

---

**Tribunale Ordinario di Milano**  
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari  
**Giudice Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

**Esecuzione forzata R.G. n. 1554/2014**

Promossa da

**Condominio Domus**

contro



Relazione  
**Accertamenti immobiliari e perizia estimativa**  
Arch. Francesco Tedone

Esperto incaricato dal Giudice dell'esecuzione  
Albo Tribunale Ordinario di Milano - Settore civile n. 11670  
Albo Ordine Architetti PPC della Provincia di Milano n. 12540

C.F. TDNFNC56E27F205E - P.IVA n. 06402900150  
Via A. Maffucci, civ. 34 - 20158 Milano - T. 0239313401/2 - F. 0239313400  
nuntius@tin.it

---



INDICE SINTETICO

**Bene:** Via degli Olmi 12 – Località Cascine San Pietro – Cassano d’Adda (MI) - 20062

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**1. Dati Catastali:**

Categoria: abitazione di tipo economico [A3] - Identificativi: foglio 29, particella 222, subalterno 11

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] - Identificativi: foglio 29, particella 222, subalterno 20

**2. Possesso:** utilizzato dall'Esecutata

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** non verificata

**4. Creditori iscritti:** Banco Popolare Sc, Falc Spa, Locatelli Lavori Stradali Spa, Veneto Banca Spa

**5. Comproprietari:** -

**6. Misure penali:** non verificate

**7. Continuità delle trascrizioni:** verificata

**8. Prezzo**

Unità immobiliare "libera": € 167.000,00



**Beni immobili siti in Cassano d'Adda (MI) - Via degli Olmi, civ. 12**

**Lotto unico**

**1 Identificazione**

Proprietà per l'intera quota di un appartamento sito in Cassano d'Adda (MI), Località Cascine San Pietro, Via degli Olmi, civ. 12, piano primo, composta da soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi, oltre che da porzione di terreno (orto) e da cantina sita al piano seminterrato, nonché da autorimessa per singola autovettura sita al piano seminterrato; il tutto avente superficie commerciale di m<sup>2</sup> 97,00 circa. - Identificazione catastale (come da relativa visura): appartamento) Foglio 29, Particella 222, Subalterno 11, Zona censuaria unica, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita € 266,49; autorimessa) Foglio 29, Particella 222, Subalterno 20, Zona censuaria unica, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 14 m<sup>2</sup> Rendita € 59,29. Coerenze (come da atto di provenienza): appartamento) a nord, cortile comune e vano scala, ad est, cortile comune, a sud, vano scala comune da cui si accede e appartamento sub, 12, ad ovest, appartamento al sub. 5; cantina) a nord, enti comuni, ad est corridoio comune di accesso, a sud, enti comuni, ad ovest, cantina n. 9; area di pertinenza) a nord, area al sub. 7, ad est, area al sub. 12, a sud, cortile comune da cui si accede, ad ovest, ragioni al mappale 316; autorimessa) da un lato cortile comune, da un secondo lato autorimessa al mappale 222 sub. 19, da un terzo lato corridoio comune, da un quarto lato autorimessa al mappale 222 sub. 21. - Alle unità immobiliari in parola compete la quota di comproprietà di beni comuni condominiali (come da atti di provenienza).

**2 Descrizione generale**

Caratteristiche di zona: periferica, tessuto urbano consolidato, dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, destinazioni funzionali prevalenti: residenziale, traffico automobilistico di scarsa/media intensità, buona disponibilità di parcheggi autovetture; destinazioni funzionali d'uso prevalenti delle zone limitrofe: simili (come già descritte).

Servizi di zona: buona disponibilità: sede decentrata Comunale, presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali, sportivi, nonché aree a verde.

Collegamenti (Km) circa: aeroporti, Linate (MI): 32; Malpensa (VA): 89; Orio al Serio (BG): 35; raccordo autostradale più prossimo, Treviglio: 15; Stazione ferroviaria più vicina, Cassano d'Adda (Servizio suburbano): 5.

**3 Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 15.02.16, era presente il Custode giudiziario (Sivag Spa) e l'unità immobiliare risultava utilizzata dall'Esecutata. Per detto bene non si è riscontrata presso i competenti Uffici, la presenza di contratti di locazione o simili.

**4 Vincoli ed oneri giuridici**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- costituzione di fondo patrimoniale iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 06.07.09 ai nn. 83630/5023



La quota di 1/2 rispettivamente a carico di Russo Doriana per l'intera quota dell'appartamento e dell'autorimessa singola, ammesso di avvenuta trascrizione di sentenza giudiziale nn. 115897/70725 del 10.10.11 e nn. 1797/2467 del 10.01.13;

- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 10.10.11 ai nn. 115897/70725: a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa con sede in Bergamo C.F.: 03094840169 a carico di Russo Doriana e Andolfi Carmine;
- domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 10.01.13 ai nn. 2467/1797: a favore di Unicredit Spa con sede in Roma C.F.: 00348170101 a carico di Russo Doriana per l'intera quota dell'appartamento e dell'autorimessa singola.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 11.10.04 ai nn. 144740/33352: a favore di Credito Bergamasco Spa con sede in Bergamo C.F.: 00218400166 per la quota di 1/2 [redacted]
- ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 28.10.11 ai nn. 123811/26430: a favore di Veneto Banca SpA con sede in Montebelluna (TV) C.F.: 00208740266 per la quota di 1/2 a carico di Russo Doriana, ammesso di avvenuta trascrizione di sentenza giudiziale n. 1797/2467 del 10.01.13 per l'intera quota dell'appartamento e dell'autorimessa singola;
- ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 18.11.11 ai nn. 131907/28086: a favore di Veneto Banca SpA con sede in Montebelluna (TV) C.F.: 00208740266 per la quota di 1/2 a carico di Russo Doriana, ammesso di avvenuta trascrizione di sentenza giudiziale n. 1797/2467 del 10.01.13 per l'intera quota dell'appartamento e dell'autorimessa singola;
- ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 06.12.11 ai nn. 139424/29648: a favore di Condominio Domus con sede in Cassano d'Adda (MI) C.F.: 915521601651 per la quota di 1/1 a carico di Russo Doriana, ammesso di avvenuta trascrizione di sentenza giudiziale n. 1797/2467 del 10.01.13 per l'intera quota dell'appartamento e dell'autorimessa singola;
- ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 23.01.12 ai nn. 7177/1007: a favore di Credito Bergamasco Spa con sede in Bergamo C.F.: 00218400166 per la quota di 1/2 a carico di Russo Doriana, ammesso di avvenuta trascrizione di sentenza giudiziale n. 1797/2467 del 10.01.13 per l'intera quota dell'appartamento e dell'autorimessa singola.

**Nota 1:** quanto precede è stato dedotto dal Certificato ipocatastale n. 426866 emesso dai competenti Uffici in data 24.09.14 ed incluso nel fascicolo della procedura esecutiva, cui è seguita una verifica di aggiornamento effettuata dallo scrivente in data 04.03.16, per il periodo successivo alla data del 24.09.14; da detta verifica non sono emersi elementi di innovazione rispetto a quanto indicato nel predetto certificato.

**Nota 2:** Il costo monetario relativo alla cancellazione delle sopradette formalità, al netto di eventuali oneri professionali derivanti dal suo deperimento, è computabile in € 1.495,00 (imposte ipotecarie, € 1.000,00 - imposte di bollo € 295,00 - tasse ipotecarie € 200,00).

4.2.2 Pignoramento: derivante da atto di precetto [redacted] a favore di Condominio Domus C.F.: 91552160151, atto n. 10144 in data 04.06.14; trascritto il 22.07.14 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 67721/47204.

**Nota:** Il costo monetario relativo alla cancellazione delle sopradette formalità, al netto di eventuali oneri professionali derivanti dal suo deperimento, è computabile in € 299,00 (imposte ipotecarie, € 200,00 - imposte di bollo € 59,00 -



[REDAZIONE] contro Russo Doriana

tasse ipotecarie € 40,00).

4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

## 5 Altre informazioni per l'Acquirente

5.1 Spese di gestione immobiliare (così come indicate dall'Amm.ne condominiale):

- ordinarie annue: € **2.200,00**

- straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: € **3.906,03**

5.2 Spese condominiali scadute ed insolite al momento di redazione della presente relazione: € **12.117,34**

5.3 Cause processuali in corso: **non rilevate**

5.4 Atti ablativi: **non rilevati**

5.5 Prestazione energetica dell'appartamento

Atteso quanto indicato dalle più recenti disposizioni legislative,<sup>1</sup> è stata sospesa la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE) in attesa della eventuale determinazione del Giudice dell'esecuzione a conferma di quanto indicato nel quesito posto all'esperto.

## 6 Proprietà

### 6.1 Attuale:

[REDAZIONE] in Milano) in data 06.10.04 n. 78881/12396 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 11.10.04 ai nn. 144739/76273.

Doriana Russo per l'intera quota dell'immobile [REDAZIONE] faele Catri (notaio in Treviglio) in data 27.11.07 n. 636849/35932 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 03.12.07 ai nn. 180726/95095.

### 6.2 Precedenti (nel ventennio):

#### 6.2.1 Appartamento

[REDAZIONE] l'intera quota in forza di atto Dott.ssa Santa Picciolo (notaio in Milano) in data 11.05.04 n. 40868/12317 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 18.05.04 ai nn. 69712/34940;

Enrico Martini [REDAZIONE] l'intera quota in forza di atto Dott.ssa Marialuisa Masetti (notaio in Cassano d'Adda) in data 11.07.89 n. 23446 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 26.07.89 ai nn. 62291/45719.

#### 6.2.2 Autorimessa singola

[REDAZIONE] per la quota di 1/2 rispettivamente in forza di atto Dott.ssa Santa Picciolo (notaio in Milano) in data 11.05.04 n. 40870/12319 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 18.05.04 ai nn. 69714/34941;

[REDAZIONE] l'intera quota in forza di atto Dott.ssa Marialuisa Masetti (notaio in Cassano d'Adda) in data 11.07.89 n. 23446 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 26.07.89 ai nn.

<sup>1</sup> Regione Lombardia: DGR X / 3868/2015 Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei DD.MM. per l'attuazione del D.Lgs. 192/2005, come modificato con L. 90/2013, art. 6 e relativo allegato, artt. 3 b) e 4 a) BURL SO n. 30, 23.07.15 - D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 30.07.15 n. 6480 Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della DGR 3868 17.07.15, art. 3.4 c). BURL SO n. 34, 19.08.15 - D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18.01.16 n. 224 Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con Decreto 6480, 30.07.15 BURL SO n. 3, 22.01.16.



62291/45719.

**Nota:** quanto precede è stato dedotto dal Certificato ipocatastale n. 426866 emesso dai competenti Uffici in data 24.09.14 ed incluso nel fascicolo della procedura esecutiva, cui è seguita una verifica di aggiornamento effettuata dallo scrivente in data 04.03.16, per il periodo successivo alla data del 24.09.14; da detta verifica non sono emersi elementi di innovazione rispetto a quanto indicato nel predetto certificato.

## 7 Titoli abilitativi

- Licenza edilizia originaria n. 1000 – 10.06.63.
- Licenza di occupazione originaria (oggi agibilità) n. 1000 – 25.10.65.

### 7.1 Conformità urbanistico edilizia e catastale

7.1.1 Conformità urbanistico edilizia: non riscontrata<sup>2</sup> per l'appartamento per modifiche interne (rimozione parziale del tavolato di suddivisione fra ingresso e soggiorno); riscontrata per l'autorimessa e la cantina.

**Nota:** relativamente alle modifiche riscontrate, salvo diverso parere delle Autorità competenti, si ritiene che le opere abusivamente realizzate possano essere regolarizzate mediante sanatoria edilizia e al riguardo, potrebbero essere comminate sanzioni pecuniarie di € 1.000,00 oltre all'esborso di circa € 1.250,00 per connessi compensi professionali, al netto di ogni onere derivante dai lavori d'impresa, da doversi computare nell'imminenza delle opere da eseguire.

7.1.2 Conformità catastale: non riscontrata in ragione di quanto precede.

### Descrizione unità immobiliare di cui al punto 1

Proprietà per l'intera quota di un appartamento sito in Cassano d'Adda (MI), Località Cascine San Pietro, Via degli Olmi, civ. 12, piano primo, composta da soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi, oltre che da porzione di terreno (orto) e da cantina sita al piano seminterrato, nonché da autorimessa per singola autovettura sita al piano seminterrato; il tutto avente superficie commerciale di m<sup>2</sup> 97,00 circa. - Identificazione catastale (come da relativa visura): appartamento) Foglio 29, Particella 222, Subalterno 11, Zona censuaria unica, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita € 266,49; autorimessa) Foglio 29, Particella 222, Subalterno 20, Zona censuaria unica, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 14 m<sup>2</sup> Rendita € 59,29. Coerenze (come da atto di provenienza): appartamento) a nord, cortile comune e vano scala, ad est, cortile comune, a sud, vano scala comune da cui si accede e appartamento sub, 12, ad ovest, appartamento al sub. 5; cantina) a nord, enti comuni, ad est corridoio comune di accesso, a sud, enti comuni, ad ovest, cantina n. 9; area di pertinenza) a nord, area al sub. 7, ad est, area al sub. 12, a sud, cortile comune da cui si accede, ad ovest, ragioni al mappale 316; autorimessa) da un lato cortile comune, da un secondo lato autorimessa al mappale 222 sub. 19, da un terzo lato corridoio comune, da un quarto lato autorimessa al mappale 222 sub. 21. - Alle unità immobiliari in parola compete la quota di comproprietà di beni comuni condominiali (come da atti di provenienza).

- I beni oggetto della presente relazione risultano essere esposti ad ovest e ad est ed avere altezza interna di - m 2,90 (piano primo) e di - m 2,35 (piano seminterrato); non richiedere interventi manutentivi, salvo, eventualmente quelli di tipo ordinario.

<sup>2</sup> Cfr.: Regolamento locale d'igiene tipo, art. 3.4.11 – Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta.



Destinazioni d'uso	Superficie m <sup>2</sup>	Coefficienti di differenziazione	Superficie convenzionale (commerciale) m <sup>2</sup>
Appartamento	89,25	1,00	89,25
Balconi	10,17	0,25	2,54
Cantina	7,51	0,20	1,50
Orto <sup>3</sup>	21,60	0,18	3,89
Totale	128,53		97,18
<b>Totale arrotondato</b>			<b>97,00</b>
Autorimessa	16,00	-	a corpo
<b>Totale</b>			<b>a corpo</b>

**Caratteristiche morfologiche dell'edificio (parti comuni)**

## STRUTTURE MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Fondazioni	Plinti in conglomerato cementizio armato (collaudo non disponibile) Stato manutentivo non verificabile
Strutture portanti verticali	Pilastrini in conglomerato cementizio armato (collaudo non disponibile) Stato manutentivo non verificabile
Strutture portanti orizzontali (a)	Travi in conglomerato cementizio armato (collaudo non disponibile) Stato manutentivo non verificabile
Strutture portanti orizzontali (b)	Solai in conglomerato cementizio armato (collaudo non disponibile) Stato manutentivo non verificabile
Strutture di accesso ai piani	Scale in conglomerato cementizio armato (collaudo non disponibile) Stato manutentivo apparente: normale
Copertura	Tetto a falde (ogni altro dato non disponibile) Stato manutentivo non verificabile
Ingresso condominio	Cancelli in materiale metallico - Accessi pedonale e carraio
Giardino e cortile	Percorsi pedonali e carrai pavimentati

Nota 1: le indicazioni riguardanti le strutture portanti sono presunte, salvo verifica

Nota 2: stato manutentivo generale apparentemente normale (cfr art. 21 L. 392/78)

## IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI

Adduzione idrica	Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile
Smaltimento idrico	Esistente (collaudo non disponibile) Stato manutentivo non verificabile
Riscaldamento ambienti (di tipo centralizzato)	Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile

<sup>3</sup> Assimilata per consistenza e tipologia, tenuto conto del valore sostanzialmente equipollente ricavabile mediante indagine svolta in loco, nonché tenuto conto dei valori indicati dalla Commissione provinciale espropri per la Provincia di Milano - Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2014 - Regione agraria n. 6.



[REDACTED]

Distribuzione gas di rete	Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile
Energia elettrica	Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile
Illuminazione artificiale	Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile
Citofonia	Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile
Telefonia	Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile
Antenne radio televisive centralizzate	Dato non disponibile
Cablaggi informatici	Dato non disponibile
Pannelli ad energia solare	Inesistenti

### Caratteristiche morfologiche dell'unità immobiliare (parti esclusive)

#### PARTIZIONI MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Porte di ingresso	Tipo c.d. blindato
Pavimentazioni	Ceramica, marmo (camera da letto 1) e legno (camera da letto 2)
Pareti	Intonaco civile e tinteggiatura
Plafoni	Intonaco civile e tinteggiatura
Controsoffitti	Ingresso - soggiorno e camera da letto 1 (parziali)
Balconi	Pavimentazione in gres
Serramenti esterni	Finestre in legno con vetrocamera Oscuranti in PVC e metallici su porte finestra
Serramenti interni	Porte a battente in legno e a scomparsa (cucina e bagno)
Bagno (numero di sanitari)	4 (con idromassaggio)
Rivestimenti verticali (bagno)	Piastrelle in ceramica h m 2.25
Rivestimenti verticali (cucina)	Piastrelle in ceramica (parziale)
Ripostigli a soppalco	Inesistenti

#### IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI (OLTRE A QUELLI A SERVIZIO DELL'INTERO EDIFICIO)

Produzione acqua calda sanitaria	Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile (cucina)
Predisposizione per lavabiancheria	Bagno
Predisposizione asciugabiancheria	Bagno
Climatizzazione	Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile
Ventilazione meccanica	Inesistente
Diffusione audio	Inesistente
Antifurto	Inesistente





**Caratteristiche morfologiche dell'autorimessa (parti esclusive)**

## PARTIZIONI MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Porta di ingresso	Basculante in metallo
Pavimentazioni	Ceramica
Pareti	Intonaco e tinteggiatura
Plafoni	Intonaco e tinteggiatura

**8 Valutazione estimativa****Nota Ipotesi di eventuale suddivisione**

Considerata la conformazione del fabbricato e l'assetto distributivo dell'appartamento, nonché della disponibilità di un vano cantina e di un'autorimessa, non si reputa possibile frazionare l'unità immobiliare oggetto di stima, ritenendola ai fini commerciali un lotto unico.

**8.1 Metodologia**

Tenuto conto degli aspetti urbanistici ed edilizi concernenti l'unità immobiliare staggita, la valutazione ai fini monetari del bene oggetto di stima è costituita dalle seguenti parti: a) determinazione della superficie commerciabile; b) considerazioni riguardanti il mercato immobiliare di riferimento; c) determinazione del procedimento di stima; d) applicazione del procedimento di stima; e) determinazione del valore commerciale.

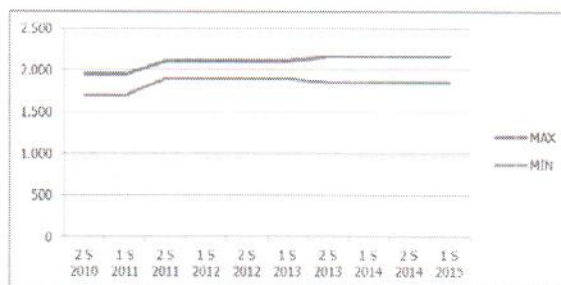
**8.1.1 Determinazione della superficie commerciabile**

Durante il sopralluogo già menzionato l'unità immobiliare qui considerata è stata oggetto di rilievi concernenti la corrispondenza generale tra lo stato di fatto e la documentazione resasi disponibile e, a seguito di dette verifiche, sono stati desunti i dati di consistenza (superficie convenzionale) così come in precedenza indicati.

**8.1.2 Considerazioni riguardanti il mercato immobiliare di riferimento**

## RESIDENZIALE

Negli ultimi cinque anni lo specifico andamento del valore di mercato per la residenza nella Città Metropolitana di Milano e, specificatamente nella Zona periferica del Comune di Cassano d'Adda,<sup>4</sup> si è incrementato in modo pressoché analogo, sia per i valori massimi (MAX), sia per i valori minimi (MIN), divergendo in tale orientamento nel corso del 2013, per poi restare costante sino ad oggi. A fine periodo di osservazione si possono registrare incrementi del 10,50% per i valori massimi, attestatosi ad € 2.150,00 per metro quadrato e incrementi del 8,50% per i valori minimi, attestandosi ad € 1.850,00 per metro quadrato, così come raffigurato nello schema grafico seguente.<sup>5</sup>

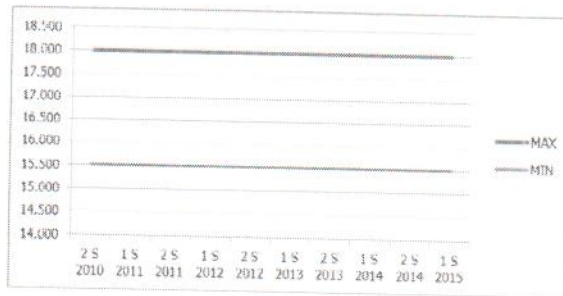


<sup>4</sup> Fonte: TeMA – Territori Mercati Ambiente (Azienda specializzata della Camera di Commercio di Milano).

<sup>5</sup> Elaborazione su dati TeMA.



AUTORIMESSE PER SINGOLA AUTOVETTURA Negli ultimi cinque anni lo specifico andamento del valore di mercato autorimesse per singola autovettura (c.d.: box) nella Città Metropolitana di Milano e, specificatamente nella Zona periferica del Comune di Cassano d'Adda,<sup>6</sup> si è mantenuto costante sia per i valori massimi (MAX), sia per i valori minimi (MIN), registrando a fine periodo di osservazione valori massimi pari ad € 18.000,00 a corpo e valori minimi, pari a € 15.500,00 a corpo, così come raffigurato nello schema grafico seguente.<sup>7</sup>



### 8.1.3 Determinazione del procedimento di stima

In ragione della tipologia edilizia considerata e della disponibilità di dati pubblicamente noti, il procedimento di stima adottato è quello sintetico di confronto diretto, derivando da ciò il più probabile valore di mercato (a corpo e non a misura) dell'immobile oggetto di stima, così come esso si presentava al momento dei sopralluoghi.

### 8.1.4 Applicazione del procedimento di stima

Al valore medio di scambio, reso pubblico da Fonte autorevole, concretizzatosi in aree territoriali omogenee e in un periodo di tempo non superiore a 6 mesi, sono stati applicati coefficienti di differenziazione in base allo stato di fatto accertato.

### 8.2 Fonti autorevoli<sup>8</sup>

- Camera di Commercio di Milano - TeMA, Territori Mercati Ambiente - Banca dati informatica
- Agenzia delle entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati informatica
- Il Sole 24 Ore - Consulente immobiliare - Periodico semestrale

### 8.3. Valutazione

Destinazione d'uso	Superficie m <sup>2</sup>	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità immobiliare <sup>9</sup>	97,00	€ 162.500,00	€ 162.500,00
Autorimessa	a corpo	€ 16.000,00	€ 16.000,00
<b>Totale compendio</b>			<b>€ 178.500,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore (- 5%) per: a) differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; b) assenza di garanzia per vizi; c) rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita; d) immediatezza dell'alienazione giudiziaria	- €	8.925,00
--	-----	----------

<sup>6</sup> Fonte: TeMA - Territori Mercati Ambiente (Azienda specializzata della Camera di Commercio di Milano).

<sup>7</sup> Elaborazione su dati TeMA.

<sup>8</sup> Pubblicazioni più recenti alla data di redazione della presente relazione.

<sup>9</sup> Comprensiva di pertinenze.



Spese di messa in pristino (non determinabili alla data di redazione della presente relazione)	- €	0,00
Regolarizzazioni edilizie e catastali (spese per onorari professionali)	- €	1.250,00
Regolarizzazioni edilizie e catastali (oblazioni)	- €	1.000,00
Onorari notarili e provvigioni per mediatori immobiliari a carico dell'acquirente	€	0,00
Spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€	0,00

**8.5 Prezzo a base d'asta del lotto**

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate	€	167.325,00
Valore arrotondato dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate	€	<b>167.000,00</b>

Milano, 5 Marzo 2016



Arch. Francesco Tedone

**Appendice**

Documenti prodotti dallo scrivente:

- a) stampe fotografiche

Documenti acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate:

- b) Servizio di Pubblicità immobiliare  
esiti delle interrogazioni effettuate
- c) Ufficio Catasto Fabbricati  
estratto di mappa, visura storiche per immobile, schede planimetriche
- d) Ufficio del Registro  
esito delle interrogazioni effettuate

Documenti acquisiti presso l'Amm.ne Comunale di Milano:

- e) Ufficio urbanistica ed edilizia  
certificato di agibilità n. 1000 - 25.10.65  
concessione edilizia n. 1000 - 10.06.66  
planimetria piano tipo  
planimetria piano cantinato

Documentazione ricevuta dall'Amm.ne Condominiale

- f) Comunicazione - 30.12.15 (comprensiva dei sottoelencati allegati)  
regolamento condominiale  
estratto conto



**Allegati**

Uniti alla presente relazione

- g) n. 2 istanze di accesso agli atti ed acquisizione documenti in copia

**Allegati**

Disgiunti dalla presente relazione

Copia dei titoli di provenienza

Nota: sono omesse le comunicazioni intercorse tra lo scrivente ed altri Soggetti in relazione al presente incarico.

**Annotazione essenziale**

Nella presente relazione non sono trattati aspetti concernenti il Governo del Territorio, ivi compresi aspetti di natura monumentale, paesaggistica, ambientale o, di altro genere, se non quelli espressamente indicati al punto 8. Regolarità urbanistico edilizia. Per quanto attiene all'accertamento della conformità urbanistico edilizia (inclusa ogni altra fattispecie di regolarità normativa), la presente relazione, deve considerarsi di carattere orientativo, restando valida ogni possibile diversa condizione, definibile in concreto solo all'atto di esporre la situazione esistente alle Autorità competenti, o da Esse rilevabile (Cfr TUE, Titolo IV Capo II, artt. 36 e 37, nonché 39 e 40). E' inoltre esclusa nella presente relazione la trattazione di ogni aspetto concernente rapporti giuridici tra soggetti privati (quali ad esempio diritti reali, servitù prediali, distanze legali), se non espressamente indicati, con ogni derivante possibile effetto.

**Annotazione estimativa**

Avuto riguardo a quanto indicato dal c.d. standard di valutazione internazionale, schematicamente e fondamentalmente: market comparison approach, income capitalization approach, cost approach, si evidenzia che i primi due procedimenti di stima non sono stati utilizzati per indisponibilità sostanziale, parziale o totale, di dati comparabili (prezzi di vendita e canoni di locazione) ovvero, delle specifiche tecniche ad essi afferenti. In ogni caso, fermo restando quanto precede, si sottolinea la rilevanza temporale, nonché quella monetaria, diretta ed indiretta, che deriverebbe dall'esperire i predetti procedimenti di stima alle attuali condizioni di fruibilità. Quanto al terzo procedimento di stima esso non è stato utilizzato poiché incongruente con la tipologia del bene immobiliare da valutare.

"Nella realtà immobiliare italiana, i tre approcci valutativi si trovano a operare in condizioni disagiate: il market approach per la carenza e spesso l'assenza di dati immobiliari completi, riferiti ai prezzi effettivamente contrattati e alle caratteristiche immobiliari che li influenzano; il cost approach per la carenza e spesso la mancanza di dati di costo, relativi ai costi aziendali delle imprese edili; Income approach per le contrastanti indicazioni sui vari tipi di affitto e sui relativi livelli dei fitti e per la determinazione del saggio di capitalizzazione. Di conseguenza nel nostro paese l'applicazione del MCA è ritardata dalla carente disponibilità di dati di mercato e dall'assenza di banche di dati immobiliari, alle quali attingere nei singoli casi di stima. Il cost approach è applicato spesso in modo improprio per stimare il prezzo di immobili ordinari, per i quali non si dispone dei dati di immobili simili di confronto. Mentre il suo campo di applicazione riguarda la stima di immobili strumentali, di immobili speciali e di immobili secondari senza un mercato attivo. L'income approach è spesso privato delle sue potenzialità nella misura della redditività degli investimenti immobiliari, e reso banale con la determinazione del reddito da capitalizzare attraverso un procedimento sintetico e la riduzione forfetaria delle spese di esercizio." Marco Simonotti, Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore, Palermo, 2006 – 8.2 I procedimenti di stima in Italia, pp. 174,175.

**Bibliografia essenziale**

- Comunità Europea – Direttiva 2006/48/CE – Accesso all'attività degli Enti Creditizi ed al suo esercizio (rifusione) – Parlamento Europeo e Consiglio – Testo rilevante ai fini SEE – G.U. L. 177 – 30.06.06
- Banca d'Italia, Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le Banche, Circolare n. 263, 27 dicembre 2006 – 5 ottobre 2015, versione integrale annotata – 15° aggiornamento, 2 luglio 2013, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Esposizioni garantite da immobili, Roma, 2011, in recepimento della Direttiva 2006/48/CE del Parlamento e del Consiglio Europeo, 14 giugno 2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al loro esercizio (rifusione). – La determinazione di estimi e le proposte di nuova rendita sono successive all'emanazione del Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari, adottato con decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. Le attività catastali precedenti non prevedevano tale possibilità.
- ABI, Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, Roma, 2015
- IVSC, International valuation standards, DEI Tipografia del genio civile, Roma, VIII edizione, 2009



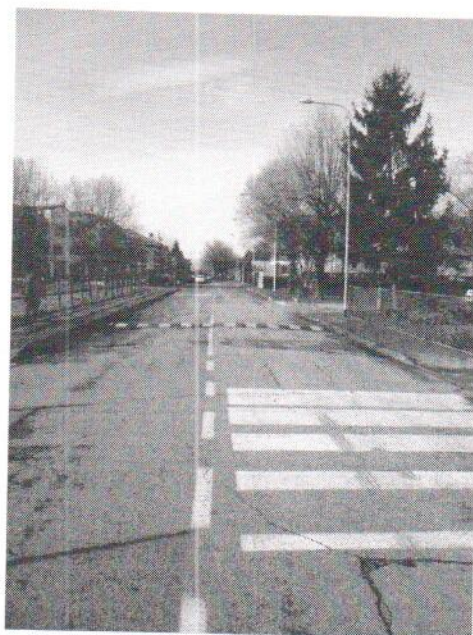
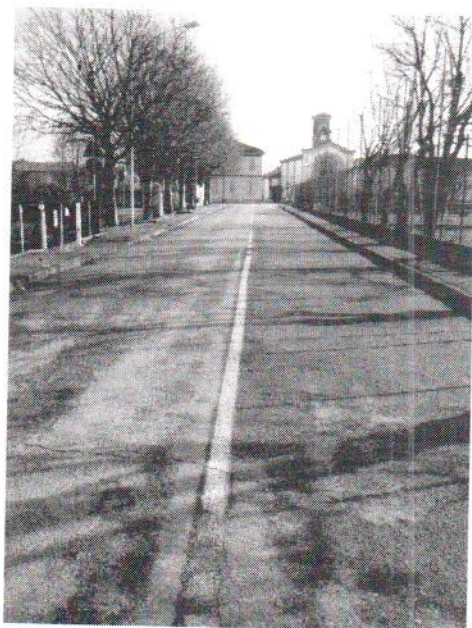
- OIV, Organismo Italiano di Valutazione, Università Luigi Bocconi, Milano, PIV (Principi Italiani di Valutazione), 2015
- OSMI, POLIMI, ISIVI, Standard europei di valutazione immobiliare, Franco Angeli, Milano, 2007
- Agenzia del Territorio, Manuale operativo delle stime immobiliari, Roma, 2011
- RICS, Standard di valutazione, RICS Italia, Milano, 2012
- Tecnoborsa, Codice delle valutazioni immobiliari, IV edizione, Roma, 2011
- CRIF, Certification Service - Per la redazione di un rapporto di valutazione di immobili a garanzia delle esposizioni creditizie, Manuale di best practice, Bologna, 2013
- Marco Simonotti, Valutazione immobiliare standard, III edizione (book - ebook), Stimatrix, Mantova, 2013
- Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, Prezzi delle tipologie edilizie, Milano, 2014
- Il Sole 24 Ore, Consulente immobiliare, n. 988, anno LIX, 15.12.15
- Stefano Amicabile, Manuale di estimo, III Edizione, Hoepli, 2011.
- Andrea Bassi, Costi per tipologie edilizie, Maggioli editore, Rimini, 2014
- Giancarlo Mengoli, Compravendita immobiliare e normativa urbanistica, Giuffrè, Milano, 2011
- Ernst Neufert, Bauentwurfslehre (Enciclopedia pratica per progettare e costruire), IX Edizione a cura di Arie Gottfried, Hoepli, Milano, 2013

§§§



Arch. Francesco Tedone

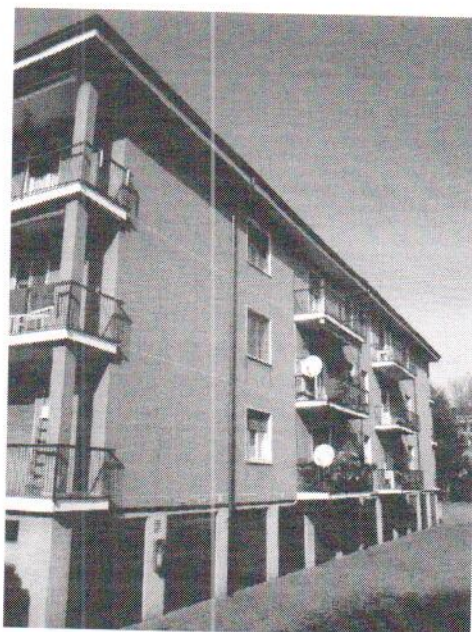
Relazione



Contesto micro territoriale e viabilità (altezza al civico)

Cassano d'Adda (MI) – Cascine San Pietro – Via degli Olmi, civ. 12

Edificio (fronti contrapposti)



Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile  
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 1554/2014



Arch. Francesco Tedone  
Relazione



Accesso al condominio



Ingresso al fabbricato

Vano scale



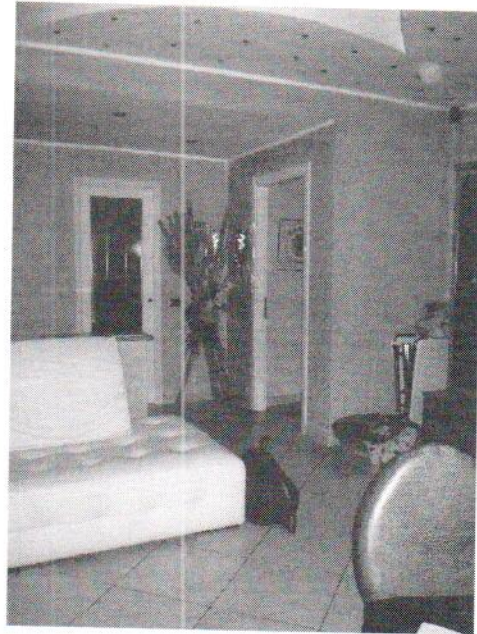
Porta appartamento



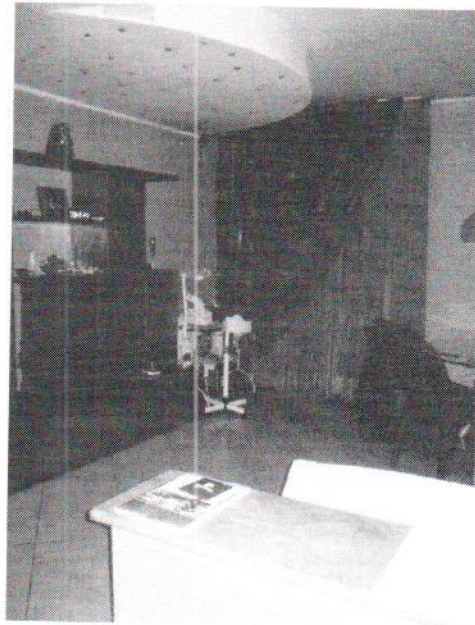
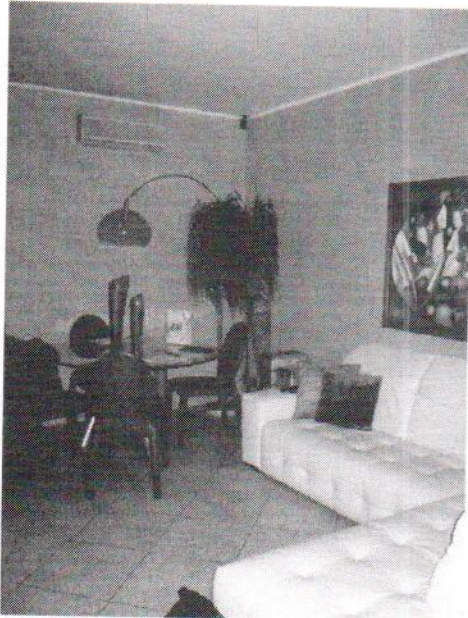
Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile  
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 1554/2014



Arch. Francesco Tedone  
Relazione



Soggiorno



Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile  
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 1554/2014





Arch. Francesco Tedone

Relazione



Cucina

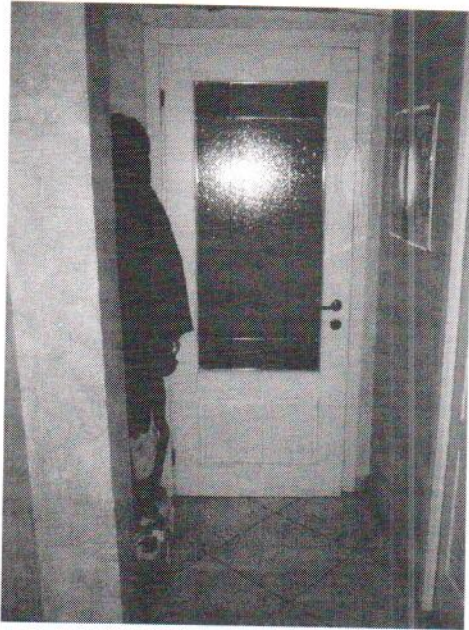


Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile  
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 1554/2014



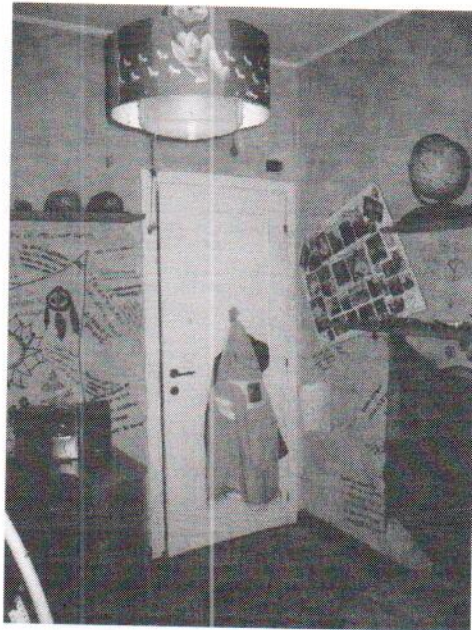
Arch. Francesco Tedone

Relazione



Corridoio

Camera

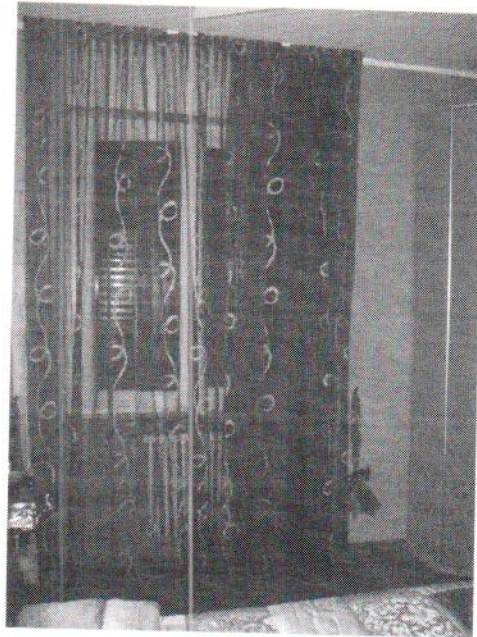
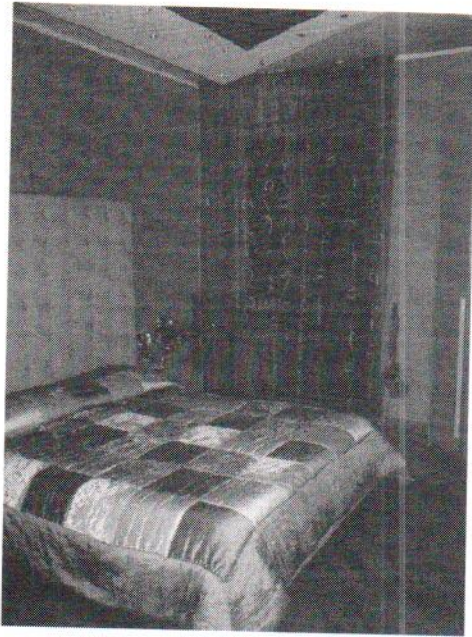


Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile  
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 1554/2014

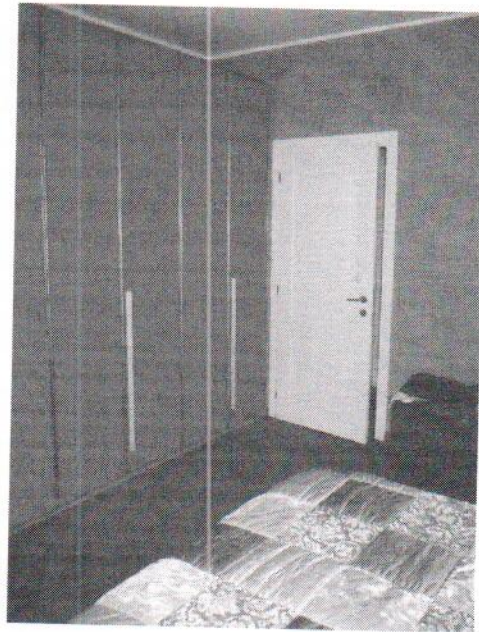
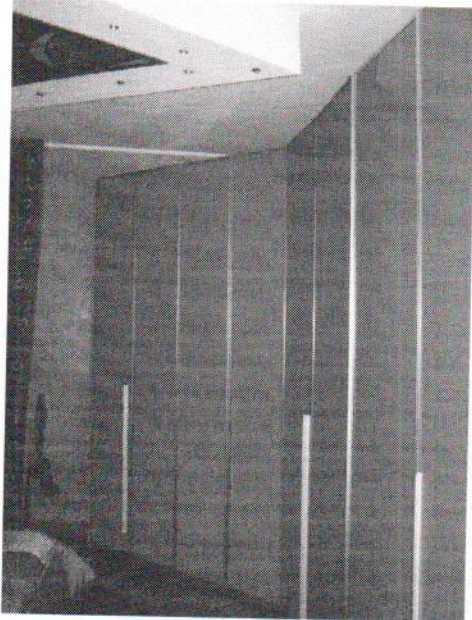


Arch. Francesco Tedone

Relazione



Camera da letto



Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile  
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 1554/2014



Arch. Francesco Tedone  
Relazione



Bagno

Ripostiglio



Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile  
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 1554/2014



Arch. Francesco Tedone  
Relazione



Balconi



Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile  
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 1554/2014

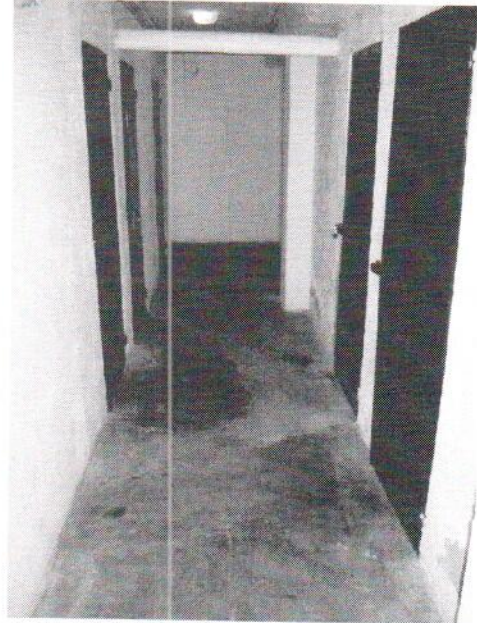


Arch. Francesco Tedone

Relazione



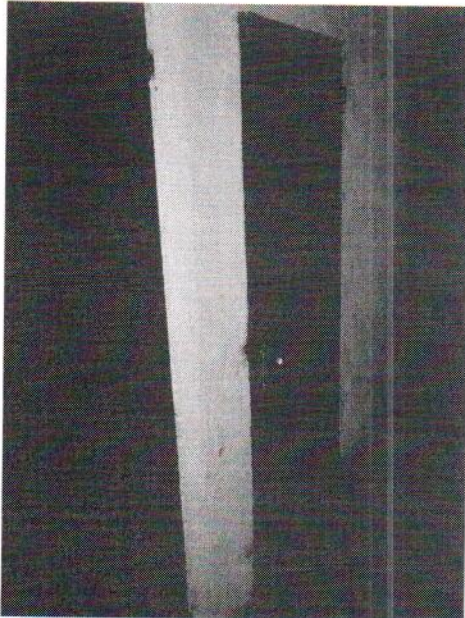
Accesso al piano



Corridoio

Cantina

Porta



Interno

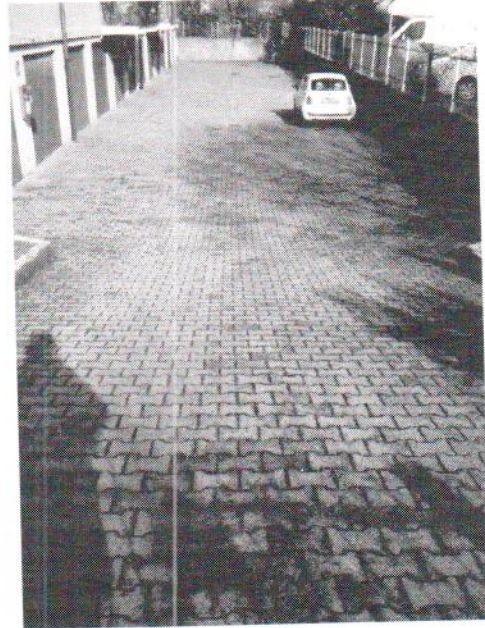


Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile  
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 1554/2014



Arch. Francesco Tedone

Relazione



Autorimessa



Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile  
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 1554/2014

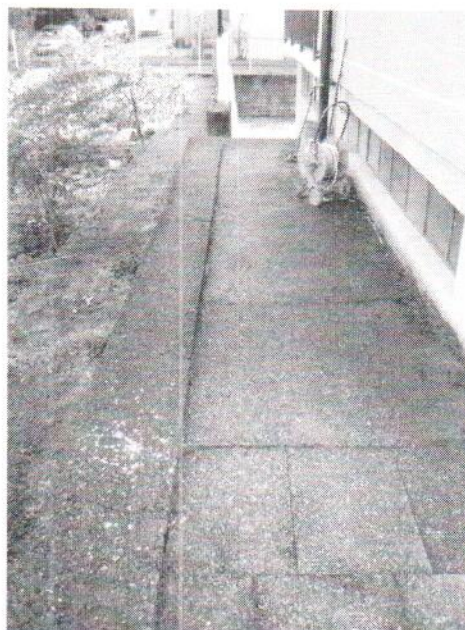


Arch. Francesco Tedone

Relazione



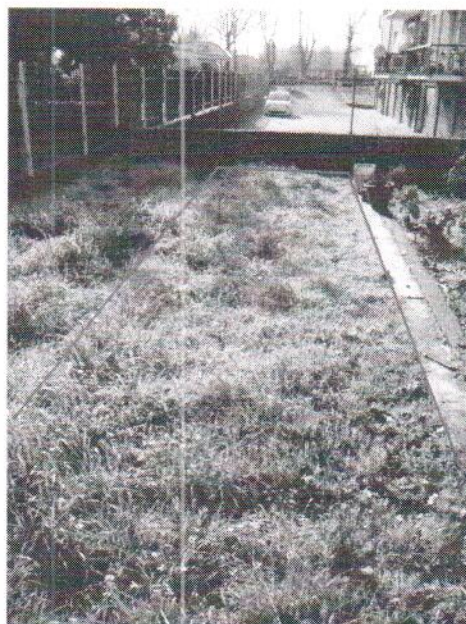
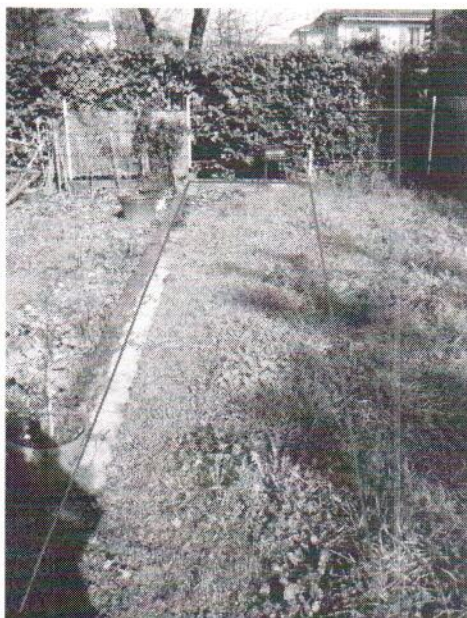
Zona condominiale



Percorso di accesso

Orto

Lotto (perimetrazione indicativa)



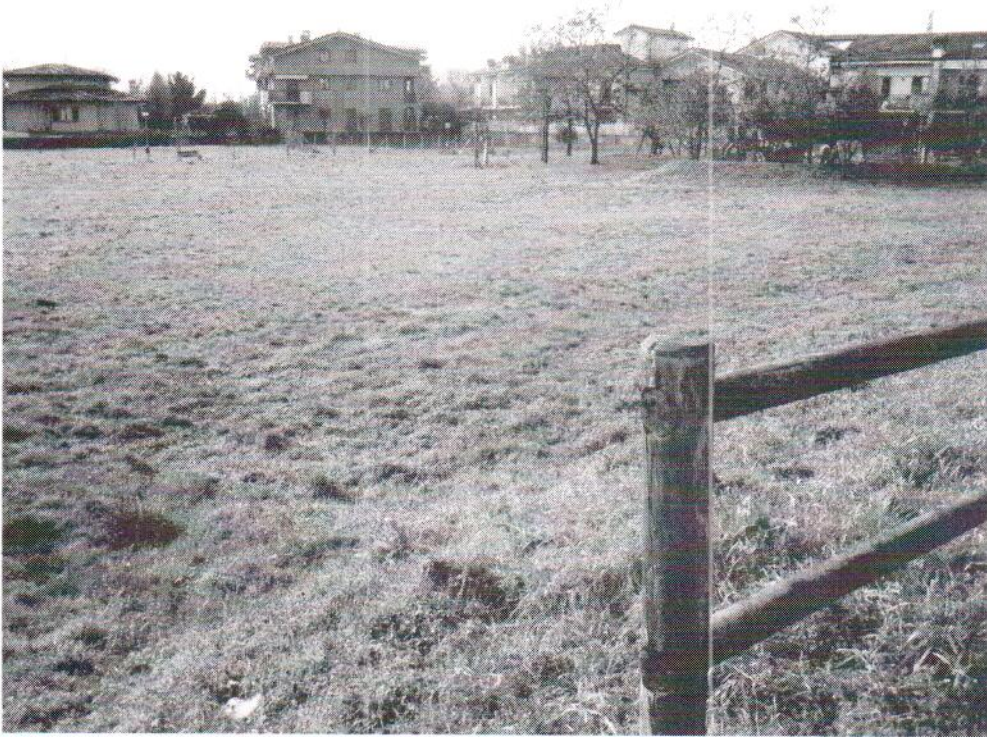
Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 1554/2014

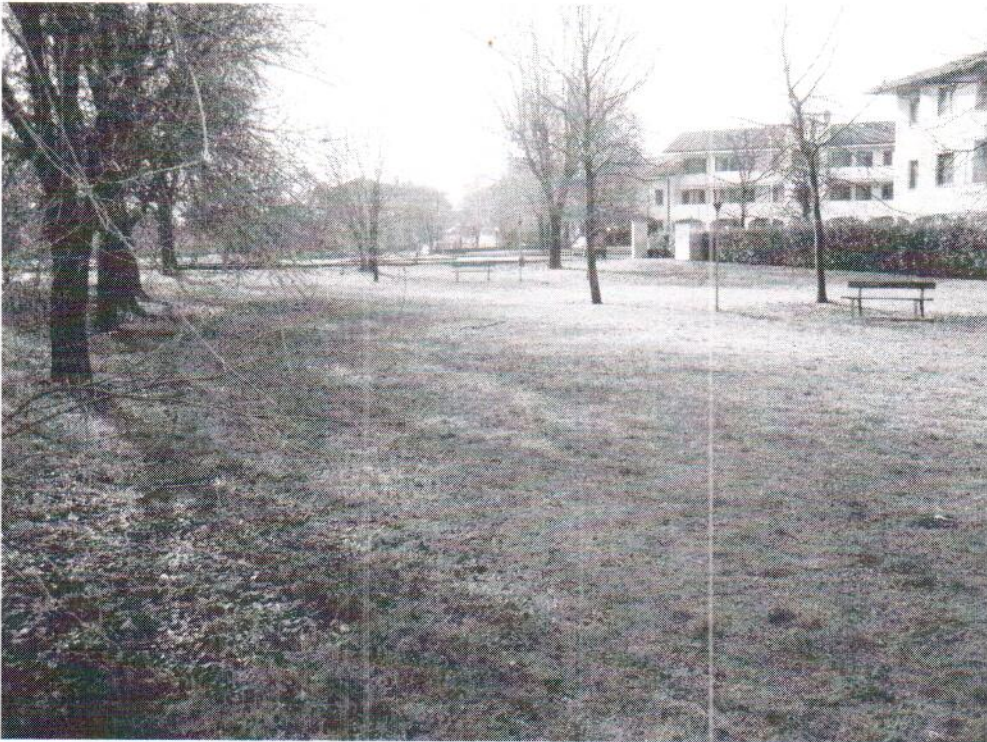




Arch. Francesco Tedone  
Relazione



Verde pubblico adiacente al civico



Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile  
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 1554/2014



MODULARIO  
P. 127 (anz. 497)



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

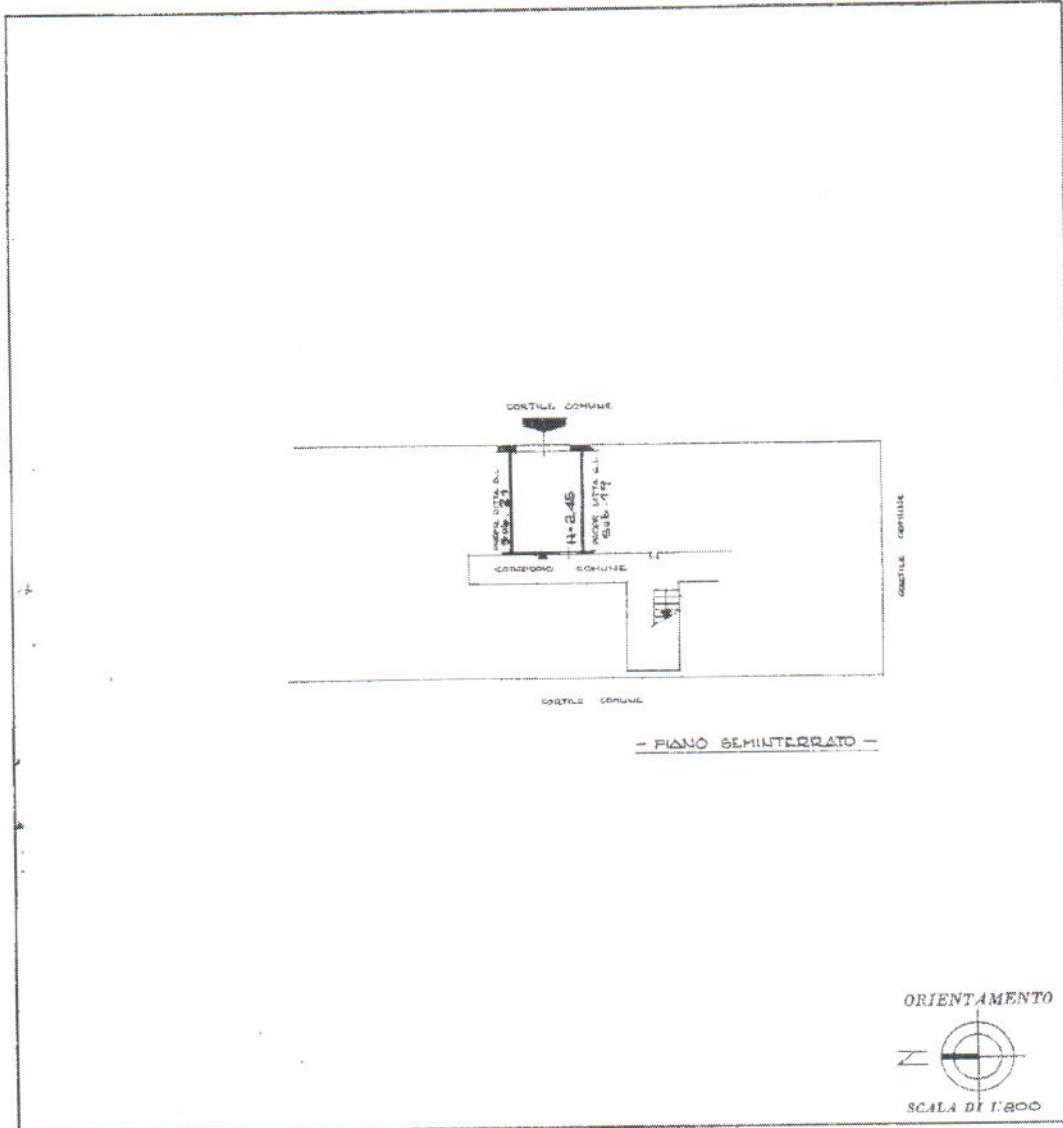
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1968, N. 641)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Cassano d'Adda Via degli OLMI N° 12  
Ditta SOC. COOP. RES. LIM. EDILIZIA "DOMUS CASSIANA" sede in Cassano via VITTORIO VENETO N° 36  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2015 - Comune di CASSANO D'ADDA (C003) - < Foglio: 29 - Particella: 222 - Subalterno: 20 >  
VIA DEGLI OLMI n. 12 piano: S1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	29 222 20

Compilata dal Geom. GIOVANNI SECCHI  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri: 3465  
della Provincia di MILANO

Data: 20-7-1984

Firma: *[Handwritten Signature]*

Ultima planimetria in atti

MODULANO  
P. 12/100 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

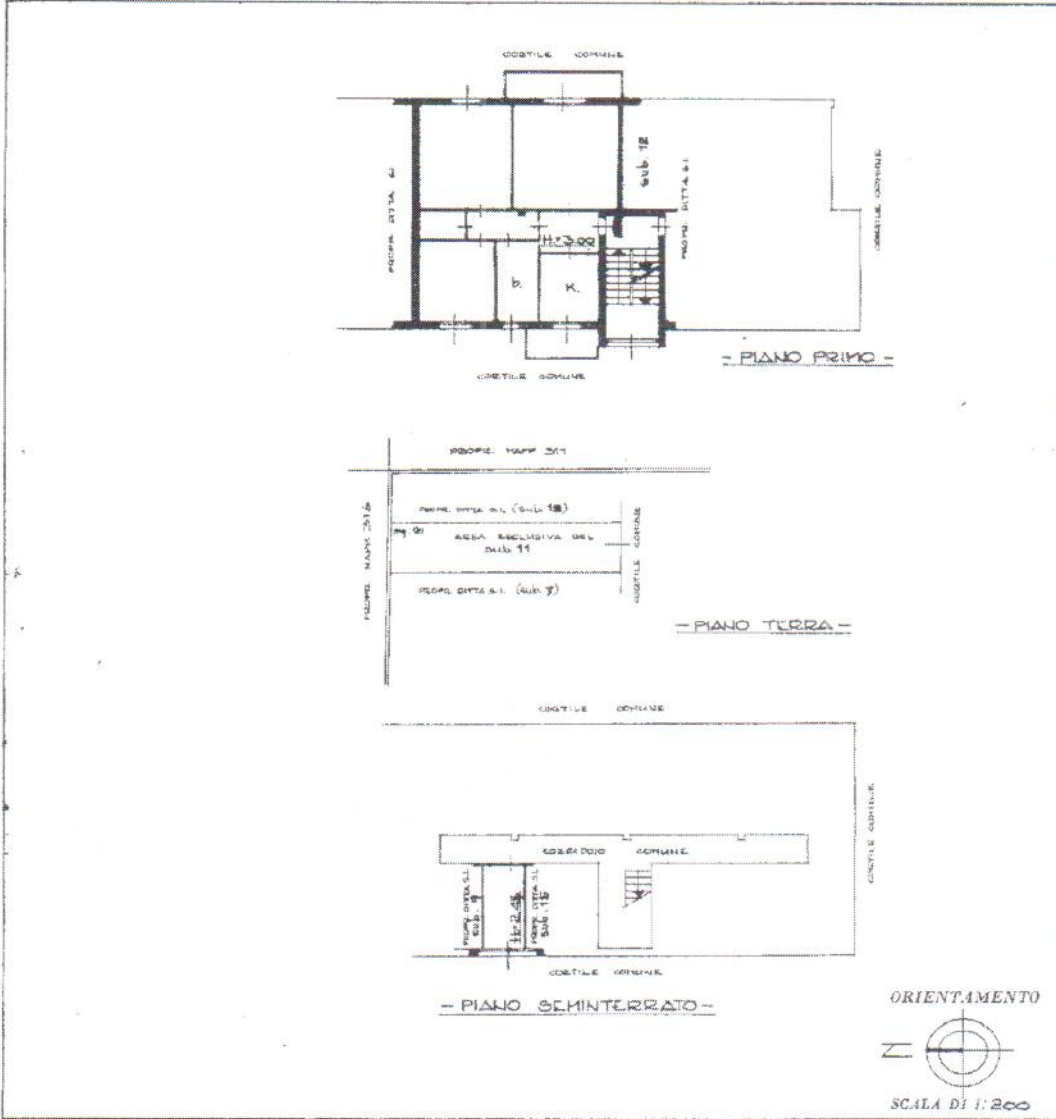
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1979, N. 52)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Cassano d'Adda Via degli OLMI N° 12  
Ditta SOC. COOP. RES. LIM. EDILIZIA "DOMUS CASSALIA" sede in Cassano Via VITTORIO VENETO N° 75  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2015 - Comune di CASSANO D' ADDA (C003) - < Foglio: 29 - Particella: 222 - Subalterno: 11 >  
VIA DEGLI OLMI n. 12 piano: 1-S1 scala: B;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	29
	BBB
	11

Compilata dal Geom. GIOVANNI SECCHI  
(Titolo, nome e ragione del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI - 3655  
della Provincia di MILANO

DATA 20-7-1984

Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti