



ARCHITETTO  
Consulente del Giudice del Tribunale di Milano

## DEPOSITO TELEMATICO

TRIBUNALE DI MILANO

Esecuzione Immobiliare n° **1201 / 12**

G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo

.....

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

---

Il sottoscritto arch. [REDACTED], con studio in [REDACTED], 9 tel. 02- [REDACTED], iscritto nell'elenco dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Milano n° [REDACTED], con provvedimento del G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo è stato nominato in data 2 luglio 2014 Esperto Stimatore dei beni di proprietà 1/1 [REDACTED] ( c.f. [REDACTED] )

Il sottoscritto ha potuto eseguire il sopralluogo delle unità immobiliare in data **12 dicembre 2014** ( v. Foto **All. B** ) ed ha poi eseguito tutte le indagini del caso ed ora , con la scorta degli elementi raccolti , redige la seguente relazione.

### 1) OGGETTO DI STIMA

**A ) Casa di civile abitazione – Rescaldina – via S. Bernardo , 6** sviluppata su due piani fuori terra oltre piano interrato e composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, due bagni , ripostiglio , due camere , androne e porticato ; al piano primo da camera, due bagni , sala hobby , studio , disimpegno e due terrazzi ; a piano interrato da due vani cantina , ripostiglio , disimpegno e bagno oltre che area cortilizia pertinenziale esclusiva.

L' abitazione ( A ) risulta oggi abitata da [REDACTED] e [REDACTED] ( [REDACTED] )  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





**B ) Immobile ad uso laboratorio – Rescaldina – via Leopardi s.n.c.** consistente in un capannone a piano terreno composta da un ampio spazio , locale ufficio, bagni oltre che area soppalcata , locale C.T. e area cortilizia pertinenziale esclusiva.

L'immobile oggi è libero .

**C ) Porzione di fabbricato – Rescaldina – via Silvio Pellico , 3** e composta da 5 unità immobiliari indipendenti :

**sub. 501** : tre vani, disimpegno e bagno ( oggi ufficio )

L'u.i. oggi risulta occupata da [redacted] – via Silvio Pellico, 3 – 20027 Rescaldina ( MI ) con [redacted]

**sub. 502** : due vani, disimpegno e bagno ( oggi negozio )

L'u.i. oggi risulta occupata da [redacted] – 20027 Rescaldina ( MI ) con [redacted]

**sub. 503** : due vani, disimpegno e bagno ( oggi bar )

L'u.i. oggi risulta occupata da [redacted] – via Silvio Pellico, 3 – 20027 Rescaldina ( MI ) con [redacted]

**sub. 504** : due vani, disimpegno e bagno ( oggi negozio)

L'u.i. oggi risulta occupata da [redacted] – via Silvio Pellico , 3 – 20027 Rescaldina (MI ) con [redacted]

**sub. 505** : tre vani, disimpegno e bagno ( oggi studio medico )

L'u.i. oggi risulta occupata da [redacted] con [redacted]





## 2) DATI CATASTALI

### A ) N.C.E.U. Terreni e Fabbricati - Rescaldina – via S. Bernardo, 6

Foglio 12 – mapp. 274 – sub. 702 – Piano S1/T/1 – Cat. A/7 – classe 4 - 13,5 vani  
– Rendita Catastale Euro 1.289,85

### B ) N.C.E.U. Fabbricati - Rescaldina – via Leopardi s.n.c.

Foglio 2 – mapp. 24 e 419 Piano T – Cat. *in corso di definizione*

Foglio 2 ( terreni ) – mapp. 415 – superficie 23 centiare

Foglio 2 ( terreni ) – mapp. 421 – superficie 2 are e 72 centiare

### C ) N.C.E.U. Fabbricati - Rescaldina – via Silvio Pellico , 3 ( N.B. sulle schede catastali è riportato l'indirizzo via Giacomo Matteotti, 3 )

Foglio 12 – mapp. 305 – Piano T – Cat. C/3 – classe 4 - 13,5 – 450 mq - – Rendita Catastale Euro 1.069,07

**Questo Sub. 305 in Catasto risulta ancora unico ed inoltre intestato a [REDACTED] e non a [REDACTED] pertanto necessita di richiedere, prima di procedere alla vendita , l'evasione della pratica di variazione x frazionamento Prot. 114357 del 5.5.93 non ancora introdotta negli atti della Banca Dati Catastale . ( v. Modulo All. D )**

Come All. A vengono allegate le planimetrie catastali e le visure.

## 3) COERENZE

A ) da Nord in senso orario a corpo unico : Mappali 281, 280 , 278 , 277 , 556 , 276 , via San Bernardo e via San Giuseppe.

B ) da Nord in senso orario a corpo unico : Mappali 405 , 24 ( parte ) – 496 e 23.

C ) da Nord in senso orario a corpo unico : Mappali 308 , 312 , 306 , via Pellico e 303 e 658.





#### 4) TITOLO DI PROPRIETA'

A ) Compravendita del 6.3.98 Rep. [REDACTED] Notaio Dott. [REDACTED] di Legnano - voltura n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] ( Protocollo n. [REDACTED] )

Nel ventennio l' immobile risultava di proprietà [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] in data precedente al [REDACTED]

B ) Compravendita del 27.6.95 Rep. [REDACTED] Notaio Dott. [REDACTED] di Legnano - voltura n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] ( Protocollo n. [REDACTED] )

Nel ventennio l' immobile risultava di proprietà [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] in data precedente al [REDACTED] e dal [REDACTED]

C ) Compravendita del [REDACTED] Rep. [REDACTED] Notaio Dott. [REDACTED] di Legnano - voltura n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

#### 5) TRASCRIZIONI

Vedere in allegato ( All. C ) quanto fornito dalla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2° quale Ispezione Ordinaria effettuata il 5.1.'15 in cui è presente il solo atto di Pignoramento :

- **Pignoramento** a favore [REDACTED] ( C.F. [REDACTED] ) contro [REDACTED] [REDACTED] ( c.f. [REDACTED] ) trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] nn. [REDACTED] [REDACTED] in forza di **Verbale di Pignoramento** del Tribunale di Milano in data [REDACTED] Rep. n° [REDACTED].









L'immobile è dotato di impianto elettrico.

L'immobile ad uso laboratorio , oggetto di perizia , è consistente in un capannone a piano terreno composto da un ampio spazio , locale ufficio, bagni oltre che area soppalcata , locale C.T. e area cortilizia pertinenziale esclusiva ; recentemente l'immobile era sede di un mobilificio per attrezzature bar e prima ancora da una discoteca.

( v. Foto **All. B** ) .

La metratura “ commerciale ” è pari a mq. 300,00 ca.

I pavimenti sono rivestiti in ceramica ; anche le pareti dei bagno sono rivestite in ceramica.

Le pareti del capannone sono semplicemente tinteggiate così come i soffitti e la struttura è in cemento prefabbricato.

I serramenti esterni sono in ferro e/o alluminio c ; le porte interne sono in legno ed hanno ferramenta di tipo comune.

I bagni sono dotati di apparecchi sanitari in vetrochina smaltata con rubinetteria di tipo comune .

Il riscaldamento oggi non è presente .

L'impianto elettrico è parzialmente incassato e non a norma .

Il cortile di pertinenza è asfaltato ed è presente un ampio cancello in ferro ad anta.

---

**C ) Porzione di fabbricato – Rescaldina – via Sivio Pellico , 3** e composta da 5 unità immobiliari indipendenti :

L'immobile in cui è sito l' appartamento è classificabile oggi di tipo commerciale avendo ottenuto la Concessione Edilizia n. [REDACTED] / 90 del 27 marzo 1992 per trasformare il preesistente fabbricato con destinazione a laboratorio artigianale in n. 5 unità commerciali ( v. **All. G** ) con antistante spazio a parcheggio ed è in zona centrale di Rescaldina , inserito in un quartiere residenziale a media densità e si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.





- **sub. 502** : due vani, disimpegno e bagno ( oggi negozio)

( v. Foto **All. B** ) .

La metratura “commerciale” è pari a mq. 60,00 ca.

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni manutentive
<b>Piano Terreno</b>					
Negozio	60,00	1	60,00	Nord E. / Sud O.	Discrete
			<b>60,00</b>		

I pavimenti sono rivestiti in ceramica ; anche le pareti di bagno sono rivestite in ceramica.

Le pareti, intonacate a civile e trattate a gesso sono tinteggiate ; i soffitti sono pure intonacati a civile e tinteggiati in idropittura e dotati di pannelli fonoassorbenti.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e con saracinesca metallica ; le porte interne sono in legno ed hanno ferramenta di tipo comune.

Il bagno è dotato di apparecchi sanitari in vetrochina smaltata con rubinetteria di tipo comune .

Il riscaldamento è autonomo a gas ed è presente impianto di condizionamento a split.

L'impianto elettrico è incassato .

L'u.i. oggi risulta occupata da [REDACTED] – 20027 Rescaldina ( MI ) con [REDACTED]

- **sub. 503** : due vani, disimpegno e bagno ( oggi bar )

( v. Foto **All. B** ) .

La metratura “commerciale” è pari a mq. 60,00 ca.

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni manutentive
<b>Piano Terreno</b>					
Negozio	60,00	1	60,00	Nord E / Sud O	Discrete
			<b>60,00</b>		





Il riscaldamento è autonomo a gas ed è presente impianto di condizionamento a split.

L'impianto elettrico è incassato .

L'u.i. oggi risulta occupata da [redacted] -  
via Silvio Pellico , 3 - 20027 Rescaldina (MI ) con [redacted]  
[redacted]

- **sub. 505** : tre vani, disimpegno e bagno ( oggi studio medico )

( v. Foto **All. B** ) .

La metratura "commerciale" è pari a mq. 60,00 ca.

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni manutentive
<b>Piano Terreno</b>					
Appartamento	60,00	1	60,00	Nord E / Sud O	Discrete
			<b>68,00</b>		

I pavimenti sono rivestiti in ceramica ; anche le pareti di bagno sono rivestite in ceramica.

Le pareti, intonacate a civile e trattate a gesso sono tinteggiate ; i soffitti sono pure intonacati a civile e tinteggiati in idropittura .

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e con saracinesca metallica ; le porte interne sono in legno ed hanno ferramenta di tipo comune.

Il bagno è dotato di apparecchi sanitari in vetrochina smaltata con rubinetteria di tipo comune .

Il riscaldamento è autonomo a gas ed è presente impianto di condizionamento a split.

L'impianto elettrico è incassato .

L'u.i. oggi risulta occupata da [redacted]  
con [redacted]





## 7) DESTINAZIONE URBANISTICA

A ) L'immobile dove è sito l'appartamento in Rescaldina - Piazzale Gabrio Rosa, 6 già collocato dal Piano Regolatore Generale in zona omogenea A Centro Storico mantiene la propria destinazione con il nuovo PGT.

B ) L'immobile dove è sito l'appartamento in Rescaldina - Piazzale Gabrio Rosa, 6 già collocato dal Piano Regolatore Generale in D1 Produttiva di Completamente mantiene la propria destinazione con il nuovo PGT.

C ) L'immobile dove è sito l'appartamento in Rescaldina - Piazzale Gabrio Rosa, 6 già collocato dal Piano Regolatore Generale in zona omogenea B mantiene la propria destinazione con il nuovo PGT.

## 8) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

A ) Per la valutazione dell' immobile ( **Casa di civile abitazione – Rescaldina – via S. Bernardo , 6** sviluppata su due piani fuori terra oltre piano interrato e composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, due bagni , ripostiglio , due camere , androne e porticato ; al piano primo da camera, due bagni , sala hobby , studio , disimpegno e due terrazzi ; a piano interrato da due vani cantina , ripostiglio , disimpegno e bagno oltre che area cortilizia pertinenziale ) lo scrivente ritiene opportuno procedere col metodo cosiddetto “ a costo di costruzione ”.

Con tale metodo si determina il più probabile costo di costruzione del fabbricato oggetto di stima, si corregge poi il costo così determinato per tenere conto delle caratteristiche specifiche quali età , condizione di conservazione e manutenzione, posizione, tendenze del mercato immobiliare, valutazioni dei Bollettini Camera Commercio , ecc. e si ottiene il più probabile valore dell' immobile.

Per la determinazione del costo di costruzione del fabbricato e del valore dell' u.i. lo scrivente ha preso in esame i costi unitari attuali per costruzioni aventi caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato oggetto di stima ed ha poi corretto tali costi unitari per tenere conto in particolare :

- Della discreta condizione di manutenzione e conservazione dell' immobile soprattutto all' interno .
- Del tipo di fabbricato con finiture interne di pregio.







**Giudizio di comoda divisibilità:** e' da ritenersi un corpo unico stante la geometria dell' immobile e le troppe servitù che una divisione comporterebbe.

### **Prezzo base d'asta dell' intero Lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 393.040,00

**B )** Per la valutazione dell' immobile ( **Immobile ad uso laboratorio – Rescaldina – via Leopardi s.n.c.** consistente in un capannone a piano terreno composta da un ampio spazio , locale ufficio, bagni oltre che area soppalcata , locale C.T. e area cortilizia pertinenziale esclusiva.) lo scrivente ritiene opportuno procedere col metodo cosiddetto “ a costo di costruzione ”.

Con tale metodo si determina il più probabile costo di costruzione del fabbricato oggetto di stima, si corregge poi il costo così determinato per tenere conto delle caratteristiche specifiche quali età , condizione di conservazione e manutenzione, posizione, tendenze del mercato immobiliare, valutazioni dei Bollettini Camera Commercio , ecc. e si ottiene il più probabile valore dell' immobile.

Per la determinazione del costo di costruzione del fabbricato e del valore dell' u.i. lo scrivente ha preso in esame i costi unitari attuali per costruzioni aventi caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato oggetto di stima ed ha poi corretto tali costi unitari per tenere conto in particolare :

- Della scarsa condizione di manutenzione e conservazione dell' immobile.
- Della sufficiente offerta in zona di capannoni con queste caratteristiche.
- Dell'ubicazione dell' immobile in zona periferica di Milano .
- Della scarsa dotazione di servizi ed infrastrutture della zona.
- Della scarsa qualità architettonica dell'immobile.
- Del fatto che l' u.i. è non è riscaldata in quanto il preesistente impianto è stato smantellato.
- Del costo di smontaggio del soppalco che risulta essere stato realizzato in assenza di Autorizzazione Edilizia.

Di tutti quegli altri elementi che possono avere importanza per la valutazione delle unità immobiliari in esame quali : presenza di tutti gli allacciamenti , cortile pertinenziale , ecc





Lo scrivente ha poi preso in esame i valori correnti di mercato di fabbricati aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima.

Sulla base delle considerazioni sopra dette e , dopo verifiche numeriche, lo scrivente è giunto al convincimento che il valore unitario che si può attribuire alle unità immobiliari che formano oggetto della presente stima è il seguente :

- **Immobile ad uso laboratorio** = 400,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

- 350,00 Euro/mq x mq 300 ca. = Euro 105.000,00

( centocinquemila/00 )

Il valore è ad ogni modo espresso "a corpo" anche in relazione alle caratteristiche proprie dell' u.i.

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% ca. per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- €15.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell' acquirente:

Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:** e' da ritenersi possibile un frazionamento del capannone con separazione longitudinale in due porzioni previo creazione di un ulteriore portale di ingresso e lo sdoppiamento dei servizi igienici.

#### Prezzo base d'asta dell' intero Lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 89.250,00





C ) Per la valutazione degli immobili ( **Porzione di fabbricato – Rescaldina – via Giacomo Matteotti 3** ( già via Silvio Pellico , 3 ) e composta da **n. 5 unità immobiliari indipendenti oggi ad uso commerciale** ) lo scrivente ritiene opportuno procedere col metodo cosiddetto “ a costo di costruzione ”.

Con tale metodo si determina il più probabile costo di costruzione del fabbricato oggetto di stima, si corregge poi il costo così determinato per tenere conto delle caratteristiche specifiche quali età , condizione di conservazione e manutenzione, posizione, tendenze del mercato immobiliare, valutazioni dei Bollettini Camera Commercio , ecc. e si ottiene il più probabile valore dell’ immobile.

Per la determinazione del costo di costruzione del fabbricato e del valore dell’ u.i. lo scrivente ha preso in esame i costi unitari attuali per costruzioni aventi caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato oggetto di stima ed ha poi corretto tali costi unitari per tenere conto in particolare :

- Della sufficiente condizione di manutenzione e conservazione dell’ immobile.
- Della discreta condizione di manutenzione e conservazione delle 5 unità immobiliare all’interno. nto.
- Della sufficiente offerta in zona di negozi con queste caratteristiche.
- Dell’ubicazione dell’ immobile in zona centrale di Rescaldina .
- Della sufficiente dotazione di servizi ed infrastrutture della zona.
- Della sufficiente qualità architettonica dell’immobile.
- Del fatto che si tratti di 5 unità immobiliari ciascuna di modesta metratura ( mq. 60 ca. / cad. )
- Del fatto che le u.i. sono locate.
- Del fatto che le u.i. sono oggi dotate ciascuna ( n. 5 ) di A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica ) ( **All. I** )

Di tutti quegli altri elementi che possono avere importanza per la valutazione delle unità immobiliari in esame quali : presenza di tutti gli allacciamenti , presenza di area parcheggio antistante .

Lo scrivente ha poi preso in esame i valori correnti di mercato di fabbricati aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima.

Sulla base delle considerazioni sopra dette e , dopo verifiche numeriche, lo scrivente è giunto al convincimento che il valore unitario che si può attribuire alle unità immobiliari che formano oggetto della presente stima è il seguente :





**A - Negozi** = 1.500,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie di ogni singola unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

- 1.500,00 Euro/mq x mq 60 ca. = Euro 90.000,00 = valore di ogni u.i.
- Euro 90.000,00 x 5 = **Euro 450.000,00** ( valore complessivo delle n. 5 u.i. )

Il valore è ad ogni modo espresso "a corpo" anche in relazione alle caratteristiche proprie dell' u.i.

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% ca. per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- €67.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell' acquirente:

Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:** le n. 5 u.i. non sono ulteriormente divisibile stante la loro superficie e la loro geometria.

#### **Prezzo base d'asta dell' intero Lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**€ 382.500,00**

**Il lotto può essere venduto frazionatamente dividendo le n. 5 unità immobiliari ( fisicamente già indipendenti e oggi già dotate di singole Certificazioni A.P.E. ) e quindi il prezzo base d'asta per ciascuna unità è pari ad Euro 76.500,00 ( settantaseimilacinquecento / 00 )**





Si può quindi concludere dicendo che alla data odierna valore a base d'asta dell' immobile **A ) Casa di civile abitazione – Rescaldina – via S. Bernardo , 6** di proprietà [REDACTED] ( c.f. [REDACTED] ) è pari ad **Euro 393.040,00** ( trecentonovantatremilaquaranta/00 )

Si può quindi concludere dicendo che alla data odierna valore a base d'asta dell' immobile **B ) Immobile ad uso laboratorio – Rescaldina – via Leopardi s.n.c. 6** di proprietà [REDACTED] ( c.f. [REDACTED] ) è pari ad **Euro 89.250,00** ( ottantanovemiladuecentocinquanta/00 ).

Si può quindi concludere dicendo che alla data odierna valore a base d'asta dell' immobile **C ) Porzione di fabbricato – Rescaldina – via Silvio Pellico, 3** e composta da 5 unità immobiliari indipendenti di proprietà [REDACTED] ( c.f. [REDACTED] ) è pari ad **Euro 382.500,00** ( trecentottantaduemilacinquecento/00 ) pari ad Euro 76.500,00 ( settantaseimilacinquecento/00 ) per ciascuna delle 5 u.i che compongono il Lotto C ) .

**Il valore a base d'asta dei tre cespiti ( A + B + C ) somma quindi ad Euro 864.790,00 ( ottocentosessantaquattromilasettecentonovanta/00)**

In fede  
Il Perito Stimatore

- All. A – Planimetria catastale e visure
- All. B - Fotografie
- All. C - Visura Conservatoria
- All. D - Modulo per aggiornamento catastale
- All. E – Concessioni Edilizie Lotto A
- All. F – Concessioni Edilizie Lotto B
- All. G –. Concessioni Edilizie Lotto C
- All. H - APE Lotto A
- All. I - APE Lotto C

Milano, 7.8.15





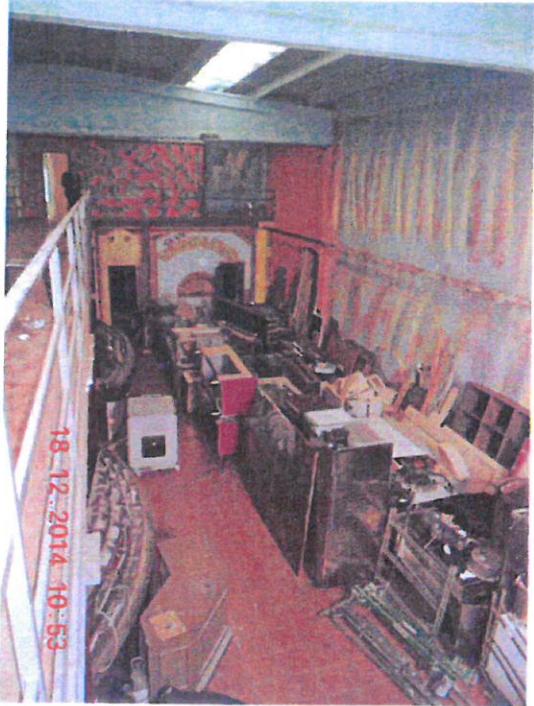


B.1

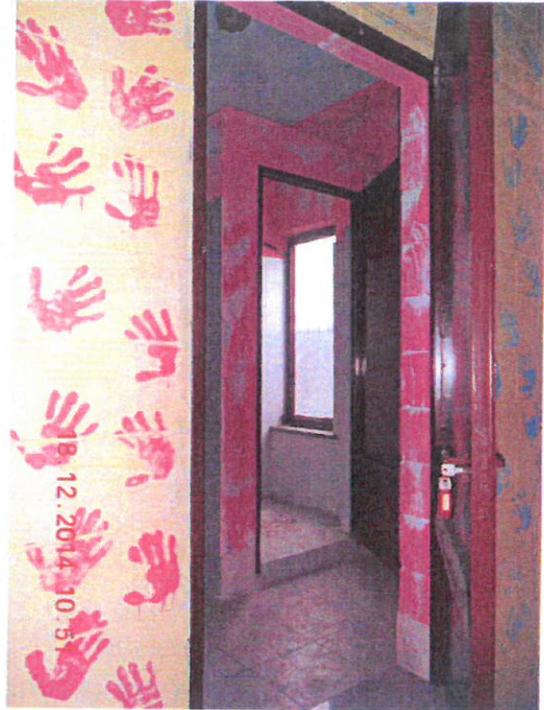


B.

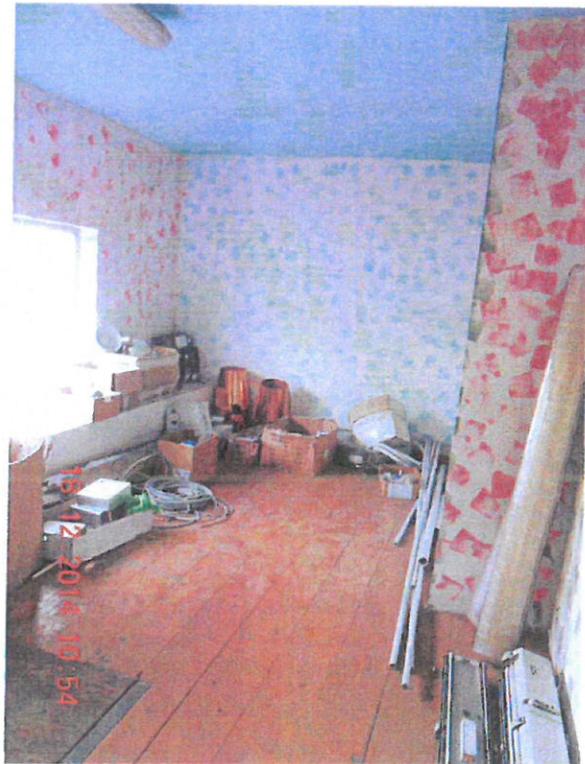




B.5



B.6



B.7

