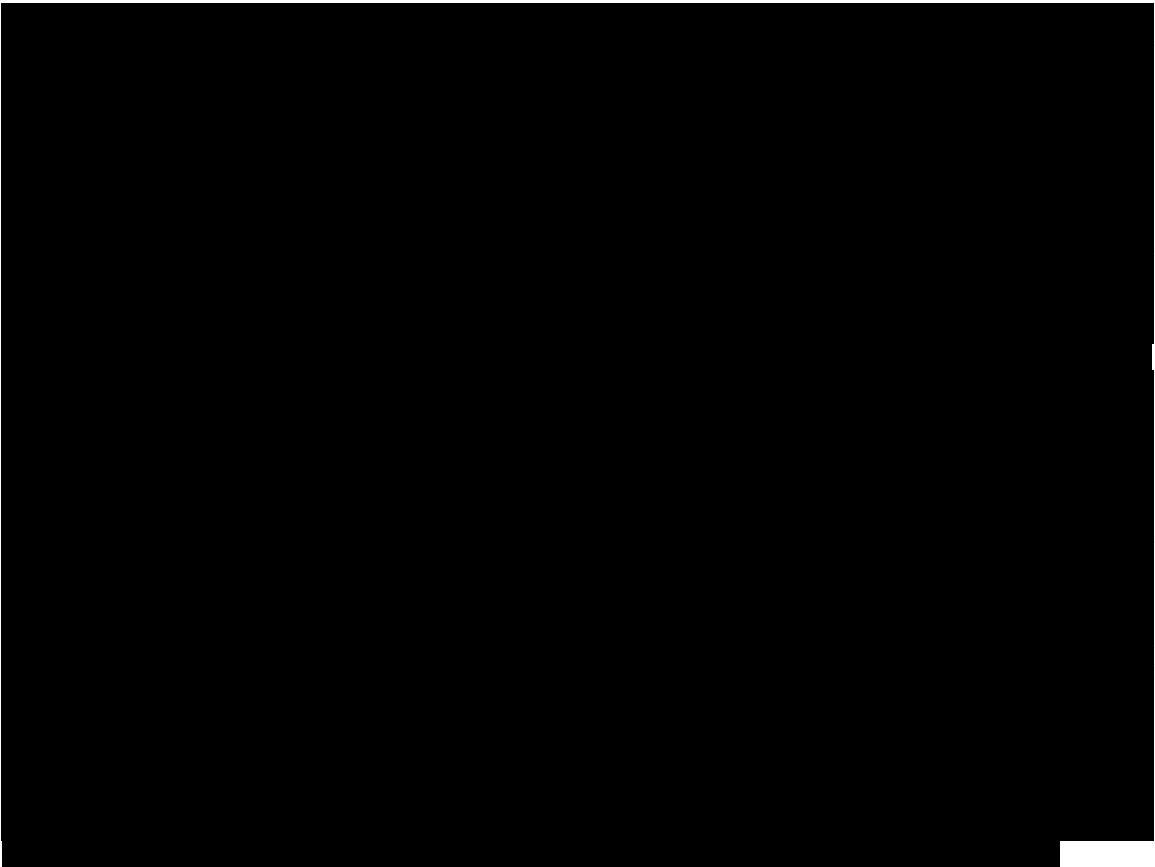
Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. Il. di Milano 2 il 18/07/2023 ai nn. 100705/17264 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - Notaio Cavalli Antonio in data 24/07/2003 rep. 68340 a favore di

[REDAZIONE] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro [REDAZIONE]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 600.000 di cui € 200.000 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**





**Ipoteca giudiziale 1**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/04/2011 ai nn. 46838/10390 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/04/2011 rep. 2312 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**



**Ipoteca giudiziale 2**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 27/07/2011 ai nn. 87419/20030 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 15/07/2011 rep. 6275/2 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di



Unità negoziale 4 da immobile n 37 ad immobile n 52  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

SI ALLEGA COPIA AUTENTICA DEL RICORSO-DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI BERGAMO IN DATA 15.07.2011 AI N.RI 2941/11 ING., 6276/11 R.G. E 3300/11 REP., DICHiarato PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO. SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE A QUELLA ISCRITTA IN DATA 21.07.2011 AI N.RI 38662 R.G. E 7802 R.P., COME DA ALLEGATO DUPLICATO DI QUIETANZA.

**Ipoteca giudiziale 3**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/03/2012 ai nn. 32644/5220 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14/02/2012 rep. 1188 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 4**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 10/10/2012 ai nn. 100279/17001 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/09/2012 rep. 6590 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 5**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 17/05/2013 ai nn. 45649/7724 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/04/2013 rep. 3295 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**

ATTO GIUDIZIARIO del 27/03/2025 rep. 822 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47204/32659  
contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
in favore di

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 172.202,92 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

• **Altre trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 14/07/2016 ai nn. 81832/51809  
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/03/2016 rep. 1161  
a favore di

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**6 CONDOMINIO (all. 2)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere amministrato dallo Studio del Sig Marco Piatto – via Buonarroti n 2 – Cassano D'Adda - piattomarco@gmail.com- che ha fornito le informazioni che seguono

## **6.1. Spese di gestione condominiale: immobile sub 48**

- indicazione dei millesimi di proprietà: **4,798**
  - importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: **€ 80 / € 90**
  - eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna spesa deliberata al momento**
  - eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Vs risposta alla presente richiesta: **€ 160**
- 

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi: **informazione non fornita**
- indicazione degli impianti centralizzati: **impianto elettrico e futuro anello antincendio**
- indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.: **informazione non fornita**
- documenti condominiali da allegare se disponibili:
  - a. regolamento di condominio: **informazione non fornita**
  - b. certificazione energetica: **non necessaria**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica: **protocollato al Comune di Cassano d'Adda il 17/12/2004 al n.26291 -NON ALLEGATO**
  - d. CPI – certificato di prevenzione incendi: **in fieri - ad oggi assente**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità: **informazione non fornita**

## **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

## **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile

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.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesisteva alla data del **1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggiate sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

**I box risultano attualmente inagibili in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024.**

Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio della dell'autorimessa. In data 23.07.2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VVF ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VVF: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esito al sopralluogo effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione incendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la presentazione della Valutazione di progetto ai VVF.

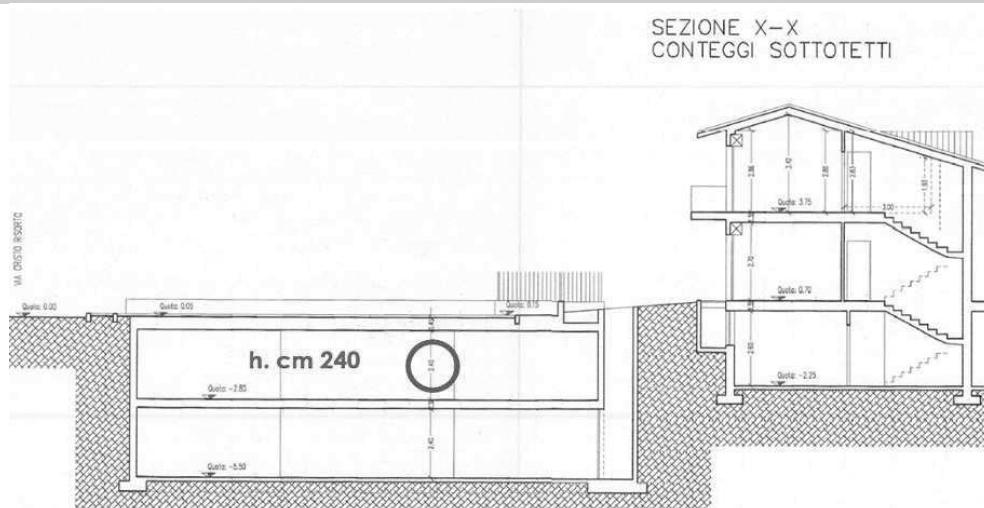
Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

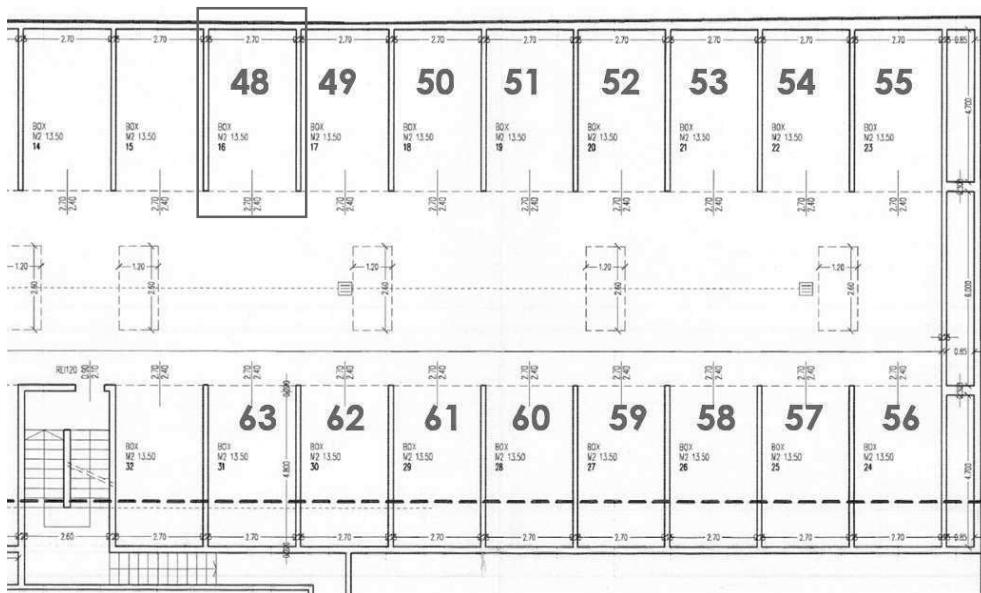
- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CSSANO D'ADDA (MI) - **Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025**
  - VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO - **Parere di conformità condizionato** dell'11/07/2025 in cui si attesta che la documentazione progettuale prodotta risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive riportate nel verbale ed alla quali si dovrà ottemperare preventivamente al deposito della segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari
  - Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003
  - Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa
  - Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
  - Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
  - Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
  - Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
  - Denuncia cementi armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
  - Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
  - Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
  - Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
  - Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
  - Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PE 2003-019 DEL 14.07.2003





## 7.2. Conformità urbanistica:

Verificata – conforme

## 7.3. Conformità edilizia:

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

## 7.4. Conformità catastale

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 in loco dalla scrivente

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna linda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna linda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna linda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 1				
LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
1	BOX <b>SUB 48 – PS1</b>	15	1,00	15
		<b>15</b>		<b>15</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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 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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

### 9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
  - categorie catastali simili (C6);
  - prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
  - appartenenza alla medesima zona OMI
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
  - prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

#### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI - n. 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - MAGGIO 2025								
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ
B1	C 6	1	1/10/23	€ 12.500,00	15	1	15	15
B1	C 6	2	1/1/24	€ 8.000,00	15	1	15	15
B1	C 6	3	1/11/24	€ 15.000,00	14	1	14	16,5
B1	C 6	4	1/11/24	€ 20.000,00	40	1	40	40
B2	C 6	5	1/5/25	€ 14.000,00	15	1	15	19
B1	C 6	6	1/5/25	€ 14.000,00	14	1	14	14
				€ 83.500,00				119,5 698,74 €

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 700,00

#### Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

##### Borsino Immobiliare

BOX C6	ottimo	€/mq 877
	normale	€/mq 761

##### Bollettino CCIAA

BOX C6	ottimo	€/mq 22.000	€/mq 1.571
	normale	€/mq 13.000	€/mq 928

##### Quotazioni OMI - AE

BOX C6	ottimo	€/mq 900
	normale	€/mq 450

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 915

\*\*\*

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

**€/mq 700,00**

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che in alcune zone risulta lievemente danneggiato da infiltrazioni di cui non è stata indagata la provenienza in sede di indagini peritali in quanto l'attività non rientra nel perimetro dell'incarico affidato all'esperto nominato

### 9.3. Valutazione LOTTO 1

VALUTAZIONE BENI LOTTO 1				
LOTTO 1	SUP. COMM. LORDA (M <sup>2</sup> )	PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO (€/M <sup>2</sup> )	VALORE DI MERCATO INTERO 1/1 €	VALORE DI MERCATO DI DIRITTO E QUOTA € ARROTONDATO
BOX SUB 48	15	700,00	€ 10.500	<b>€ 10.500,00</b>

### 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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – LOTTO 1 – SUB 48	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.500,00</b>
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 525,00</b>
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	<b>-€ 160,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	<b>-€ 2.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 7.815,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

### CRITICITÀ DA SEGNALARE

Si segnalano le criticità sotto elencate.

- Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale
- Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)
- Assenza del certificato di agibilità

## LOTTO 2 – sub 49

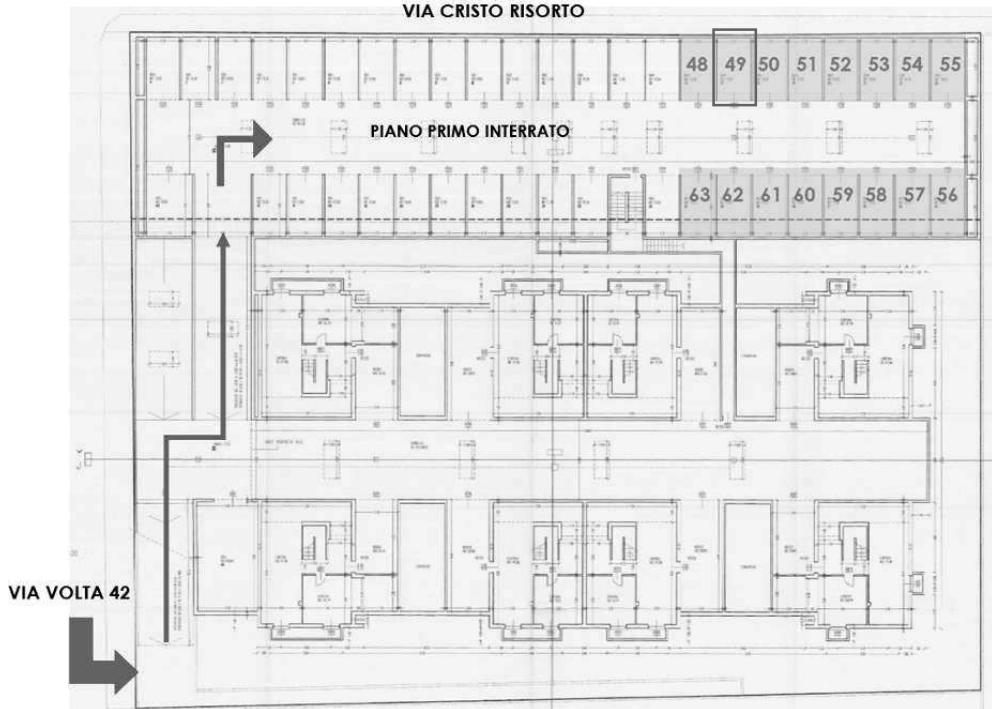
(Box in autorimessa interrata)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), situata ad angolo tra le vie Cristo Risorto e Alessandro Volta da cui si accede all'altezza del civico n 42.

L'immobile è ricompreso in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 e risulta costituito da un unico vano di 15 mq, posto sul lato sinistro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso.



#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

- Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B) Intestati:

Proprietà 1/1  
dati identificativi: **fg. 20 part. 891 sub. 49**

dati classamento: categoria **C/6** – classe 6 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale 15 mq – rendita € 40,28

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

#### Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOponomastICA del 16/07/2024 Pratica n. MI0351129 in atti dal 16/07/2024 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 351129.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOponomastICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0189375 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19198.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2006 Pratica n. MI0036471 in atti dal 20/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3223.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/01/2005 Pratica n. MI0047712 in atti dal 20/01/2005 COSTITUZIONE (n. 292.1/2005)

#### Descrizione di confini, da nord in senso orario: (all. B)

a.u.i. sub 50, corsello comune, a.u.i. sub 48, terrapieno.

#### Note

la particella 891 deriva per variazione del 13/12/2004 pratica n. MI0801396 delle particelle 35 e 36 e della particella 577 per variazione del 10/06/1986

#### 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 del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), accessibile da Alessandro Volta n 42, ricompresa in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000, costituita da un unico vano di 15 mq, posto sul lato sinistro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso

#### 2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi aree verdi (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3 km stazione ferroviaria di Treviglio, a circa 600 mt stazione ferroviaria di Cassano D'Adda.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale BR-BE-MI A35 – TEEM A58

#### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne

Autorimessa costituita da 2 piani interrati afferente a complesso residenziale di 8 ville

- struttura: cemento armato gettato in opera e lastre prefabbricate in predalles
- accesso: 1 cancello carraio elettrificato
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti: presenza di infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura del corsello comune

#### 2.4. Caratteristiche descrittive interne

- Saracinesca in lamiera grecata non elettrificata

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- imp. elettrico: canalizzato esterno, non funzionante in quanto disattivato dall'amministrazione l'alimentazione elettrica su tutto il piano
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto

### **3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/09/2025, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di accertamento risultano essere in stato di abbandono ed occupate da suppellettili di vario genere.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato. (**all 3A/3B**).

### **4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **4.1. Attuali proprietari**

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Cavallo Antonio in data 10/07/2003 rep. n. 68263/16088 (notaio in Treviglio)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109876/65847  
a favore di  
[REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - relativamente ad appezzamenti di terreno in Cassano D'Adda al foglio 20, mappali 35 e 36  
contro  
[REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

#### **4.2. Precedenti proprietari**

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

### **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 superstité**

Nessuna

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

- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa con destinazione Sr1p al Comune che concede diritto ad edificare nel sotto-suolo 2 livelli di parcheggi interrati
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

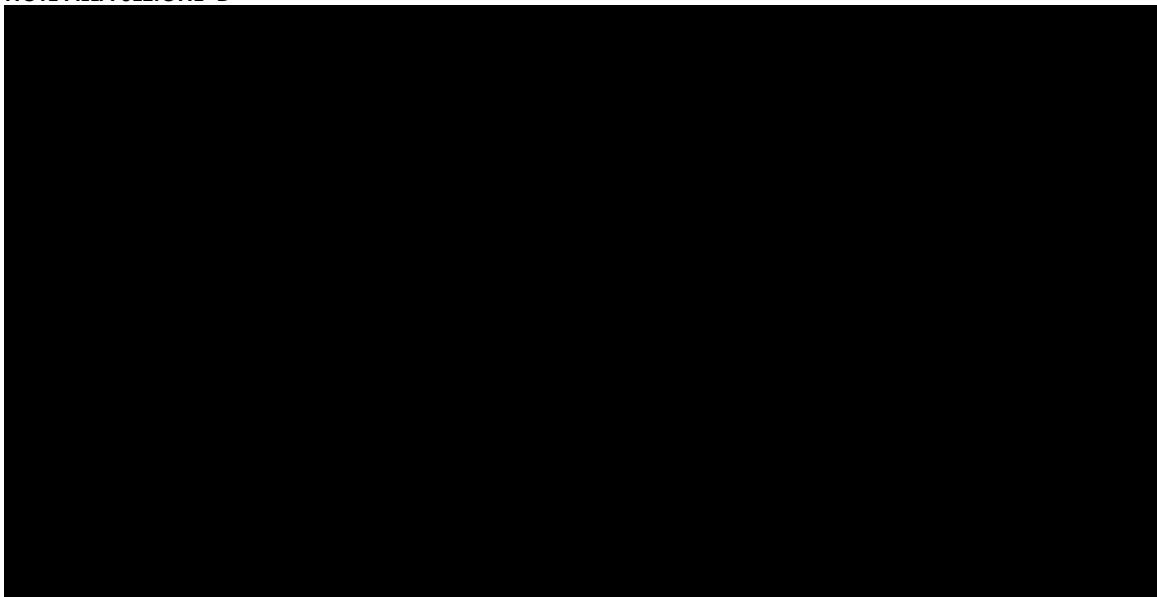
Ipoteca volontaria

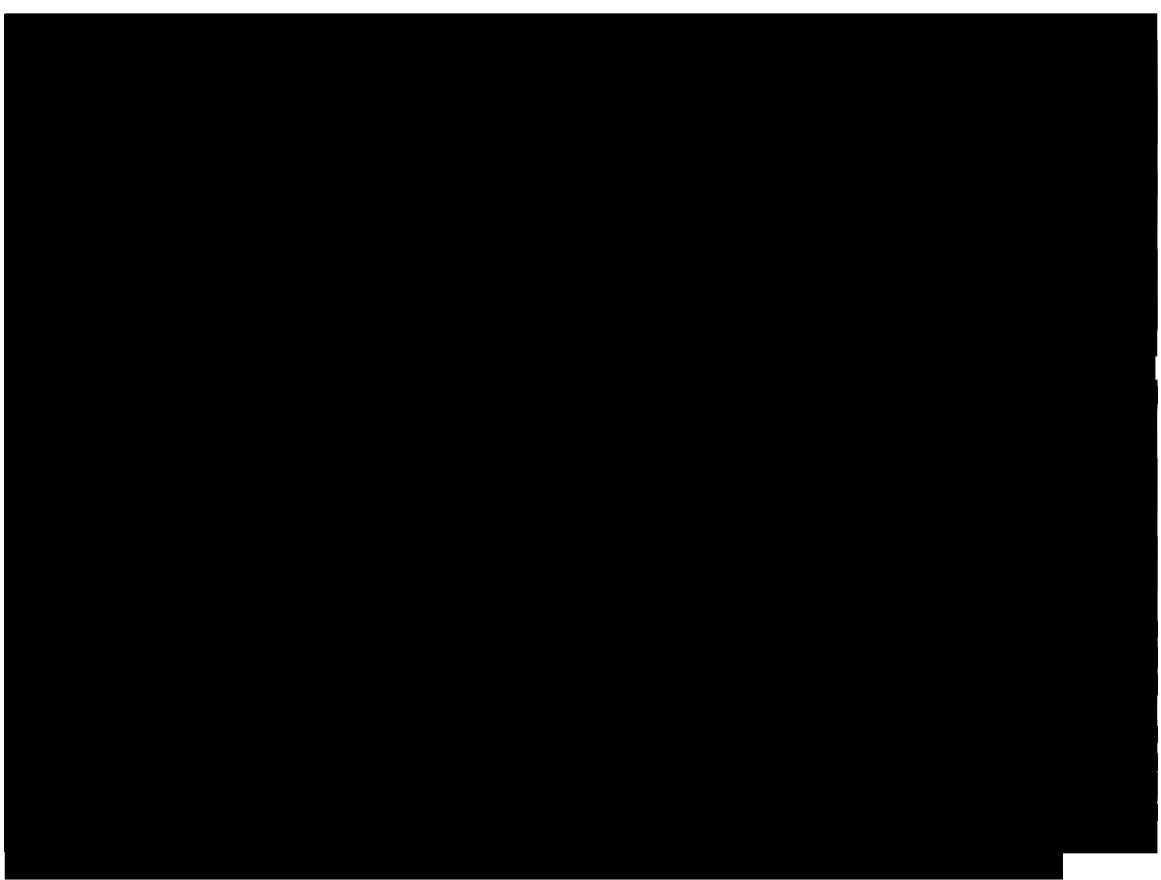
Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 18/07/2023 ai nn. 100705/17264 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - Notaio Cavalli Antonio in data 24/07/2003 rep. 68340 a favore di

[REDAZIONE] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro [REDAZIONE]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 600.000 di cui € 200.000 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**





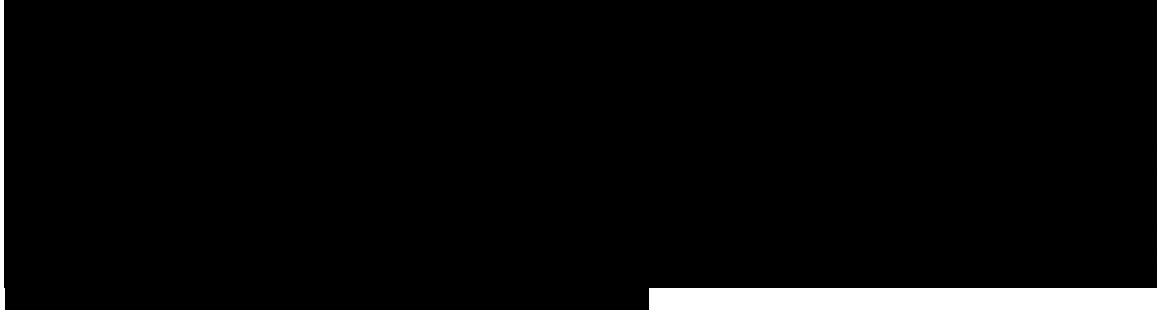
**Ipoteca giudiziale 1**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/04/2011 ai nn. 46838/10390 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/04/2011 rep. 2312 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**



**Ipoteca giudiziale 2**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 27/07/2011 ai nn. 87419/20030 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 15/07/2011 rep. 6275/2 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di



Unità negoziale 4 da immobile n 37 ad immobile n 52  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

#### **Ipoteca giudiziale 3**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/03/2012 ai nn. 32644/5220 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14/02/2012 rep. 1188 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

#### **Ipoteca giudiziale 4**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 10/10/2012 ai nn. 100279/17001 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/09/2012 rep. 6590 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 5**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 17/05/2013 ai nn. 45649/7724 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/04/2013 rep. 3295 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di  
[REDACTED]

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro  
[REDACTED]

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**  
[REDACTED]

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**

ATTO GIUDIZIARIO del 27/03/2025 rep. 822 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47204/32659  
contro  
[REDACTED]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
in favore di  
[REDACTED]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 172.202,92 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

• **Altre trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 14/07/2016 ai nn. 81832/51809  
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/03/2016 rep. 1161  
a favore di  
[REDACTED]

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro  
[REDACTED]

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
[REDACTED]

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**6 CONDOMINIO (all. 2)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere amministrato dallo Studio del Sig Marco Piatto – via Buonarroti n 2 – Cassano D'Adda - piattomarco@gmail.com- che ha fornito le informazioni che seguono

**6.1. Spese di gestione condominiale:**

**immobile sub 49**

- indicazione dei millesimi di proprietà: **4,798**
  - importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: **€ 80 / € 90**
  - eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna spesa deliberata al momento**
  - eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Vs risposta alla presente richiesta: **€ 160**
- 

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi: **informazione non fornita**
- indicazione degli impianti centralizzati: **impianto elettrico e futuro anello antincendio**
- indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.: **informazione non fornita**
- documenti condominiali da allegare se disponibili:
  - a. regolamento di condominio: **informazione non fornita**
  - b. certificazione energetica: **non necessaria**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica: **protocollato al Comune di Cassano d'Adda il 17/12/2004 al n.26291 -NON ALLEGATO**
  - d. CPI – certificato di prevenzione incendi: **in fieri - ad oggi assente**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità: **informazione non fornita**

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

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

Non accessibile

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.

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesiste alla data del **1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggiate sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

**I box risultano attualmente inagibili in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024.**

Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio della dell'autorimessa. In data 23.07.2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VV.F ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VV.F.: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esito al sopralluogo effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione incendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la Pag. **28 di 219**



presentazione della Valutazione di progetto ai VVF.

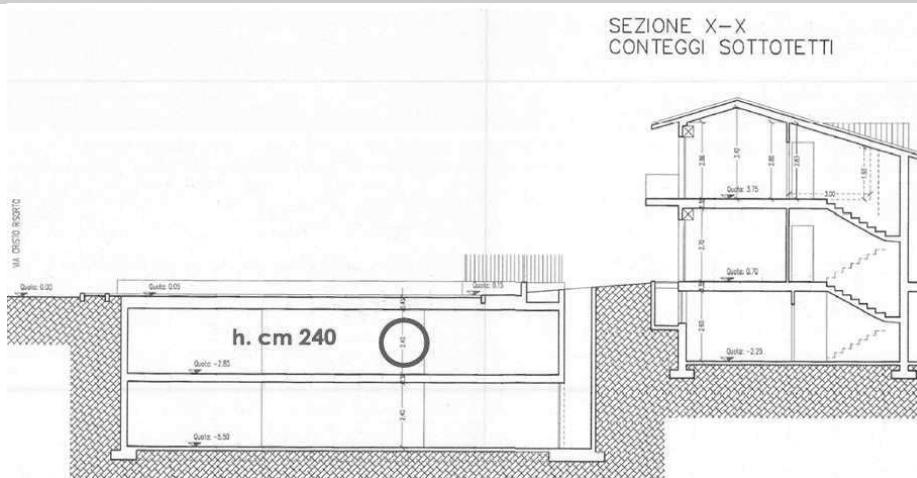
Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

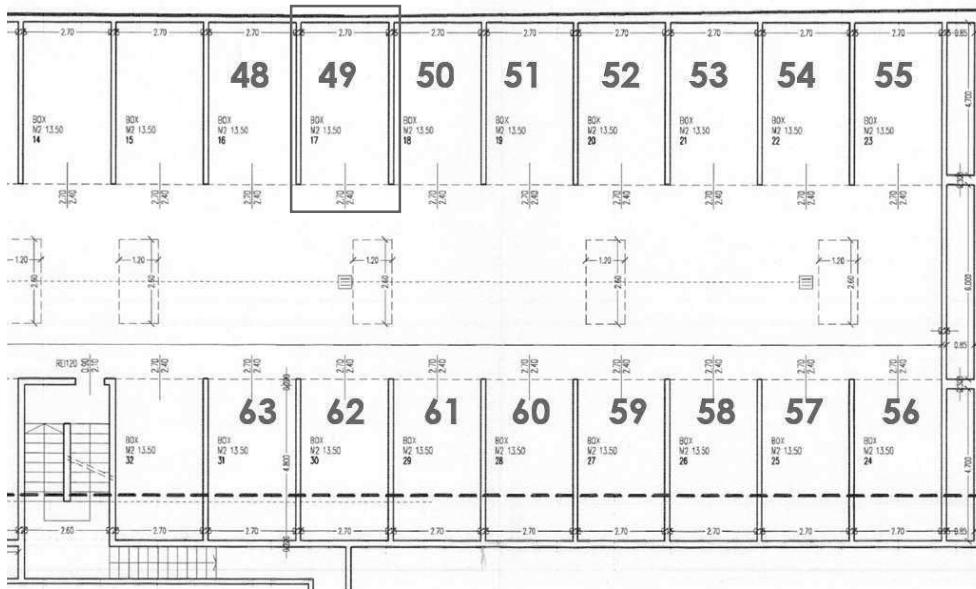
- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CSSANO D'ADDA (MI) - **Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025**
- VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO - **Parere di conformità condizionato** dell'11/07/2025 in cui si attesta che la documentazione progettuale prodotta risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive riportate nel verbale ed alla quali si dovrà ottemperare preventivamente al deposito della segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari
- Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003
- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa
- Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
- Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
- Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
- Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
- Denuncia cementi armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
- Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
- Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
- Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
- Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

#### **STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PE 2003-019 DEL 14.07.2003**





## 7.2. Conformità urbanistica:

Verificata – conforme

## 7.3. Conformità edilizia:

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55.

## 7.4. Conformità catastale

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55.

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 in loco dalla scrivente

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superficie secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna linda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna linda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna linda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 2				
LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
2	BOX SUB 49 – PS1	15	1,00	15
		15		15

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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 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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

### 9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
  - categorie catastali simili (C6);
  - prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
  - appartenenza alla medesima zona OMI
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
  - prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

#### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI - n. 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - MAGGIO 2025								
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ
B1	C 6	1	1/10/23	€ 12.500,00	15	1	15	15
B1	C 6	2	1/1/24	€ 8.000,00	15	1	15	15
B1	C 6	3	1/11/24	€ 15.000,00	14	1	14	16,5
B1	C 6	4	1/11/24	€ 20.000,00	40	1	40	40
B2	C 6	5	1/5/25	€ 14.000,00	15	1	15	19
B1	C 6	6	1/5/25	€ 14.000,00	14	1	14	14
				€ 83.500,00				119,5 698,74 €

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 700,00

#### Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

##### Borsino Immobiliare

BOX C6	ottimo	€/mq 877
	normale	€/mq 761

##### Bollettino CCIAA

BOX C6	ottimo	€/mq 22.000	€/mq 1.571
	normale	€/mq 13.000	€/mq 928

##### Quotazioni OMI - AE

BOX C6	ottimo	€/mq 900
	normale	€/mq 450

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 915

\*\*\*

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

**€/mq 700,00**

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che in alcune zone risulta lievemente danneggiato da infiltrazioni di cui non è stata indagata la provenienza in sede di indagini peritali in quanto l'attività non rientra nel perimetro dell'incarico affidato all'esperto nominato

### 9.3. Valutazione LOTTO 2

VALUTAZIONE BENI LOTTO 2				
LOTTO 2	SUP. COMM. LORDA (M <sup>2</sup> )	PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO (€/M <sup>2</sup> )	VALORE DI MERCATO INTERO 1/1 €	VALORE DI MERCATO DI DIRITTO E QUOTA € ARROTONDATO
BOX SUB 49	15	700,00	€ 10.500	<b>€ 10.500,00</b>

### 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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – LOTTO 2 – SUB 49	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.500,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 525,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 160,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 7.815,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

### CRITICITÀ DA SEGNALARE

Si segnalano le criticità sotto elencate.

- Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale
- Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)
- Assenza del certificato di agibilità

## LOTTO 3 – sub 50

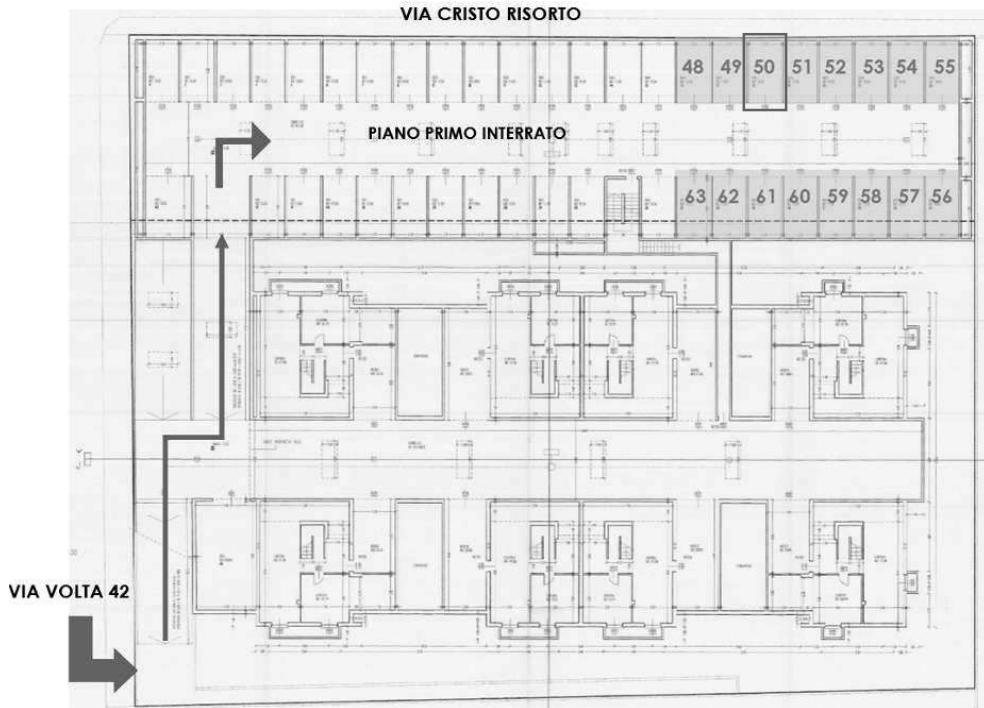
(Box in autorimessa interrata)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), situata ad angolo tra le vie Cristo Risorto e Alessandro Volta da cui si accede all'altezza del civico n 42.

L'immobile è ricompreso in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 e risulta costituito da un unico vano di 15 mq, posto sul lato sinistro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso.



#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

- Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B)

Intestati:

[REDACTED]  
Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 20 part. 891 sub. 50**

dati classamento: categoria **C/6** – classe 6 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale 15 mq – rendita € 40,28

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

#### Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOponomastICA del 16/07/2024 Pratica n. MI0351131 in atti dal 16/07/2024 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 351131.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOponomastICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0189377 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19200.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2006 Pratica n. MI0036471 in atti dal 20/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3223.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/01/2005 Pratica n. MI0047712 in atti dal 20/01/2005 COSTITUZIONE (n. 292.1/2005)

#### Descrizione di confini, da nord in senso orario: (all. B)

a.u.i. sub 51, corsello comune, a.u.i. sub 49, terrapieno.

#### Note

la particella 891 deriva per variazione del 13/12/2004 pratica n. MI0801396 delle particelle 35 e 36 e della particella 577 per variazione del 10/06/1986

#### 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 del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), accessibile da Alessandro Volta n 42, ricompresa in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000, costituita da un unico vano di 15 mq, posto sul lato sinistro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso

#### 2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi aree verdi (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3 km stazione ferroviaria di Treviglio, a circa 600 mt stazione ferroviaria di Cassano D'Adda.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale BR-BE-MI A35 – TEEM A58

#### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne

Autorimessa costituita da 2 piani interrati afferente a complesso residenziale di 8 ville

- struttura: cemento armato gettato in opera e lastre prefabbricate in predalles
- accesso: 1 cancello carraio elettrificato
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti: presenza di infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura del corsello comune

#### 2.4. Caratteristiche descrittive interne

- Saracinesca in lamiera grecata non elettrificata

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- imp. elettrico: canalizzato esterno, non funzionante in quanto disattivato dall'amministrazione l'alimentazione elettrica su tutto il piano
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto

### **3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/09/2025, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di accertamento risultano essere in stato di abbandono ed occupate da suppellettili di vario genere.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato. (**all 3A/3B**).

### **4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **4.1. Attuali proprietari**

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Cavallo Antonio in data 10/07/2003 rep. n. 68263/16088 (notaio in Treviglio)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109876/65847  
a favore di [REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - relativamente ad appezzamenti di terreno in Cassano D'Adda al foglio 20, mappali 35 e 36  
contro [REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

#### **4.2. Precedenti proprietari**

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

### **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 superstito**

Nessuna

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

- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa con destinazione Sr1p al Comune che concede diritto ad edificare nel sotto-suolo 2 livelli di parcheggi interrati
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. Il. di Milano 2 il 18/07/2023 ai nn. 100705/17264 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - Notaio Cavalli Antonio in data 24/07/2003 rep. 68340 a favore di

00715120150

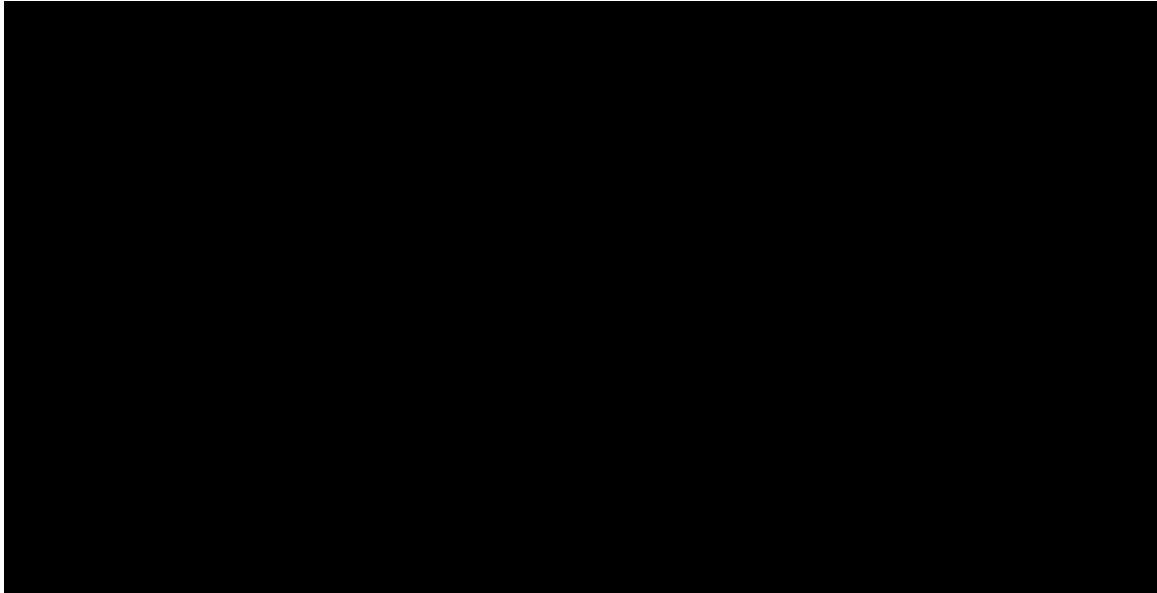
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

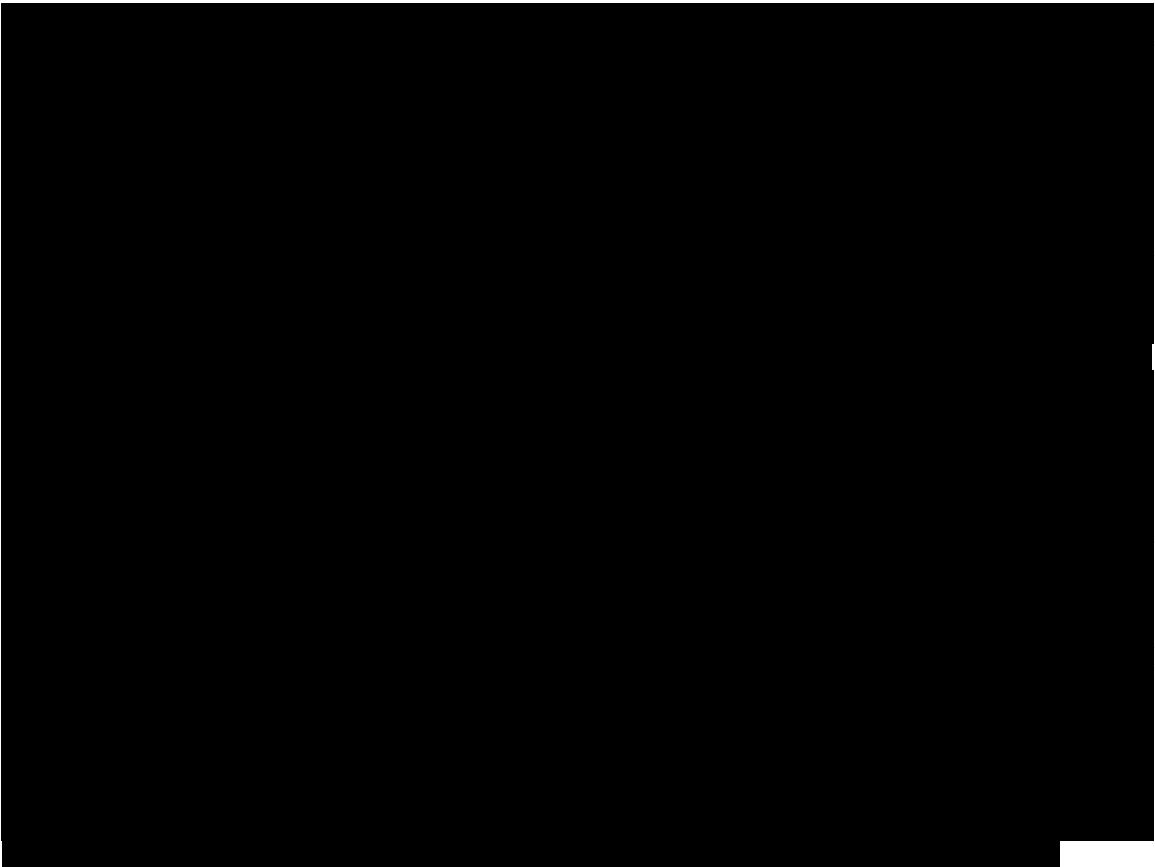
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Importo ipoteca € 600.000 di cui € 200.000 di capitale

Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

NOTE ALLA SEZIONE 'D'





**Ipoteca giudiziale 1**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/04/2011 ai nn. 46838/10390 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/04/2011 rep. 2312 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**



**Ipoteca giudiziale 2**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 27/07/2011 ai nn. 87419/20030 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 15/07/2011 rep. 6275/2 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di



Unità negoziale 4 da immobile n 37 ad immobile n 52  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

SI ALLEGA COPIA AUTENTICA DEL RICORSO-DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI BERGAMO IN DATA 15.07.2011 AI N.RI 2941/11 ING., 6276/11 R.G. E 3300/11 REP., DICHiarato PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO. SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE A QUELLA ISCRITTA IN DATA 21.07.2011 AI N.RI 38662 R.G. E 7802 R.P., COME DA ALLEGATO DUPLICATO DI QUIETANZA.

**Ipoteca giudiziale 3**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/03/2012 ai nn. 32644/5220 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14/02/2012 rep. 1188 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 4**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 10/10/2012 ai nn. 100279/17001 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/09/2012 rep. 6590 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 5**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 17/05/2013 ai nn. 45649/7724 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/04/2013 rep. 3295 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**

ATTO GIUDIZIARIO del 27/03/2025 rep. 822 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47204/32659  
contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
in favore di

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 172.202,92 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

• **Altre trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 14/07/2016 ai nn. 81832/51809  
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/03/2016 rep. 1161  
a favore di

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**6 CONDOMINIO (all. 2)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere amministrato dallo Studio del Sig Marco Piatto – via Buonarroti n 2 – Cassano D'Adda - piattomarco@gmail.com- che ha fornito le informazioni che seguono

**6.1. Spese di gestione condominiale:**

**immobile sub 50**

- indicazione dei millesimi di proprietà: **4,798**
  - importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: **€ 80 / € 90**
  - eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna spesa deliberata al momento**
  - eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Vs risposta alla presente richiesta: **€ 160**
- 

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi: **informazione non fornita**
- indicazione degli impianti centralizzati: **impianto elettrico e futuro anello antincendio**
- indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.: **informazione non fornita**
- documenti condominiali da allegare se disponibili:
  - a. regolamento di condominio: **informazione non fornita**
  - b. certificazione energetica: **non necessaria**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica: **protocollato al Comune di Cassano d'Adda il 17/12/2004 al n.26291 -NON ALLEGATO**
  - d. CPI – certificato di prevenzione incendi: **in fieri - ad oggi assente**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità: **informazione non fornita**

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

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

Non accessibile

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.

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesiste alla data del **1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggiate sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

**I box risultano attualmente inagibili in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024.**

Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio della dell'autorimessa. In data 23.07.2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VV.F ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VV.F.: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esito al sopralluogo effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione incendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la Pag. **41 di 219**

presentazione della Valutazione di progetto ai VVF.

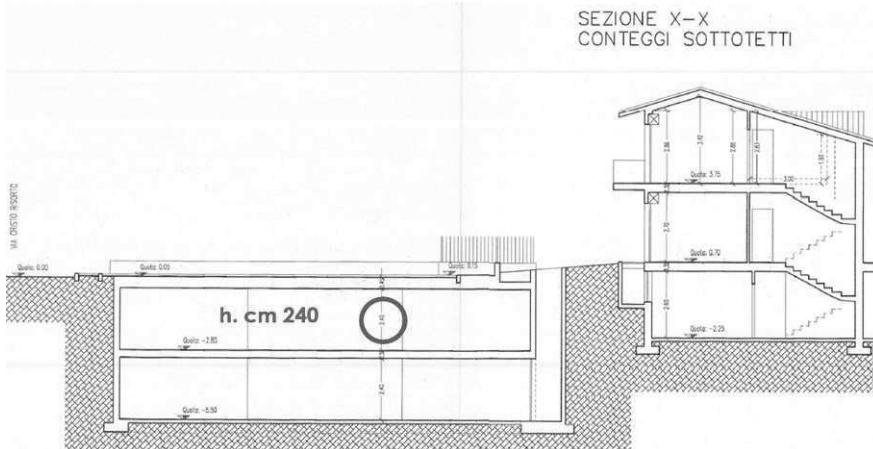
Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

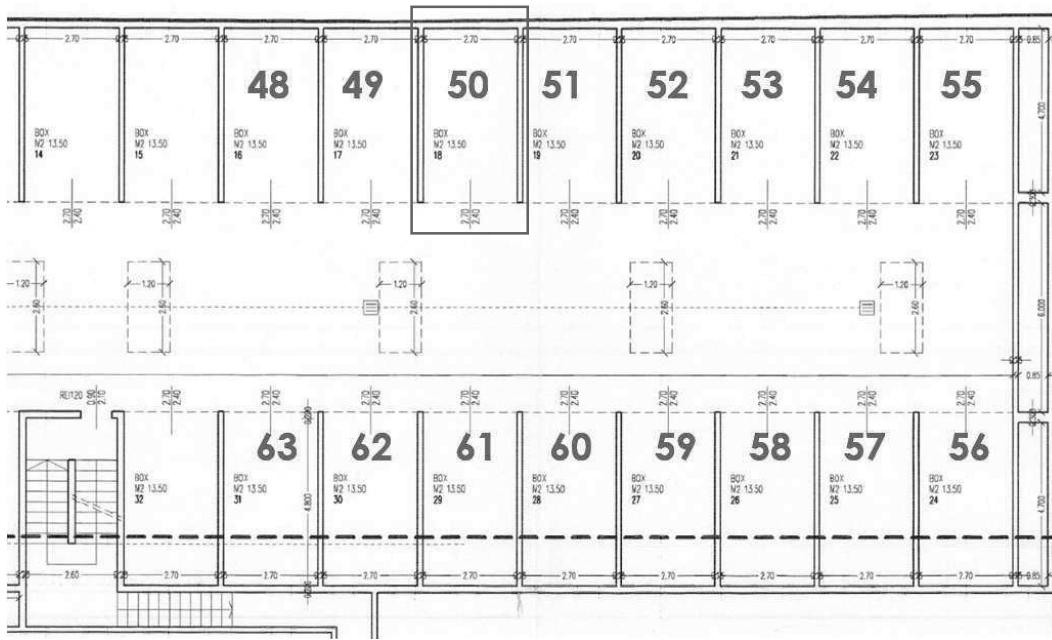
- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CSSANO D'ADDA (MI) - **Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025**
- VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO - **Parere di conformità condizionato** dell'11/07/2025 in cui si attesta che la documentazione progettuale prodotta risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive riportate nel verbale ed alla quali si dovrà ottemperare preventivamente al deposito della segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari
- Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003
- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa
- Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
- Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
- Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
- Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
- Denuncia cementi armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
- Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
- Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
- Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
- Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

#### **STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PE 2003-019 DEL 14.07.2003**





## 7.2. Conformità urbanistica:

Verificata – conforme

## 7.3. Conformità edilizia:

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

## 7.4. Conformità catastale

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 in loco dalla scrivente

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secon-

rie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

**TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE  
LOTTO 3**

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORTE MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
3	BOX SUB 50 – PS1	15	1,00	15
		15		15

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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 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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

### 9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità im-

mobiliari oggetto di stima.

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
  - categorie catastali simili (C6);
  - prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
  - appartenenza alla medesima zona OMI
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
  - prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

#### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI – n 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - MAGGIO 2025									
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
B1	C 6	1	1/10/23	€ 12.500,00	15	1	15	15	833,33 €
B1	C 6	2	1/1/24	€ 8.000,00	15	1	15	15	533,33 €
B1	C 6	3	1/11/24	€ 15.000,00	14	1	14	16,5	909,09 €
B1	C 6	4	1/11/24	€ 20.000,00	40	1	40	40	500,00 €
B2	C 6	5	1/5/25	€ 14.000,00	15	1	15	19	736,84 €
B1	C 6	6	1/5/25	€ 14.000,00	14	1	14	14	1.000,00 €
				€ 83.500,00					119,5 698,74 €

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 700,00

#### Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

##### Borsino Immobiliare

BOX C6	ottimo	€/mq	877
	normale	€/mq	761

##### Bollettino CCIAA

BOX C6	ottimo	€/mq	22.000	€/mq	1.571
	normale	€/mq	13.000	€/mq	928

##### Quotazioni OMI -AE

BOX C6	ottimo	€/mq	900
	normale	€/mq	450

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 915

\*\*\*

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

**€/mq 700,00**

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che in alcune zone risulta lievemente danneggiato da infiltrazioni di cui non è stata indagata la provenienza in sede di indagini peritali in quanto l'attività non rientra nel perimetro dell'incarico affidato all'esperto nominato

### 9.3. Valutazione LOTTO 3

<b>VALUTAZIONE BENI LOTTO 3</b>				
<b>LOTTO 3</b>	<b>SUP. COMM. LORDA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO (€/M<sup>2</sup>)</b>	<b>VALORE DI MERCATO INTERO 1/1 €</b>	<b>VALORE DI MERCATO DI DIRITTO E QUOTA € ARROTONDATO</b>
<b>BOX SUB 50</b>	15	700,00	€ 10.500,00	<b>€ 10.500,00</b>

### 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

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – LOTTO 3 – SUB 50</b>	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 10.500,00</b>
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 525,00</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	<b>-€ 160,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	<b>-€ 2.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 7.815,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnalano le criticità sotto elencate.

- Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale
- Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)
- Assenza del certificato di agibilità

## LOTTO 4 – sub 51

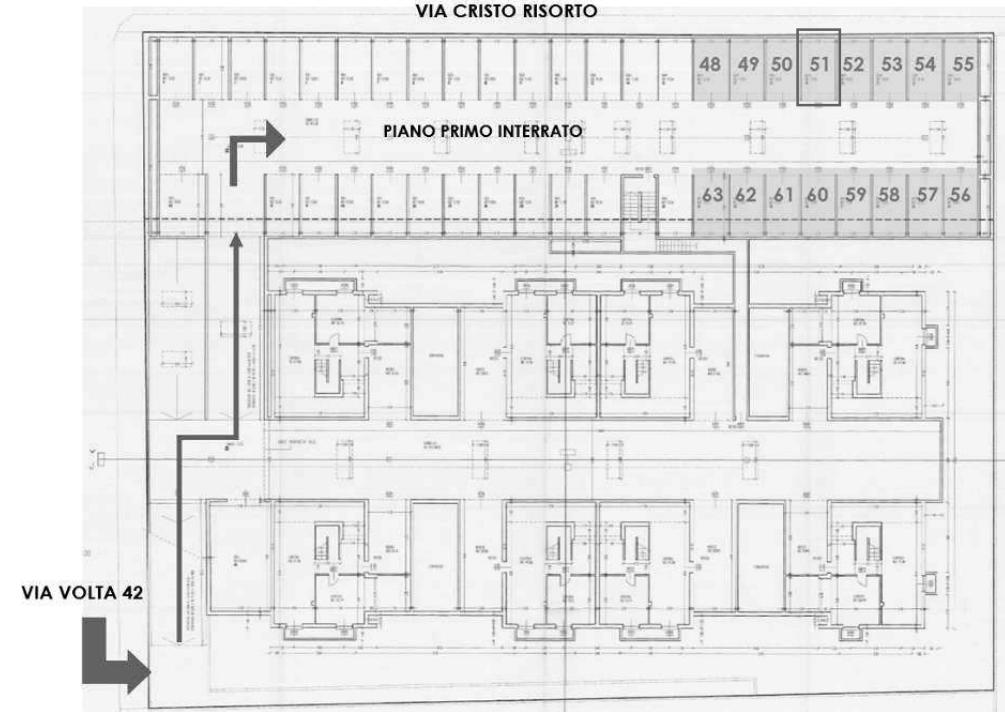
(Box in autorimessa interrata)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), situata ad angolo tra le vie Cristo Risorto e Alessandro Volta da cui si accede all'altezza del civico n 42.

L'immobile è ricompreso in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 e risulta costituito da un unico vano di 15 mq, posto sul lato sinistro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso.



#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

- Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B)

Intestati:

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 20 part. 891 sub. 51**



dati classamento: categoria **C/6** – classe 6 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale 15 mq – rendita € 40,28

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

#### Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOponomastICA del 16/07/2024 Pratica n. MI0351133 in atti dal 16/07/2024 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 351133.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOponomastICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0189385 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19206.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2006 Pratica n. MI0036471 in atti dal 20/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3223.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/01/2005 Pratica n. MI0047712 in atti dal 20/01/2005 COSTITUZIONE (n. 292.1/2005)

#### Descrizione di confini, da nord in senso orario: (all. B)

a.u.i. sub 52, corsello comune, a.u.i. sub 50, terrapieno.

#### Note

la particella 891 deriva per variazione del 13/12/2004 pratica n. MI0801396 delle particelle 35 e 36 e della particella 577 per variazione del 10/06/1986

#### 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 del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), accessibile da Alessandro Volta n 42, ricompresa in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000, costituita da un unico vano di 15 mq, posto sul lato sinistro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso

#### 2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi aree verdi (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3 km stazione ferroviaria di Treviglio, a circa 600 mt stazione ferroviaria di Cassano D'Adda.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale BR-BE-MI A35 – TEEM A58

#### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne

Autorimessa costituita da 2 piani interrati afferente a complesso residenziale di 8 ville

- struttura: cemento armato gettato in opera e lastre prefabbricate in predalles
- accesso: 1 cancello carraio elettrificato
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti: presenza di infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura del corsello comune

#### 2.4. Caratteristiche descrittive interne

- Saracinesca in lamiera grecata non elettrificata

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- imp. elettrico: canalizzato esterno, non funzionante in quanto disattivato dall'amministrazione l'alimentazione elettrica su tutto il piano
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto

### **3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/09/2025, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di accertamento risultano essere in stato di abbandono ed occupate da suppellettili di vario genere.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato. (**all 3A/3B**).

### **4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **4.1. Attuali proprietari**

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Cavallo Antonio in data 10/07/2003 rep. n. 68263/16088 (notaio in Treviglio)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109876/65847  
a favore di [REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - relativamente ad appezzamenti di terreno in Cassano D'Adda al foglio 20, mappali 35 e 36  
contro [REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

#### **ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

#### **4.2. Precedenti proprietari**

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

#### **ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine

Pag. 49 di 219

presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **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**
  - Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa con destinazione Sr1p al Comune che concede diritto ad edificare nel sotto-suolo 2 livelli di parcheggi interrati
  - Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. Il. di Milano 2 il 18/07/2023 ai nn. 100705/17264 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - Notaio Cavalli Antonio in data 24/07/2003 rep. 68340 a favore di

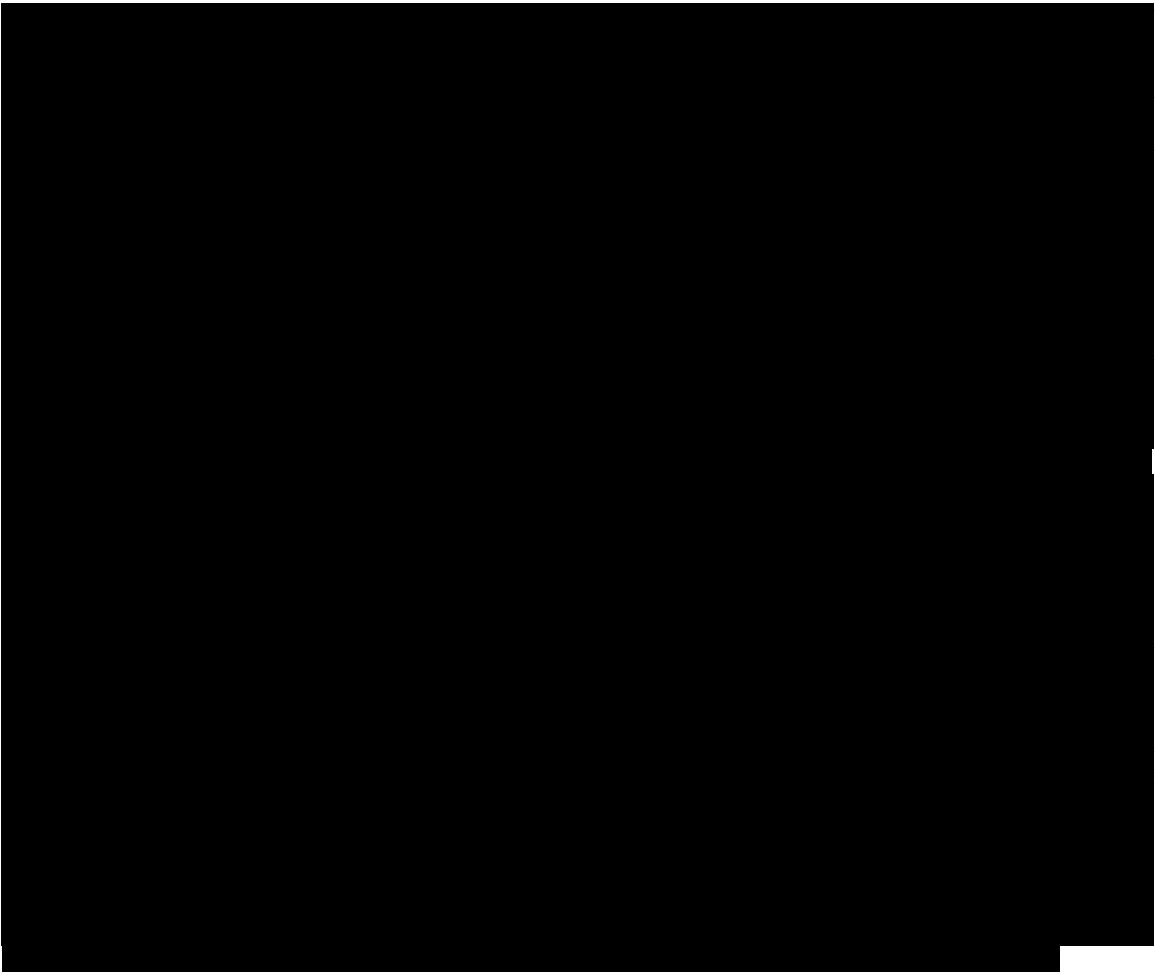
[REDACTED]  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro [REDACTED]

[REDACTED]  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 600.000 di cui € 200.000 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

[REDACTED]





**Ipoteca giudiziale 1**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/04/2011 ai nn. 46838/10390 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/04/2011 rep. 2312 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 2**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 27/07/2011 ai nn. 87419/20030 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 15/07/2011 rep. 6275/2 – Ipoteca giudiziale –



decreto ingiuntivo  
a favore di  
[REDACTED]

Unità negoziale 4 da immobile n 37 ad immobile n 52  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro  
[REDACTED]

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**  
[REDACTED]

### **Ipoteca giudiziale 3**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/03/2012 ai nn. 32644/5220 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14/02/2012 rep. 1188 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di  
[REDACTED]

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro  
[REDACTED]

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**  
[REDACTED]

### **Ipoteca giudiziale 4**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 10/10/2012 ai nn. 100279/17001 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/09/2012 rep. 6590 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di  
[REDACTED]

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro  
[REDACTED]

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**  
[REDACTED]

QUIDATE IN COMPLESSIVI EURO 3.123,50 DI CUI EURO 823,50 PER SPESE E RIMBORSO FORFETTARIO, EURO 950,00 PER DIRITTI ED EURO 1.350,00 PER ONORARI, OLTRE I.V.A., C.P.A. E LE SUCCESSIVE OCCORRENDE - SI RICHIEDONO DUE DUPLICATI DI QUIETANZA.

**Ipoteca giudiziale 5**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 17/05/2013 ai nn. 45649/7724 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/04/2013 rep. 3295 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di  
[REDACTED]

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro  
[REDACTED]

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**  
[REDACTED]

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**

ATTO GIUDIZIARIO del 27/03/2025 rep. 822 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47204/32659  
contro  
[REDACTED]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
in favore di  
[REDACTED]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 172.202,92 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

• **Altre trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 14/07/2016 ai nn. 81832/51809  
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/03/2016 rep. 1161  
a favore di  
[REDACTED]

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro  
[REDACTED]

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
[REDACTED]

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**6 CONDOMINIO (all. 2)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere amministrato dallo

Studio del Sig Marco Piatto – via Buonarroti n 2 – Cassano D'Adda - piattomarco@gmail.com- che ha fornito le informazioni che seguono

#### **6.1. Spese di gestione condominiale: immobile sub 51**

- indicazione dei millesimi di proprietà: **4,798**
  - importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: **€ 80 / € 90**
  - eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna spesa deliberata al momento**
  - eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Vs risposta alla presente richiesta: **€ 160**
- 

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi: **informazione non fornita**
- indicazione degli impianti centralizzati: **impianto elettrico e futuro anello antincendio**
- indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.: **informazione non fornita**
- documenti condominiali da allegare se disponibili:
  - a. regolamento di condominio: **informazione non fornita**
  - b. certificazione energetica: **non necessaria**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica: **protocollato al Comune di Cassano d'Adda il 17/12/2004 al n.26291 -NON ALLEGATO**
  - d. CPI – certificato di prevenzione incendi: **in fieri - ad oggi assente**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità: **informazione non fornita**

#### **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

#### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile

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.

#### **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesisteva alla data del **1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggiate sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

**I box risultano attualmente inagibili in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024.**

Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio della dell'autorimessa. In data 23.07.2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VV.F ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VV.F.: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esito al soprallu-

go effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione incendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la presentazione della Valutazione di progetto ai VVF.

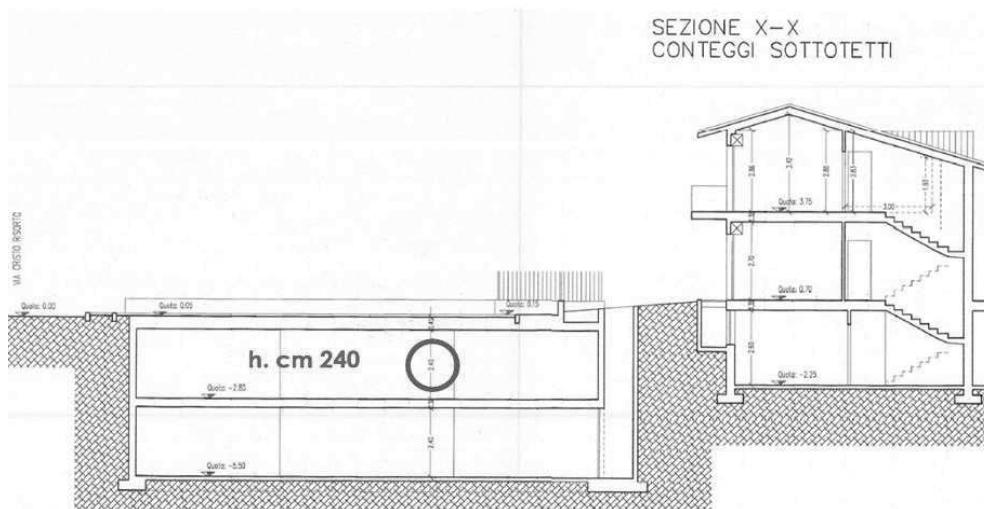
Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

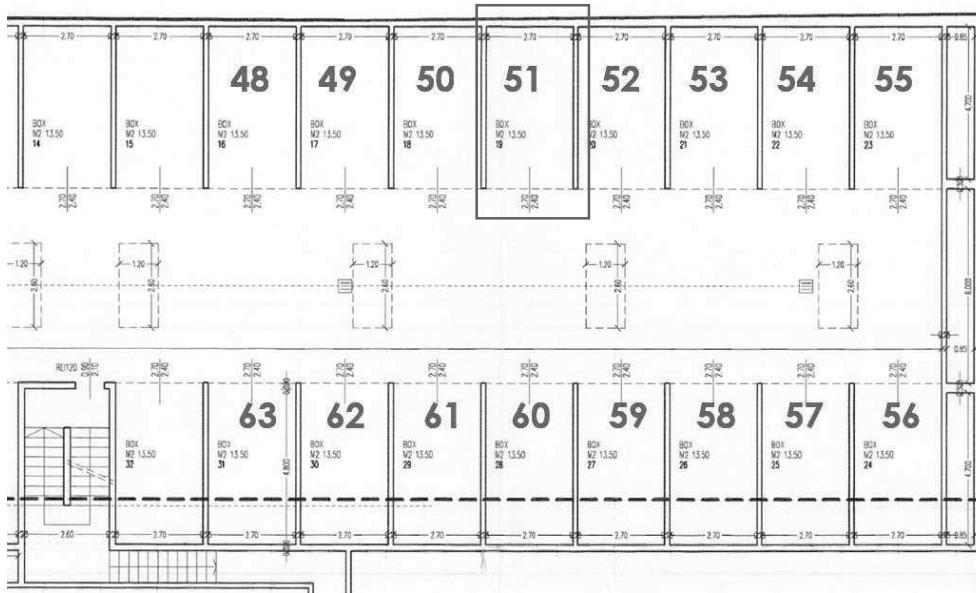
- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CSSANO D'ADDA (MI) - **Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025**

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari
  - Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003
  - Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa
  - Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
  - Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
  - Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
  - Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
  - Denuncia cementi armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
  - Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
  - Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
  - Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
  - Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
  - Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PE 2003-019 DEL 14.07.2003





## 7.2. Conformità urbanistica:

Verificata – conforme

## 7.3. Conformità edilizia:

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

## 7.4. Conformità catastale

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 in loco dalla scrivente

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superficie secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna londa (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna londa (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna londa)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

**TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE  
LOTTO 4**

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
<b>4</b>	<b>BOX SUB 51 – PS1</b>	<b>15</b>	1,00	<b>15</b>
		<b>15</b>		<b>15</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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 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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

### 9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estratti dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità im-

mobiliari oggetto di stima.

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
- categorie catastali simili (C6);
- prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
- appartenenza alla medesima zona OMI
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
- prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

#### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI – n. 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - MAGGIO 2025									
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
B1	C 6	1	1/10/23	€ 12.500,00	15	1	15	15	833,33 €
B1	C 6	2	1/1/24	€ 8.000,00	15	1	15	15	533,33 €
B1	C 6	3	1/11/24	€ 15.000,00	14	1	14	16,5	909,09 €
B1	C 6	4	1/11/24	€ 20.000,00	40	1	40	40	500,00 €
B2	C 6	5	1/5/25	€ 14.000,00	15	1	15	19	736,84 €
B1	C 6	6	1/5/25	€ 14.000,00	14	1	14	14	1.000,00 €
				€ 83.500,00			119,5	698,74 €	

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 700,00

#### Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

##### Borsino Immobiliare

BOX C6	ottimo	€/mq	877
	normale	€/mq	761

##### Bollettino CCIAA

BOX C6	ottimo	€/mq	22.000	€/mq	1.571
	normale	€/mq	13.000	€/mq	928

##### Quotazioni OMI - AE

BOX C6	ottimo	€/mq	900
	normale	€/mq	450

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 915

\*\*\*

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

**€/mq 700,00**

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che in alcune zone risulta lievemente danneggiato da infiltrazioni di cui non è stata indagata la provenienza in sede di indagini peritali in quanto l'attività non rientra nel perimetro dell'incarico affidato all'esperto nominato

### 9.3. Valutazione LOTTO 4

VALUTAZIONE BENI LOTTO 4				
LOTTO 4	SUP. COMM. LORDA (M <sup>2</sup> )	PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO (€/M <sup>2</sup> )	VALORE DI MERCATO INTERO 1/1 €	VALORE DI MERCATO DI DIRITTO E QUOTA € ARROTONDATO
BOX SUB 51	15	700,00	€ 10.500,00	<b>€ 10.500,00</b>

### 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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – LOTTO 4 – SUB 51	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.500,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 525,00
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 160,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 7.815,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnalano le criticità sotto elencate.

- Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale
- Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)
- Assenza del certificato di agibilità

## LOTTO 5 – sub 52

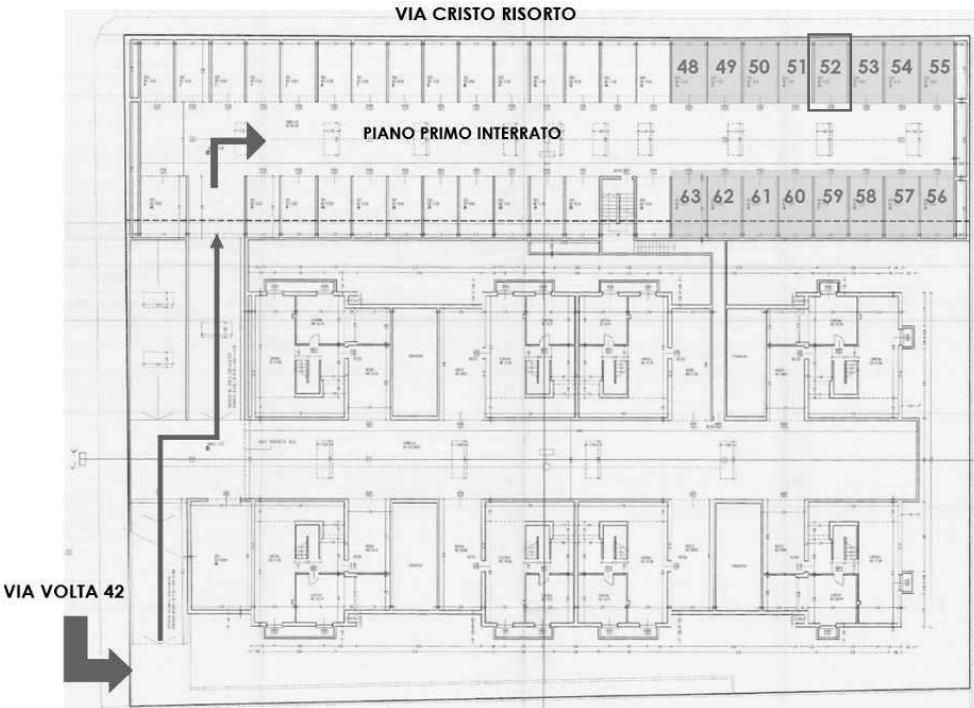
(Box in autorimessa interrata)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), situata ad angolo tra le vie Cristo Risorto e Alessandro Volta da cui si accede all'altezza del civico n 42.

L'immobile è ricompreso in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 e risulta costituito da un unico vano di 15 mq, posto sul lato sinistro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso.



#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

- Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B)

Intestati:

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 20 part. 891 sub. 52**

dati classamento: categoria **C/6** – classe 6 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale 15 mq – rendita € 40,28

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

#### Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOponomastICA del 16/07/2024 Pratica n. MI0351135 in atti dal 16/07/2024 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 351135.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOponomastICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0189400 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19218.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2006 Pratica n. MI0036471 in atti dal 20/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3223.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/01/2005 Pratica n. MI0047712 in atti dal 20/01/2005 COSTITUZIONE (n. 292.1/2005)

#### Descrizione di confini, da nord in senso orario: (all. B)

a.u.i. sub 53, corsello comune, a.u.i. sub 51, terrapieno.

#### Note

la particella 891 deriva per variazione del 13/12/2004 pratica n. MI0801396 delle particelle 35 e 36 e della particella 577 per variazione del 10/06/1986

#### 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 del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), accessibile da Alessandro Volta n 42, ricompresa in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000, costituita da un unico vano di 15 mq, posto sul lato sinistro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso

#### 2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi aree verdi (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3 km stazione ferroviaria di Treviglio, a circa 600 mt stazione ferroviaria di Cassano D'Adda.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale BR-BE-MI A35 – TEEM A58

#### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne

Autorimessa costituita da 2 piani interrati afferente a complesso residenziale di 8 ville

- struttura: cemento armato gettato in opera e lastre prefabbricate in predalles
- accesso: 1 cancello carraio elettrificato
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti: presenza di infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura del corsello comune

#### 2.4. Caratteristiche descrittive interne

- Saracinesca in lamiera grecata non elettrificata

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- imp. elettrico: canalizzato esterno, non funzionante in quanto disattivato dall'amministrazione l'alimentazione elettrica su tutto il piano
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto

### **3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/09/2025, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di accertamento risultano essere in stato di abbandono ed occupate da suppellettili di vario genere.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato. (**all 3A/3B**).

### **4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **4.1. Attuali proprietari**

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Cavallo Antonio in data 10/07/2003 rep. n. 68263/16088 (notaio in Treviglio)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109876/65847  
a favore di  
[REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - relativamente ad appezzamenti di terreno in Cassano D'Adda al foglio 20, mappali 35 e 36  
contro  
[REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

#### **4.2. Precedenti proprietari**

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

### **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 superstito**  
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
  - Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa con destinazione Sr1p al Comune che concede diritto ad edificare nel sotto-suolo 2 livelli di parcheggi interrati
  - Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

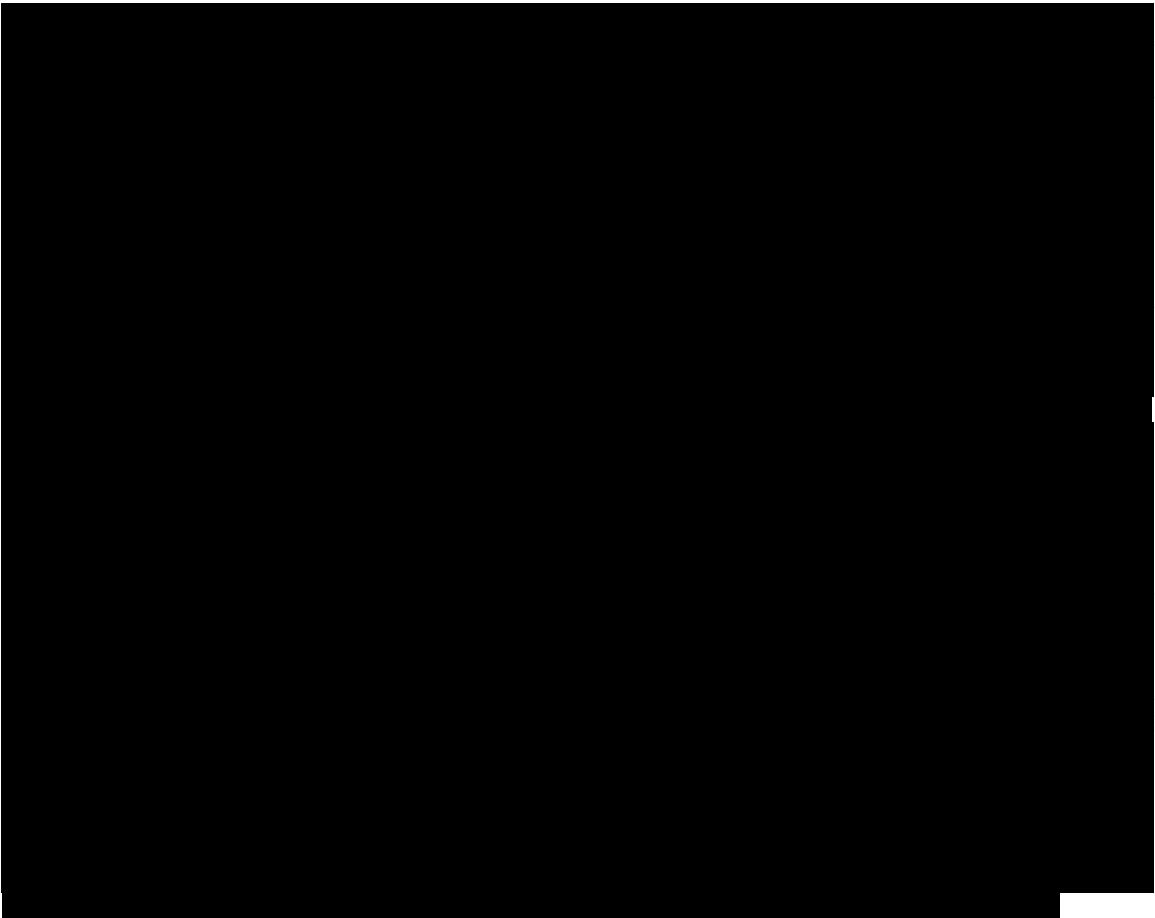
Ipoteca volontaria

Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 18/07/2023 ai nn. 100705/17264 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - Notaio Cavalli Antonio in data 24/07/2003 rep. 68340 a favore di

[REDACTED]  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro [REDACTED]

[REDACTED]  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 600.000 di cui € 200.000 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**  
[REDACTED]



**Ipoteca giudiziale 1**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/04/2011 ai nn. 46838/10390 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/04/2011 rep. 2312 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 2**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 27/07/2011 ai nn. 87419/20030 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 15/07/2011 rep. 6275/2 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo



a favore di  
[REDACTED]

Unità negoziale 4 da immobile n 37 ad immobile n 52  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro  
[REDACTED]

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

SI ALLEGA COPIA AUTENTICA DEL RICORSO-DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI BERGAMO IN DATA 15.07.2011 AI N.RI 2941/11 ING., 6276/11 R.G. E 3300/11 REP., DICHIARATO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO. SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE A QUELLA ISCRITTA IN DATA 21.07.2011 AI N.RI 38662 R.G. E 7802 R.P., COME DA ALLEGATO DUPLICATO DI QUIETANZA.

**Ipoteca giudiziale 3**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/03/2012 ai nn. 32644/5220 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14/02/2012 rep. 1188 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

a favore di  
[REDACTED]

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro  
[REDACTED]

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**  
[REDACTED]

**Ipoteca giudiziale 4**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 10/10/2012 ai nn. 100279/17001 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/09/2012 rep. 6590 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

a favore di  
[REDACTED]

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro  
[REDACTED]

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**  
[REDACTED]

DUE DUPLICATI DI QUIETANZA.

**Ipoteca giudiziale 5**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 17/05/2013 ai nn. 45649/7724 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/04/2013 rep. 3295 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di  
[REDACTED]

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro  
[REDACTED]

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**  
[REDACTED]

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**

ATTO GIUDIZIARIO del 27/03/2025 rep. 822 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47204/32659  
contro  
[REDACTED]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
in favore di  
[REDACTED]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 172.202,92 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

• **Altre trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 14/07/2016 ai nn. 81832/51809  
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/03/2016 rep. 1161  
a favore di  
[REDACTED]

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro  
[REDACTED]

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
[REDACTED]

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**6 CONDOMINIO (all. 2)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere amministrato dallo Studio del Sig Marco Piatto – via Buonarroti n 2 – Cassano D'Adda - piattomarco@gmail.com- che ha fornito le informazioni che seguono

## 6.1. Spese di gestione condominiale: immobile sub 52

- indicazione dei millesimi di proprietà: **4,798**
  - importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: **€ 80 / € 90**
  - eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna spesa deliberata al momento**
  - eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Vs risposta alla presente richiesta: **€ 160**
- 

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi: **informazione non fornita**
- indicazione degli impianti centralizzati: **impianto elettrico e futuro anello antincendio**
- indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.: **informazione non fornita**
- documenti condominiali da allegare se disponibili:
  - a. regolamento di condominio: **informazione non fornita**
  - b. certificazione energetica: **non necessaria**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica: **protocollato al Comune di Cassano d'Adda il 17/12/2004 al n.26291 -NON ALLEGATO**
  - d. CPI – certificato di prevenzione incendi: **in fieri - ad oggi assente**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità: **informazione non fornita**

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

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.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesisteva alla data del **1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggiate sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

### I box risultano attualmente inagibili in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024.

Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio della dell'autorimessa. In data 23.07.2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VVF ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VVF: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esito al sopralluogo effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione incendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la presentazione della Valutazione di progetto ai VVF.

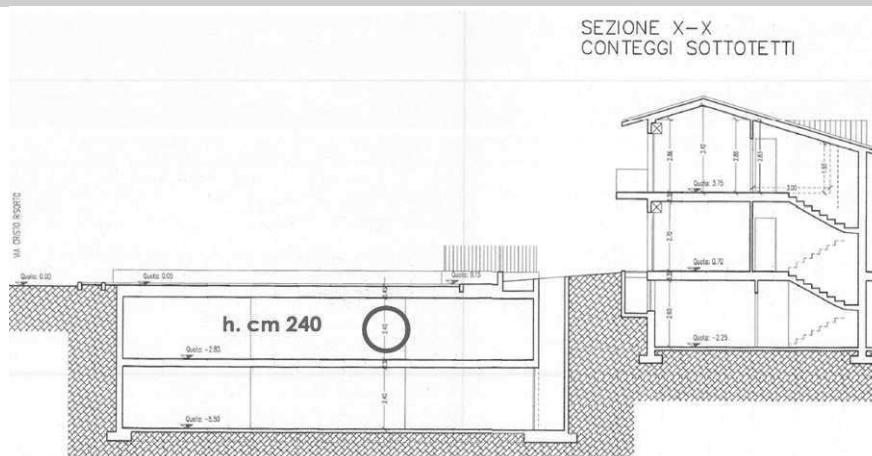
Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

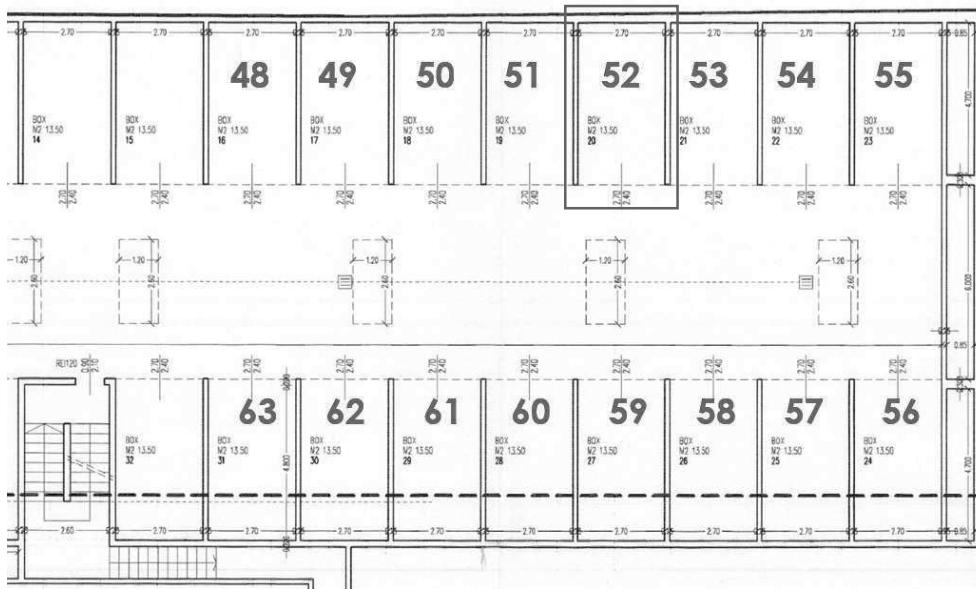
- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CSSANO D'ADDA (MI) - **Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025**
- VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO - **Parere di conformità condizionato** dell'11/07/2025 in cui si attesta che la documentazione progettuale prodotta risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive riportate nel verbale ed alla quali si dovrà ottemperare preventivamente al deposito della segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari
- Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003
- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa
- Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
- Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
- Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
- Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
- Denuncia cementi armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
- Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
- Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
- Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
- Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

#### **STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PE 2003-019 DEL 14.07.2003**





## 7.2. Conformità urbanistica:

Verificata – conforme

## 7.3. Conformità edilizia:

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 ( altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

## 7.4. Conformità catastale

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 ( altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 in loco dalla scrivente

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna linda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna linda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna linda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 5				
LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
5	BOX SUB 52 – PS1	15	1,00	15
		15		15

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vettustà, 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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

### 9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
  - categorie catastali simili (C6);
  - prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
  - appartenenza alla medesima zona OMI
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
  - prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

#### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI - n. 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - MAGGIO 2025									
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
B1	C 6	1	1/10/23	€ 12.500,00	15	1	15	15	833,33 €
B1	C 6	2	1/1/24	€ 8.000,00	15	1	15	15	533,33 €
B1	C 6	3	1/11/24	€ 15.000,00	14	1	14	16,5	909,09 €
B1	C 6	4	1/11/24	€ 20.000,00	40	1	40	40	500,00 €
B2	C 6	5	1/5/25	€ 14.000,00	15	1	15	19	736,84 €
B1	C 6	6	1/5/25	€ 14.000,00	14	1	14	14	1.000,00 €
				€ 83.500,00				119,5	698,74 €

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 700,00

#### Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

##### Borsino Immobiliare

BOX C6	ottimo	€/mq 877
	normale	€/mq 761

##### Bollettino CCIAA

BOX C6	ottimo	€/mq 22.000	€/mq 1.571
	normale	€/mq 13.000	€/mq 928

##### Quotazioni OMI -AE

BOX C6	ottimo	€/mq 900
	normale	€/mq 450

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 915

\*\*\*

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

**€/mq 700,00**

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che in alcune zone risulta lievemente danneggiato da infiltrazioni di cui non è stata indagata la provenienza in sede di indagini peritali in quanto l'attività non rientra nel perimetro dell'incarico affidato all'esperto nominato

### 9.3. Valutazione LOTTO 5

VALUTAZIONE BENI LOTTO 16				
LOTTO 5	SUP. COMM. LORDA (M <sup>2</sup> )	PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO (€/M <sup>2</sup> )	VALORE DI MERCATO INTERO 1/1 €	VALORE DI MERCATO DI DIRITTO E QUOTA € ARROTONDATO
BOX SUB 52	15	700,00	€ 10.500,00	<b>€ 10.500,00</b>

### 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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – LOTTO 5 – SUB 52	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.500,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 525,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 160,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 7.815,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnalano le criticità sotto elencate.

- Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale
- Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)
- Assenza del certificato di agibilità

## LOTTO 6 – sub 53

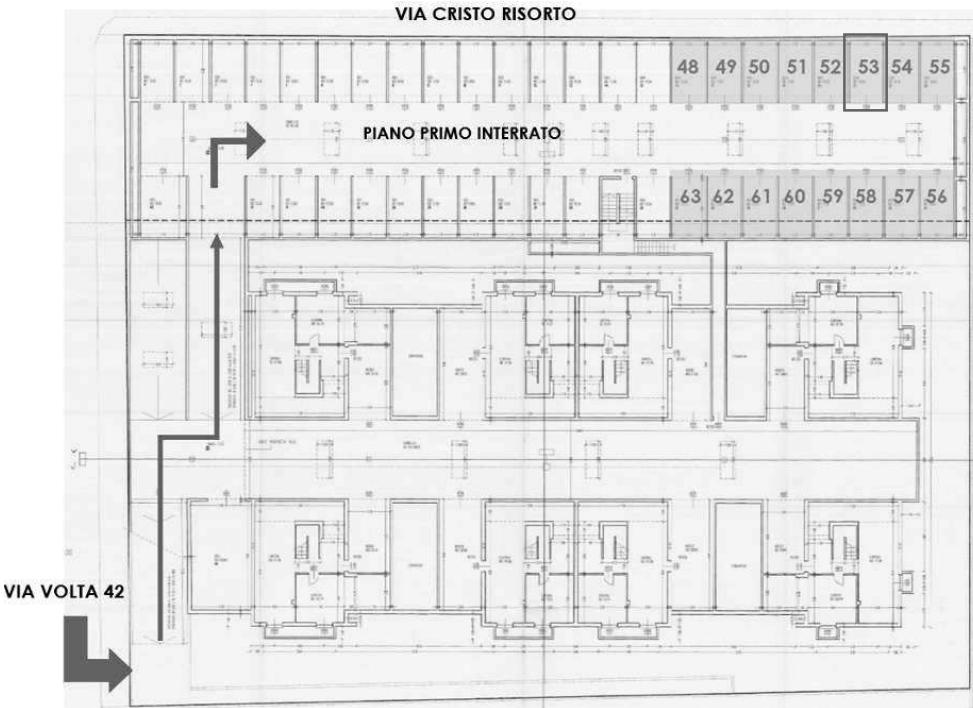
(Box in autorimessa interrata)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), situata ad angolo tra le vie Cristo Risorto e Alessandro Volta da cui si accede all'altezza del civico n 42.

L'immobile è ricompreso in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 e risulta costituito da un unico vano di 15 mq, posto sul lato sinistro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso.



#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

- Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B)

Intestati:

[REDACTED]  
Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 20 part. 891 sub. 53**



dati classamento: categoria **C/6** – classe 6 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale 15 mq – rendita € 40,28

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

#### Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOponomastICA del 16/07/2024 Pratica n. MI0351137 in atti dal 16/07/2024 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 351137.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOponomastICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0189403 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19220.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2006 Pratica n. MI0036471 in atti dal 20/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3223.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/01/2005 Pratica n. MI0047712 in atti dal 20/01/2005 COSTITUZIONE (n. 292.1/2005)

#### Descrizione di confini, da nord in senso orario: (all. B)

a.u.i. sub 49, corsello comune, a.u.i. sub 47, terrapieno.

#### Note

la particella 891 deriva per variazione del 13/12/2004 pratica n. MI0801396 delle particelle 35 e 36 e della particella 577 per variazione del 10/06/1986

#### 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 del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), accessibile da Alessandro Volta n 42, ricompresa in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000, costituita da un unico vano di 15 mq, posto sul lato sinistro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso

#### 2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi aree verdi (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3 km stazione ferroviaria di Treviglio, a circa 600 mt stazione ferroviaria di Cassano D'Adda.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale BR-BE-MI A35 – TEEM A58

#### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne

Autorimessa costituita da 2 piani interrati afferente a complesso residenziale di 8 ville

- struttura: cemento armato gettato in opera e lastre prefabbricate in predalles
- accesso: 1 cancello carraio elettrificato
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti: presenza di infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura del corsello comune

#### 2.4. Caratteristiche descrittive interne

- Saracinesca in lamiera grecata non elettrificata

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- imp. elettrico: canalizzato esterno, non funzionante in quanto disattivato dall'amministrazione l'alimentazione elettrica su tutto il piano
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto

### **3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/09/2025, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di accertamento risultano essere in stato di abbandono ed occupate da suppellettili di vario genere.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato. (**all 3A/3B**).

### **4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **4.1. Attuali proprietari**

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Cavallo Antonio in data 10/07/2003 rep. n. 68263/16088 (notaio in Treviglio)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109876/65847  
a favore di  
[REDAZIONE]

intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - relativamente ad appezzamenti di terreno in Cassano D'Adda al foglio 20, mappali 35 e 36  
contro  
[REDAZIONE]

intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

#### **4.2. Precedenti proprietari**

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

### **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 superstité**

Nessuna

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

- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa con destinazione Sr1p al Comune che concede diritto ad edificare nel sotto-suolo 2 livelli di parcheggi interrati
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

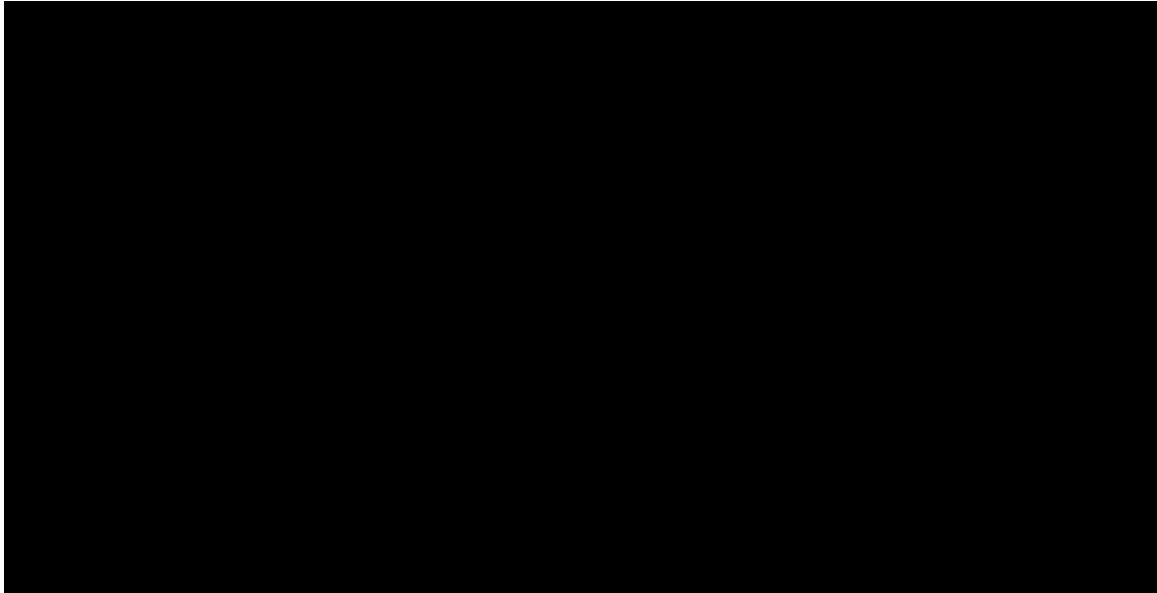
Ipoteca volontaria

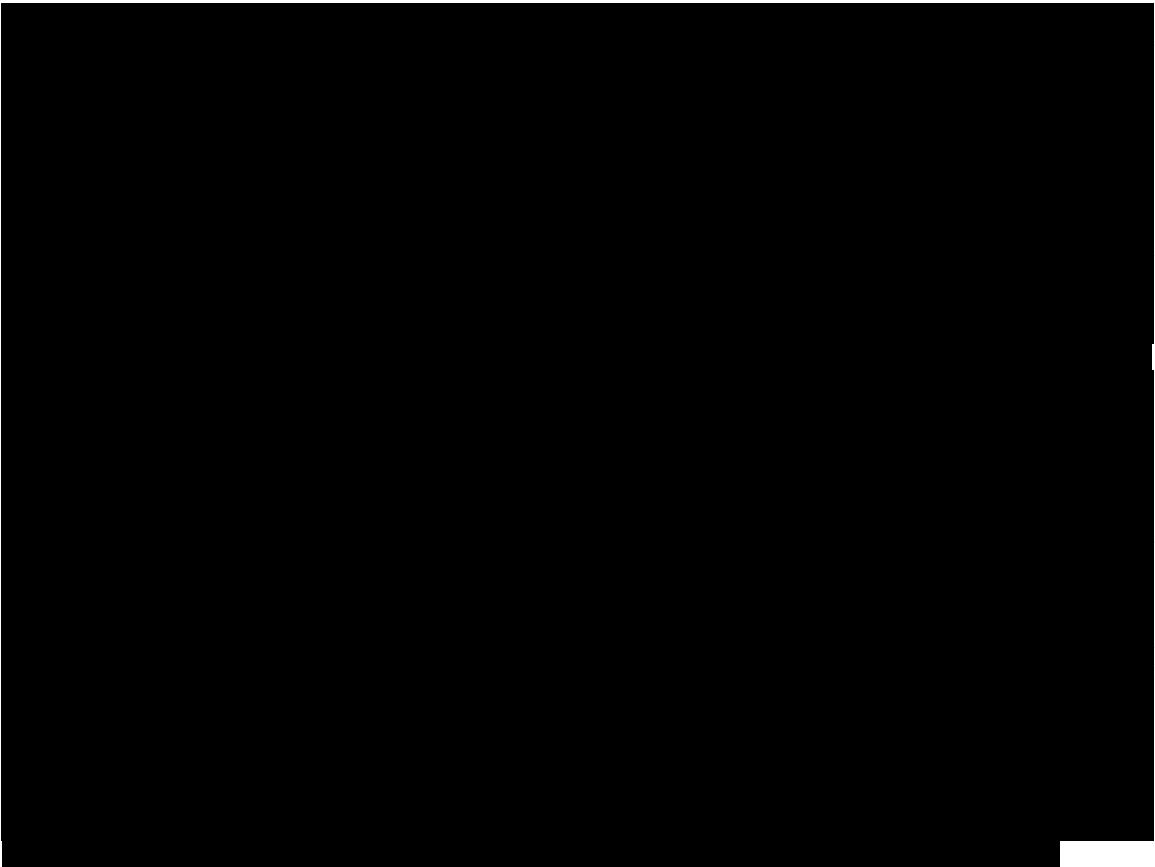
Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 18/07/2023 ai nn. 100705/17264 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - Notaio Cavalli Antonio in data 24/07/2003 rep. 68340 a favore di

[REDAZIONE] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro [REDAZIONE]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 600.000 di cui € 200.000 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**





**Ipoteca giudiziale 1**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/04/2011 ai nn. 46838/10390 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/04/2011 rep. 2312 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**



**Ipoteca giudiziale 2**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 27/07/2011 ai nn. 87419/20030 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 15/07/2011 rep. 6275/2 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di



Unità negoziale 4 da immobile n 37 ad immobile n 52  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 3**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/03/2012 ai nn. 32644/5220 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14/02/2012 rep. 1188 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 4**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 10/10/2012 ai nn. 100279/17001 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/09/2012 rep. 6590 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 5**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 17/05/2013 ai nn. 45649/7724 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/04/2013 rep. 3295 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**

ATTO GIUDIZIARIO del 27/03/2025 rep. 822 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO

trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47204/32659  
contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
in favore di

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

• **Altre trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 14/07/2016 ai nn. 81832/51809  
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/03/2016 rep. 1161  
a favore di

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**6 CONDOMINIO (all. 2)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere amministrato dallo Studio del Sig Marco Piatto – via Buonarroti n 2 – Cassano D'Adda - piattomarco@gmail.com- che ha fornito le informazioni che seguono

### **6.1. Spese di gestione condominiale: immobile sub 53**

- indicazione dei millesimi di proprietà: **dato non fornito**
  - importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: **dato non fornito**
  - eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **dato non fornito**
  - eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Vs risposta alla presente richiesta: **€ 160**
- 

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi: **informazione non fornita**
- indicazione degli impianti centralizzati: **impianto elettrico e futuro anello antincendio**
- indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.: **informazione non fornita**
- documenti condominiali da allegare se disponibili:
  - a. regolamento di condominio: **informazione non fornita**
  - b. certificazione energetica: **non necessaria**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica: **protocollato al Comune di Cassano d'Adda il 17/12/2004 al n.26291 -NON ALLEGATO**
  - d. CPI – certificato di prevenzione incendi: **in fieri - ad oggi assente**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità: **informazione non fornita**

### **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile

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.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesisteva alla data del **1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggiate sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

**I box risultano attualmente inagibili in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024.**

Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio della dell'autorimessa. In data 23.07.2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VVF ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VVF: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esito al sopralluogo effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione incendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la presentazione della Valutazione di progetto ai VVF.

Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

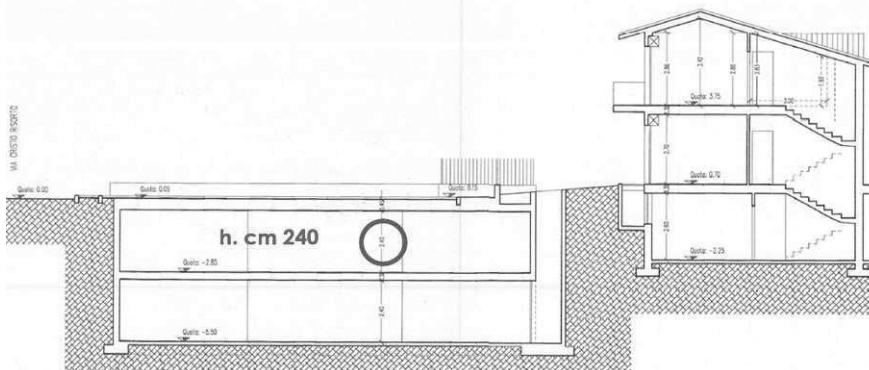
- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CSSANO D'ADDA (MI) - **Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025**
  - VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO - **Parere di conformità condizionato** dell'11/07/2025 in cui si attesta che la documentazione progettuale prodotta risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive riportate nel verbale ed alla quali si dovrà ottemperare preventivamente al deposito della segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio).

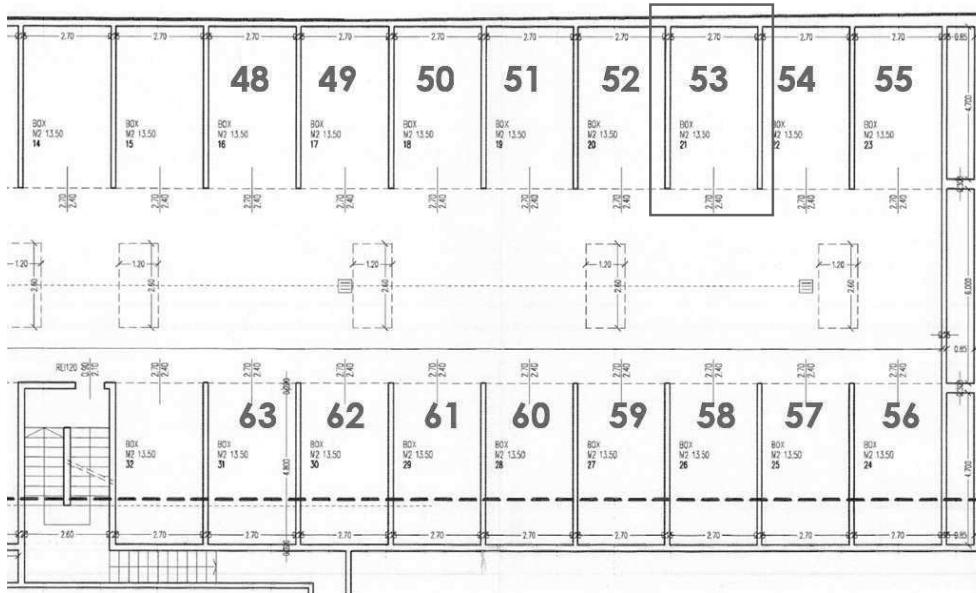
## **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari
  - Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003
  - Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa
  - Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
  - Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
  - Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
  - Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
  - Denuncia cementi armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
  - Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
  - Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
  - Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
  - Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
  - Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PE 2003-019 DEL 14.07.2003

SEZIONE X-X  
CONTEGGI SOTTOTETTI





## 7.2. Conformità urbanistica:

Verificata – conforme

## 7.3. Conformità edilizia:

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

## 7.4. Conformità catastale

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 in loco dalla scrivente

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superficie secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna linda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna linda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna linda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

**TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE  
LOTTO 6**

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LINDA SEL (MQ)	RAPPORI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LINDA (MQ)
6	BOX <b>SUB 53 – PS1</b>	15	1,00	15
		<b>15</b>		<b>15</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vettustà, 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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

### 9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
  - categorie catastali simili (C6);
  - prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
  - appartenenza alla medesima zona OMI
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
  - prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

#### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI – n. 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - MAGGIO 2025									
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
B1	C 6	1	1/10/23	€ 12.500,00	15	1	15	15	833,33 €
B1	C 6	2	1/1/24	€ 8.000,00	15	1	15	15	533,33 €
B1	C 6	3	1/11/24	€ 15.000,00	14	1	14	16,5	909,09 €
B1	C 6	4	1/11/24	€ 20.000,00	40	1	40	40	500,00 €
B2	C 6	5	1/5/25	€ 14.000,00	15	1	15	19	736,84 €
B1	C 6	6	1/5/25	€ 14.000,00	14	1	14	14	1.000,00 €
				€ 83.500,00				119,5	698,74 €

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 700,00

#### Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

##### Borsino Immobiliare

BOX C6	ottimo	€/mq	877
	normale	€/mq	761

##### Bollettino CCIAA

BOX C6	ottimo	€/mq	22.000	€/mq	1.571
	normale	€/mq	13.000	€/mq	928

##### Quotazioni OMI - AE

BOX C6	ottimo	€/mq	900
	normale	€/mq	450

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 915

\*\*\*

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

**€/mq 700,00**

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che in alcune zone risulta lievemente danneggiato da infiltrazioni di cui non è stata indagata la provenienza in sede di indagini peritali in quanto l'attività non rientra nel perimetro dell'incarico affidato all'esperto nominato

### 9.3. Valutazione LOTTO 6

<b>VALUTAZIONE BENI LOTTO 6</b>				
<b>LOTTO 6</b>	<b>SUP. COMM. LORDA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO (€/M<sup>2</sup>)</b>	<b>VALORE DI MERCATO INTERO 1/1 €</b>	<b>VALORE DI MERCATO DI DIRITTO E QUOTA € ARROTONDATO</b>
<b>BOX SUB 53</b>	15	700,00	€ 10.500	<b>€ 10.500,00</b>

### 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

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – LOTTO 6 – SUB 53</b>	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 10.500,00</b>
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 525,00</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	<b>-€ 160,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	<b>-€ 2.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 7.815,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnalano le criticità sotto elencate.

- Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale
- Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)
- Assenza del certificato di agibilità

## LOTTO 7 – sub 54

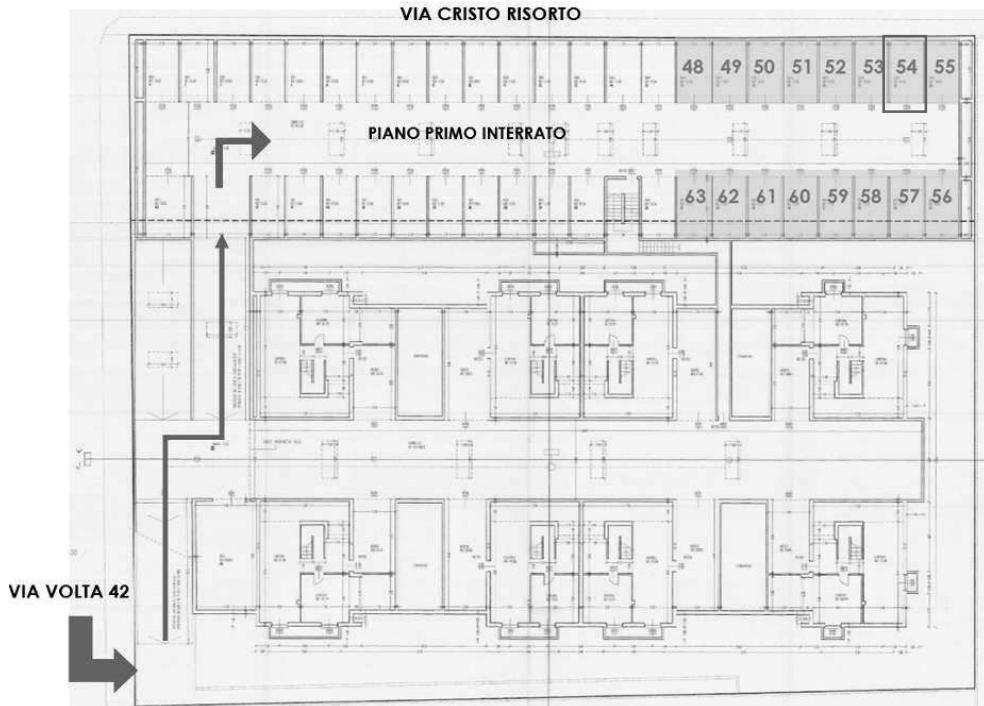
(Box in autorimessa interrata)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), situata ad angolo tra le vie Cristo Risorto e Alessandro Volta da cui si accede all'altezza del civico n 42.

L'immobile è ricompreso in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 e risulta costituito da un unico vano di 15 mq, posto sul lato sinistro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso.



#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

- Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B)

Intestati:

[REDACTED]  
Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 20 part. 891 sub. 54**



dati classamento: categoria **C/6** – classe 6 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale 15 mq – rendita € 40,28

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

#### Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOponomastICA del 16/07/2024 Pratica n. MI0351139 in atti dal 16/07/2024 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 351139.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
- VARIAZIONE TOponomastICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0189412 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19227.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2006 Pratica n. MI0036471 in atti dal 20/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3223.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/01/2005 Pratica n. MI0047712 in atti dal 20/01/2005 COSTITUZIONE (n. 292.1/2005)

#### Descrizione di confini, da nord in senso orario: (all. B)

a.u.i. sub 49, corsello comune, a.u.i. sub 47, terrapieno.

#### Note

la particella 891 deriva per variazione del 13/12/2004 pratica n. MI0801396 delle particelle 35 e 36 e della particella 577 per variazione del 10/06/1986

#### 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 del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), accessibile da Alessandro Volta n 42, ricompresa in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000, costituita da un unico vano di 15 mq, posto sul lato sinistro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso

#### 2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi aree verdi (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3 km stazione ferroviaria di Treviglio, a circa 600 mt stazione ferroviaria di Cassano D'Adda.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale BR-BE-MI A35 – TEEM A58

#### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne

Autorimessa costituita da 2 piani interrati afferente a complesso residenziale di 8 ville

- struttura: cemento armato gettato in opera e lastre prefabbricate in predalles
- accesso: 1 cancello carraio elettrificato
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti: presenza di infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura del corsello comune

#### 2.4. Caratteristiche descrittive interne

- Saracinesca in lamiera grecata non elettrificata

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- imp. elettrico: canalizzato esterno, non funzionante in quanto disattivato dall'amministrazione l'alimentazione elettrica su tutto il piano
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto

### **3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/09/2025, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di accertamento risultano essere in stato di abbandono ed occupate da suppellettili di vario genere.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato. (**all 3A/3B**).

### **4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **4.1. Attuali proprietari**

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Cavallo Antonio in data 10/07/2003 rep. n. 68263/16088 (notaio in Treviglio)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109876/65847  
a favore di  
[REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - relativamente ad appezzamenti di terreno in Cassano D'Adda al foglio 20, mappali 35 e 36  
contro  
[REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

#### **4.2. Precedenti proprietari**

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

### **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 superstito**

Nessuna

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

- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa con destinazione Sr1p al Comune che concede diritto ad edificare nel sotto-suolo 2 livelli di parcheggi interrati
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

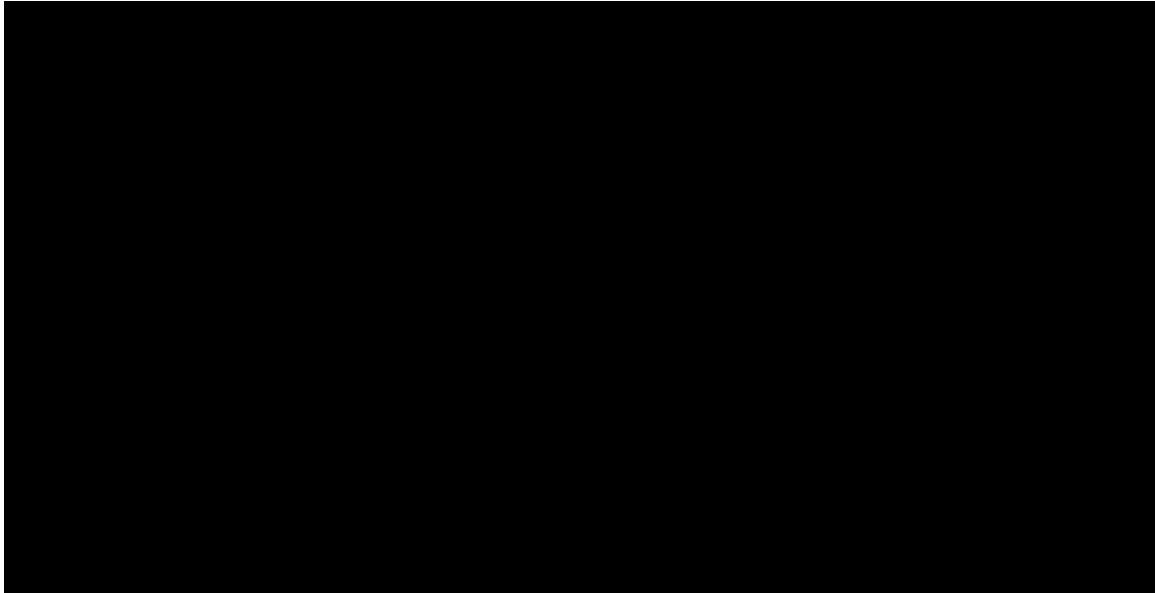
Ipoteca volontaria

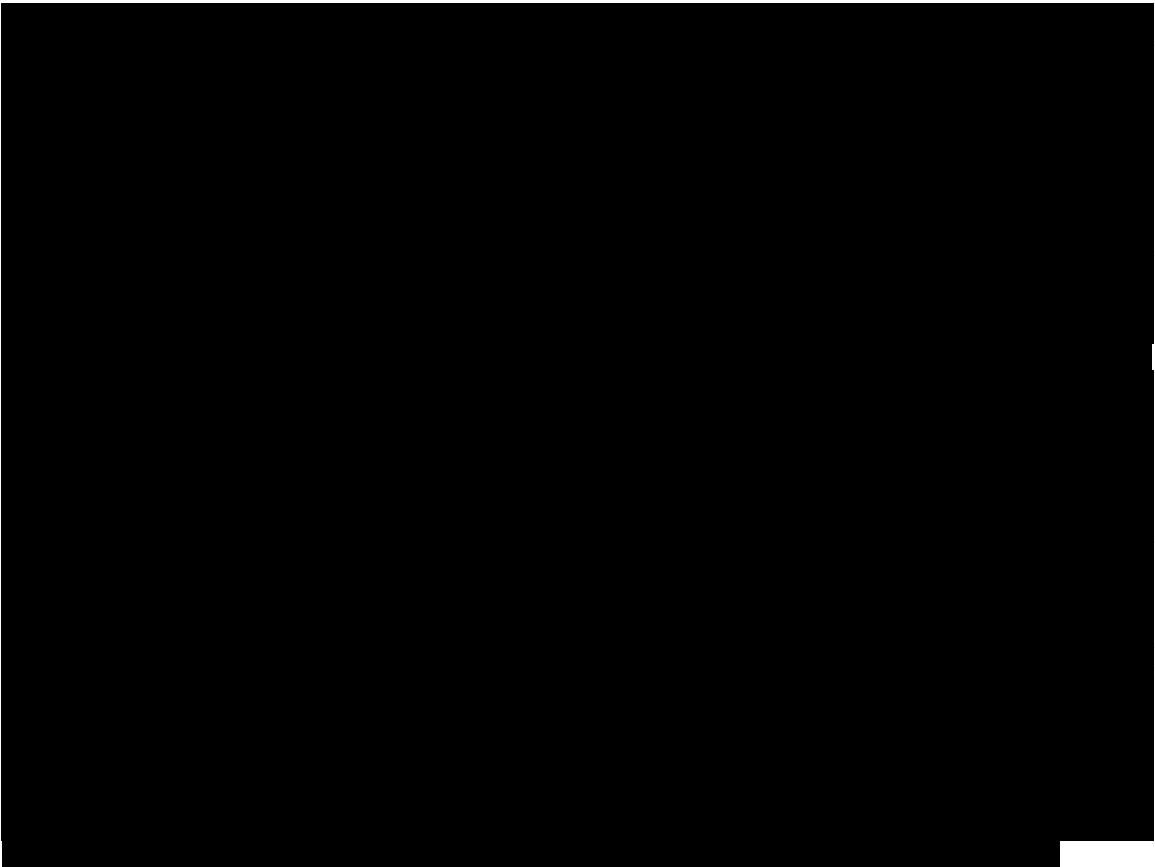
Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. Il. di Milano 2 il 18/07/2023 ai nn. 100705/17264 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - Notaio Cavalli Antonio in data 24/07/2003 rep. 68340 a favore di

[REDAZIONE] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro [REDAZIONE]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 600.000 di cui € 200.000 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**





**Ipoteca giudiziale 1**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/04/2011 ai nn. 46838/10390 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/04/2011 rep. 2312 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**



**Ipoteca giudiziale 2**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 27/07/2011 ai nn. 87419/20030 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 15/07/2011 rep. 6275/2 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di



Unità negoziale 4 da immobile n 37 ad immobile n 52  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

#### **Ipoteca giudiziale 3**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/03/2012 ai nn. 32644/5220 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14/02/2012 rep. 1188 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

#### **Ipoteca giudiziale 4**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 10/10/2012 ai nn. 100279/17001 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/09/2012 rep. 6590 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 5**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 17/05/2013 ai nn. 45649/7724 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/04/2013 rep. 3295 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**

ATTO GIUDIZIARIO del 27/03/2025 rep. 822 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47204/32659  
contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
in favore di

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 172.202,92 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

• **Altre trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 14/07/2016 ai nn. 81832/51809  
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/03/2016 rep. 1161  
a favore di

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**6 CONDOMINIO (all. 2)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere amministrato dallo Studio del Sig Marco Piatto – via Buonarroti n 2 – Cassano D'Adda - piattomarco@gmail.com- che ha fornito le informazioni che seguono

## **6.1. Spese di gestione condominiale: immobile sub 54**

- indicazione dei millesimi di proprietà: **4,798**
  - importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: **€ 80 / € 90**
  - eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna spesa deliberata al momento**
  - eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Vs risposta alla presente richiesta: **€ 160**
- 

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi: **informazione non fornita**
- indicazione degli impianti centralizzati: **impianto elettrico e futuro anello antincendio**
- indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.: **informazione non fornita**
- documenti condominiali da allegare se disponibili:
  - a. regolamento di condominio: **informazione non fornita**
  - b. certificazione energetica: **non necessaria**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica: **protocollato al Comune di Cassano d'Adda il 17/12/2004 al n.26291 -NON ALLEGATO**
  - d. CPI – certificato di prevenzione incendi: **in fieri - ad oggi assente**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità: **informazione non fornita**

## **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

## **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile

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.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesisteva alla data del **1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggiate sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

**I box risultano attualmente inagibili in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024.**

Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio della dell'autorimessa. In data 23.07.2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VVF ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VVF: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esito al sopralluogo effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione incendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.



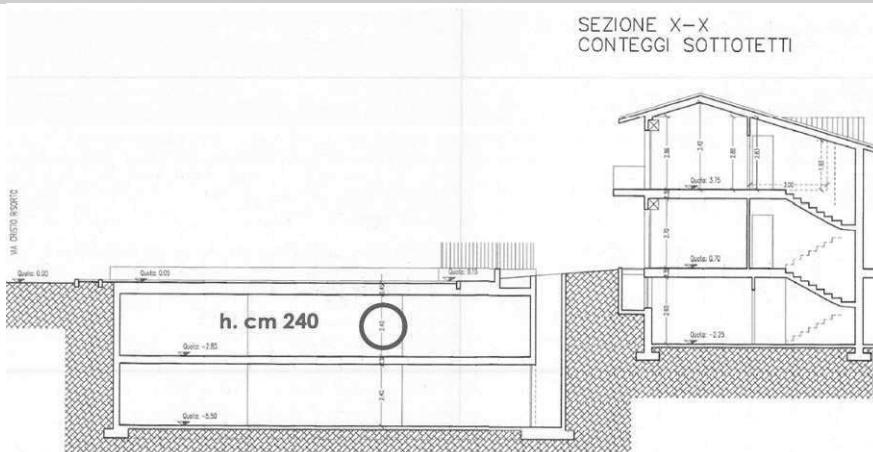
Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la presentazione della Valutazione di progetto ai VVF.  
Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

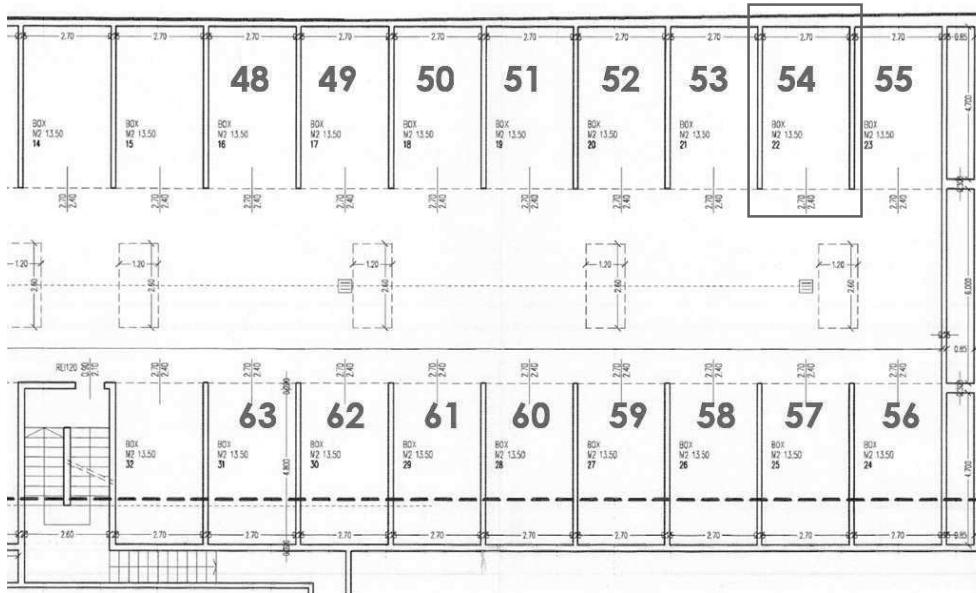
- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CSSANO D'ADDA (MI) - **Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025**
- VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO - **Parere di conformità condizionato** dell'11/07/2025 in cui si attesta che la documentazione progettuale prodotta risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive riportate nel verbale ed alla quali si dovrà ottemperare preventivamente al deposito della segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari
- Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003
- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa
- Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
- Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
- Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
- Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
- Denuncia cementi armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
- Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
- Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
- Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
- Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

#### **STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PE 2003-019 DEL 14.07.2003**





## 7.2. Conformità urbanistica:

Verificata – conforme

## 7.3. Conformità edilizia:

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

## 7.4. Conformità catastale

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 in loco dalla scrivente

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

**TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE  
LOTTO 7**

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
7	BOX SUB 54 – PS1	15	1,00	15
		15		15

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetusità, 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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

### 9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
  - categorie catastali simili (C6);
  - prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
  - appartenenza alla medesima zona OMI
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
  - prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

#### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI - n. 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - MAGGIO 2025									
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
B1	C 6	1	1/10/23	€ 12.500,00	15	1	15	15	833,33 €
B1	C 6	2	1/1/24	€ 8.000,00	15	1	15	15	533,33 €
B1	C 6	3	1/11/24	€ 15.000,00	14	1	14	16,5	909,09 €
B1	C 6	4	1/11/24	€ 20.000,00	40	1	40	40	500,00 €
B2	C 6	5	1/5/25	€ 14.000,00	15	1	15	19	736,84 €
B1	C 6	6	1/5/25	€ 14.000,00	14	1	14	14	1.000,00 €
				€ 83.500,00				119,5	698,74 €

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 700,00

#### Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

##### Borsino Immobiliare

BOX C6	ottimo	€/mq 877
	normale	€/mq 761

##### Bollettino CCIAA

BOX C6	ottimo	€/mq 22.000	€/mq 1.571
	normale	€/mq 13.000	€/mq 928

##### Quotazioni OMI -AE

BOX C6	ottimo	€/mq 900
	normale	€/mq 450

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 915

\*\*\*

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

**€/mq 700,00**

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che in alcune zone risulta lievemente danneggiato da infiltrazioni di cui non è stata indagata la provenienza in sede di indagini peritali in quanto l'attività non rientra nel perimetro dell'incarico affidato all'esperto nominato

### 9.3. Valutazione LOTTO 7

<b>VALUTAZIONE BENI LOTTO 7</b>				
<b>LOTTO 7</b>	<b>SUP. COMM. LORDA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO (€/M<sup>2</sup>)</b>	<b>VALORE DI MERCATO INTERO 1/1 €</b>	<b>VALORE DI MERCATO DI DIRITTO E QUOTA € ARROTONDATO</b>
<b>BOX SUB 54</b>	15	700,00	€ 10.500,00	<b>€ 10.500,00</b>

### 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

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – LOTTO 7 – SUB 54</b>	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 10.500,00</b>
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 525,00</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	<b>-€ 160,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	<b>-€ 2.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 7.815,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnalano le criticità sotto elencate.

- Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale
- Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)
- Assenza del certificato di agibilità

## LOTTO 8 – sub 55

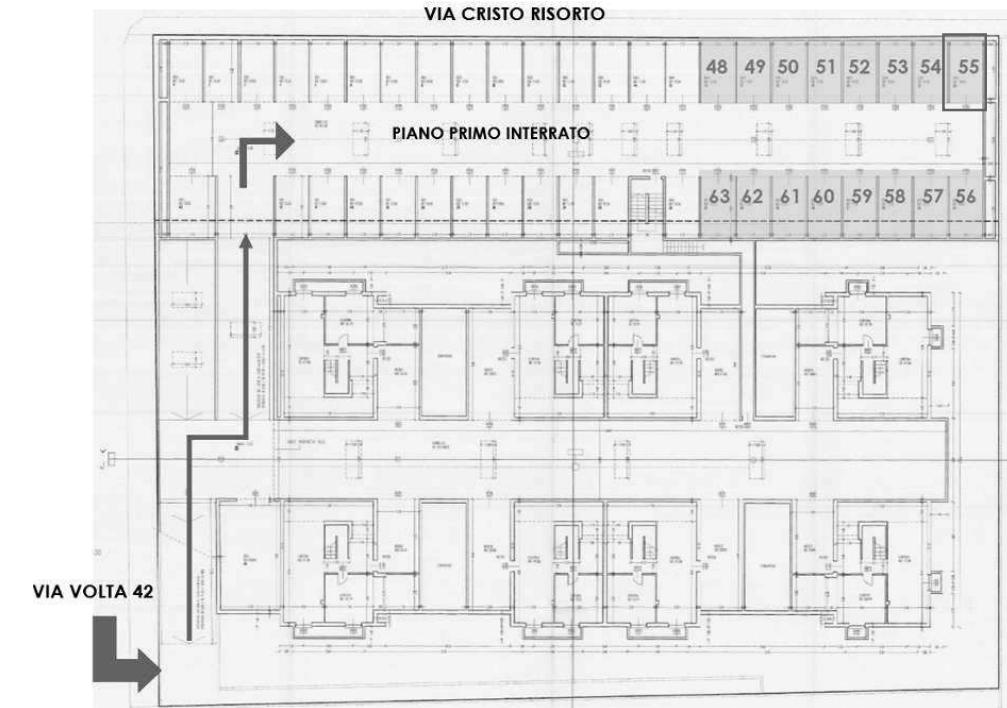
(Box in autorimessa interrata)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), situata ad angolo tra le vie Cristo Risorto e Alessandro Volta da cui si accede all'altezza del civico n 42.

L'immobile è ricompreso in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 e risulta costituito da un unico vano di 16 mq, posto sul lato sinistro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso.



#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

- Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B)

Intestati: [REDACTED]

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 20 part. 891 sub. 55**



dati classamento: categoria **C/6** – classe 6 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 16 mq – rendita € 43,38

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

#### Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOponomastICA del 16/07/2024 Pratica n. MI0351141 in atti dal 16/07/2024 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 351141.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOponomastICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0189415 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19230.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2006 Pratica n. MI0036471 in atti dal 20/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3223.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/01/2005 Pratica n. MI0047712 in atti dal 20/01/2005 COSTITUZIONE (n. 292.1/2005)

#### Descrizione di confini, da nord in senso orario: (all. B)

Enti comuni, corsello comune, a.u.i. sub 54, terrapieno.

#### Note

la particella 891 deriva per variazione del 13/12/2004 pratica n. MI0801396 delle particelle 35 e 36 e della particella 577 per variazione del 10/06/1986

#### 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 del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), accessibile da Alessandro Volta n 42, ricompresa in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000, costituita da un unico vano di 16 mq, posto sul lato sinistro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso

#### 2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi aree verdi (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3 km stazione ferroviaria di Treviglio, a circa 600 mt stazione ferroviaria di Cassano D'Adda.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale BR-BE-MI A35 – TEEM A58

#### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne

Autorimessa costituita da 2 piani interrati afferente a complesso residenziale di 8 ville

- struttura: cemento armato gettato in opera e lastre prefabbricate in predalles
- accesso: 1 cancello carraio elettrificato
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti: presenza di infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura del corsello comune

#### 2.4. Caratteristiche descrittive interne

- Saracinesca in lamiera grecata non elettrificata

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- imp. elettrico: canalizzato esterno, non funzionante in quanto disattivato dall'amministrazione l'alimentazione elettrica su tutto il piano
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto

### **3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/09/2025, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di accertamento risultano essere in stato di abbandono ed occupate da suppellettili di vario genere.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato. (**all 3A/3B**).

### **4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **4.1. Attuali proprietari**

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Cavallo Antonio in data 10/07/2003 rep. n. 68263/16088 (notaio in Treviglio)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109876/65847  
a favore di [REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - relativamente ad appezzamenti di terreno in Cassano D'Adda al foglio 20, mappali 35 e 36  
contro [REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

#### **4.2. Precedenti proprietari**

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

### **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 superstito**

Nessuna

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

- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa con destinazione Sr1p al Comune che concede diritto ad edificare nel sottosuolo 2 livelli di parcheggi interrati
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria

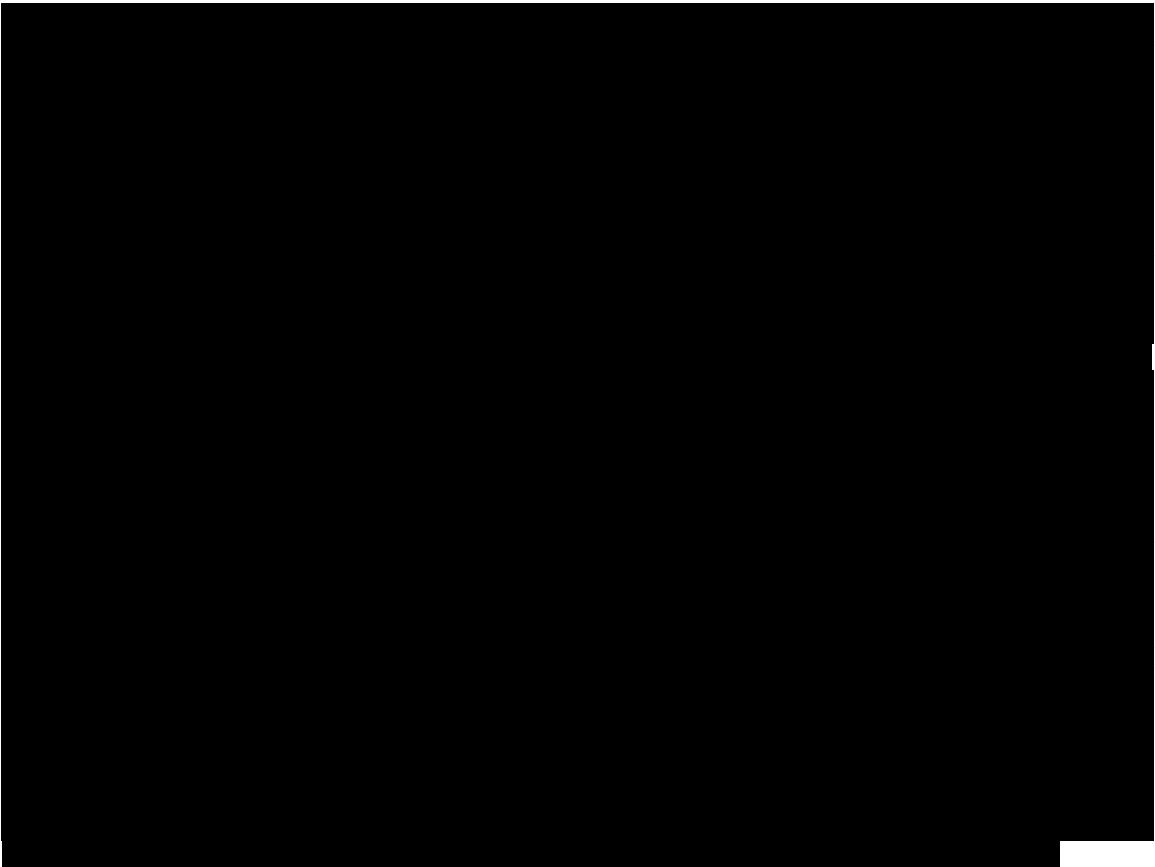
iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 18/07/2023 ai nn. 100705/17264 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - Notaio Cavalli Antonio in data 24/07/2003 rep. 68340 a favore di

[REDAZIONE] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro [REDAZIONE]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 600.000 di cui € 200.000 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

[REDAZIONE]





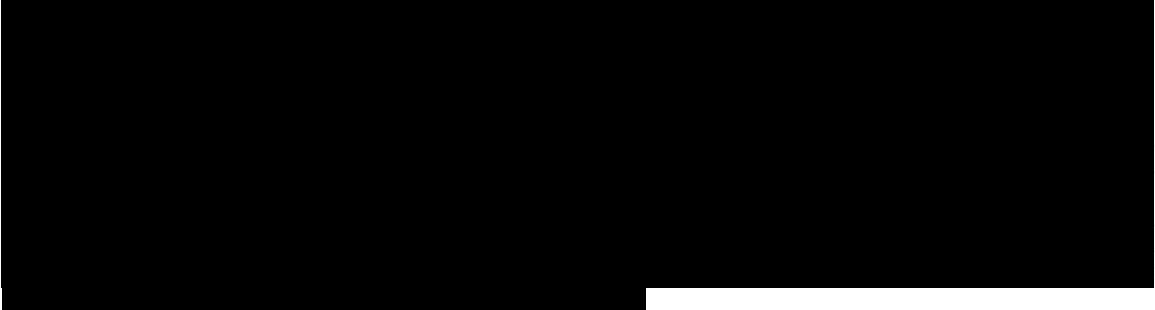
**Ipoteca giudiziale 1**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/04/2011 ai nn. 46838/10390 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/04/2011 rep. 2312 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**



**Ipoteca giudiziale 2**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 27/07/2011 ai nn. 87419/20030 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 15/07/2011 rep. 6275/2 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di



Unità negoziale 4 da immobile n 37 ad immobile n 52  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

SI ALLEGA COPIA AUTENTICA DEL RICORSO-DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI BERGAMO IN DATA 15.07.2011 AI N.RI 2941/11 ING., 6276/11 R.G. E 3300/11 REP., DICHiarato PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO. SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE A QUELLA ISCRITTA IN DATA 21.07.2011 AI N.RI 38662 R.G. E 7802 R.P., COME DA ALLEGATO DUPLICATO DI QUIETANZA.

**Ipoteca giudiziale 3**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/03/2012 ai nn. 32644/5220 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14/02/2012 rep. 1188 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 4**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 10/10/2012 ai nn. 100279/17001 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/09/2012 rep. 6590 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 5**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 17/05/2013 ai nn. 45649/7724 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/04/2013 rep. 3295 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di  
[REDACTED]

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro  
[REDACTED]

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**  
[REDACTED]

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**

ATTO GIUDIZIARIO del 27/03/2025 rep. 822 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47204/32659  
contro  
[REDACTED]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
in favore di  
[REDACTED]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 172.202,92 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

• **Altre trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 14/07/2016 ai nn. 81832/51809  
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/03/2016 rep. 1161  
a favore di  
[REDACTED]

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro  
[REDACTED]

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
[REDACTED]

Eventuali note/osservazioni: nessuna

## 6 CONDOMINIO (all. 2)

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere amministrato dallo Studio del Sig Marco Piatto – via Buonarroti n 2 – Cassano D'Adda - piattomarco@gmail.com- che ha fornito le informazioni che seguono

### **6.1. Spese di gestione condominiale: immobile sub 55**

1. indicazione dei millesimi di proprietà: **5,118**
  2. importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: **€ 85 / € 95**
  3. eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna spesa deliberata al momento**
  4. eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Vs risposta alla presente richiesta: **€ 170**
- 

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi: **informazione non fornita**
- indicazione degli impianti centralizzati: **impianto elettrico e futuro anello antincendio**
- indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.: **informazione non fornita**
- documenti condominiali da allegare se disponibili:
  - a. regolamento di condominio: **informazione non fornita**
  - b. certificazione energetica: **non necessaria**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica: **protocollato al Comune di Cassano d'Adda il 17/12/2004 al n.26291 -NON ALLEGATO**
  - d. CPI – certificato di prevenzione incendi: **in fieri - ad oggi assente**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità: **informazione non fornita**

### **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile

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.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesisteva alla data del **1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggiate sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

**I box risultano attualmente inagibili in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024.**

Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio della dell'autorimessa. In data 23.07.2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VV.F ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VV.F.: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esito al sopralluogo effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione in-

cendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la presentazione della Valutazione di progetto ai VVF.

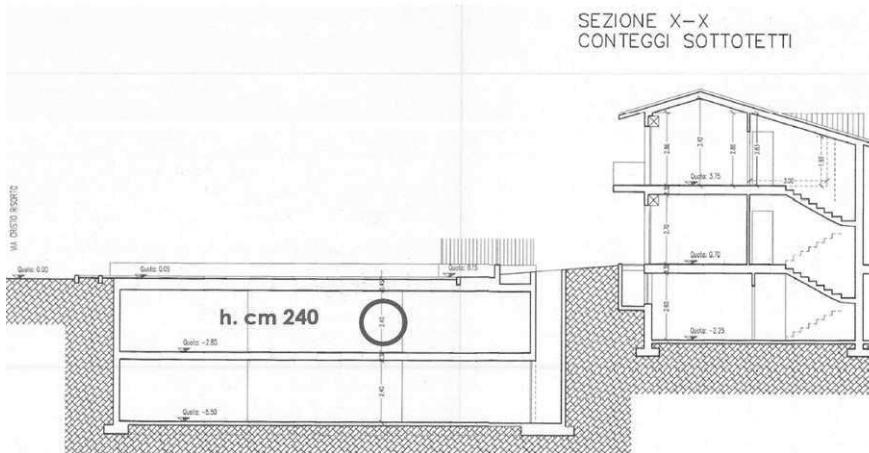
Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

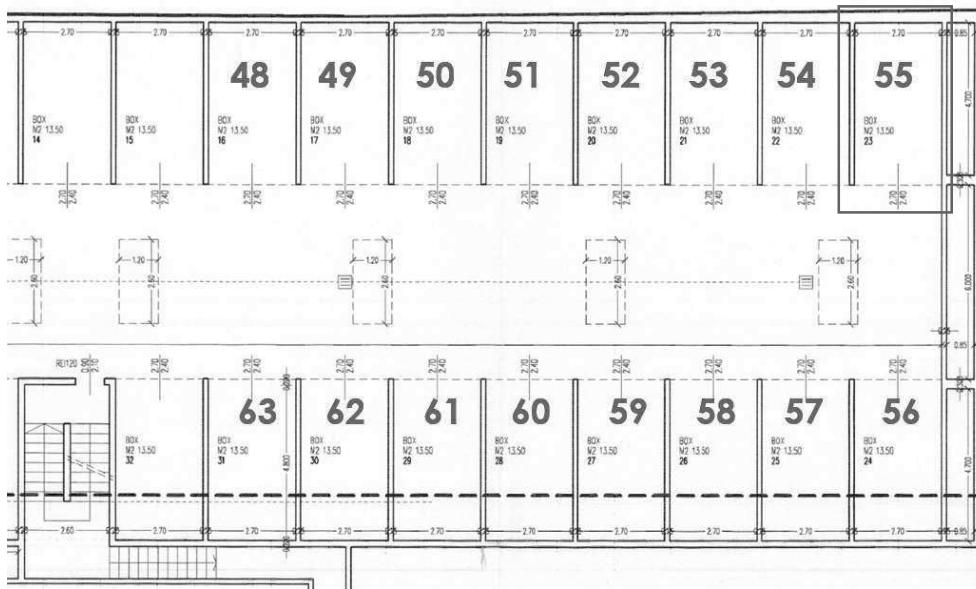
- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CSSANO D'ADDA (MI) - **Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025**
- VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO - **Parere di conformità condizionato** dell'11/07/2025 in cui si attesta che la documentazione progettuale prodotta risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive riportate nel verbale ed alla quali si dovrà ottemperare preventivamente al deposito della segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari
- Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003
- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa
- Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
- Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
- Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
- Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
- Denuncia cementi armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
- Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
- Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
- Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
- Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

#### **STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PE 2003-019 DEL 14.07.2003**





## 7.2. Conformità urbanistica:

Verificata – conforme

## 7.3. Conformità edilizia:

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

## 7.4. Conformità catastale

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 in loco dalla scrivente

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superficie secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna londa (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

- **superficie interna lorda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 8				
LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORTE MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
<b>8</b>	<b>BOX SUB 55 – PS1</b>	16	1,00	16
		<b>16</b>		<b>16</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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 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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

### 9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
- categorie catastali simili (C6);
- prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
- appartenenza alla medesima zona OMI
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
- prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

#### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI – n 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - MAGGIO 2025									
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
B1	C 6	1	1/10/23	€ 12.500,00	15	1	15	15	833,33 €
B1	C 6	2	1/1/24	€ 8.000,00	15	1	15	15	533,33 €
B1	C 6	3	1/11/24	€ 15.000,00	14	1	14	16,5	909,09 €
B1	C 6	4	1/11/24	€ 20.000,00	40	1	40	40	500,00 €
B2	C 6	5	1/5/25	€ 14.000,00	15	1	15	19	736,84 €
B1	C 6	6	1/5/25	€ 14.000,00	14	1	14	14	1.000,00 €
				€ 83.500,00					119,5 698,74 €

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 700,00

#### Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

##### Borsino Immobiliare

BOX C6	ottimo	€/mq 877
	normale	€/mq 761

##### Bollettino CCIAA

BOX C6	ottimo	€/mq 22.000	€/mq 1.571
	normale	€/mq 13.000	€/mq 928

##### Quotazioni OMI -AE

BOX C6	ottimo	€/mq 900
	normale	€/mq 450

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 915



\*\*\*

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

**€/mq 700,00**

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che in alcune zone risulta lievemente danneggiato da infiltrazioni di cui non è stata indagata la provenienza in sede di indagini peritali in quanto l'attività non rientra nel perimetro dell'incarico affidato all'esperto nominato

### 9.3. Valutazione LOTTO 8

VALUTAZIONE BENI LOTTO 8				
LOTTO 8	SUP. COMM. LORDA (M <sup>2</sup> )	PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO (€/M <sup>2</sup> )	VALORE DI MERCATO INTERO 1/1 €	VALORE DI MERCATO DI DIRITTO E QUOTA € ARROTONDATO
BOX SUB 55	16	700,00	€ 11.200,00	<b>€ 11.000,00</b>

### 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

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – LOTTO 8 – SUB 55

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 11.000,00</b>
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 550,00</b>
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	<b>-€ 170,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	<b>-€ 2.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 8.280,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnalano le criticità sotto elencate.

- Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale
- Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)
- Assenza del certificato di agibilità

## LOTTO 9 – sub 56

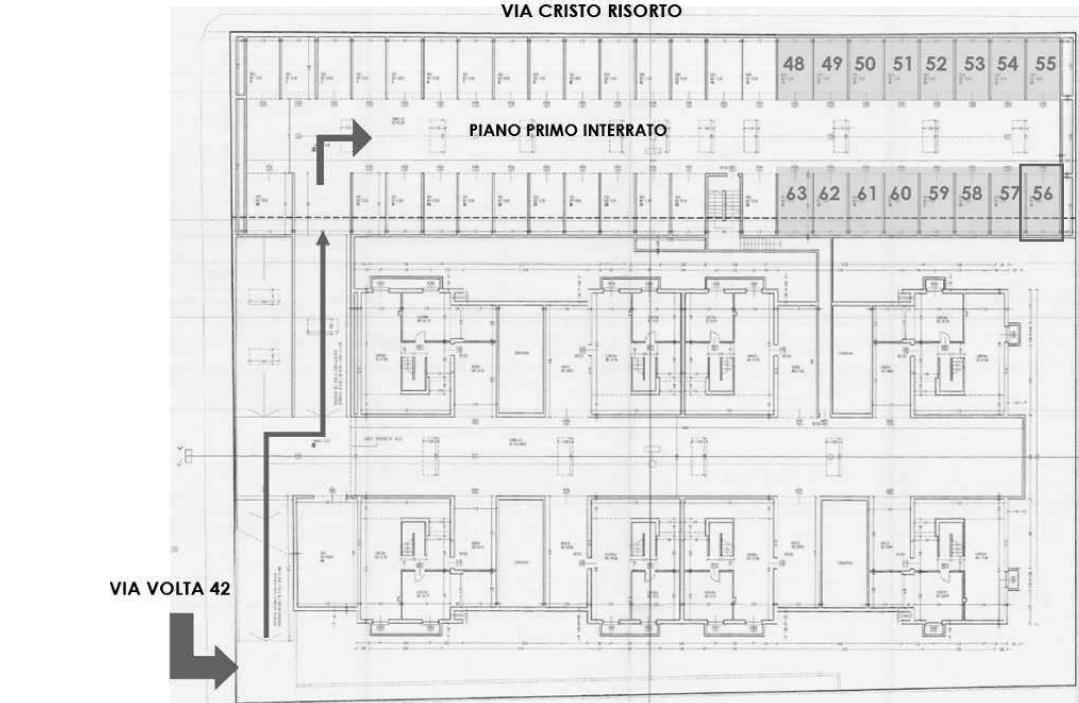
(Box in autorimessa interrata)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), situata ad angolo tra le vie Cristo Risorto e Alessandro Volta da cui si accede all'altezza del civico n 42.

L'immobile è ricompreso in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 e risulta costituito da un unico vano di 16 mq, posto sul lato destro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso.



#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

- Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B)

Intestati: [REDACTED]

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 20 part. 891 sub. 56**



dati classamento: categoria **C/6** – classe 6 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 16 mq – rendita € 43,38

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

#### Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/07/2024 Pratica n. MI0351143 in atti dal 16/07/2024 VARIAZIONE DI TOPO NOMASTICA (n. 351143.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0189426 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPO NOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19239.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2006 Pratica n. MI0036471 in atti dal 20/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3223.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/01/2005 Pratica n. MI0047712 in atti dal 20/01/2005 COSTITUZIONE (n. 292.1/2005)

#### Descrizione di confini, da nord in senso orario: (all. B)

Enti comuni, terrapieno, a.u.i. sub 57, corsello comune.

#### Note

la particella 891 deriva per variazione del 13/12/2004 pratica n. MI0801396 delle particelle 35 e 36 e della particella 577 per variazione del 10/06/1986

#### 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 del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), accessibile da Alessandro Volta n 42, ricompresa in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000, costituita da un unico vano di 16 mq, posto sul lato destro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso

#### 2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi aree verdi (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3 km stazione ferroviaria di Treviglio, a circa 600 mt stazione ferroviaria di Cassano D'Adda.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale BR-BE-MI A35 – TEEM A58

#### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne

Autorimessa costituita da 2 piani interrati afferente a complesso residenziale di 8 ville

- struttura: cemento armato gettato in opera e lastre prefabbricate in predalles
- accesso: 1 cancello carraio elettrificato
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti: presenza di infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura del corsello comune

#### 2.4. Caratteristiche descrittive interne

- Saracinesca in lamiera grecata non elettrificata

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- imp. elettrico: canalizzato esterno, non funzionante in quanto disattivato dall'amministrazione l'alimentazione elettrica su tutto il piano
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto

### **3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/09/2025, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di accertamento risultano essere in stato di abbandono ed occupate da suppellettili di vario genere.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato. (**all 3A/3B**).

### **4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **4.1. Attuali proprietari**

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Cavallo Antonio in data 10/07/2003 rep. n. 68263/16088 (notaio in Treviglio)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109876/65847  
a favore di [REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - relativamente ad appezzamenti di terreno in Cassano D'Adda al foglio 20, mappali 35 e 36  
contro [REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

#### **4.2. Precedenti proprietari**

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

### **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 superstito**

Nessuna

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

- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa con destinazione Sr1p al Comune che concede diritto ad edificare nel sotto-suolo 2 livelli di parcheggi interrati
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

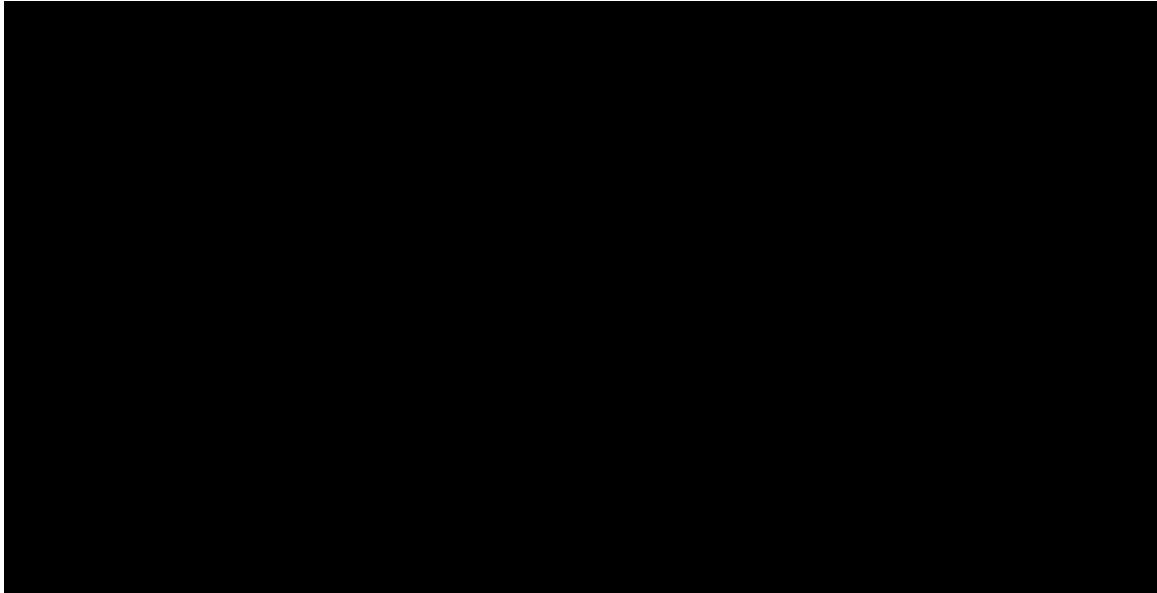
Ipoteca volontaria

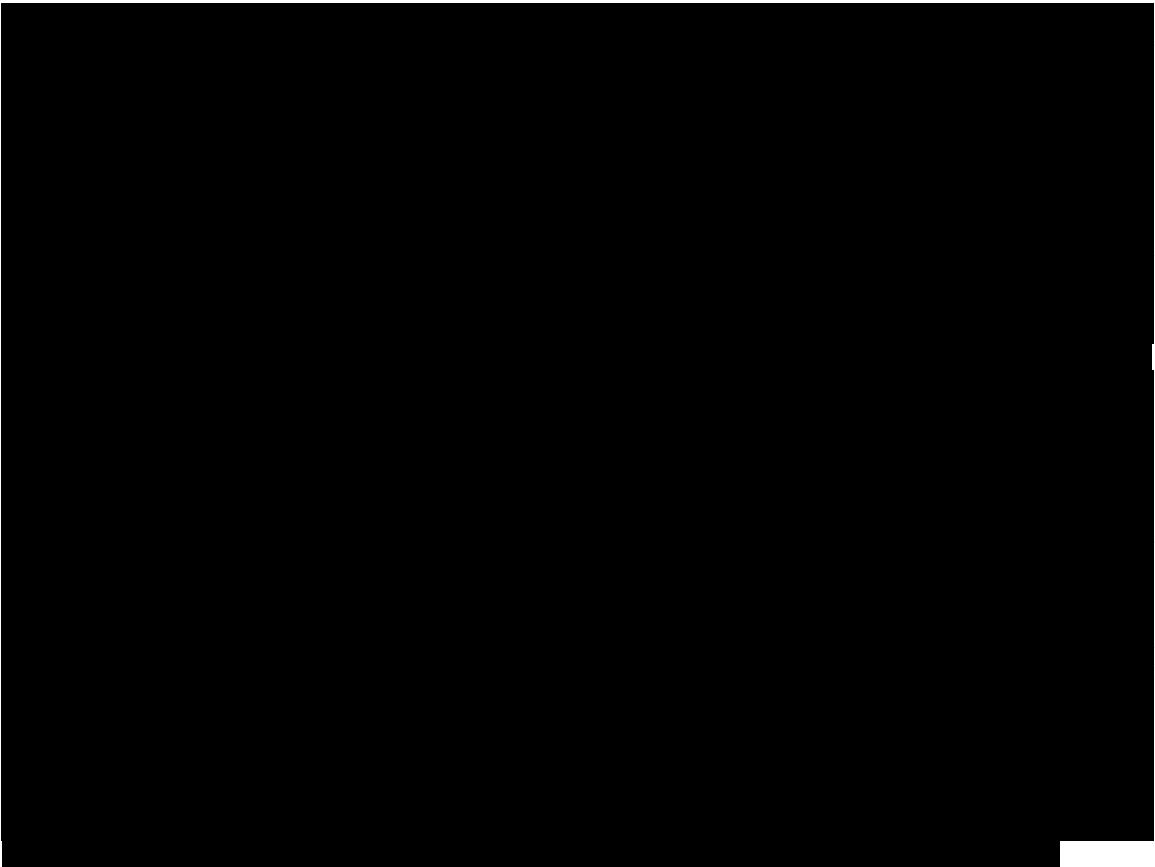
Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 18/07/2023 ai nn. 100705/17264 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - Notaio Cavalli Antonio in data 24/07/2003 rep. 68340 a favore di

[REDAZIONE] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro [REDAZIONE]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 600.000 di cui € 200.000 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**





**Ipoteca giudiziale 1**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/04/2011 ai nn. 46838/10390 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/04/2011 rep. 2312 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**



**Ipoteca giudiziale 2**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 27/07/2011 ai nn. 87419/20030 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 15/07/2011 rep. 6275/2 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di



Unità negoziale 4 da immobile n 37 ad immobile n 52  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

#### **Ipoteca giudiziale 3**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/03/2012 ai nn. 32644/5220 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14/02/2012 rep. 1188 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

#### **Ipoteca giudiziale 4**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 10/10/2012 ai nn. 100279/17001 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/09/2012 rep. 6590 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 5**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 17/05/2013 ai nn. 45649/7724 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/04/2013 rep. 3295 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**

ATTO GIUDIZIARIO del 27/03/2025 rep. 822 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47204/32659  
contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
in favore di

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 172.202,92 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

• **Altre trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 14/07/2016 ai nn. 81832/51809  
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/03/2016 rep. 1161  
a favore di

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**6 CONDOMINIO (all. 2)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere amministrato dallo Studio del Sig Marco Piatto – via Buonarroti n 2 – Cassano D'Adda - piattomarco@gmail.com- che ha fornito le informazioni che seguono

## **6.1. Spese di gestione condominiale: immobile sub 56**

- indicazione dei millesimi di proprietà: **5,118**
  - importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: **€ 85 / € 95**
  - eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna spesa deliberata al momento**
  - eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Vs risposta alla presente richiesta: **€ 170**
- 

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi: **informazione non fornita**
- indicazione degli impianti centralizzati: **impianto elettrico e futuro anello antincendio**
- indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.: **informazione non fornita**
- documenti condominiali da allegare se disponibili:
  - a. regolamento di condominio: **informazione non fornita**
  - b. certificazione energetica: **non necessaria**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica: **protocollato al Comune di Cassano d'Adda il 17/12/2004 al n.26291 -NON ALLEGATO**
  - d. CPI – certificato di prevenzione incendi: **in fieri - ad oggi assente**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità: **informazione non fornita**

## **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

## **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile

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.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesisteva alla data del **1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggiate sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

**I box risultano attualmente inagibili in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024.**

Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio della dell'autorimessa. In data 23.07.2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VVF ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VVF: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esito al sopralluogo effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione incendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

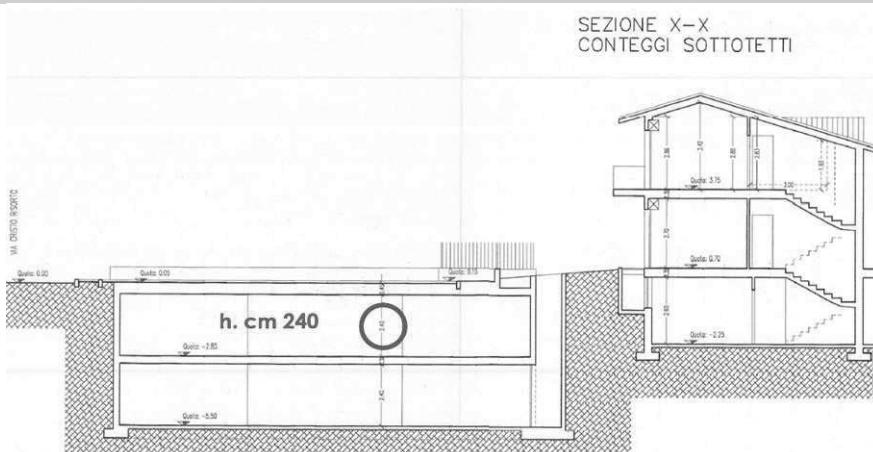
Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la presentazione della Valutazione di progetto ai VVF.  
Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

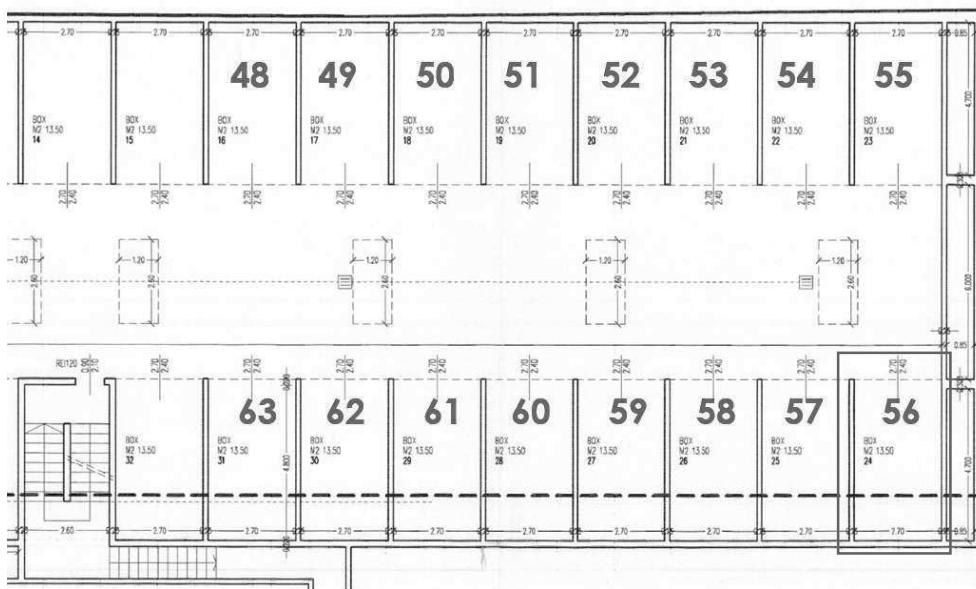
- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CSSANO D'ADDA (MI) - **Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025**
- VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO - **Parere di conformità condizionato** dell'11/07/2025 in cui si attesta che la documentazione progettuale prodotta risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive riportate nel verbale ed alla quali si dovrà ottemperare preventivamente al deposito della segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari
- Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003
- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa
- Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
- Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
- Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
- Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
- Denuncia cementi armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
- Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
- Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
- Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
- Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

#### **STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PE 2003-019 DEL 14.07.2003**





## 7.2. Conformità urbanistica:

Verificata – conforme

## 7.3. Conformità edilizia:

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

## 7.4. Conformità catastale

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 in loco dalla scrivente

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superficie secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna linda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna linda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna linda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

**TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE  
LOTTO 9**

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LINDA SEL (MQ)	RAPPORI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LINDA (MQ)
<b>9</b>	<b>BOX SUB 56 – PS1</b>	16	1,00	16
		<b>16</b>		<b>16</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetusità, 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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

### 9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
  - categorie catastali simili (C6);
  - prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
  - appartenenza alla medesima zona OMI
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
  - prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

#### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI - n. 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - MAGGIO 2025									
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
B1	C 6	1	1/10/23	€ 12.500,00	15	1	15	15	833,33 €
B1	C 6	2	1/1/24	€ 8.000,00	15	1	15	15	533,33 €
B1	C 6	3	1/11/24	€ 15.000,00	14	1	14	16,5	909,09 €
B1	C 6	4	1/11/24	€ 20.000,00	40	1	40	40	500,00 €
B2	C 6	5	1/5/25	€ 14.000,00	15	1	15	19	736,84 €
B1	C 6	6	1/5/25	€ 14.000,00	14	1	14	14	1.000,00 €
				€ 83.500,00				119,5	698,74 €

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 700,00

#### Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

##### Borsino Immobiliare

BOX C6	ottimo	€/mq 877
	normale	€/mq 761

##### Bollettino CCIAA

BOX C6	ottimo	€/mq 22.000	€/mq 1.571
	normale	€/mq 13.000	€/mq 928

##### Quotazioni OMI - AE

BOX C6	ottimo	€/mq 900
	normale	€/mq 450

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 915

\*\*\*

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

**€/mq 700,00**

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che in alcune zone risulta lievemente danneggiato da infiltrazioni di cui non è stata indagata la provenienza in sede di indagini peritali in quanto l'attività non rientra nel perimetro dell'incarico affidato all'esperto nominato

### 9.3. Valutazione LOTTO 9

<b>VALUTAZIONE BENI LOTTO 9</b>				
<b>LOTTO 9</b>	<b>SUP. COMM. LORDA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO (€/M<sup>2</sup>)</b>	<b>VALORE DI MERCATO INTERO 1/1 €</b>	<b>VALORE DI MERCATO DI DIRITTO E QUOTA € ARROTONDATO</b>
<b>BOX SUB 56</b>	16	700,00	€ 11.200	<b>€ 11.000,00</b>

### 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

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – LOTTO 9 – SUB 56</b>	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 11.000,00</b>
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 550,00</b>
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	<b>-€ 170,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	<b>-€ 2.000,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:</b>	<b>€ 8.280,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnalano le criticità sotto elencate.

- Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale
- Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)
- Assenza del certificato di agibilità

# LOTTO 10 – sub 57

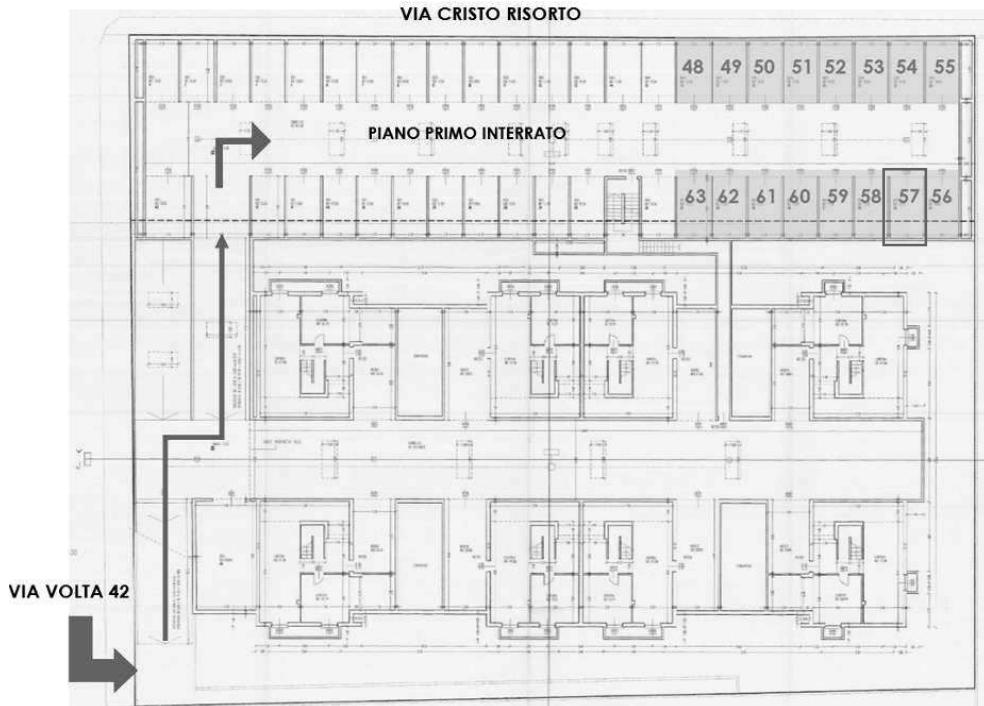
(Box in autorimessa interrata)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), situata ad angolo tra le vie Cristo Risorto e Alessandro Volta da cui si accede all'altezza del civico n 42.

L'immobile è ricompreso in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 e risulta costituito da un unico vano di 15 mq, posto sul lato destro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso.



### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

- Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B)

Intestati:

[REDACTED]  
Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 20 part. 891 sub. 57**

dati classamento: categoria **C/6** – classe 6 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale 15 mq – rendita € 40,28

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

#### Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOponomastICA del 16/07/2024 Pratica n. MI0351145 in atti dal 16/07/2024 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 351145.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOponomastICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0189431 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19244.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2006 Pratica n. MI0036471 in atti dal 20/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3223.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/01/2005 Pratica n. MI0047712 in atti dal 20/01/2005 COSTITUZIONE (n. 292.1/2005)

#### Descrizione di confini, da nord in senso orario: (all. B)

a.u.i. sub 56, terrapieno, a.u.i. sub 58, corsello comune.

#### Note

la particella 891 deriva per variazione del 13/12/2004 pratica n. MI0801396 delle particelle 35 e 36 e della particella 577 per variazione del 10/06/1986

#### 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 del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), accessibile da Alessandro Volta n 42, ricompresa in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000, costituita da un unico vano di 15 mq, posto sul lato destro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso

#### 2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi aree verdi (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3 km stazione ferroviaria di Treviglio, a circa 600 mt stazione ferroviaria di Cassano D'Adda.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale BR-BE-MI A35 – TEEM A58

#### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne

Autorimessa costituita da 2 piani interrati afferente a complesso residenziale di 8 ville

- struttura: cemento armato gettato in opera e lastre prefabbricate in predalles
- accesso: 1 cancello carraio elettrificato
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti: presenza di infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura del corsello comune

#### 2.4. Caratteristiche descrittive interne

- Saracinesca in lamiera grecata non elettrificata

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- imp. elettrico: canalizzato esterno, non funzionante in quanto disattivato dall'amministrazione l'alimentazione elettrica su tutto il piano
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto

### **3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/09/2025, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di accertamento risultano essere in stato di abbandono ed occupate da suppellettili di vario genere.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato. (**all 3A/3B**).

### **4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **4.1. Attuali proprietari**

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Cavallo Antonio in data 10/07/2003 rep. n. 68263/16088 (notaio in Treviglio)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109876/65847  
a favore di [REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - relativamente ad appezzamenti di terreno in Cassano D'Adda al foglio 20, mappali 35 e 36  
contro [REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

#### **4.2. Precedenti proprietari**

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

### **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 superstité**

Nessuna

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

- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa con destinazione Sr1p al Comune che concede diritto ad edificare nel sotto-suolo 2 livelli di parcheggi interrati
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

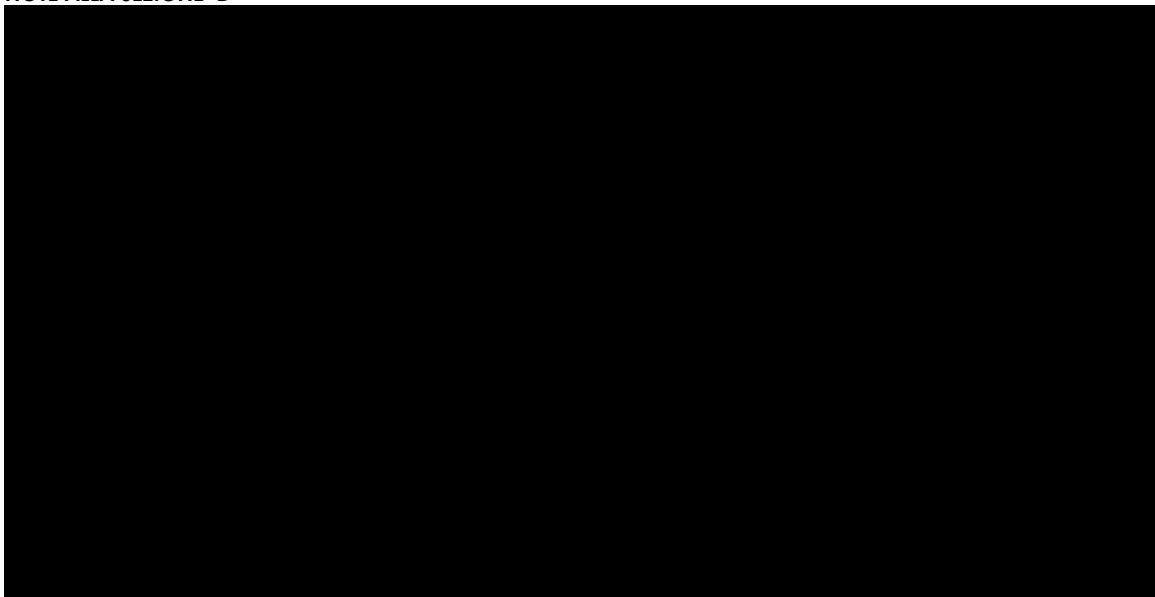
Ipoteca volontaria

Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. Il. di Milano 2 il 18/07/2023 ai nn. 100705/17264 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - Notaio Cavalli Antonio in data 24/07/2003 rep. 68340 a favore di

[REDAZIONE] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro [REDAZIONE]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 600.000 di cui € 200.000 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**





**Ipoteca giudiziale 1**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/04/2011 ai nn. 46838/10390 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/04/2011 rep. 2312 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**



**Ipoteca giudiziale 2**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 27/07/2011 ai nn. 87419/20030 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 15/07/2011 rep. 6275/2 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di



Unità negoziale 4 da immobile n 37 ad immobile n 52  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

SI ALLEGA COPIA AUTENTICA DEL RICORSO-DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI BERGAMO IN DATA 15.07.2011 AI N.RI 2941/11 ING., 6276/11 R.G. E 3300/11 REP., DICHIARATO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO. SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE A QUELLA ISCRITTA IN DATA 21.07.2011 AI N.RI 38662 R.G. E 7802 R.P., COME DA ALLEGATO DUPLICATO DI QUIETANZA.

**Ipoteca giudiziale 3**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/03/2012 ai nn. 32644/5220 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14/02/2012 rep. 1188 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 4**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 10/10/2012 ai nn. 100279/17001 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/09/2012 rep. 6590 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 5**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 17/05/2013 ai nn. 45649/7724 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/04/2013 rep. 3295 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

- SI RICHIEDONO DUE DUPLICATI DI QUIETANZA.

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**

ATTO GIUDIZIARIO del 27/03/2025 rep. 822 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47204/32659  
contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
in favore di

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 172.202,92 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

• **Altre trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 14/07/2016 ai nn. 81832/51809  
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/03/2016 rep. 1161  
a favore di

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**6 CONDOMINIO (all. 2)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere amministrato dallo Studio del Sig Marco Piatto – via Buonarroti n 2 – Cassano D'Adda - piattomarco@gmail.com- che ha fornito le informazioni che seguono

## **6.1. Spese di gestione condominiale: immobile sub 57**

- indicazione dei millesimi di proprietà: **4,798**
  - importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: **€ 80 / € 90**
  - eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna spesa deliberata al momento**
  - eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Vs risposta alla presente richiesta: **€ 160**
- 

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi: **informazione non fornita**
- indicazione degli impianti centralizzati: **impianto elettrico e futuro anello antincendio**
- indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.: **informazione non fornita**
- documenti condominiali da allegare se disponibili:
  - a. regolamento di condominio: **informazione non fornita**
  - b. certificazione energetica: **non necessaria**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica: **protocollato al Comune di Cassano d'Adda il 17/12/2004 al n.26291 -NON ALLEGATO**
  - d. CPI – certificato di prevenzione incendi: **in fieri - ad oggi assente**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità: **informazione non fornita**

## **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

## **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile

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.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesisteva alla data del **1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggiate sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

**I box risultano attualmente inagibili in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024.**

Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio della dell'autorimessa. In data 23.07.2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VVF ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VVF: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esito al sopralluogo effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione incendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

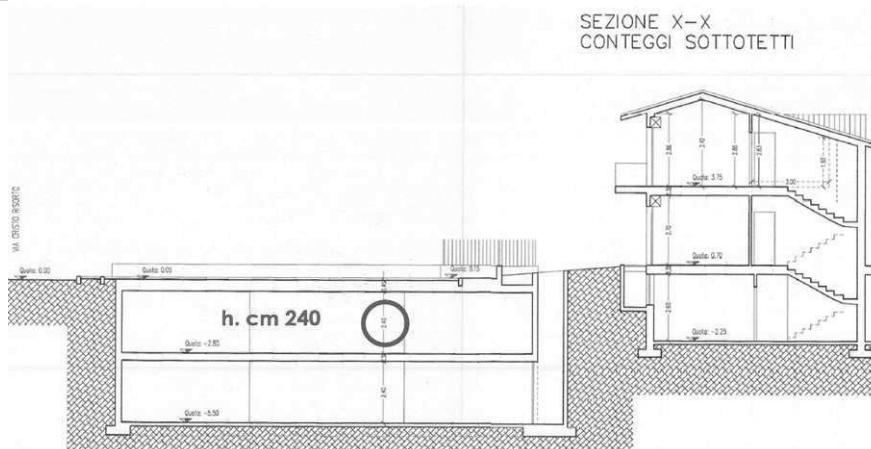
Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la presentazione della Valutazione di progetto ai VVF.  
Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

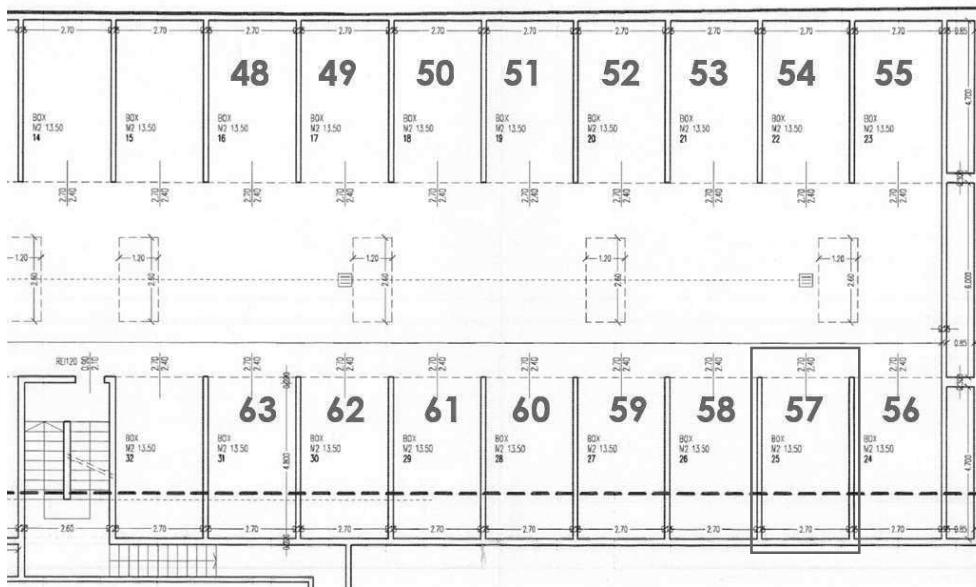
- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CSSANO D'ADDA (MI) - **Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025**
- VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO - **Parere di conformità condizionato** dell'11/07/2025 in cui si attesta che la documentazione progettuale prodotta risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive riportate nel verbale ed alla quali si dovrà ottemperare preventivamente al deposito della segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari
- Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003
- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa
- Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
- Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
- Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
- Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
- Denuncia cementi armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
- Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
- Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
- Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
- Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

#### **STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PE 2003-019 DEL 14.07.2003**





## 7.2. Conformità urbanistica:

Verificata – conforme

## 7.3. Conformità edilizia:

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

## 7.4. Conformità catastale

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 in loco dalla scrivente

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superficie seconda-

rie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

**TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE  
LOTTO 10**

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORTE MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
<b>10</b>	<b>BOX SUB 57 – PS1</b>	15	1,00	15
		<b>15</b>		<b>15</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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 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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

### 9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estratti dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità im-

mobiliari oggetto di stima.

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
- categorie catastali simili (C6);
- prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
- appartenenza alla medesima zona OMI
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
- prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

#### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI – n. 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - MAGGIO 2025									
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
B1	C 6	1	1/10/23	€ 12.500,00	15	1	15	15	833,33 €
B1	C 6	2	1/1/24	€ 8.000,00	15	1	15	15	533,33 €
B1	C 6	3	1/11/24	€ 15.000,00	14	1	14	16,5	909,09 €
B1	C 6	4	1/11/24	€ 20.000,00	40	1	40	40	500,00 €
B2	C 6	5	1/5/25	€ 14.000,00	15	1	15	19	736,84 €
B1	C 6	6	1/5/25	€ 14.000,00	14	1	14	14	1.000,00 €
				€ 83.500,00			119,5	698,74 €	

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 700,00

#### Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

##### Borsino Immobiliare

BOX C6	ottimo	€/mq	877
	normale	€/mq	761

##### Bollettino CCIAA

BOX C6	ottimo	€/mq	22.000	€/mq	1.571
	normale	€/mq	13.000	€/mq	928

##### Quotazioni OMI - AE

BOX C6	ottimo	€/mq	900
	normale	€/mq	450

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 915

\*\*\*

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

**€/mq 700,00**

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che in alcune zone risulta lievemente danneggiato da infiltrazioni di cui non è stata indagata la provenienza in sede di indagini peritali in quanto l'attività non rientra nel perimetro dell'incarico affidato all'esperto nominato

### 9.3. Valutazione LOTTO 10

VALUTAZIONE BENI LOTTO 10				
LOTTO 10	SUP. COMM. LORDA (M <sup>2</sup> )	PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO (€/M <sup>2</sup> )	VALORE DI MERCATO INTERO 1/1 €	VALORE DI MERCATO DI DIRITTO E QUOTA € ARROTONDATO
BOX SUB 57	15	700,00	€ 10.500,00	<b>€ 10.500,00</b>

### 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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – LOTTO 10 – SUB 57	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.500,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 525,00
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 160,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 7.815,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnalano le criticità sotto elencate.

- Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale
- Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)
- Assenza del certificato di agibilità

# LOTTO 11 – sub 58

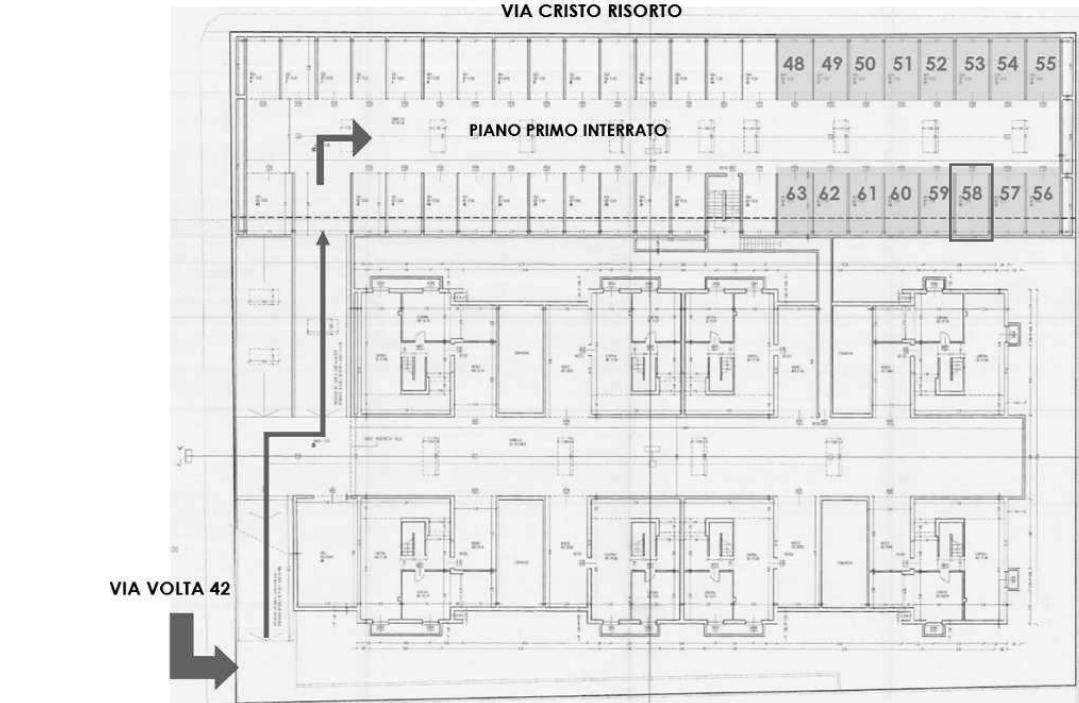
(Box in autorimessa interrata)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), situata ad angolo tra le vie Cristo Risorto e Alessandro Volta da cui si accede all'altezza del civico n 42.

L'immobile è ricompreso in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 e risulta costituito da un unico vano di 15 mq, posto sul lato destro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso.



### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

- Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B)

Intestati: [REDACTED]

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 20 part. 891 sub. 58**



dati classamento: categoria **C/6** – classe 6 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale 15 mq – rendita € 40,28

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

#### Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOponomastICA del 16/07/2024 Pratica n. MI0351147 in atti dal 16/07/2024 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 351147.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOponomastICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0189434 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19247.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2006 Pratica n. MI0036471 in atti dal 20/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3223.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/01/2005 Pratica n. MI0047712 in atti dal 20/01/2005 COSTITUZIONE (n. 292.1/2005)

#### Descrizione di confini, da nord in senso orario: (all. B)

a.u.i. sub 57, terrapieno, a.u.i. sub 59, corsello comune.

#### Note

la particella 891 deriva per variazione del 13/12/2004 pratica n. MI0801396 delle particelle 35 e 36 e della particella 577 per variazione del 10/06/1986

#### 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 del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), accessibile da Alessandro Volta n 42, ricompresa in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000, costituita da un unico vano di 15 mq, posto sul lato destro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso

#### 2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi aree verdi (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3 km stazione ferroviaria di Treviglio, a circa 600 mt stazione ferroviaria di Cassano D'Adda.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale BR-BE-MI A35 – TEEM A58

#### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne

Autorimessa costituita da 2 piani interrati afferente a complesso residenziale di 8 ville

- struttura: cemento armato gettato in opera e lastre prefabbricate in predalles
- accesso: 1 cancello carraio elettrificato
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti: presenza di infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura del corsello comune

#### 2.4. Caratteristiche descrittive interne

- Saracinesca in lamiera grecata non elettrificata

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- imp. elettrico: canalizzato esterno, non funzionante in quanto disattivato dall'amministrazione l'alimentazione elettrica su tutto il piano
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto

### **3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/09/2025, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di accertamento risultano essere in stato di abbandono ed occupate da suppellettili di vario genere.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato. (**all 3A/3B**).

### **4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **4.1. Attuali proprietari**

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Cavallo Antonio in data 10/07/2003 rep. n. 68263/16088 (notaio in Treviglio)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109876/65847  
a favore di [REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - relativamente ad appezzamenti di terreno in Cassano D'Adda al foglio 20, mappali 35 e 36  
contro [REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

#### **4.2. Precedenti proprietari**

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

### **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 superstité**

Nessuna

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

- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa con destinazione Sr1p al Comune che concede diritto ad edificare nel sotto-suolo 2 livelli di parcheggi interrati
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 18/07/2023 ai nn. 100705/17264 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - Notaio Cavalli Antonio in data 24/07/2003 rep. 68340 a favore di

BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC.COOP. A.R.L. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale 00715120150

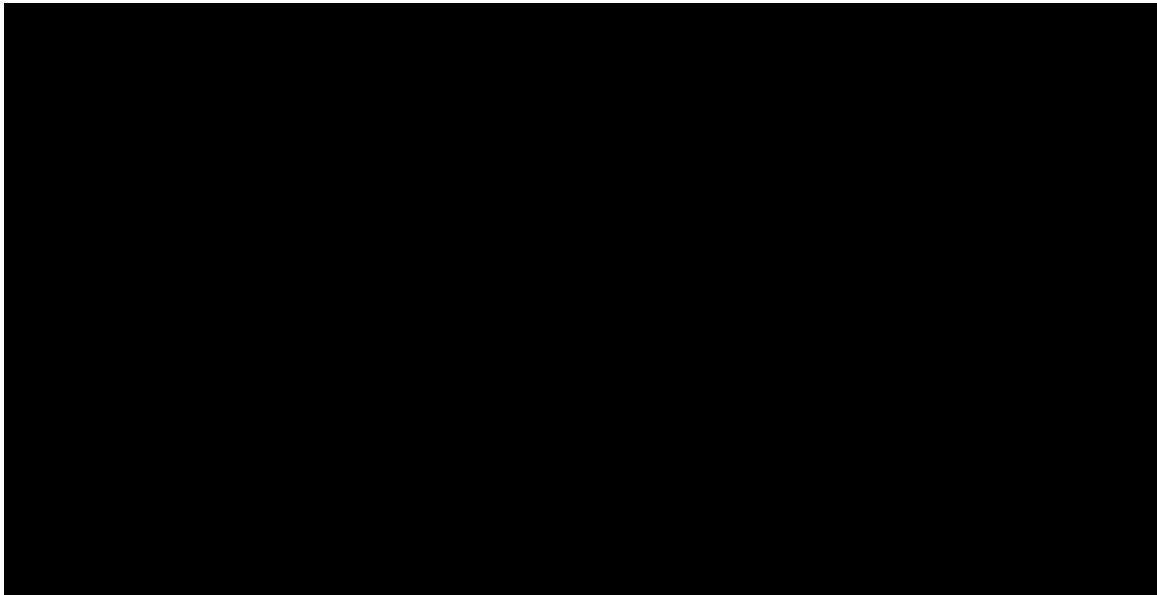
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

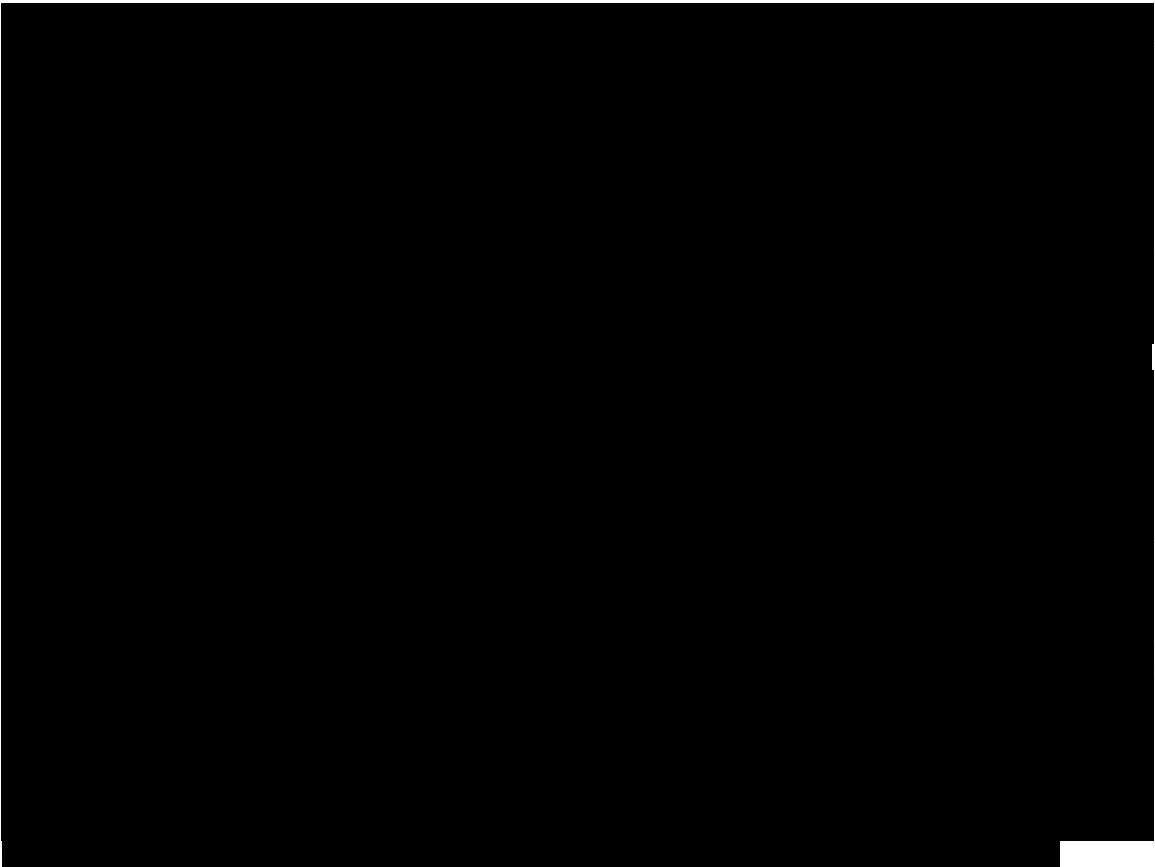
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Importo ipoteca € 600.000 di cui € 200.000 di capitale

Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

NOTE ALLA SEZIONE 'D'





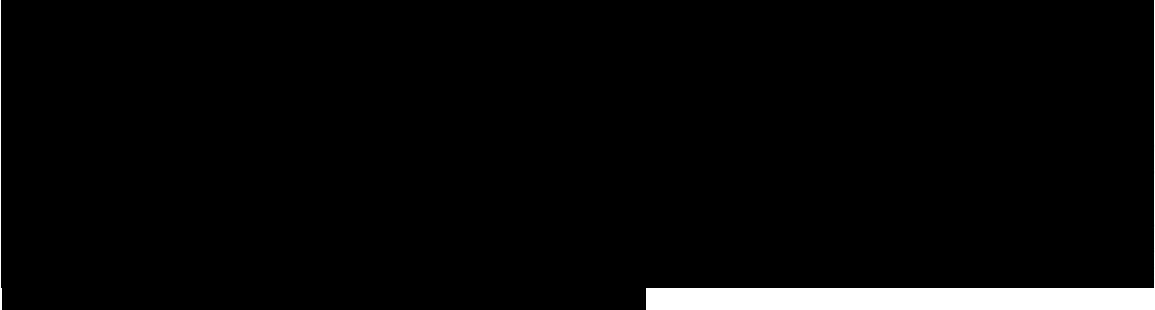
**Ipoteca giudiziale 1**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/04/2011 ai nn. 46838/10390 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/04/2011 rep. 2312 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**



**Ipoteca giudiziale 2**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 27/07/2011 ai nn. 87419/20030 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 15/07/2011 rep. 6275/2 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di



Unità negoziale 4 da immobile n 37 ad immobile n 52  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

SI ALLEGA COPIA AUTENTICA DEL RICORSO-DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI BERGAMO IN DATA 15.07.2011 AI N.RI 2941/11 ING., 6276/11 R.G. E 3300/11 REP., DICHiarato PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO. SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE A QUELLA ISCRITTA IN DATA 21.07.2011 AI N.RI 38662 R.G. E 7802 R.P., COME DA ALLEGATO DUPLICATO DI QUIETANZA.

**Ipoteca giudiziale 3**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/03/2012 ai nn. 32644/5220 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14/02/2012 rep. 1188 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 4**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 10/10/2012 ai nn. 100279/17001 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/09/2012 rep. 6590 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 5**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 17/05/2013 ai nn. 45649/7724 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/04/2013 rep. 3295 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**

ATTO GIUDIZIARIO del 27/03/2025 rep. 822 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47204/32659  
contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
in favore di

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 172.202,92 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

• **Altre trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 14/07/2016 ai nn. 81832/51809  
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/03/2016 rep. 1161  
a favore di

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**6 CONDOMINIO (all. 2)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere amministrato dallo Studio del Sig Marco Piatto – via Buonarroti n 2 – Cassano D'Adda - piattomarco@gmail.com- che ha fornito le informazioni che seguono

## **6.1. Spese di gestione condominiale: immobile sub 58**

- indicazione dei millesimi di proprietà: **4,798**
  - importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: **€ 80 / € 90**
  - eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna spesa deliberata al momento**
  - eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Vs risposta alla presente richiesta: **€ 160**
- 

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi: **informazione non fornita**
- indicazione degli impianti centralizzati: **impianto elettrico e futuro anello antincendio**
- indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.: **informazione non fornita**
- documenti condominiali da allegare se disponibili:
  - a. regolamento di condominio: **informazione non fornita**
  - b. certificazione energetica: **non necessaria**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica: **protocollato al Comune di Cassano d'Adda il 17/12/2004 al n.26291 -NON ALLEGATO**
  - d. CPI – certificato di prevenzione incendi: **in fieri - ad oggi assente**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità: **informazione non fornita**

## **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

## **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile

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.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesisteva alla data del **1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggiate sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

**I box risultano attualmente inagibili in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024.**

Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio della dell'autorimessa. In data 23.07.2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VV.F ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VV.F.: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esito al sopralluogo effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione incendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

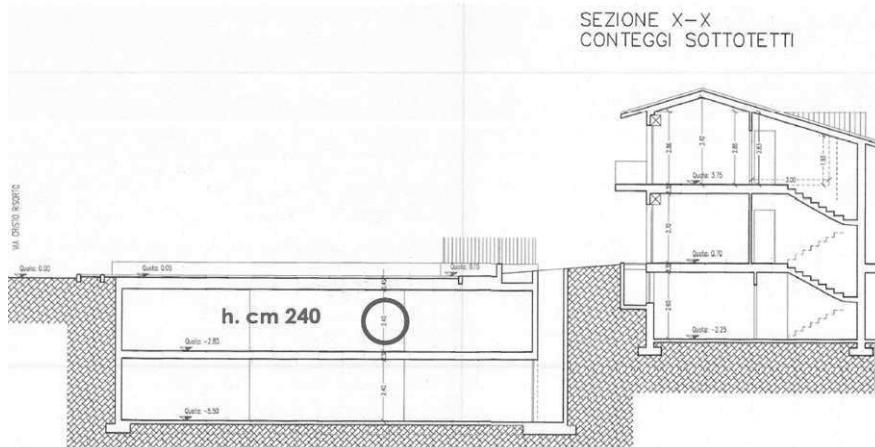
Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la presentazione della Valutazione di progetto ai VVF.  
Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

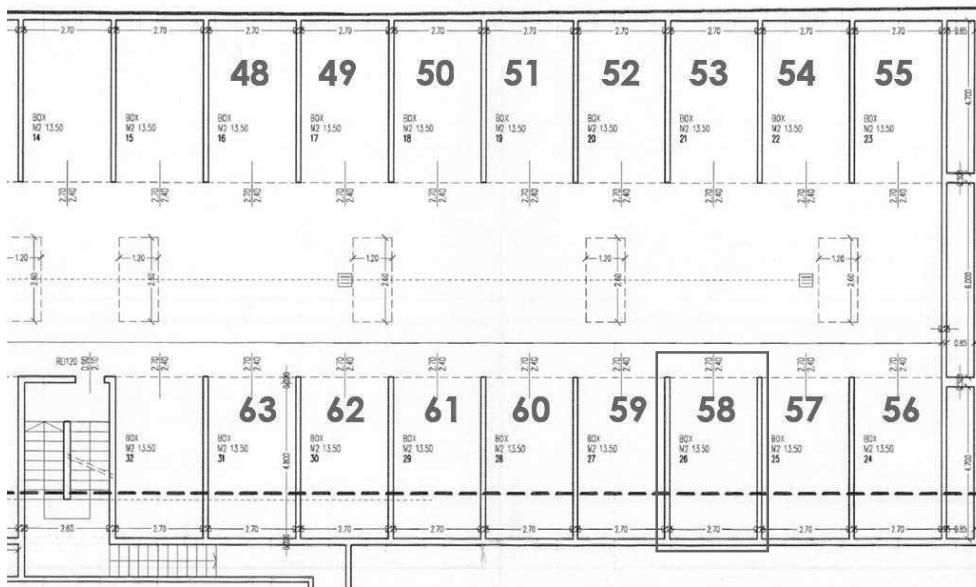
- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CSSANO D'ADDA (MI) - **Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025**
- VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO - **Parere di conformità condizionato** dell'11/07/2025 in cui si attesta che la documentazione progettuale prodotta risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive riportate nel verbale ed alla quali si dovrà ottemperare preventivamente al deposito della segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari
- Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003
- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa
- Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
- Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
- Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
- Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
- Denuncia cementi armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
- Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
- Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
- Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
- Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

#### **STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PE 2003-019 DEL 14.07.2003**





## 7.2. Conformità urbanistica:

Verificata – conforme

## 7.3. Conformità edilizia:

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

## 7.4. Conformità catastale

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 in loco dalla scrivente

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secon-

rie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

**TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE  
LOTTO 11**

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORTE MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
11	BOX SUB 58 – PS1	15	1,00	15
		15		15

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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 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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

### 9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estratti dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità im-

mobiliari oggetto di stima.

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
- categorie catastali simili (C6);
- prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
- appartenenza alla medesima zona OMI
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
- prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

#### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI – n. 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - MAGGIO 2025									
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
B1	C 6	1	1/10/23	€ 12.500,00	15	1	15	15	833,33 €
B1	C 6	2	1/1/24	€ 8.000,00	15	1	15	15	533,33 €
B1	C 6	3	1/11/24	€ 15.000,00	14	1	14	16,5	909,09 €
B1	C 6	4	1/11/24	€ 20.000,00	40	1	40	40	500,00 €
B2	C 6	5	1/5/25	€ 14.000,00	15	1	15	19	736,84 €
B1	C 6	6	1/5/25	€ 14.000,00	14	1	14	14	1.000,00 €
				€ 83.500,00			119,5	698,74 €	

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 700,00

#### Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

##### Borsino Immobiliare

BOX C6	ottimo	€/mq	877
	normale	€/mq	761

##### Bollettino CCIAA

BOX C6	ottimo	€/mq	22.000	€/mq	1.571
	normale	€/mq	13.000	€/mq	928

##### Quotazioni OMI - AE

BOX C6	ottimo	€/mq	900
	normale	€/mq	450

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 915

\*\*\*

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

**€/mq 700,00**

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che in alcune zone risulta lievemente danneggiato da infiltrazioni di cui non è stata indagata la provenienza in sede di indagini peritali in quanto l'attività non rientra nel perimetro dell'incarico affidato all'esperto nominato

### 9.3. Valutazione LOTTO 11

VALUTAZIONE BENI LOTTO 11				
LOTTO 11	SUP. COMM. LORDA (M <sup>2</sup> )	PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO (€/M <sup>2</sup> )	VALORE DI MERCATO INTERO 1/1 €	VALORE DI MERCATO DI DIRITTO E QUOTA € ARROTONDATO
BOX SUB 58	15	700,00	€ 10.500,00	<b>€ 10.500,00</b>

### 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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – LOTTO 11 – SUB 58	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.500,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 525,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 160,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 7.815,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnalano le criticità sotto elencate.

- Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale
- Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)
- Assenza del certificato di agibilità

## LOTTO 12 – sub 59

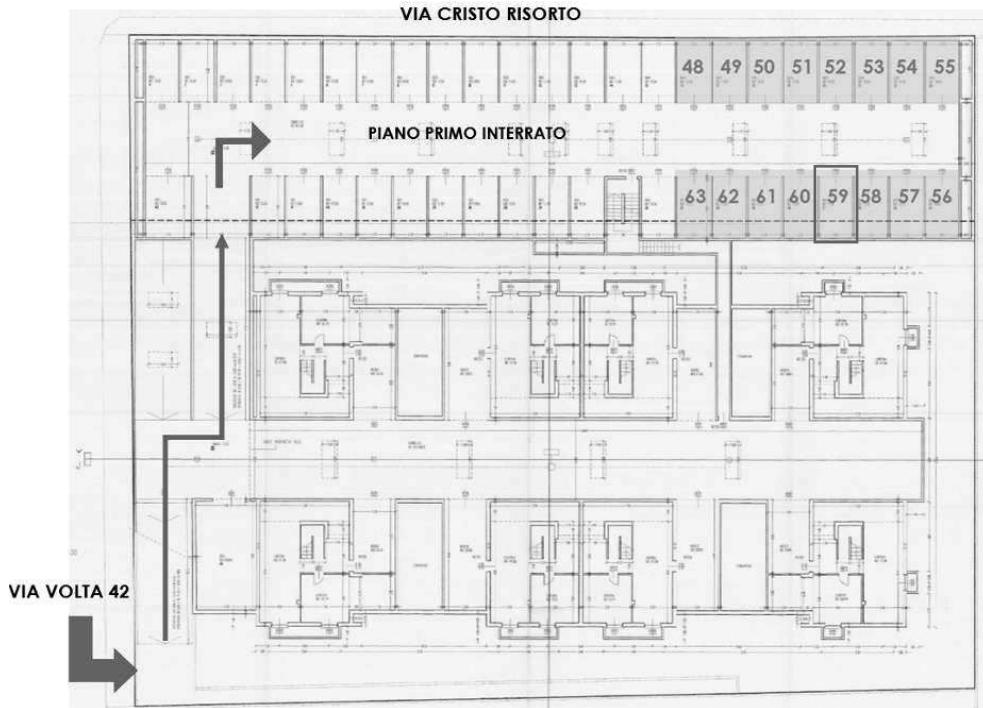
(Box in autorimessa interrata)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), situata ad angolo tra le vie Cristo Risorto e Alessandro Volta da cui si accede all'altezza del civico n 42.

L'immobile è ricompreso in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 e risulta costituito da un unico vano di 15 mq, posto sul lato destro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso.



#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

- Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B)

Intestati:

[REDACTED]  
Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 20 part. 891 sub. 59**

dati classamento: categoria **C/6** – classe 6 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale 15 mq – rendita € 40,28

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

#### Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOponomastICA del 16/07/2024 Pratica n. MI0351149 in atti dal 16/07/2024 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 351149.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOponomastICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0189437 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19250.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2006 Pratica n. MI0036471 in atti dal 20/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3223.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/01/2005 Pratica n. MI0047712 in atti dal 20/01/2005 COSTITUZIONE (n. 292.1/2005)

#### Descrizione di confini, da nord in senso orario: (all. B)

a.u.i. sub 58, terrapieno, a.u.i. sub 60, corsello comune

#### Note

la particella 891 deriva per variazione del 13/12/2004 pratica n. MI0801396 delle particelle 35 e 36 e della particella 577 per variazione del 10/06/1986

#### 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 del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), accessibile da Alessandro Volta n 42, ricompresa in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000, costituita da un unico vano di 15 mq, posto sul lato destro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso

#### 2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi aree verdi (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3 km stazione ferroviaria di Treviglio, a circa 600 mt stazione ferroviaria di Cassano D'Adda.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale BR-BE-MI A35 – TEEM A58

#### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne

Autorimessa costituita da 2 piani interrati afferente a complesso residenziale di 8 ville

- struttura: cemento armato gettato in opera e lastre prefabbricate in predalles
- accesso: 1 cancello carraio elettrificato
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti: presenza di infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura del corsello comune

#### 2.4. Caratteristiche descrittive interne

- Saracinesca in lamiera grecata non elettrificata

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- imp. elettrico: canalizzato esterno, non funzionante in quanto disattivato dall'amministrazione l'alimentazione elettrica su tutto il piano
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto

### **3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/09/2025, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di accertamento risultano essere in stato di abbandono ed occupate da suppellettili di vario genere.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato. (**all 3A/3B**).

### **4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **4.1. Attuali proprietari**

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Cavallo Antonio in data 10/07/2003 rep. n. 68263/16088 (notaio in Treviglio)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109876/65847  
a favore di  
[REDAZIONE]

intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - relativamente ad appezzamenti di terreno in Cassano D'Adda al foglio 20, mappali 35 e 36  
contro  
[REDAZIONE]

intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

#### **4.2. Precedenti proprietari**

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

### **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 superstité**

Nessuna

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

- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa con destinazione Sr1p al Comune che concede diritto ad edificare nel sotto-suolo 2 livelli di parcheggi interrati
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria

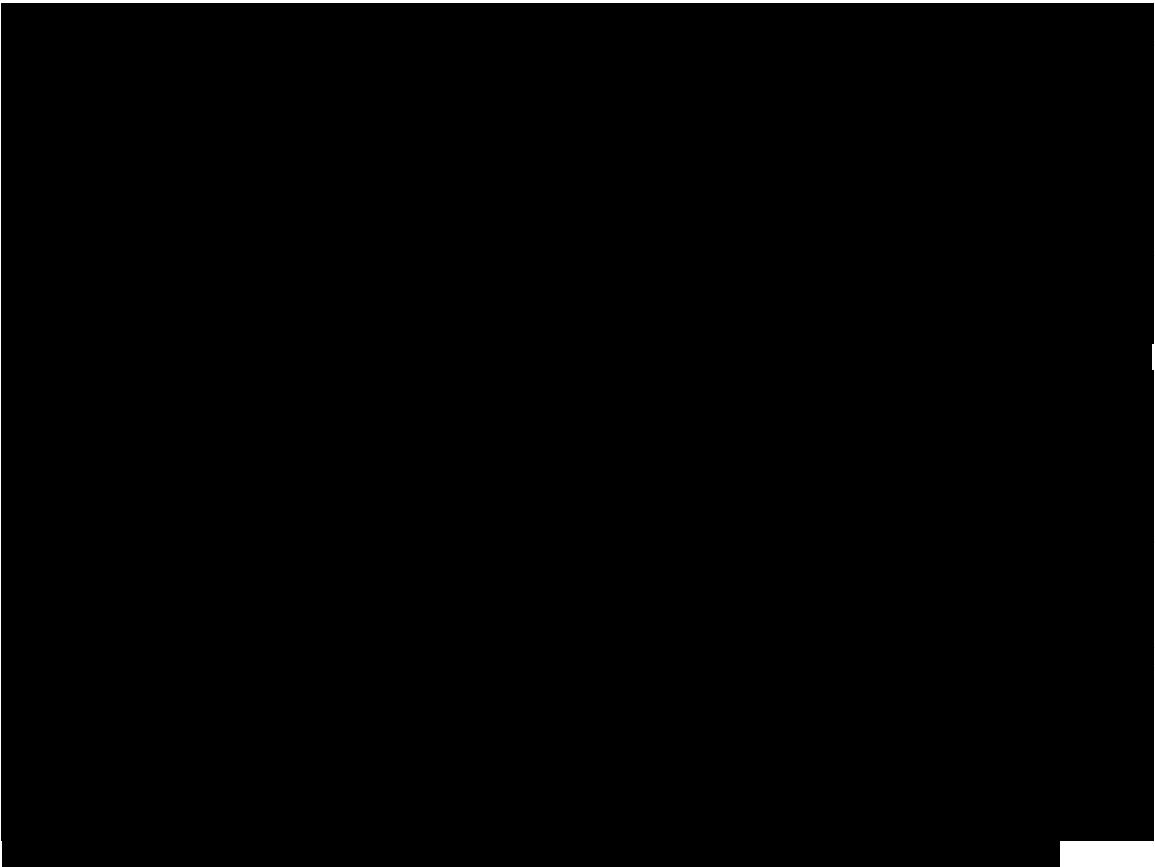
iscritta presso la C. RR. Il. di Milano 2 il 18/07/2023 ai nn. 100705/17264 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - Notaio Cavalli Antonio in data 24/07/2003 rep. 68340 a favore di

[REDAZIONE] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro [REDAZIONE]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 600.000 di cui € 200.000 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

[REDAZIONE]





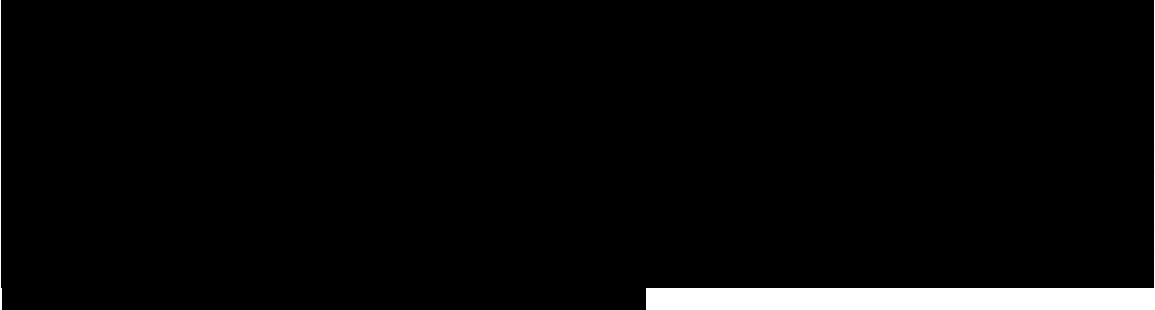
**Ipoteca giudiziale 1**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/04/2011 ai nn. 46838/10390 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/04/2011 rep. 2312 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**



**Ipoteca giudiziale 2**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 27/07/2011 ai nn. 87419/20030 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 15/07/2011 rep. 6275/2 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di



Unità negoziale 4 da immobile n 37 ad immobile n 52  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

SI ALLEGA COPIA AUTENTICA DEL RICORSO-DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI BERGAMO IN DATA 15.07.2011 AI N.RI 2941/11 ING., 6276/11 R.G. E 3300/11 REP., DICHiarato PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO. SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE A QUELLA ISCRITTA IN DATA 21.07.2011 AI N.RI 38662 R.G. E 7802 R.P., COME DA ALLEGATO DUPLICATO DI QUIETANZA.

**Ipoteca giudiziale 3**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/03/2012 ai nn. 32644/5220 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14/02/2012 rep. 1188 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 4**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 10/10/2012 ai nn. 100279/17001 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/09/2012 rep. 6590 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 5**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 17/05/2013 ai nn. 45649/7724 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/04/2013 rep. 3295 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**

ATTO GIUDIZIARIO del 27/03/2025 rep. 822 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47204/32659  
contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
in favore di

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 172.202,92 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

• **Altre trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 14/07/2016 ai nn. 81832/51809  
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/03/2016 rep. 1161  
a favore di

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**6 CONDOMINIO (all. 2)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere amministrato dallo Studio del Sig Marco Piatto – via Buonarroti n 2 – Cassano D'Adda - piattomarco@gmail.com- che ha fornito le informazioni che seguono

## **6.1. Spese di gestione condominiale: immobile sub 59**

- indicazione dei millesimi di proprietà: **4,798**
  - importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: **€ 80 / € 90**
  - eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna spesa deliberata al momento**
  - eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Vs risposta alla presente richiesta: **€ 160**
- 

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi: **informazione non fornita**
- indicazione degli impianti centralizzati: **impianto elettrico e futuro anello antincendio**
- indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.: **informazione non fornita**
- documenti condominiali da allegare se disponibili:
  - a. regolamento di condominio: **informazione non fornita**
  - b. certificazione energetica: **non necessaria**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica: **protocollato al Comune di Cassano d'Adda il 17/12/2004 al n.26291 -NON ALLEGATO**
  - d. CPI – certificato di prevenzione incendi: **in fieri - ad oggi assente**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità: **informazione non fornita**

## **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

## **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile

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.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesisteva alla data del **1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggiate sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

**I box risultano attualmente inagibili in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024.**

Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio della dell'autorimessa. In data 23.07.2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VVF ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VVF: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esito al sopralluogo effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione incendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

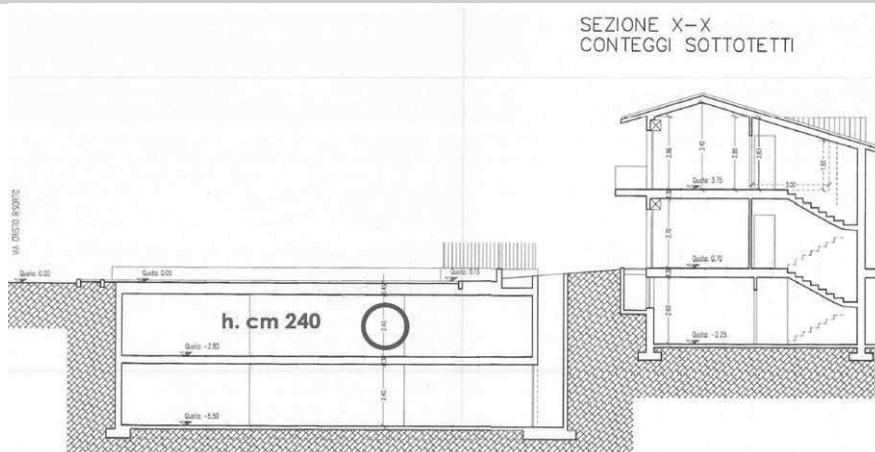
Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la presentazione della Valutazione di progetto ai VVF.  
Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

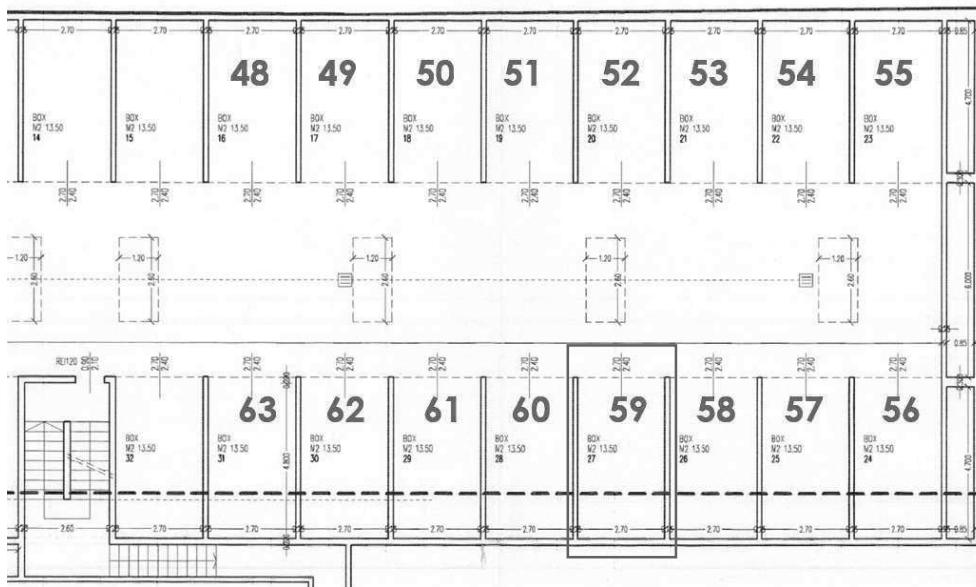
- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CSSANO D'ADDA (MI) - **Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025**
- VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO - **Parere di conformità condizionato** dell'11/07/2025 in cui si attesta che la documentazione progettuale prodotta risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive riportate nel verbale ed alla quali si dovrà ottemperare preventivamente al deposito della segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari
- Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003
- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa
- Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
- Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
- Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
- Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
- Denuncia cementi armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
- Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
- Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
- Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
- Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

#### **STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PE 2003-019 DEL 14.07.2003**





## 7.2. Conformità urbanistica:

Verificata – conforme

## 7.3. Conformità edilizia:

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

## 7.4. Conformità catastale

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 in loco dalla scrivente

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superficie seconda-

rie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

**TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE  
LOTTO 12**

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORTE MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
<b>12</b>	<b>BOX SUB 59 – PS1</b>	15	1,00	15
		<b>15</b>		<b>15</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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 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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

### 9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estratti dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità im-

mobiliari oggetto di stima.

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
  - categorie catastali simili (C6);
  - prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
  - appartenenza alla medesima zona OMI
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
  - prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

#### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI – n. 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - MAGGIO 2025									
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
B1	C 6	1	1/10/23	€ 12.500,00	15	1	15	15	833,33 €
B1	C 6	2	1/1/24	€ 8.000,00	15	1	15	15	533,33 €
B1	C 6	3	1/11/24	€ 15.000,00	14	1	14	16,5	909,09 €
B1	C 6	4	1/11/24	€ 20.000,00	40	1	40	40	500,00 €
B2	C 6	5	1/5/25	€ 14.000,00	15	1	15	19	736,84 €
B1	C 6	6	1/5/25	€ 14.000,00	14	1	14	14	1.000,00 €
				€ 83.500,00			119,5	698,74 €	

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 700,00

#### Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

##### Borsino Immobiliare

BOX C6	ottimo	€/mq	877
	normale	€/mq	761

##### Bollettino CCIAA

BOX C6	ottimo	€/mq	22.000	€/mq	1.571
	normale	€/mq	13.000	€/mq	928

##### Quotazioni OMI - AE

BOX C6	ottimo	€/mq	900
	normale	€/mq	450

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 915

\*\*\*

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

**€/mq 700,00**

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che in alcune zone risulta lievemente danneggiato da infiltrazioni di cui non è stata indagata la provenienza in sede di indagini peritali in quanto l'attività non rientra nel perimetro dell'incarico affidato all'esperto nominato

### 9.3. Valutazione LOTTO 12

VALUTAZIONE BENI LOTTO 12				
LOTTO 12	SUP. COMM. LORDA (M <sup>2</sup> )	PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO (€/M <sup>2</sup> )	VALORE DI MERCATO INTERO 1/1 €	VALORE DI MERCATO DI DIRITTO E QUOTA € ARROTONDATO
BOX SUB 59	15	700,00	€ 10.500,00	<b>€ 10.500,00</b>

### 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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – LOTTO 12 – SUB 59	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.500,00</b>
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 525,00</b>
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	<b>-€ 160,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	<b>-€ 2.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 7.815,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnalano le criticità sotto elencate.

- Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale
- Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)
- Assenza del certificato di agibilità

# LOTTO 13 – sub 60

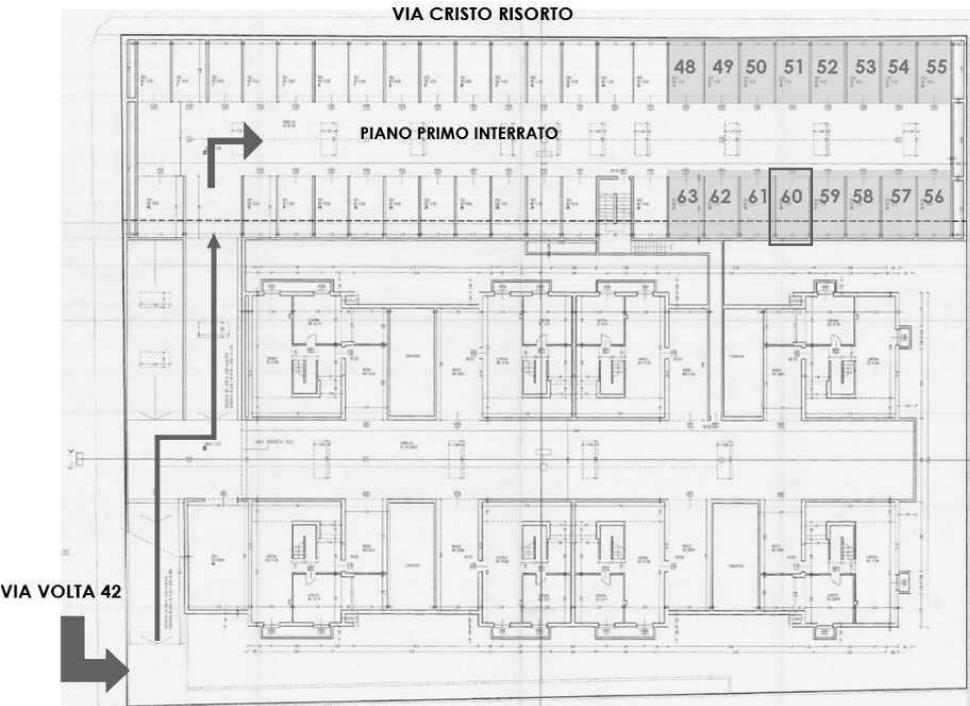
(Box in autorimessa interrata)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), situata ad angolo tra le vie Cristo Risorto e Alessandro Volta da cui si accede all'altezza del civico n 42.

L'immobile è ricompreso in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 e risulta costituito da un unico vano di 15 mq, posto sul lato destro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso.



### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

- Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B)

Intestati:

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 20 part. 891 sub. 60**



dati classamento: categoria **C/6** – classe 6 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale 15 mq – rendita € 40,28

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

#### Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOponomastICA del 16/07/2024 Pratica n. MI0351151 in atti dal 16/07/2024 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 351151.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOponomastICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0189451 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19261.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2006 Pratica n. MI0036471 in atti dal 20/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3223.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/01/2005 Pratica n. MI0047712 in atti dal 20/01/2005 COSTITUZIONE (n. 292.1/2005)

#### Descrizione di confini, da nord in senso orario: (all. B)

a.u.i. sub 59, terrapieno, a.u.i. sub 61, corsello comune

#### Note

la particella 891 deriva per variazione del 13/12/2004 pratica n. MI0801396 delle particelle 35 e 36 e della particella 577 per variazione del 10/06/1986

#### 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 del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), accessibile da Alessandro Volta n 42, ricompresa in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000, costituita da un unico vano di 15 mq, posto sul lato destro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso

#### 2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi aree verdi (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3 km stazione ferroviaria di Treviglio, a circa 600 mt stazione ferroviaria di Cassano D'Adda.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale BR-BE-MI A35 – TEEM A58

#### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne

Autorimessa costituita da 2 piani interrati afferente a complesso residenziale di 8 ville

- struttura: cemento armato gettato in opera e lastre prefabbricate in predalles
- accesso: 1 cancello carraio elettrificato
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti: presenza di infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura del corsello comune

#### 2.4. Caratteristiche descrittive interne

- Saracinesca in lamiera grecata non elettrificata

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- imp. elettrico: canalizzato esterno, non funzionante in quanto disattivato dall'amministrazione l'alimentazione elettrica su tutto il piano
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto

### **3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/09/2025, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di accertamento risultano essere in stato di abbandono ed occupate da suppellettili di vario genere.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato. (**all 3A/3B**).

### **4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **4.1. Attuali proprietari**

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Cavallo Antonio in data 10/07/2003 rep. n. 68263/16088 (notaio in Treviglio)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109876/65847  
a favore di [REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - relativamente ad appezzamenti di terreno in Cassano D'Adda al foglio 20, mappali 35 e 36  
contro [REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

#### **4.2. Precedenti proprietari**

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

### **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 superstité**

Nessuna

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

- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa con destinazione Sr1p al Comune che concede diritto ad edificare nel sotto-suolo 2 livelli di parcheggi interrati
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

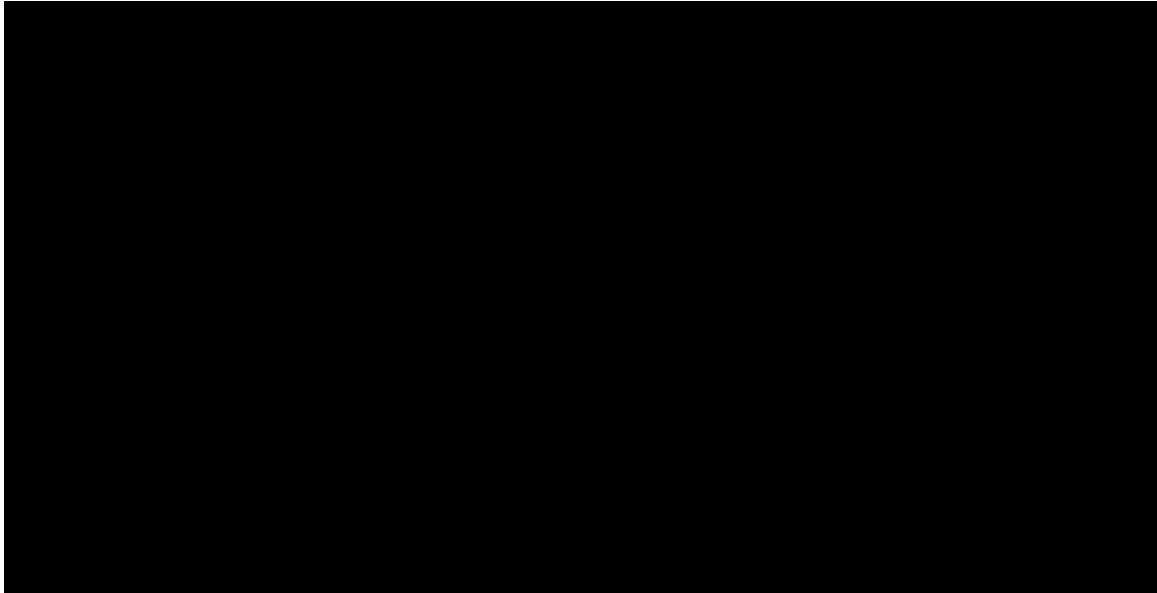
Ipoteca volontaria

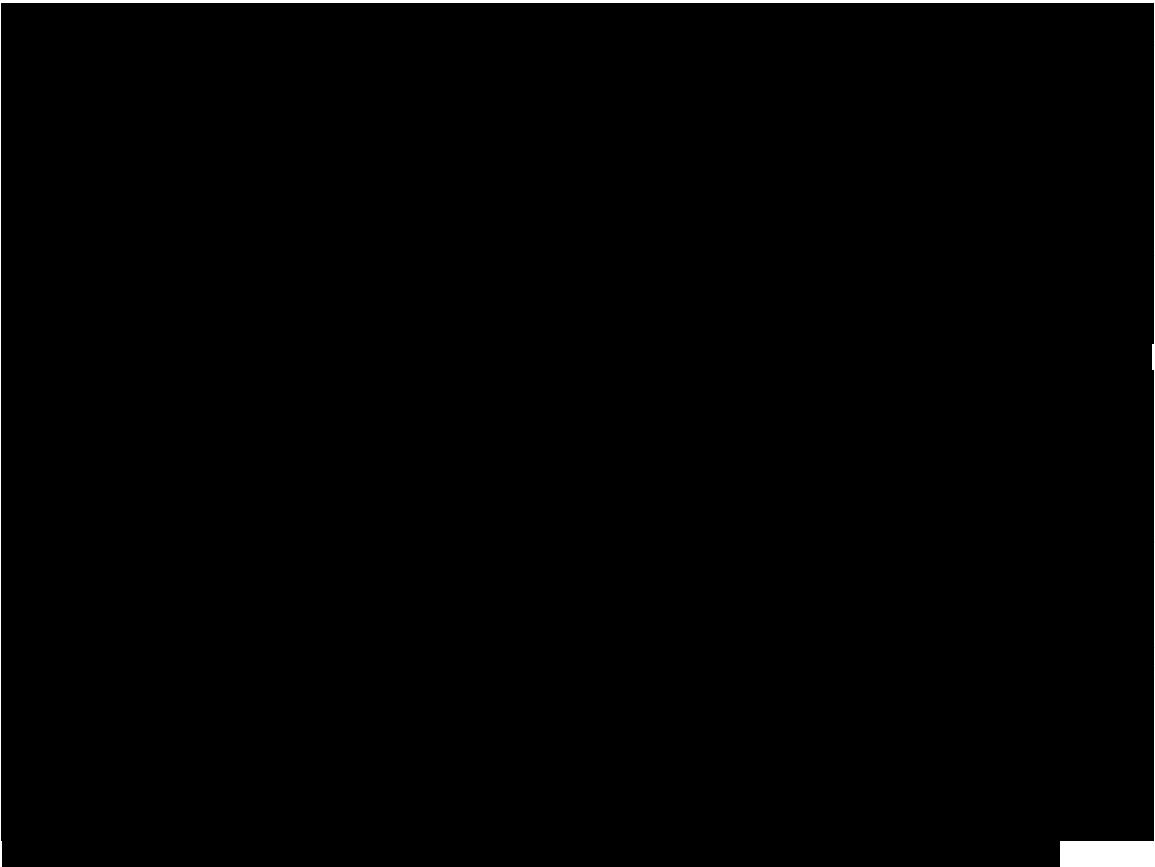
Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 18/07/2023 ai nn. 100705/17264 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - Notaio Cavalli Antonio in data 24/07/2003 rep. 68340 a favore di

[REDAZIONE] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro [REDAZIONE]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 600.000 di cui € 200.000 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**





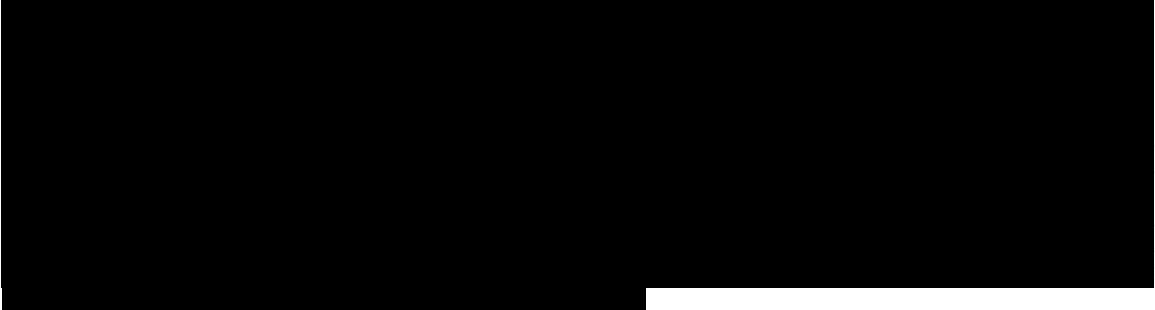
**Ipoteca giudiziale 1**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/04/2011 ai nn. 46838/10390 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/04/2011 rep. 2312 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**



**Ipoteca giudiziale 2**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 27/07/2011 ai nn. 87419/20030 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 15/07/2011 rep. 6275/2 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di



Unità negoziale 4 da immobile n 37 ad immobile n 52  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

SI ALLEGA COPIA AUTENTICA DEL RICORSO-DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI BERGAMO IN DATA 15.07.2011 AI N.RI 2941/11 ING., 6276/11 R.G. E 3300/11 REP., DICHiarato PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO. SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE A QUELLA ISCRITTA IN DATA 21.07.2011 AI N.RI 38662 R.G. E 7802 R.P., COME DA ALLEGATO DUPLICATO DI QUIETANZA.

**Ipoteca giudiziale 3**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/03/2012 ai nn. 32644/5220 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14/02/2012 rep. 1188 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 4**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 10/10/2012 ai nn. 100279/17001 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/09/2012 rep. 6590 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 5**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 17/05/2013 ai nn. 45649/7724 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/04/2013 rep. 3295 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**

ATTO GIUDIZIARIO del 27/03/2025 rep. 822 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47204/32659  
contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
in favore di

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 172.202,92 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

• **Altre trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 14/07/2016 ai nn. 81832/51809  
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/03/2016 rep. 1161  
a favore di

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**6 CONDOMINIO (all. 2)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere amministrato dallo Studio del Sig Marco Piatto – via Buonarroti n 2 – Cassano D'Adda - piattomarco@gmail.com- che ha fornito le informazioni che seguono

## **6.1. Spese di gestione condominiale: immobile sub 60**

- indicazione dei millesimi di proprietà: **4,798**
  - importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: **€ 80 / € 90**
  - eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna spesa deliberata al momento**
  - eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Vs risposta alla presente richiesta: **€ 160**
- 

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi: **informazione non fornita**
- indicazione degli impianti centralizzati: **impianto elettrico e futuro anello antincendio**
- indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.: **informazione non fornita**
- documenti condominiali da allegare se disponibili:
  - a. regolamento di condominio: **informazione non fornita**
  - b. certificazione energetica: **non necessaria**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica: **protocollato al Comune di Cassano d'Adda il 17/12/2004 al n.26291 -NON ALLEGATO**
  - d. CPI – certificato di prevenzione incendi: **in fieri - ad oggi assente**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità: **informazione non fornita**

## **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

## **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile

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.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesisteva alla data del **1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggiate sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

**I box risultano attualmente inagibili in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024.**

Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio della dell'autorimessa. In data 23.07.2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VVF ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VVF: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esito al sopralluogo effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione incendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

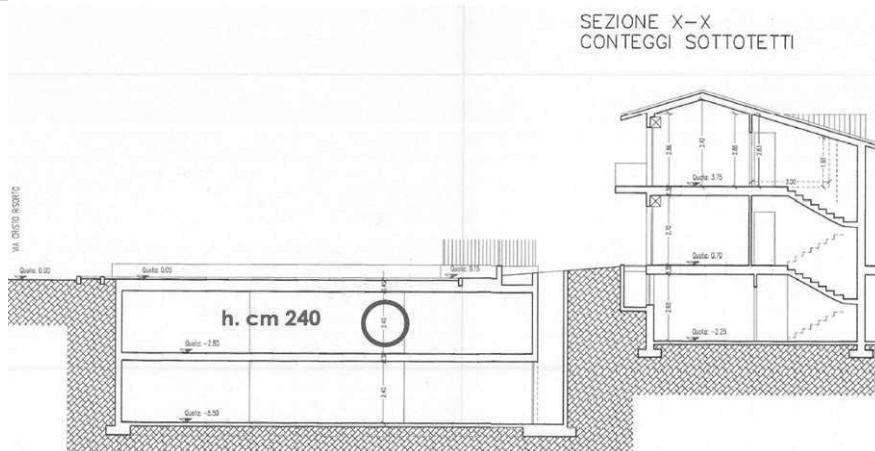
Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la presentazione della Valutazione di progetto ai VVF.  
Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

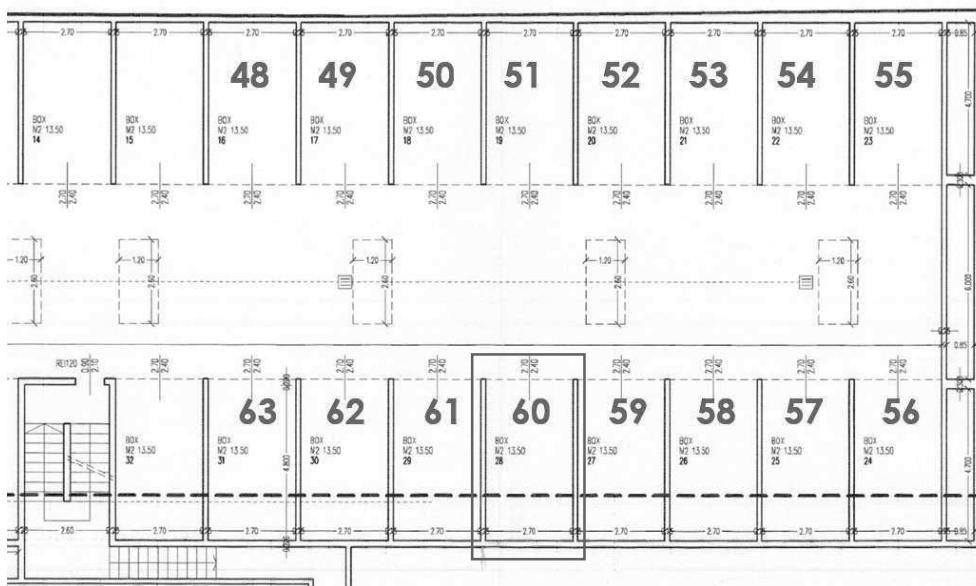
- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CSSANO D'ADDA (MI) - **Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025**
- VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO - **Parere di conformità condizionato** dell'11/07/2025 in cui si attesta che la documentazione progettuale prodotta risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive riportate nel verbale ed alla quali si dovrà ottemperare preventivamente al deposito della segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari
- Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003
- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa
- Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
- Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
- Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
- Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
- Denuncia cementi armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
- Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
- Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
- Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
- Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

#### **STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PE 2003-019 DEL 14.07.2003**





## 7.2. Conformità urbanistica:

Verificata – conforme

## 7.3. Conformità edilizia:

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

## 7.4. Conformità catastale

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 in loco dalla scrivente

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superficie secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna londa (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

- **superficie interna lorda (SIL)**

si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento

- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

**TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE  
LOTTO 13**

<b>LOTTO</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)</b>	<b>RAPPORI MERCANTILI</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)</b>
<b>13</b>	<b>BOX SUB 60 – PS1</b>	15	1,00	15
		<b>15</b>		<b>15</b>

**9 STIMA**

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vettustà, 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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

### 9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

- **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
- categorie catastali simili (C6);
- prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
- appartenenza alla medesima zona OMI
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
- prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

#### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI – n 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - MAGGIO 2025									
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
B1	C 6	1	1/10/23	€ 12.500,00	15	1	15	15	833,33 €
B1	C 6	2	1/1/24	€ 8.000,00	15	1	15	15	533,33 €
B1	C 6	3	1/11/24	€ 15.000,00	14	1	14	16,5	909,09 €
B1	C 6	4	1/11/24	€ 20.000,00	40	1	40	40	500,00 €
B2	C 6	5	1/5/25	€ 14.000,00	15	1	15	19	736,84 €
B1	C 6	6	1/5/25	€ 14.000,00	14	1	14	14	1.000,00 €
				€ 83.500,00				119,5	698,74 €

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 700,00

#### Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

##### Borsino Immobiliare

BOX C6	ottimo	€/mq 877
	normale	€/mq 761

##### Bollettino CCIAA

BOX C6	ottimo	€/mq 22.000	€/mq 1.571
	normale	€/mq 13.000	€/mq 928

##### Quotazioni OMI -AE

BOX C6	ottimo	€/mq 900
	normale	€/mq 450

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 915

\*\*\*

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

**€/mq 700,00**

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che in alcune zone risulta lievemente danneggiato da infiltrazioni di cui non è stata indagata la provenienza in sede di indagini peritali in quanto l'attività non rientra nel perimetro dell'incarico affidato all'esperto nominato

### 9.3. Valutazione LOTTO 13

VALUTAZIONE BENI LOTTO 13				
LOTTO 13	SUP. COMM. LORDA (M <sup>2</sup> )	PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO (€/M <sup>2</sup> )	VALORE DI MERCATO INTERO 1/1 €	VALORE DI MERCATO DI DIRITTO E QUOTA € ARROTONDATO
BOX SUB 60	15	700,00	€ 10.500,00	<b>€ 10.500,00</b>

### 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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – LOTTO 13 – SUB 60	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.500,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 525,00
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 160,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 7.815,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnalano le criticità sotto elencate.

- Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale
- Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)
- Assenza del certificato di agibilità

# LOTTO 14 – sub 61

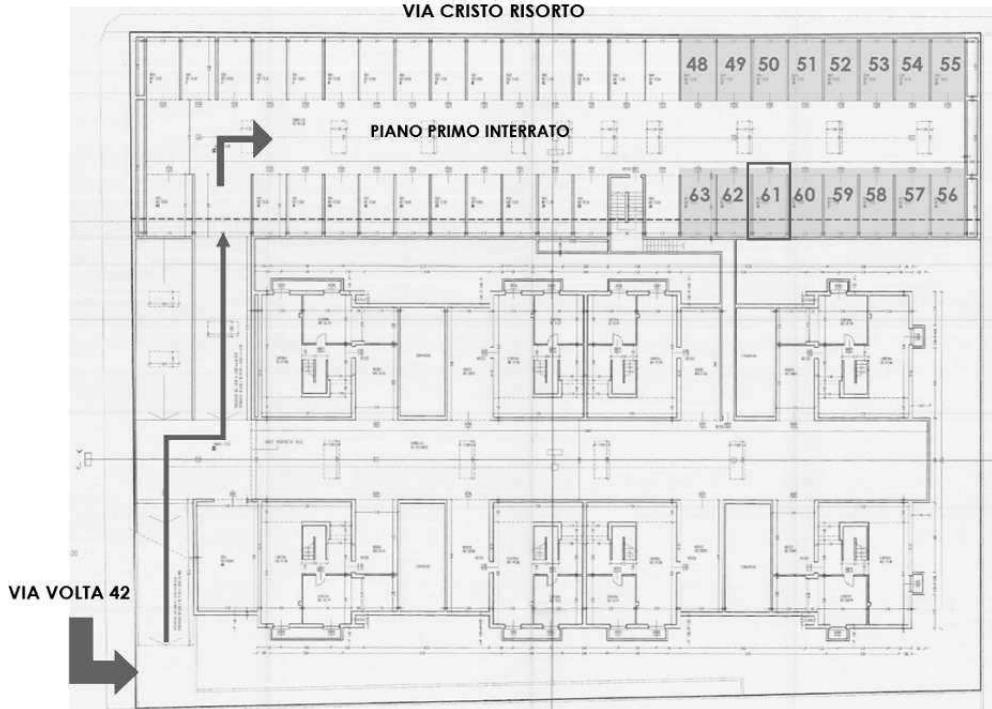
(Box in autorimessa interrata)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), situata ad angolo tra le vie Cristo Risorto e Alessandro Volta da cui si accede all'altezza del civico n 42.

L'immobile è ricompreso in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 e risulta costituito da un unico vano di 15 mq, posto sul lato destro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso.



### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

- Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B)

Intestati: [REDACTED]

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 20 part. 891 sub. 61**



dati classamento: categoria **C/6** – classe 6 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale 15 mq – rendita € 40,28

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

#### Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOponomastICA del 16/07/2024 Pratica n. MI0351151 in atti dal 16/07/2024 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 351151.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOponomastICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0189451 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19261.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2006 Pratica n. MI0036471 in atti dal 20/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3223.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/01/2005 Pratica n. MI0047712 in atti dal 20/01/2005 COSTITUZIONE (n. 292.1/2005)

#### Descrizione di confini, da nord in senso orario: (all. B)

a.u.i. sub 59, terrapieno, a.u.i. sub 61, corsello comune

#### Note

la particella 891 deriva per variazione del 13/12/2004 pratica n. MI0801396 delle particelle 35 e 36 e della particella 577 per variazione del 10/06/1986

#### 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 del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), accessibile da Alessandro Volta n 42, ricompresa in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000, costituita da un unico vano di 15 mq, posto sul lato destro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso

#### 2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi aree verdi (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3 km stazione ferroviaria di Treviglio, a circa 600 mt stazione ferroviaria di Cassano D'Adda.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale BR-BE-MI A35 – TEEM A58

#### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne

Autorimessa costituita da 2 piani interrati afferente a complesso residenziale di 8 ville

- struttura: cemento armato gettato in opera e lastre prefabbricate in predalles
- accesso: 1 cancello carraio elettrificato
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti: presenza di infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura del corsello comune

#### 2.4. Caratteristiche descrittive interne

- Saracinesca in lamiera grecata non elettrificata

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- imp. elettrico: canalizzato esterno, non funzionante in quanto disattivato dall'amministrazione l'alimentazione elettrica su tutto il piano
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto

### **3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/09/2025, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di accertamento risultano essere in stato di abbandono ed occupate da suppellettili di vario genere.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato. (**all 3A/3B**).

### **4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **4.1. Attuali proprietari**

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Cavallo Antonio in data 10/07/2003 rep. n. 68263/16088 (notaio in Treviglio)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109876/65847  
a favore di [REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - relativamente ad appezzamenti di terreno in Cassano D'Adda al foglio 20, mappali 35 e 36  
contro [REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

#### **4.2. Precedenti proprietari**

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

**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 superstito**

Nessuna

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

- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa con destinazione Sr1p al Comune che concede diritto ad edificare nel sottosuolo 2 livelli di parcheggi interrati
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Eventuali note: nessuna

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

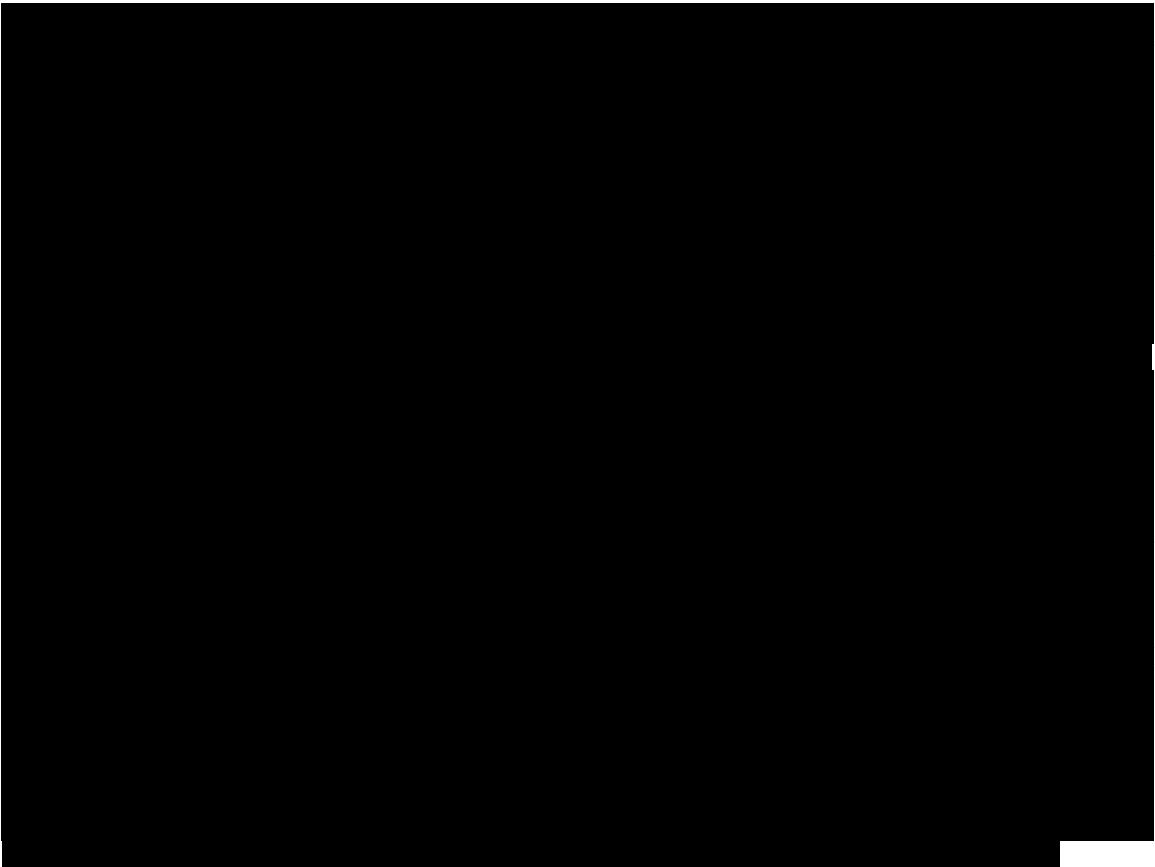
Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. Il. di Milano 2 il 18/07/2023 ai nn. 100705/17264 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - Notaio Cavalli Antonio in data 24/07/2003 rep. 68340 a favore di

[REDAZIONE] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro [REDAZIONE]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 600.000 di cui € 200.000 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
NOTE ALLA SEZIONE 'D'

[REDAZIONE]



**Ipoteca giudiziale 1**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/04/2011 ai nn. 46838/10390 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/04/2011 rep. 2312 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**



**Ipoteca giudiziale 2**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 27/07/2011 ai nn. 87419/20030 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 15/07/2011 rep. 6275/2 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di



Unità negoziale 4 da immobile n 37 ad immobile n 52  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

SI ALLEGA COPIA AUTENTICA DEL RICORSO-DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI BERGAMO IN DATA 15.07.2011 AI N.RI 2941/11 ING., 6276/11 R.G. E 3300/11 REP., DICHiarato PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO. SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE A QUELLA ISCRITTA IN DATA 21.07.2011 AI N.RI 38662 R.G. E 7802 R.P., COME DA ALLEGATO DUPLICATO DI QUIETANZA.

**Ipoteca giudiziale 3**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/03/2012 ai nn. 32644/5220 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14/02/2012 rep. 1188 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 4**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 10/10/2012 ai nn. 100279/17001 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/09/2012 rep. 6590 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 5**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 17/05/2013 ai nn. 45649/7724 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/04/2013 rep. 3295 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**

ATTO GIUDIZIARIO del 27/03/2025 rep. 822 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47204/32659  
contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
in favore di

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 172.202,92 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

• **Altre trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 14/07/2016 ai nn. 81832/51809  
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/03/2016 rep. 1161  
a favore di

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**6 CONDOMINIO (all. 2)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere amministrato dallo Studio del Sig Marco Piatto – via Buonarroti n 2 – Cassano D'Adda - piattomarco@gmail.com- che ha fornito le informazioni che seguono

## **6.1. Spese di gestione condominiale: immobile sub 61**

- indicazione dei millesimi di proprietà: **4,798**
  - importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: **€ 80 / € 90**
  - eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna spesa deliberata al momento**
  - eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Vs risposta alla presente richiesta: **€ 160**
- 

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi: **informazione non fornita**
- indicazione degli impianti centralizzati: **impianto elettrico e futuro anello antincendio**
- indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.: **informazione non fornita**
- documenti condominiali da allegare se disponibili:
  - a. regolamento di condominio: **informazione non fornita**
  - b. certificazione energetica: **non necessaria**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica: **protocollato al Comune di Cassano d'Adda il 17/12/2004 al n.26291 -NON ALLEGATO**
  - d. CPI – certificato di prevenzione incendi: **in fieri - ad oggi assente**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità: **informazione non fornita**

## **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

## **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile

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.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesisteva alla data del **1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggiate sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

**I box risultano attualmente inagibili in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024.**

Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio della dell'autorimessa. In data 23.07.2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VVF ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VVF: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esito al sopralluogo effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione incendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

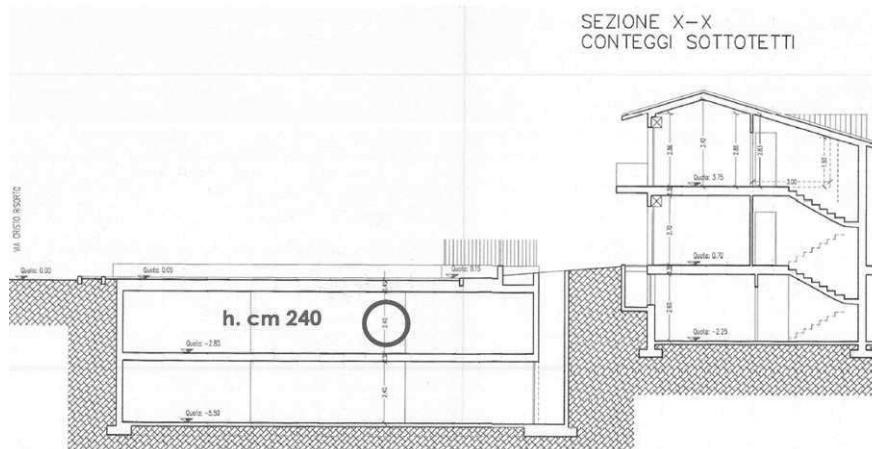
Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la presentazione della Valutazione di progetto ai VVF.  
Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

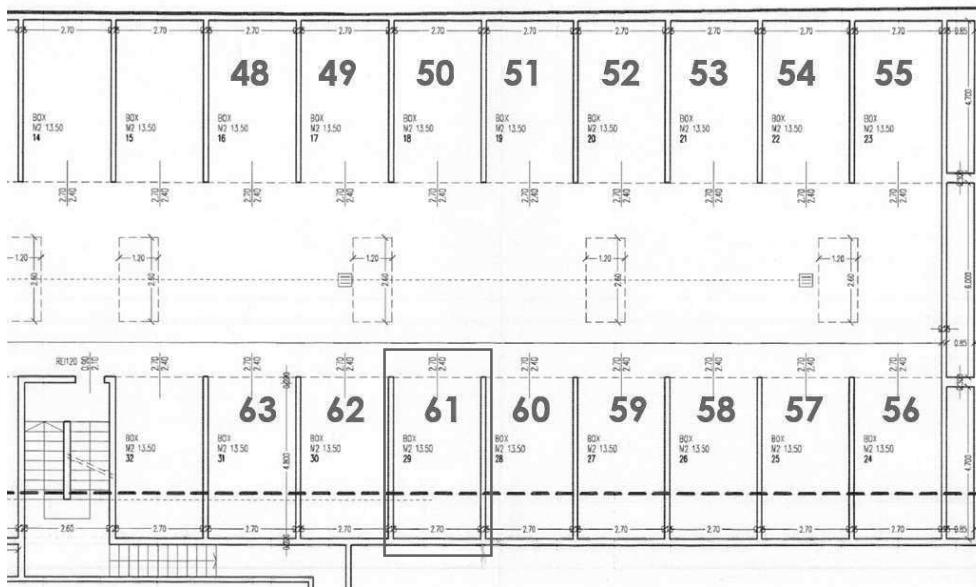
- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CSSANO D'ADDA (MI) - **Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025**
- VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO - **Parere di conformità condizionato** dell'11/07/2025 in cui si attesta che la documentazione progettuale prodotta risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive riportate nel verbale ed alla quali si dovrà ottemperare preventivamente al deposito della segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari
- Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003
- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa
- Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
- Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
- Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
- Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
- Denuncia cementi armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
- Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
- Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
- Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
- Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

#### **STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PE 2003-019 DEL 14.07.2003**





## 7.2. Conformità urbanistica:

Verificata – conforme

## 7.3. Conformità edilizia:

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

## 7.4. Conformità catastale

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 in loco dalla scrivente

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superficie seconda-

rie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

**TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE  
LOTTO 14**

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORTE MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
<b>14</b>	<b>BOX SUB 61 – PS1</b>	15	1,00	15
		<b>15</b>		<b>15</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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 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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

### 9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estratti dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità im-

mobiliari oggetto di stima.

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
  - categorie catastali simili (C6);
  - prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
  - appartenenza alla medesima zona OMI
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
  - prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

#### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI – n. 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - MAGGIO 2025									
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
B1	C 6	1	1/10/23	€ 12.500,00	15	1	15	15	833,33 €
B1	C 6	2	1/1/24	€ 8.000,00	15	1	15	15	533,33 €
B1	C 6	3	1/11/24	€ 15.000,00	14	1	14	16,5	909,09 €
B1	C 6	4	1/11/24	€ 20.000,00	40	1	40	40	500,00 €
B2	C 6	5	1/5/25	€ 14.000,00	15	1	15	19	736,84 €
B1	C 6	6	1/5/25	€ 14.000,00	14	1	14	14	1.000,00 €
				€ 83.500,00			119,5	698,74 €	

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 700,00

#### Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

##### Borsino Immobiliare

BOX C6	ottimo	€/mq	877
	normale	€/mq	761

##### Bollettino CCIAA

BOX C6	ottimo	€/mq	22.000	€/mq	1.571
	normale	€/mq	13.000	€/mq	928

##### Quotazioni OMI - AE

BOX C6	ottimo	€/mq	900
	normale	€/mq	450

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 915

\*\*\*

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

**€/mq 700,00**

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che in alcune zone risulta lievemente danneggiato da infiltrazioni di cui non è stata indagata la provenienza in sede di indagini peritali in quanto l'attività non rientra nel perimetro dell'incarico affidato all'esperto nominato

### 9.3. Valutazione LOTTO 14

VALUTAZIONE BENI LOTTO 14				
LOTTO 14	SUP. COMM. LORDA (M <sup>2</sup> )	PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO (€/M <sup>2</sup> )	VALORE DI MERCATO INTERO 1/1 €	VALORE DI MERCATO DI DIRITTO E QUOTA € ARROTONDATO
BOX SUB 61	15	700,00	€ 10.500,00	<b>€ 10.500,00</b>

### 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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – LOTTO 14 – SUB 61	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.500,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 525,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 160,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 7.815,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnalano le criticità sotto elencate.

- Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale
- Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)
- Assenza del certificato di agibilità

# LOTTO 15 – sub 62

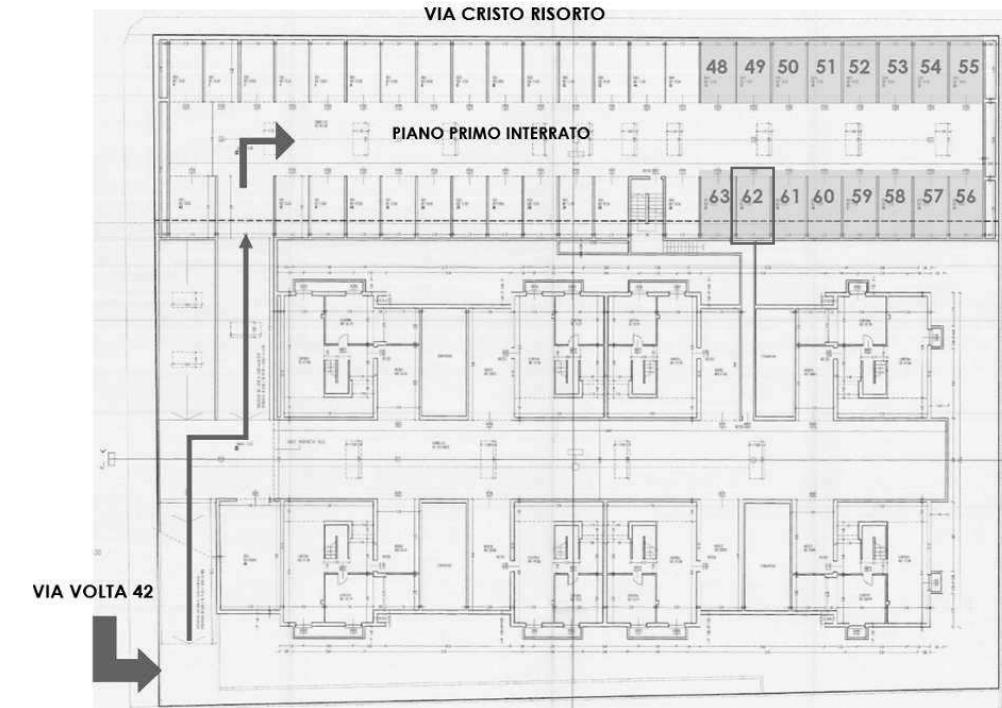
(Box in autorimessa interrata)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), situata ad angolo tra le vie Cristo Risorto e Alessandro Volta da cui si accede all'altezza del civico n 42.

L'immobile è ricompreso in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 e risulta costituito da un unico vano di 15 mq, posto sul lato destro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso.



### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

- Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B)

Intestati:

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 20 part. 891 sub. 62**

dati classamento: categoria **C/6** – classe 6 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale 15 mq – rendita € 40,28

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

#### Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOponomastICA del 16/07/2024 Pratica n. MI0351155 in atti dal 16/07/2024 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 351155.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOponomastICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0189461 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19270.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2006 Pratica n. MI0036471 in atti dal 20/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3223.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/01/2005 Pratica n. MI0047712 in atti dal 20/01/2005 COSTITUZIONE (n. 292.1/2005)

#### Descrizione di confini, da nord in senso orario: (all. B)

a.u.i. sub 61, terrapieno e enti comuni, a.u.i. sub 63, corsello comune

#### Note

la particella 891 deriva per variazione del 13/12/2004 pratica n. MI0801396 delle particelle 35 e 36 e della particella 577 per variazione del 10/06/1986

#### 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 del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), accessibile da Alessandro Volta n 42, ricompresa in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000, costituita da un unico vano di 15 mq, posto sul lato destro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso

#### 2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi aree verdi (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3 km stazione ferroviaria di Treviglio, a circa 600 mt stazione ferroviaria di Cassano D'Adda.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale BR-BE-MI A35 – TEEM A58

#### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne

Autorimessa costituita da 2 piani interrati afferente a complesso residenziale di 8 ville

- struttura: cemento armato gettato in opera e lastre prefabbricate in predalles
- accesso: 1 cancello carraio elettrificato
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti: presenza di infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura del corsello comune

#### 2.4. Caratteristiche descrittive interne

- Saracinesca in lamiera grecata non elettrificata

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- imp. elettrico: canalizzato esterno, non funzionante in quanto disattivato dall'amministrazione l'alimentazione elettrica su tutto il piano
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto

### **3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/09/2025, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di accertamento risultano essere in stato di abbandono ed occupate da suppellettili di vario genere.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato. (**all 3A/3B**).

### **4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **4.1. Attuali proprietari**

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Cavallo Antonio in data 10/07/2003 rep. n. 68263/16088 (notaio in Treviglio)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109876/65847  
a favore di  
[REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - relativamente ad appezzamenti di terreno in Cassano D'Adda al foglio 20, mappali 35 e 36  
contro  
[REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

#### **4.2. Precedenti proprietari**

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

### **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**

- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa con destinazione Sr1p al Comune che concede diritto ad edificare nel sotto-suolo 2 livelli di parcheggi interrati
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

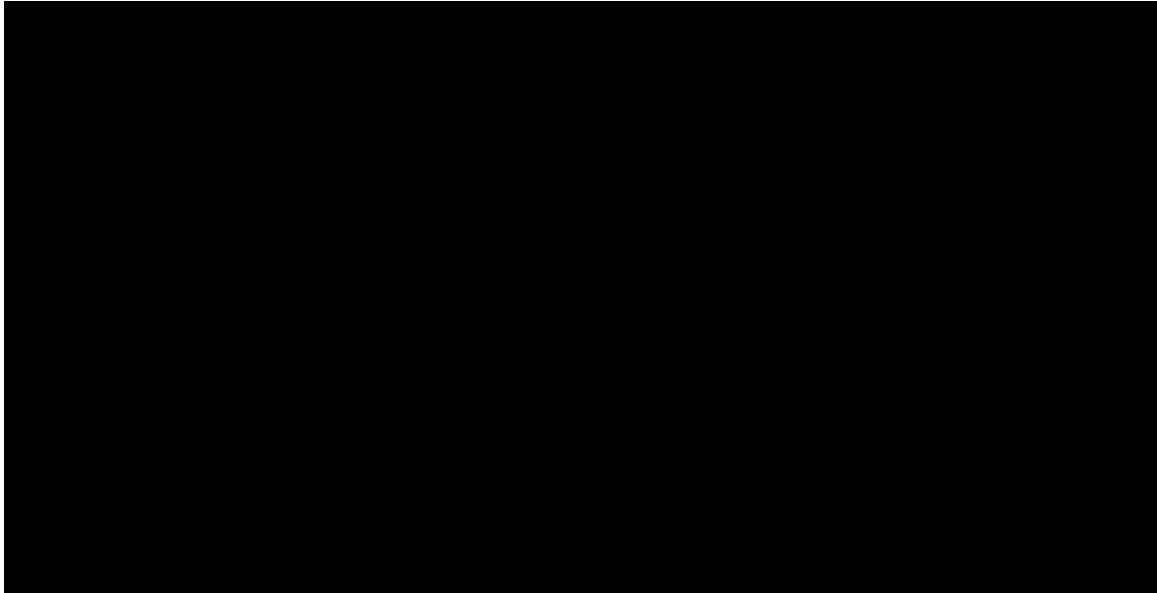
Ipoteca volontaria

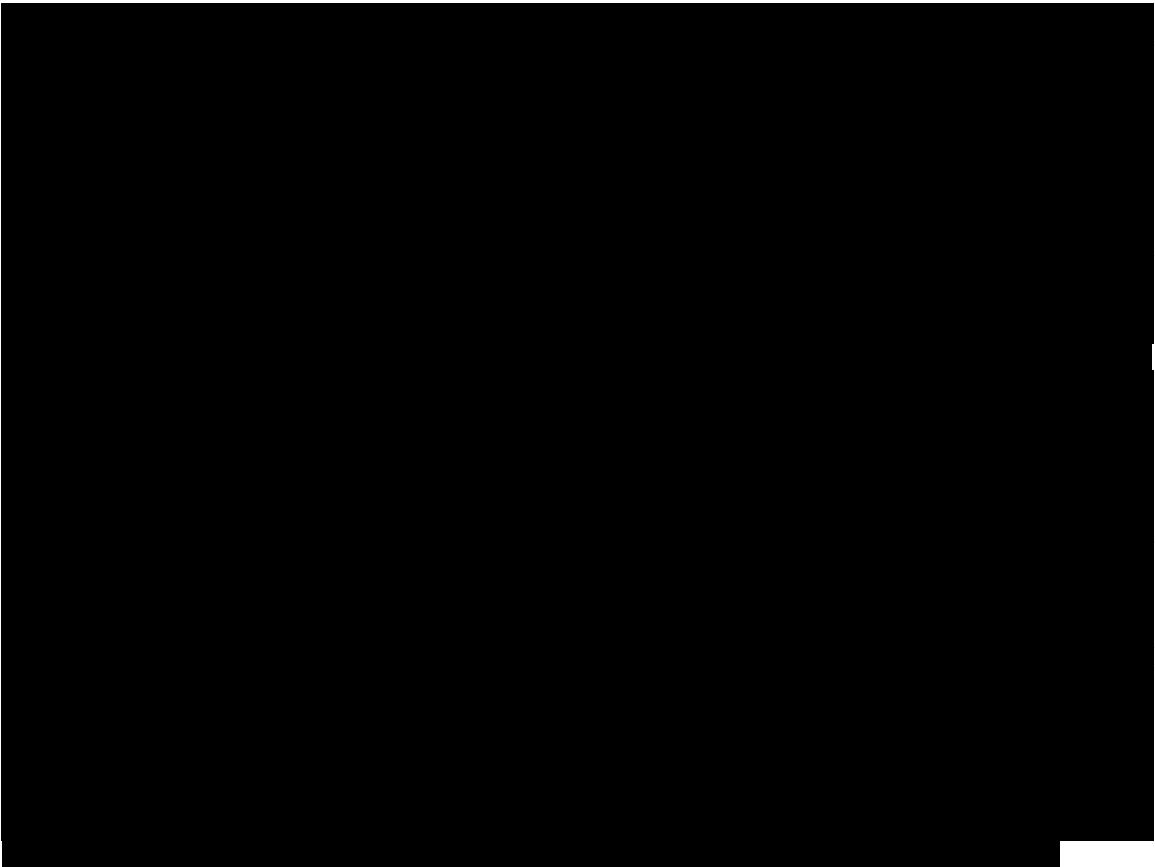
Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 18/07/2023 ai nn. 100705/17264 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - Notaio Cavalli Antonio in data 24/07/2003 rep. 68340 a favore di

[REDAZIONE] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro [REDAZIONE]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 600.000 di cui € 200.000 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**





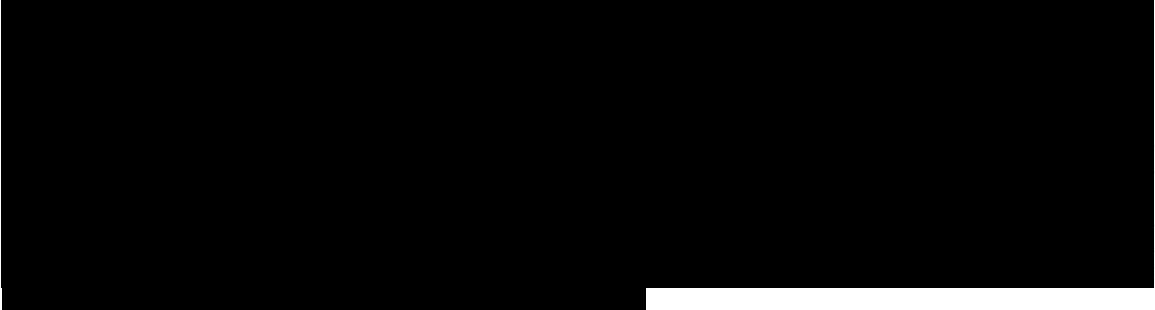
**Ipoteca giudiziale 1**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/04/2011 ai nn. 46838/10390 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/04/2011 rep. 2312 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**



**Ipoteca giudiziale 2**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 27/07/2011 ai nn. 87419/20030 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 15/07/2011 rep. 6275/2 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di



Unità negoziale 4 da immobile n 37 ad immobile n 52  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

SI ALLEGA COPIA AUTENTICA DEL RICORSO-DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI BERGAMO IN DATA 15.07.2011 AI N.RI 2941/11 ING., 6276/11 R.G. E 3300/11 REP., DICHiarato PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO. SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE A QUELLA ISCRITTA IN DATA 21.07.2011 AI N.RI 38662 R.G. E 7802 R.P., COME DA ALLEGATO DUPLICATO DI QUIETANZA.

**Ipoteca giudiziale 3**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/03/2012 ai nn. 32644/5220 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14/02/2012 rep. 1188 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 4**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 10/10/2012 ai nn. 100279/17001 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/09/2012 rep. 6590 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 5**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 17/05/2013 ai nn. 45649/7724 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/04/2013 rep. 3295 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**

ATTO GIUDIZIARIO del 27/03/2025 rep. 822 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47204/32659  
contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
in favore di

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 172.202,92 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

• **Altre trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 14/07/2016 ai nn. 81832/51809  
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/03/2016 rep. 1161  
a favore di

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**6 CONDOMINIO (all. 2)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere amministrato dallo Studio del Sig Marco Piatto – via Buonarroti n 2 – Cassano D'Adda - piattomarco@gmail.com- che ha fornito le informazioni che seguono

## **6.1. Spese di gestione condominiale: immobile sub 62**

- indicazione dei millesimi di proprietà: **4,798**
  - importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: **€ 80 / € 90**
  - eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna spesa deliberata al momento**
  - eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Vs risposta alla presente richiesta: **€ 160**
- 

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi: **informazione non fornita**
- indicazione degli impianti centralizzati: **impianto elettrico e futuro anello antincendio**
- indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.: **informazione non fornita**
- documenti condominiali da allegare se disponibili:
  - a. regolamento di condominio: **informazione non fornita**
  - b. certificazione energetica: **non necessaria**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica: **protocollato al Comune di Cassano d'Adda il 17/12/2004 al n.26291 -NON ALLEGATO**
  - d. CPI– certificato di prevenzione incendi: **in fieri - ad oggi assente**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità: **informazione non fornita**

## **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

## **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile

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.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesisteva alla data del **1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggiate sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

**I box risultano attualmente inagibili in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024.**

Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio della dell'autorimessa. In data 23.07.2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VVF ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VVF: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esito al sopralluogo effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione incendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

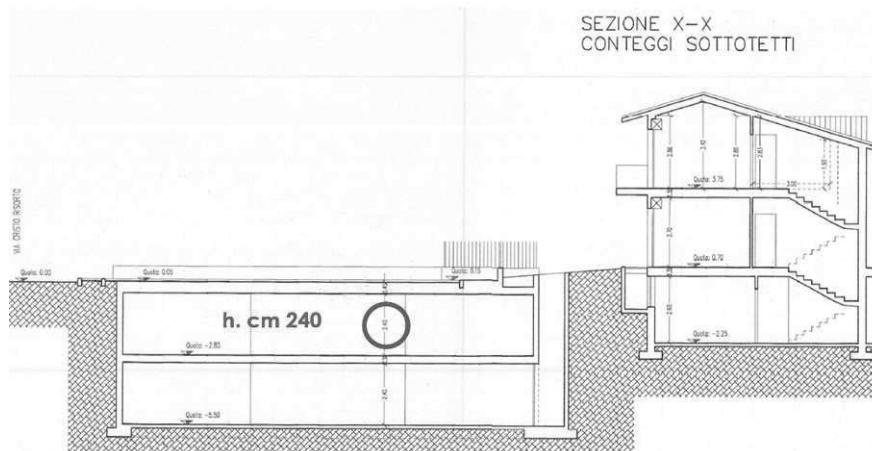
Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la presentazione della Valutazione di progetto ai VVF.  
Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

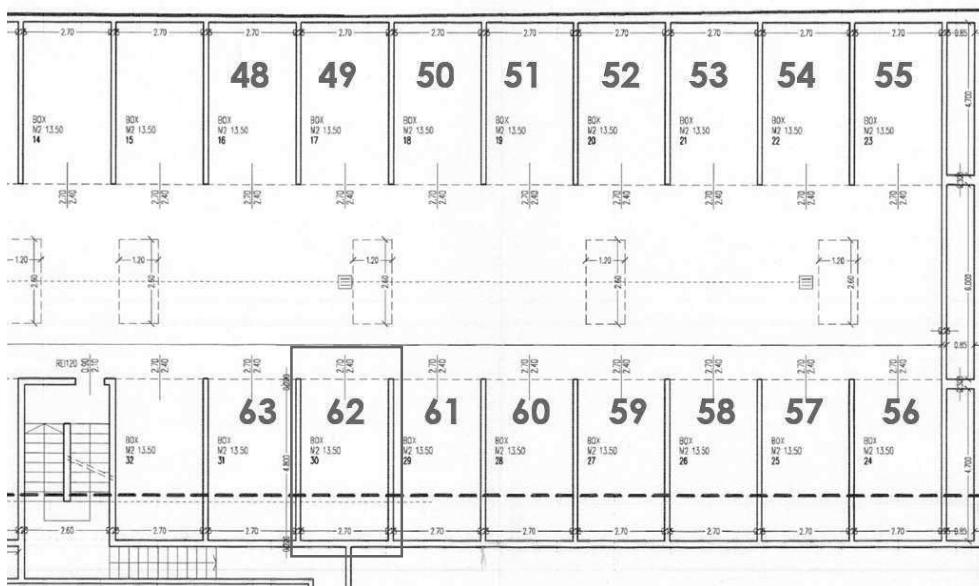
- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CSSANO D'ADDA (MI) - **Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025**
- VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO - **Parere di conformità condizionato** dell'11/07/2025 in cui si attesta che la documentazione progettuale prodotta risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive riportate nel verbale ed alla quali si dovrà ottemperare preventivamente al deposito della segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari
- Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003
- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa
- Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
- Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
- Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
- Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
- Denuncia cementi armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
- Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
- Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
- Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
- Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

#### **STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PE 2003-019 DEL 14.07.2003**





## 7.2. Conformità urbanistica:

Verificata – conforme

### **7.3. Conformità edilizia:**

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 ( altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

#### **7.4. Conformità catastale**

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 ( altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza netta interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

## 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 in loco dalla scrivente

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superficie secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna londa (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna londa (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna londa)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

#### TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 15

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
<b>15</b>	<b>BOX SUB 62 – PS1</b>	15	1,00	15
		<b>15</b>		<b>15</b>

#### 9 STIMA

##### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vettustà, 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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

##### 9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
  - categorie catastali simili (C6);
  - prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
  - appartenenza alla medesima zona OMI
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
  - prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

#### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI – n. 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - MAGGIO 2025									
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
B1	C 6	1	1/10/23	€ 12.500,00	15	1	15	15	833,33 €
B1	C 6	2	1/1/24	€ 8.000,00	15	1	15	15	533,33 €
B1	C 6	3	1/11/24	€ 15.000,00	14	1	14	16,5	909,09 €
B1	C 6	4	1/11/24	€ 20.000,00	40	1	40	40	500,00 €
B2	C 6	5	1/5/25	€ 14.000,00	15	1	15	19	736,84 €
B1	C 6	6	1/5/25	€ 14.000,00	14	1	14	14	1.000,00 €
				€ 83.500,00				119,5	698,74 €

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 700,00

#### Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

##### Borsino Immobiliare

BOX C6	ottimo	€/mq	877
	normale	€/mq	761

##### Bollettino CCIAA

BOX C6	ottimo	€/mq	22.000	€/mq	1.571
	normale	€/mq	13.000	€/mq	928

##### Quotazioni OMI - AE

BOX C6	ottimo	€/mq	900
	normale	€/mq	450

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 915

\*\*\*

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

**€/mq 700,00**

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che in alcune zone risulta lievemente danneggiato da infiltrazioni di cui non è stata indagata la provenienza in sede di indagini peritali in quanto l'attività non rientra nel perimetro dell'incarico affidato all'esperto nominato

### 9.3. Valutazione LOTTO 15

VALUTAZIONE BENI LOTTO 15				
LOTTO 15	SUP. COMM. LORDA (M <sup>2</sup> )	PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO (€/M <sup>2</sup> )	VALORE DI MERCATO INTERO 1/1 €	VALORE DI MERCATO DI DIRITTO E QUOTA € ARROTONDATO
BOX SUB 62	15	700,00	€ 10.500,00	<b>€ 10.500,00</b>

### 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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – LOTTO 15 – SUB 62	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.500,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 525,00
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 160,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 7.815,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnalano le criticità sotto elencate.

- Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale
- Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)
- Assenza del certificato di agibilità

# LOTTO 16 – sub 63

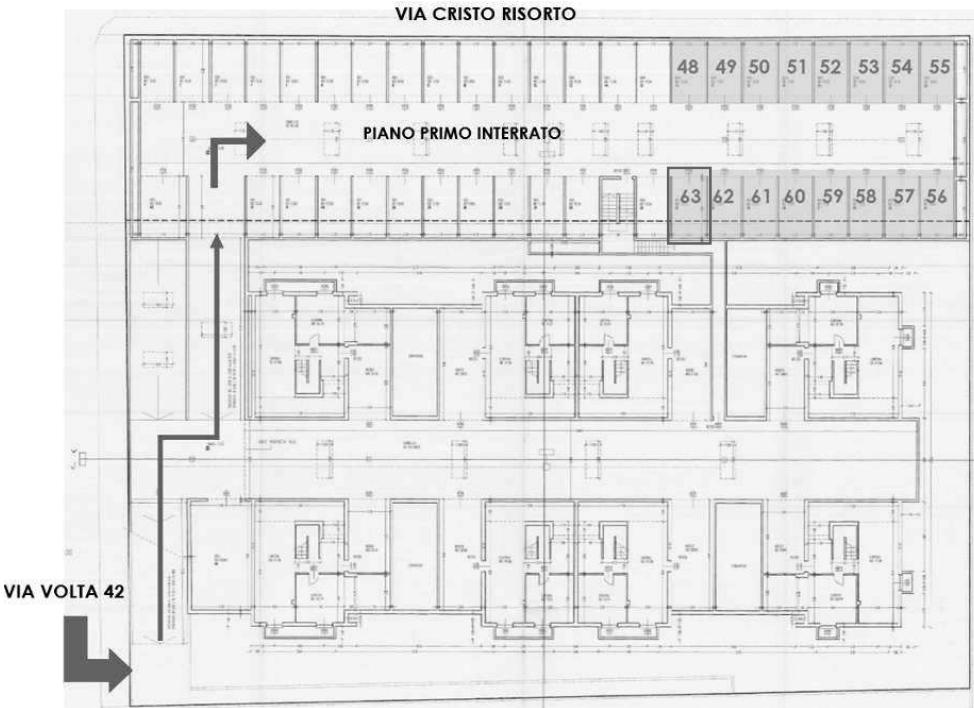
(Box in autorimessa interrata)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), situata ad angolo tra le vie Cristo Risorto e Alessandro Volta da cui si accede all'altezza del civico n 42.

L'immobile è ricompreso in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000 e risulta costituito da un unico vano di 15 mq, posto sul lato destro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso.



### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

- Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B)

Intestati:

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 20 part. 891 sub. 63**

dati classamento: categoria **C/6** – classe 6 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale 15 mq – rendita € 40,28

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 42 Piano S1- Cassano D'Adda

#### Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOponomastICA del 16/07/2024 Pratica n. MI0351157 in atti dal 16/07/2024 VARIAZIONE DI TOponomastICA (n. 351157.1/2024)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOponomastICA del 04/03/2011 Pratica n. MI0189475 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOponomastICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19280.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2006 Pratica n. MI0036471 in atti dal 20/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3223.1/2006)
- COSTITUZIONE del 20/01/2005 Pratica n. MI0047712 in atti dal 20/01/2005 COSTITUZIONE (n. 292.1/2005)

#### Descrizione di confini, da nord in senso orario: (all. B)

a.u.i. sub 62, enti comuni, a.u.i. sub 64, corsello comune

#### Note

la particella 891 deriva per variazione del 13/12/2004 pratica n. MI0801396 delle particelle 35 e 36 e della particella 577 per variazione del 10/06/1986

#### 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 del bene

Unità immobiliare destinata a box (categoria catastale C6) in Cassano D'Adda (MI), accessibile da Alessandro Volta n 42, ricompresa in autorimessa disposta su 2 livelli interrati afferenti ad un complesso residenziale edificato nei primi anni 2000, costituita da un unico vano di 15 mq, posto sul lato destro del corsello comune arrivando dalla destra rispetto alla rampa di accesso

#### 2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano D'Adda (MI)

Fascia/zona: Centrale / intero centro urbano

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi aree verdi (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3 km stazione ferroviaria di Treviglio, a circa 600 mt stazione ferroviaria di Cassano D'Adda.

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 4 km svincolo autostradale BR-BE-MI A35 – TEEM A58

#### 2.3. Caratteristiche descrittive esterne

Autorimessa costituita da 2 piani interrati afferente a complesso residenziale di 8 ville

- struttura: cemento armato gettato in opera e lastre prefabbricate in predalles
- accesso: 1 cancello carraio elettrificato
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti: presenza di infiltrazioni provenienti dalla soletta a copertura del corsello comune

#### 2.4. Caratteristiche descrittive interne

- Saracinesca in lamiera grecata non elettrificata

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: battuto di cemento
- imp. elettrico: canalizzato esterno, non funzionante in quanto disattivato dall'amministrazione l'alimentazione elettrica su tutto il piano
- condizioni generali dello stabile: discrete/ sufficienti

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto

### **3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/09/2025, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di accertamento risultano essere in stato di abbandono ed occupate da suppellettili di vario genere.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale dante causa come verificato. (**all 3A/3B**).

### **4 PROVENIENZA (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

#### **4.1. Attuali proprietari**

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma del Dott. Cavallo Antonio in data 10/07/2003 rep. n. 68263/16088 (notaio in Treviglio)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 18/07/2003 ai nn. 109876/65847  
a favore di  
[REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 - relativamente ad appezzamenti di terreno in Cassano D'Adda al foglio 20, mappali 35 e 36  
contro  
[REDAZIONE]

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

#### **4.2. Precedenti proprietari**

[REDAZIONE] intestatari per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/04/2025 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

### **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 superstito**

Nessuna

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

- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa con destinazione Sr1p al Comune che concede diritto ad edificare nel sotto-suolo 2 livelli di parcheggi interrati
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 a firma del notaio Cavallo Antonio (Treviglio) - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

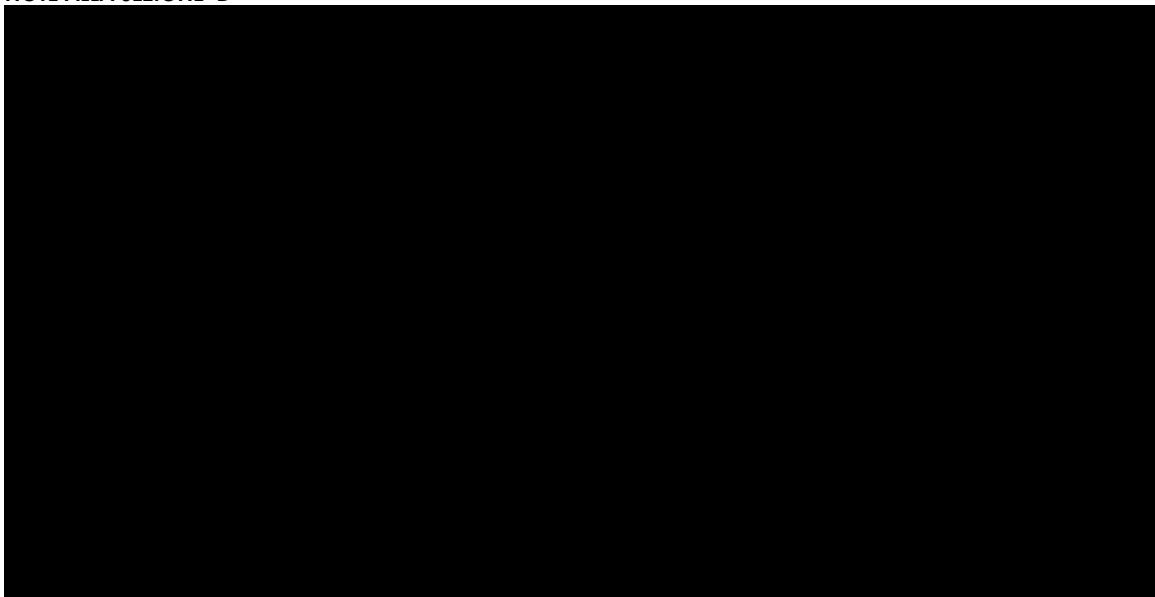
Ipoteca volontaria

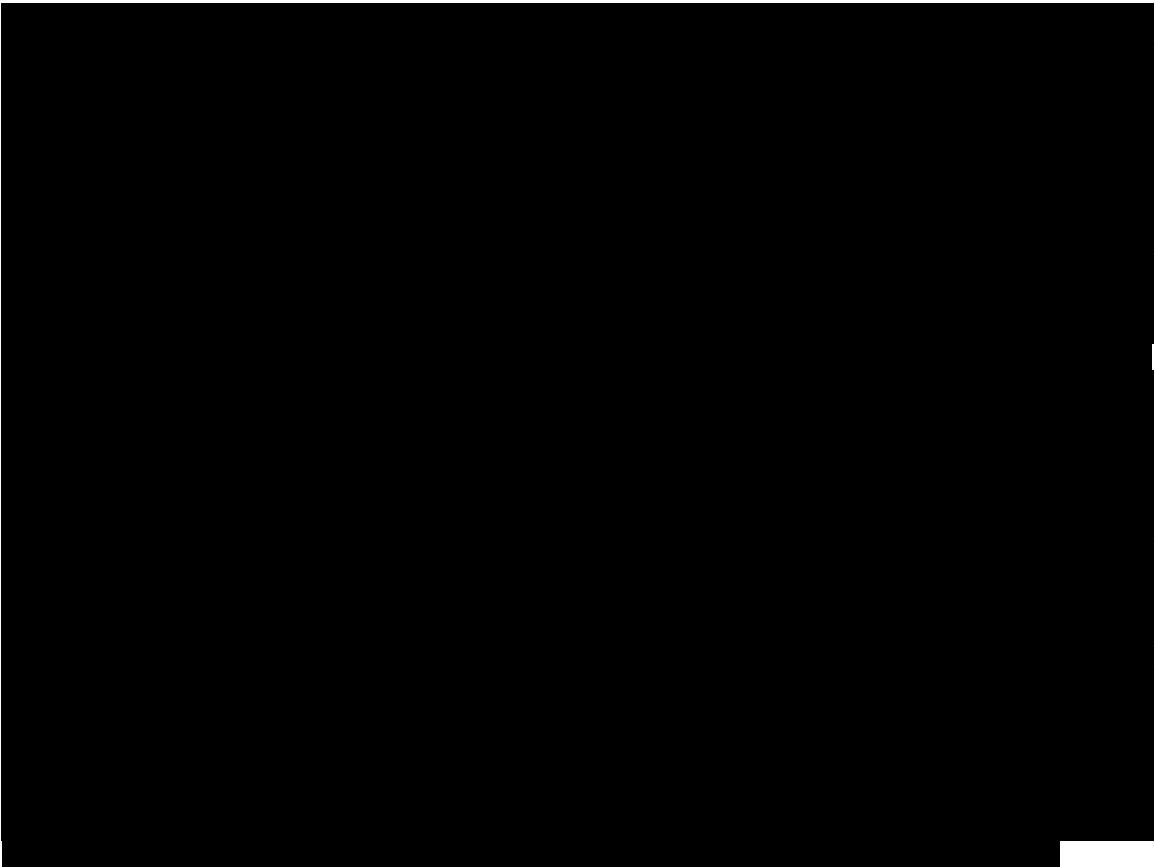
Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 18/07/2023 ai nn. 100705/17264 derivante da atto notarile pubblico – ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - Notaio Cavalli Antonio in data 24/07/2003 rep. 68340 a favore di

[REDAZIONE] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro [REDAZIONE]

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 600.000 di cui € 200.000 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**





**Ipoteca giudiziale 1**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 26/04/2011 ai nn. 46838/10390 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/04/2011 rep. 2312 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 2.200.000,00 di cui € 1.946.986,68 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

IL TRIBUNALE INGIUNGE A

**Ipoteca giudiziale 2**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 27/07/2011 ai nn. 87419/20030 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 15/07/2011 rep. 6275/2 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 4 da immobile n 37 ad immobile n 52  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 4 da immobile n 21 ad immobile n 36  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 179.050,00 di cui € 150.220,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

SI ALLEGA COPIA AUTENTICA DEL RICORSO-DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI BERGAMO IN DATA 15.07.2011 AI N.RI 2941/11 ING., 6276/11 R.G. E 3300/11 REP., DICHiarato PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO. SI PRECISA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA IN ESTENSIONE A QUELLA ISCRITTA IN DATA 21.07.2011 AI N.RI 38662 R.G. E 7802 R.P., COME DA ALLEGATO DUPLICATO DI QUIETANZA.

**Ipoteca giudiziale 3**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 29/03/2012 ai nn. 32644/5220 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 14/02/2012 rep. 1188 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 950.000,00 di cui € 856.615,00 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 4**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 10/10/2012 ai nn. 100279/17001 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/09/2012 rep. 6590 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 650.000,00 di cui € 614.930,52 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

**Ipoteca giudiziale 5**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 17/05/2013 ai nn. 45649/7724 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/04/2013 rep. 3295 – Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo  
a favore di

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 5 da immobile n 19 ad immobile n 34  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 236.647,09 di capitale  
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

- SI RICHIEDONO DUE DUPLICATI DI QUIETANZA.

**Ipoteca legale**

Nessuna

• **Pignoramenti**

**Pignoramento**

ATTO GIUDIZIARIO del 27/03/2025 rep. 822 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 07/04/2025 ai nn. 47204/32659  
contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
in favore di

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 172.202,92 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

• **Altre trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 14/07/2016 ai nn. 81832/51809  
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 25/03/2016 rep. 1161  
a favore di

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
contro

Unità negoziale 1 da immobile n 29 ad immobile n 44  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali note/osservazioni: nessuna

**6 CONDOMINIO (all. 2)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima risulta essere amministrato dallo Studio del Sig Marco Piatto – via Buonarroti n 2 – Cassano D'Adda - piattomarco@gmail.com- che ha fornito le informazioni che seguono

## **6.1. Spese di gestione condominiale: immobile sub 63**

- indicazione dei millesimi di proprietà: **4,798**
  - importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: **€ 80 / € 90**
  - eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **nessuna spesa deliberata al momento**
  - eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della Vs risposta alla presente richiesta: **€ 160**
- 

- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi: **informazione non fornita**
- indicazione degli impianti centralizzati: **impianto elettrico e futuro anello antincendio**
- indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc.: **informazione non fornita**
- documenti condominiali da allegare se disponibili:
  - a. regolamento di condominio: **informazione non fornita**
  - b. certificazione energetica: **non necessaria**
  - c. CIS – certificato di idoneità statica: **protocollato al Comune di Cassano d'Adda il 17/12/2004 al n.26291 -NON ALLEGATO**
  - d. CPI – certificato di prevenzione incendi: **in fieri - ad oggi assente**
  - e. Certificato di Agibilità/abitabilità: **informazione non fornita**

## **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

## **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile

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.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima non preesisteva alla data del **1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Le unità immobiliari staggiate sono identificate in n. 16 box situati al primo piano interrato di un complesso residenziale di 8 unità abitative.

**I box risultano attualmente inagibili in conseguenza del provvedimento dei Vigili del Fuoco – Ufficio di Polizia Giudiziaria - PG 278/2024 del 25/07/2024.**

Con nota Prot. VV.F. nr. 35638 del 03/07/2024 sono state evidenziate problematiche inerenti le condizioni di sicurezza e antincendio della dell'autorimessa. In data 23.07.2024 la Polizia Giudiziaria del Comando dei VVF ha effettuato un sopralluogo alla presenza della Polizia Locale di Cassano D'Adda, accedendo alla autorimessa a servizio del complesso edilizio condominiale accertando che nel complesso edilizio è presente una attività soggetta al controllo dei VVF: attività 75 Autorimessa di cui all'Allegato I del D.P.R. n. 151/2011. Agli atti del Comando non risulta presente per l'attività 75 una SCIA Antincendio. In esito al sopralluogo effettuato sono emerse difformità alla normativa tecnica in materia di prevenzione incendi. L'ufficio preposto ha pertanto diffidato l'utilizzo dell'autorimessa nella sua interezza (tutti i blocchi), sino al ripristino delle condizioni richieste nella citata nota e cioè sino alla presentazione della SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

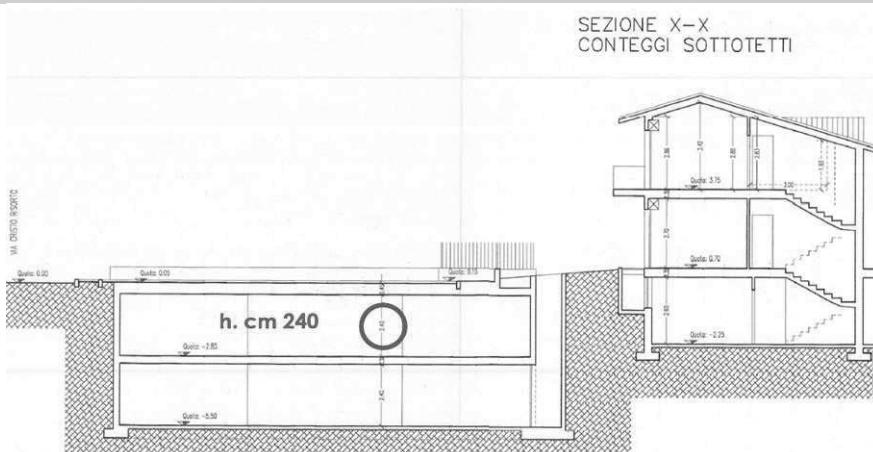
Risulta essere stata attivata la procedura necessaria per gli adeguamenti richiesti, cioè la presentazione della Valutazione di progetto ai VVF.  
Ottenuto parere favorevole ai fini della sicurezza antincendio da parte dei Vigili del Fuoco sul progetto dell'attività programmata potranno essere ottenute le successive autorizzazioni e si potrà procedere con la richiesta del certificato di agibilità non ancora rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda, anche se richiesto sin dall'anno 2005.

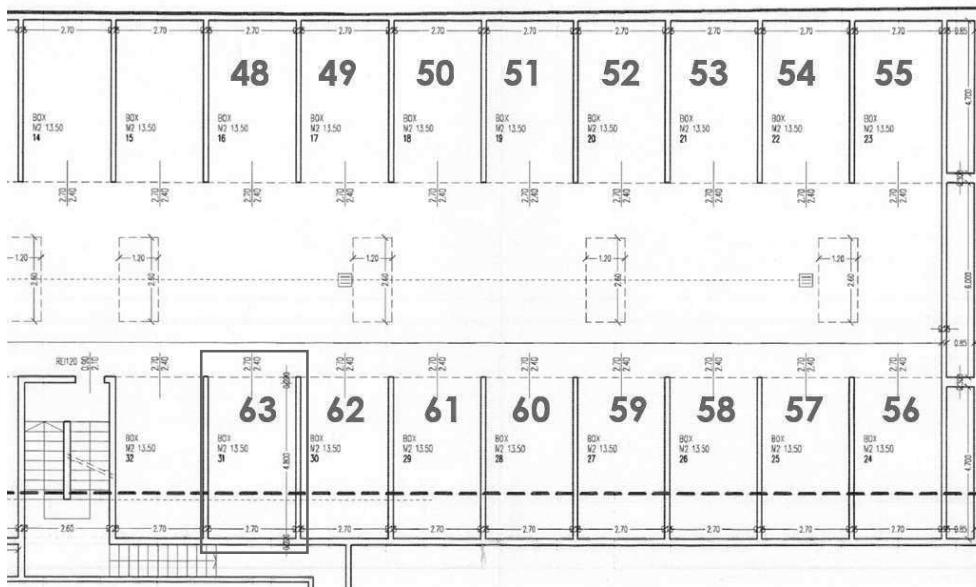
- Pratica di valutazione del progetto CONDOMINIO VIA VOLTA, VIA A. VOLTA N.40 ANGOLO VIA CRISTO RISORTO CSSANO D'ADDA (MI) - **Rif. Pratica VV.F. N. : 346291 del 23/05/2025**
- VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO - **Parere di conformità condizionato** dell'11/07/2025 in cui si attesta che la documentazione progettuale prodotta risulta CONFORME alla normativa di sicurezza vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni aggiuntive riportate nel verbale ed alla quali si dovrà ottemperare preventivamente al deposito della segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio (SCIA antincendio).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):**

- Richiesta di concessione a edificare n 3924 del 18.02.2003 – costruzione convenzionata di boxes e 8 unità immobiliari
- Delibera di approvazione convenzione box n 21 del 23.04.2003
- Convenzione e atto di servitù perpetua del 10.07.2003 rep. 68262-16087 trascrizione n 109659-65745 e 109660-65746 del 18.07.2003 per la costruzione di box interrati a fronte della realizzazione di parcheggio pubblico sull'area e concessione della servitù perpetua ad uso pubblico dell'area stessa
- Concessione edilizia 2003-019 del 14.07.2003
- Permesso di costruire PE 2003-019 del 14.07.2003
- Comunicazione di inizio lavori del 04.08.2003 PG 17644
- Richiesta di variante al PC 2003-019 del 02.11.2004 PG 23464
- Denuncia cementi armati n 51-2003 - integrazione n 25259 del 25.11.2004
- Comunicazione di fine lavori del 23.02.2005 PG 4096
- Richiesta certificato di agibilità del 23.02.2005 PE 2003-019 PG 4097
- Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione (parcheggio e box interrati) del 26.08.2005 PG 18515
- Approvazione del collaudo tecnico amministrativo – determina n 1185 del 12.09.2005
- Costituzione di servitù perpetua del 18.05.2006 rep. 73663/20118 - trascrizione n 94566/49040 del 17/06/2006

#### **STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PE 2003-019 DEL 14.07.2003**





## 7.2. Conformità urbanistica:

Verificata – conforme

## 7.3. Conformità edilizia:

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

## 7.4. Conformità catastale

Verificata – lievemente difforme

Da rilievo metrico effettuato in loco la profondità descritta in m 4.80 è realizzata mediamente tra i m 4.78 e m 4.90. L'altezza interna netta risulta essere descritta in atti pari a m 2.40, viene invece rilevata tra m 2.45 /m 2.47 (altezza netta nella zona corsello comune). Per i boxes sub 56-57-58-59-60-61 l'altezza interna varia tra i m 2.53 e m 2.55

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione-costruzione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1500 ed un massimo di € 2500.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 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 in loco dalla scrivente

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna londa (SEL)**

- si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna linda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
  - **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna linda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

**TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE  
LOTTO 16**

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
16	BOX SUB 63 – PS1	15	1,00	15
		15		15

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vettustà, 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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

### 9.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

➤ **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale.

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI.

La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
  - categorie catastali simili (C6);
  - prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, quando possibile nel medesimo fabbricato o comparto edilizio
  - appartenenza alla medesima zona OMI
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
- Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2024
  - prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

#### Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI – n. 6 atti analizzati

OTTOBRE 2023 - MAGGIO 2025									
OMI	CATEG CAT	n	data compra v	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
B1	C 6	1	1/10/23	€ 12.500,00	15	1	15	15	833,33 €
B1	C 6	2	1/1/24	€ 8.000,00	15	1	15	15	533,33 €
B1	C 6	3	1/11/24	€ 15.000,00	14	1	14	16,5	909,09 €
B1	C 6	4	1/11/24	€ 20.000,00	40	1	40	40	500,00 €
B2	C 6	5	1/5/25	€ 14.000,00	15	1	15	19	736,84 €
B1	C 6	6	1/5/25	€ 14.000,00	14	1	14	14	1.000,00 €
				€ 83.500,00				119,5	698,74 €

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 700,00

#### Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

##### Borsino Immobiliare

BOX C6	ottimo	€/mq	877
	normale	€/mq	761

##### Bollettino CCIAA

BOX C6	ottimo	€/mq	22.000	€/mq	1.571
	normale	€/mq	13.000	€/mq	928

##### Quotazioni OMI - AE

BOX C6	ottimo	€/mq	900
	normale	€/mq	450

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 915

\*\*\*

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

**€/mq 700,00**

Il valore sopra esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile che in alcune zone risulta lievemente danneggiato da infiltrazioni di cui non è stata indagata la provenienza in sede di indagini peritali in quanto l'attività non rientra nel perimetro dell'incarico affidato all'esperto nominato

### 9.3. Valutazione LOTTO 16

VALUTAZIONE BENI LOTTO 16				
LOTTO 16	SUP. COMM. LORDA (M <sup>2</sup> )	PREZZO MEDIO UNITARIO DI MERCATO (€/M <sup>2</sup> )	VALORE DI MERCATO INTERO 1/1 €	VALORE DI MERCATO DI DIRITTO E QUOTA € ARROTONDATO
BOX SUB 63	15	700,00	€ 10.500,00	<b>€ 10.500,00</b>

### 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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA – LOTTO 16 – SUB 63	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.500,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 525,00
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 160,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 7.815,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA ARROTONDATO</b>	<b>€ 8.000,00</b>

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnalano le criticità sotto elencate.

- Lieve difformità sotto i profili edilizio e catastale
- Assenza del Certificato di prevenzione incendi (CPI)
- Assenza del certificato di agibilità

\*\*\*

La sottoscritta Arch. Elisabetta Nicoletti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'esecutato a mezzo PEC

\*\*\*

**Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:**

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di aver sviluppato il presente rapporto di valutazione con l'ausilio di un foglio Excel per le operazioni di calcolo;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

**Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015**

**Committente:** Tribunale di Milano

**Scopo della valutazione:** esecuzione immobiliare

**Data sopralluogo:** 11/09/2025

**Data valutazione:** 01/10/2025

**Data relazione:** 03/10/2025

**Ubicazione immobile:** Via Alessandro Volta n 42, Cassano D'Adda (MI)

\*\*\*

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 osservanza

Milano li: 03/10/2025

L'Esperto Nominato

ELISABETTA CAROLINA NICOLETTI  
ARCHITETTO  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO  
matricola 12781

**ALLEGATI**

allegato\_1\_atto di provenienza.pdf  
allegato\_2\_comunicazioni amministratore.pdf  
allegato\_3A\_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE\_2025.pdf  
allegato\_3B\_esito indagine locazioni.pdf  
allegato\_3C\_esito indagine locazioni\_pec.pdf  
allegato\_4\_2003.02.18\_Richiesta di concessione a edificare n 3924.pdf  
allegato\_4\_2003.04.23\_Delibera di approvazione convenzione box n 21 con disegni.pdf  
allegato\_4\_2003.07.10\_Convenzione e atto di servitù perpetua rep. 68262-16087.pdf  
allegato\_4\_2003.07.10\_Costituzione di servitù perpetua.pdf  
allegato\_4\_2003.07.14\_Concessione edilizia 2003-019 con disegni.pdf  
allegato\_4\_2003.07.14\_PerMESSO di costruire PE 2003-019.pdf  
allegato\_4\_2003.08.04\_Comunicazione di inizio lavori.pdf  
allegato\_4\_2004.11.02\_variante al PC 2003-019.pdf  
allegato\_4\_2004.11.25\_denuncia c.a.pdf  
allegato\_4\_2005.02.23\_Richiesta certificato di agibilit.pdf  
allegato\_4\_2005.08.26\_Collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione.pdf  
allegato\_4\_2024.07.25\_VV.F\_diffida utilizzo autorimessa.pdf  
allegato\_4\_2025.05.22\_VV.F\_VALUTAZIONE PROGETTO.pdf  
allegato\_4\_2025.05.23\_VV.F\_RICEVUTA VALUTAZIONE DI PROGETTO CONDOMINIO VIA VOLTA.pdf  
allegato\_4\_2025.07.02\_VV.F\_RELAZIONE TECNICA.pdf  
allegato\_4\_2025.07.11\_VV.F\_VERBALE DI VALUTAZIONE PROGETTO.pdf  
allegato\_4\_2025.07.21\_VV.F\_Parere di conformità condizionata.pdf  
allegato\_A\_documenti ipocatastali estratti.pdf  
allegato\_B\_L1\_sub 48\_documenti catastali.pdf  
allegato\_B\_L2\_sub 49\_documenti catastali.pdf  
allegato\_B\_L3\_sub 50\_documenti catastali.pdf  
allegato\_B\_L4\_sub 51\_documenti catastali.pdf  
allegato\_B\_L5\_sub 52\_documenti catastali.pdf  
allegato\_B\_L6\_sub 53\_documenti catastali.pdf  
allegato\_B\_L7\_sub 54\_documenti catastali.pdf  
allegato\_B\_L8\_sub 55\_documenti catastali.pdf

allegato\_B\_L9\_sub 56\_documenti catastali.pdf  
allegato\_B\_L10\_sub 57\_documenti catastali.pdf  
allegato\_B\_L11\_sub 58\_documenti catastali.pdf  
allegato\_B\_L12\_sub 59\_documenti catastali.pdf  
allegato\_B\_L13\_sub 60\_documenti catastali.pdf  
allegato\_B\_L14\_sub 61\_documenti catastali.pdf  
allegato\_B\_L15\_sub 62\_documenti catastali.pdf  
allegato\_B\_L16\_sub 63\_documenti catastali.pdf  
allegato\_C\_L1\_sub 48\_rilievo fotografico.pdf  
allegato\_C\_L2\_sub 49\_rilievo fotografico.pdf  
allegato\_C\_L3\_sub 50\_rilievo fotografico.pdf  
allegato\_C\_L4\_sub 51\_rilievo fotografico.pdf  
allegato\_C\_L5\_sub 52\_rilievo fotografico.pdf  
allegato\_C\_L6\_sub 53\_rilievo fotografico.pdf  
allegato\_C\_L7\_sub 54\_rilievo fotografico.pdf  
allegato\_C\_L8\_sub 55\_rilievo fotografico.pdf  
allegato\_C\_L9\_sub 56\_rilievo fotografico.pdf  
allegato\_C\_L10\_sub 57\_rilievo fotografico.pdf  
allegato\_C\_L11\_sub 58\_rilievo fotografico.pdf  
allegato\_C\_L12\_sub 59\_rilievo fotografico.pdf  
allegato\_C\_L13\_sub 60\_rilievo fotografico.pdf  
allegato\_C\_L14\_sub 61\_rilievo fotografico.pdf  
allegato\_C\_L15\_sub 62\_rilievo fotografico.pdf  
allegato\_C\_L16\_sub 63\_rilievo fotografico.pdf