

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

contro

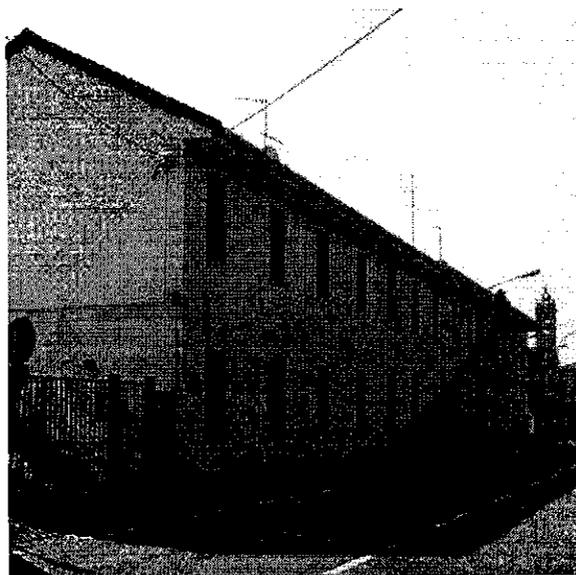
N. Gen. Rep. **1279/2017**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode Giudiziario: Avv. Giovanni Antonio Santoro

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO  
Appartamento e Posto auto

Via Don Ambrogio Verderio 9 – Cassina de' Pecchi (MI)



**Tecnico Incaricato: Arch. Elisabetta Nicoletti**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 11778

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Giovanni Antonio Santoro  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



## INDICE

INDICE SINTETICO .....	3
LOTTO N° 001 .....	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	7
3. STATO DI POSSESSO: .....	7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	10
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	12
<b>Descrizione Appartamento e Posto auto di cui ai punti A e B</b> .....	13
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	15
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: .....	19



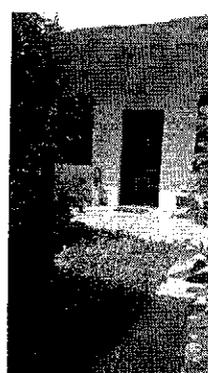
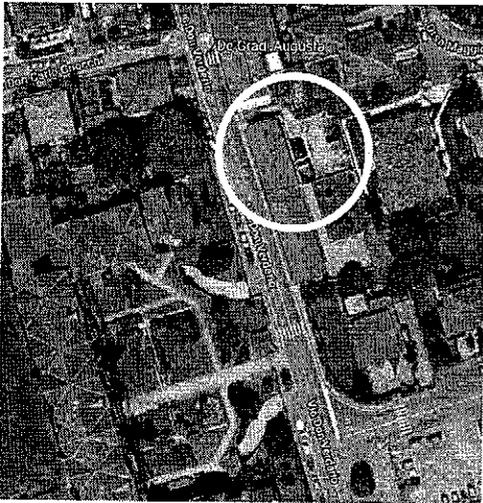
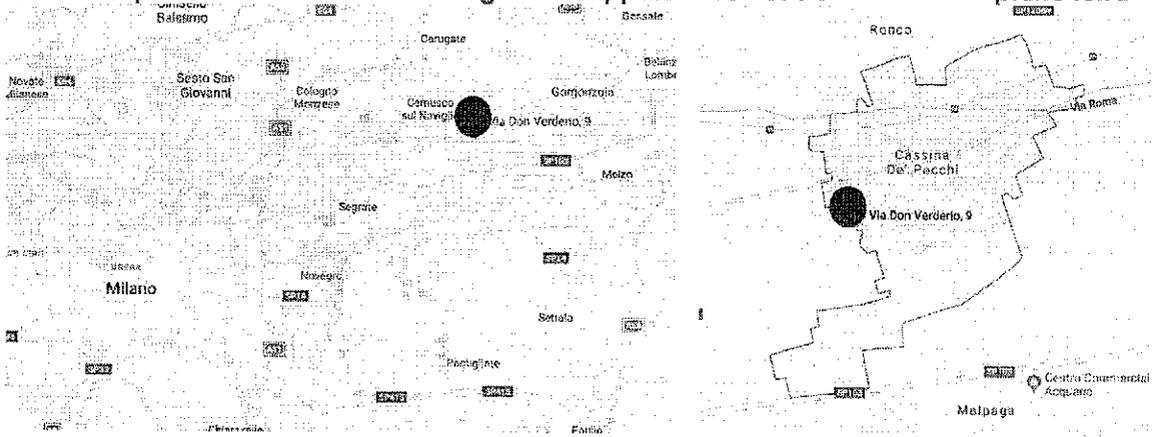


**Beni immobili siti in Cassina de' Pecchi (MI)**  
**Via Don Ambrogio Verderio 9**  
**LOTTO N° 001**

**CORPO A: appartamento  
con giardino**  
**CORPO B: posto auto**

**foglio 9- mappale 10 - sub 705 graffato**  
 **foglio 9- mappale 1110 - sub 701**  
 **foglio 9- mappale 1108 - sub 6**

**piano terra**  
 **piano terra**  
 **piano terra**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Giovanni Antonio Santoro  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



contato  
mento

**I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

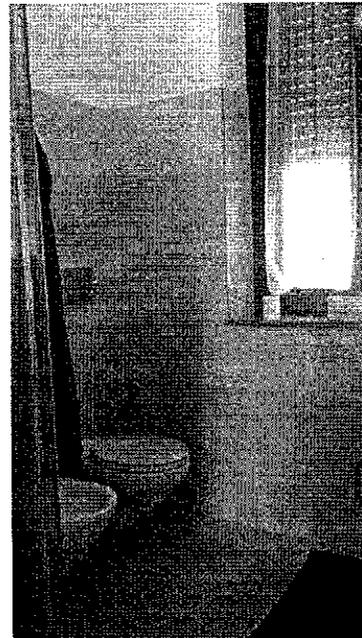
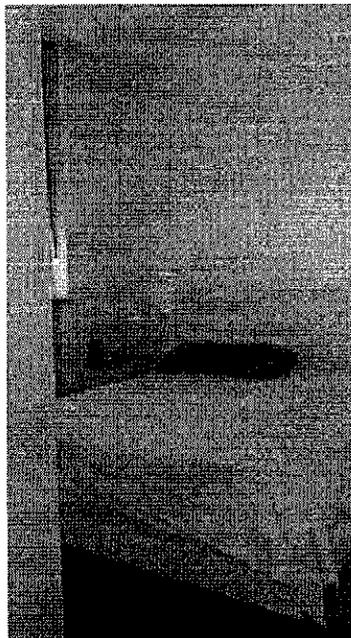
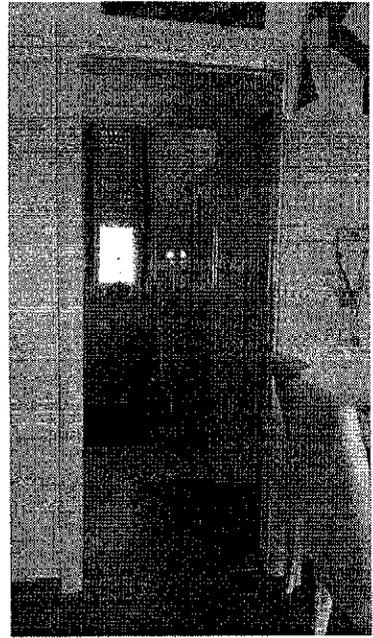
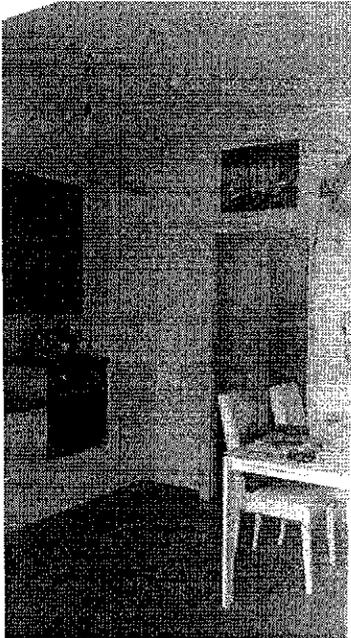
**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Cassina de' Pecchi (MI), via Don Ambrogio Verderio, al civico 9.

Appartamento **[A/3]**, posto al PT, con accesso da area e passaggio comune attraverso il giardino di proprietà, composto di 2 locali con cucina a vista, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **40**

Il giardino di proprietà sviluppa una superficie lorda di circa mq **35**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Giovanni Antonio Santoro  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



contro

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Cassina de'Pecchi (MI), via Don Ambrogio Verderio, 9 – Piano Terra
- **intestatari**
  - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**  
Fg. n. **9**; Mapp. n **10**; Sub. **705** graffato al mapp. **1110** sub **701**
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 3; consistenza vani 2,5; Superficie catastale totale: 46 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 42 mq; rendita 154,94; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2012 protocollo n. MI0326661 in atti dal 02/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33429.1/2012)
  - VARIAZIONE del 02/05/2011 protocollo n. MI0428404 in atti dal 02/05/2011 AMPLIAMENTO- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 100787.1/2011)
- **Coerenze dell'appartamento e del giardino di proprietà in corpo, da nord in senso orario:**  
a.u.i., passaggio comune, a.u.i., via Verderio

**CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Cassina de'Pecchi (MI), via Don Ambrogio Verderio, al civico 9.

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso da area e passaggio comune

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **13**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Cassina de'Pecchi (MI), via Don Ambrogio Verderio, 9 – Piano Terra
- **intestatari**
  - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**  
Fg. n. **9**; Mapp. n **1108**; Sub. **6**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 4; consistenza: 13 mq; Superficie catastale: 13 mq; rendita 25,51; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2012 protocollo n. MI0336980 in atti dal 04/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34233.1/2012)
  - COSTITUZIONE del 04/05/2011 protocollo n. MI0436733 in atti dal 04/05/2011 COSTITUZIONE (n. 2961.1/2011)
- **Coerenze del posto auto, da nord in senso orario:**  
a.u.i., a.u.i., area e passaggio comune, a.u.i.

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Giovanni Antonio Santoro  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti





#### **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: **Nessuna**
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/07/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Giuseppe Dente, notaio in Napoli, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

###### **4.2.1 Iscrizioni:**

###### **➤ Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **17/06/2011** ai nn. **68300/15444** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. Maurizio Silocchi in data 15/06/2011 rep. n. 242327/30364 (notaio in Milano)

Capitale £ 220.000.000

Tasso interesse annuo 7.45%

Totale £ 330.000.000

Durata 15 anni

A favore

di

Relativamente ai beni oggetto dell'esecuzione  
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1  
contro

Relativamente ai beni oggetto dell'esecuzione  
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

###### **4.2.2 Pignoramenti:**

###### **➤ Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **05/07/2017** ai nn. **82409/ 53101** derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 18/05/2017 rep. n. 17360

a favore di

A favore

di

Relativamente ai beni oggetto dell'esecuzione  
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1  
contro

Relativamente ai beni oggetto dell'esecuzione  
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

##### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

###### **4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Giovanni Antonio Santoro  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



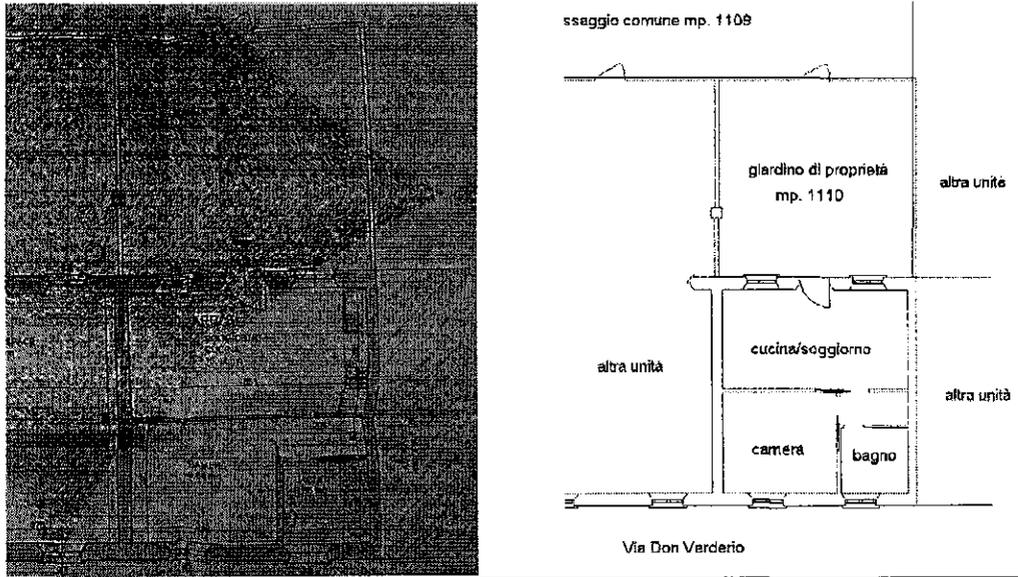
CONFORMITA' edilizia: **verificata/conforme**

**4.3.2 Conformità catastale:**

CONFORMITA' catastale: **verificata/conforme**

Elaborato grafico allegato alla DIA n D53/2011 atti 10461 del 04/05/2011

planimetria catastale del 02/05/2011 attualmente depositata presso il N.C.E.U.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

La richiesta di informazioni relative alle spese condominiali è stata inoltrata all'amministrazione del condominio al fine di ottenere le indicazioni necessarie per il futuro acquirente.

Si riporta quanto ricevuto con comunicazione e-mail (cfr allegato 5 - comunicazioni amministratore):

1. importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

2016/2017 **752,00 Euro**

2017/2018 **650,00 Euro**

2. eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

**nessuna**

3. eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima

2016/2017 **752,00 Euro**

2017/2018 **650,00 Euro**

4. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio

**nessuno**

5. Regolamento di condominio, da allegare se disponibile - **non allegato**

**N.B.:**

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Giovanni Antonio Santoro  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



contro

aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/07/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Giuseppe Dente, notaio in Napoli, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

### **6.1 Attuali proprietari:**

con atto di compravendita a firma del Dott. Maurizio Silocchi in data 15/06/2011 rep. n. 242326/30363 (notaio in Cologno Monzese) Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **17/06/2011** ai nn. **68299/39368** a favore di

Relativamente i beni in Cassina de' Pecchi (MI) via Verderio 9 (foglio 9, mappale 10, sub 705 graffato al mappale 1110 sub 701 / foglio 9, mappale 1108, sub 6)

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1  
contro

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **10/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **30/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **4/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **4/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **4/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **30/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **30/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **4/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **4/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **15/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **15/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **30/180**

### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **30/180**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Giovanni Antonio Santoro  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



contro

Gli immobili sono pervenuti da:

- Per la quota di **15/180** per il diritto di PROPRIETA' di  
19/ per atto di successione registrato a Brescia  
in data 08/09/2009 al n 23 vol 185

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **28/12/2009** ai nn. **179482/114503**

**Accettazione tacita di eredità**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **17/06/2011** ai nn. **68615/39561**

- Per la quota di **15/180** per il diritto di PROPRIETA' di  
ir per atto di successione registrato a  
Brescia in data 09/10/2008 al n 14 vol 160

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **17/02/2009** ai nn. **15622/8741**

**Accettazione tacita di eredità**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **17/06/2011** ai nn. **68614/39560**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **15/180**

Gli immobili sono pervenuti da:

- Per la quota di **15/180** per il diritto di PROPRIETA' di  
in data 21/06/1928 e deceduta in data 06/06/2008 per atto di successione registrato a  
Brescia in data 09/10/2008 al n 14 vol 160

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **17/02/2009** ai nn. **15622/8741**

**Accettazione tacita di eredità**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **17/06/2011** ai nn. **68614/39560**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **4/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **4/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **4/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **4/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **4/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **10/180**

Gli immobili sono pervenuti da:

- Per la quota di **30/180** per il diritto di PROPRIETA' di  
Mairano  
in data 05/11/1933 e deceduto in data 06/04/2008 per atto di successione registrato a  
Gorgonzola in data 11/06/2008 al n 30239

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **20/08/2008** ai nn. **111074/63140**

**Accettazione tacita di eredità**

Trascritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **17/06/2011** ai nn. **68612/39558**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **15/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **15/180**

Gli immobili sono pervenuti da:

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Giovanni Antonio Santoro  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



contro

- Per la quota di **30/180** per il diritto di PROPRIETA' da Paolo in data 17/01/2008 per atto di successione registrato a Gorgonzola in data 11/06/2008 al n 30220 vol. 2008  
Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **20/08/2008** ai nn. **111072/63138**  
**Accettazione tacita di eredità**  
Trascritta presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **17/06/2011** ai nn. **68613/39559**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **30/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **30/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **30/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **30/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **30/180**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **30/180**

Gli immobili sono pervenuti da:

- Per la quota di **180/180** per il diritto di PROPRIETA' da Paolo in data 21/03/1936 e deceduto in data 25/06/2006 per atto di successione registrato a Gorgonzola in data 03/11/2006 al n 46577 vol2006  
Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **01/09/2008** ai nn. **117407/69155**  
**Accettazione tacita di eredità**  
Trascritta presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **17/06/2011** ai nn. **68611/39557**

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di **180/180**

Gli immobili sono pervenuti da:

- Per la quota di **15/100** per il diritto di PROPRIETA' da Paolo in data 09/02/1936 per atto di compravendita del notaio Dott. De Carli del 27/10/1975 rep 152729  
Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **20/11/1975** ai nn. **39404/33246**
- Per la quota di **25/100** per il diritto di PROPRIETA' da Paolo in data 09/02/1936 per atto di compravendita del notaio Dott. De Carli del 22/07/1975 rep 151688  
Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **06/08/1975** ai nn. **28797/24987**
- per atto di Divisione tra Paolo e Paolo in data 24/11/1994 rep 20081/3779  
Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **06/12/1994** ai nn. **99649/61796**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Cassina de' Pecchi - cfr allegato 6. La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti:

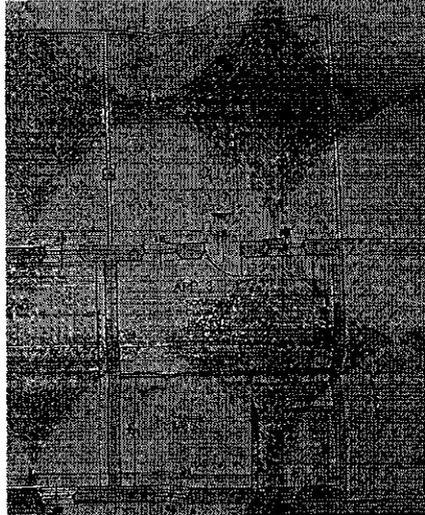
Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Giovanni Antonio Santoro  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



contro

- Concessione edilizia n 83 pg 3385 del 24/05/1978 - esecuzione di recinzione
- DIA n D98/2010 atti 21937 del 15/09/2010 – frazionamento e ristrutturazione
- DIA n D53/2011 atti 10461 del 04/05/2011 – variante non essenziale

**ESTRATTO ELEBORATO GRAFICO DIA 53/2011**



- Comunicazione di fine lavori n 11130 del 10/05/2011
- Certificato di collaudo n 11130 del 10/05/2011
- Dichiarazioni di conformità impianti n 11130 del 10/05/2011
- Richiesta certificato di agibilità n 12/2011 pg 11130 del 10/05/2011 relativa a DIA n 098 del 15/09/2010 e variante n 10461 del 04/05/2010
- Autorizzazione di agibilità n 25539 valida da 06/10/2016
  
- DIA n D78/07atti 12638 del 20/06/2007 – manutenzione straordinaria copertura

**Descrizione Appartamento e Posto auto di cui ai punti A e B  
LOTTO 001**

<b>CORPO A: appartamento</b>	<b>foglio 9- mappale 10 - sub 705 graffato</b>	<b>piano terra</b>
<b>con giardino</b>	<b>foglio 9- mappale 1110 – sub 701</b>	<b>piano terra</b>
<b>CORPO B: posto auto</b>	<b>foglio 9- mappale 1108 - sub 6</b>	<b>piano terra</b>

**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Cassina de' Pecchi (MI), via Don Ambrogio Verderio, al civico 9.

Appartamento **[A/3]**, posto al PT, con accesso da area e passaggio comune attraverso il giardino di proprietà, composto di 2 locali con cucina a vista, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **40**  
Il giardino di proprietà sviluppa una superficie lorda di circa mq **35**

identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Giovanni Antonio Santoro  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



contro

Comune di Cassina de'Pecchi (MI), via Don Ambrogio Verderio, 9 – Piano Terra

- **intestatari**

Proprietà per 1/1

- **dati identificativi**

Fg. n. 9; Mapp. n 10; Sub. 705 graffato al mapp. 1110 sub 701

- **dati di classamento**

Categoria A/3; classe 3; consistenza vani 2,5; Superficie catastale totale: 46 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 42 mq; rendita 154,94; posto al PT

- **dati derivanti da**

- o Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- o VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2012 protocollo n. MI0326661 in atti dal 02/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33429.1/2012)
- o VARIAZIONE del 02/05/2011 protocollo n. MI0428404 in atti dal 02/05/2011 AMPLIAMENTO- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 100787.1/2011)

- **Coerenze dell'appartamento e del giardino di proprietà in corpo, da nord in senso orario:**  
a.u.i., passaggio comune, a.u.i., via Verderio

**CORPO B**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Cassina de'Pecchi (MI), via Don Ambrogio Verderio, al civico 9.Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso da area e passaggio comune  
Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **13**Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**

Comune di Cassina de'Pecchi (MI), via Don Ambrogio Verderio, 9 – Piano Terra

- **intestatari**

- o Proprietà per 1/1

- **dati identificativi**

Fg. n. 9; Mapp. n 1108; Sub. 4

- **dati di classamento**

Categoria C/6; classe 4; consistenza: 13 mq; Superficie catastale: 13 mq; rendita 25,51; posto al PT

- **dati derivanti da**

- o Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- o VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2012 protocollo n. MI0336980 in atti dal 04/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34233.1/2012)
- o COSTITUZIONE del 04/05/2011 protocollo n. MI0436733 in atti dal 04/05/2011 COSTITUZIONE (n. 2961.1/2011)

- **Coerenze del posto auto, da nord in senso orario:**  
a.u.i., a.u.i., area e passaggio comune, a.u.i.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<i>componenti edilizie del fabbricato:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
Pareti esterne: muratura intonacata	Buono
Copertura: a falda in tegole cementizie	Buono
Cancelli su strada: struttura metallica	Buono
Cancello carrajo automatizzato: presente	Buono
Portone: non presente	Buono

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Giovanni Antonio Santoro  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



Scale:alzata e pedata in serizzo – scala esterno di servizio al P1	Buono
Pianerotoli comuni: grès porcellanato	Buono
Portineria: non presente	Buono
Ascensore: non presente	Buono
Strutture ricreative: non presenti	Buono
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Porta di ingresso: a battente in legno blindata	Buono
Serramenti esterni-finestre: a battente in legno /doppio vetro	Buono
Sistemi di oscuramento: persiane in legno	Buono
inferriate: /	Buono
zanzariere: /	Buono
Serramenti interni-porte: a scrigno in legno laccato bianco	Buono
Soglie: serizzo	Buono
Davanzali: serizzo	Buono
Pavimenti: grès porcellanato/parquet (solo in camera)	Buono
Rivestimenti: ceramica	Buono
Apparecchi sanitari: 1 lavabo, 1 bidet, 1 wc, 1 doccia	Buono
Corpi radianti: termosifoni in alluminio	Buono
Valvole termostatiche: /	Buono
Scale interne: /	Buono
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Buono
Finitura tavolati interni: idropittura	Buono
Finitura plafoni: idropittura	Buono
<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: video	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Elettrico: funzionante	Normale
Antifurto: /	Normale
Condizionamento: /	Normale
Antenna: condominiale	Normale
Parabola: presente	Normale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterion di stima

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 (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

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.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 4\_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Giovanni Antonio Santoro  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)**Calcolo delle superfici**

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**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
  - 100% delle superfici calpestabili;
  - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
  - 100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
  - 25% dei balconi e terrazze scoperti;
  - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
  - 35% dei patii e porticali;
  - 60% delle verande;
  - 15% dei giardini di appartamento;
  - 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50% qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25% qualora non comunicanti

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Giovanni Antonio Santoro  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
A	Appartamento - PT	40,30	1,00	40,3
A	Giardino - PT	35,11	0,15	5,27
B	Posto auto scoperto - PT	13	0,40	5,2
<b>totale</b>		<b>88,41</b>		<b>50,77</b>

**Fonti di informazioni**

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

### Cassina De' Pecchi - MI

Visiteremo

Zona La Malfa, Trieste, Plutone, Camporicco -

Mappe Satellite

**MOSTRA**  
Quotazioni di vendita

Abitazioni e Ville

ABITAZIONI CIVILI in buono stato

2<sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. minor pregio)    FASCIA MEDIA    1<sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)

1.441 €/mq	1.598 €/mq	1.756 €/mq
------------	------------	------------

Valutometro

**MOSTRA**  
Quotazioni di locazione

Box - Locali - Negozi    Locali - Magazzini

Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI

Calcola il valore

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO in buono stato

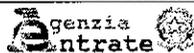
2<sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. minor pregio)    FASCIA MEDIA    1<sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)

1.261 €/mq	1.373 €/mq	1.486 €/mq
------------	------------	------------

Valutometro

Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI

Calcola il valore

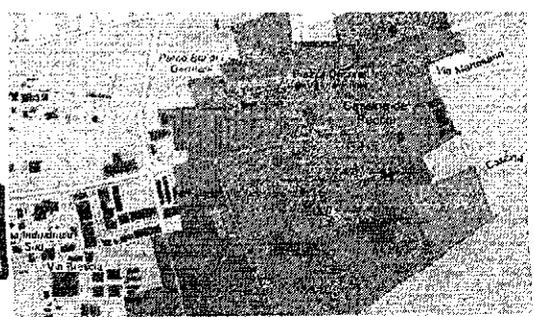
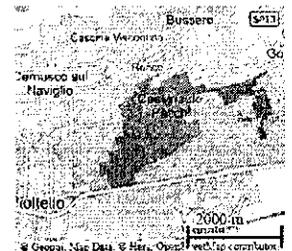


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2  
 Provincia: MILANO  
 Comune: CASSINA DE' PECCHI  
 Fascia/zona: Centrale LA MALFA, TRIESTE, PLUTONE, CAMPORICCO  
 Codice zona: B1  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1950	2500	L	6,6	8,8	L
Abitazioni civili	Normale	1500	1950	L	5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2050	L	5,7	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	1650	L	4,7	5,4	L
Box	Normale	950	1300	L	4	5,5	L

Spazio disponibile per annotazioni



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode: Avv. Giovanni Antonio Santoro  
 Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

**2.000,00 €/mq**

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	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 €
Appartamento con giardino e posto auto	50,77	2.000,00	€ 101.540,00	€ 101.540,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 101.540,00</b>	<b>€ 101.540,00</b>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 101.540,00</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: -€ 5.077,00

Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7) -€ 0,00

Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5): -€ 1.402,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 95.061,00

**NB**

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA	
Libero: (esempio piena proprietà 1/1)	€ 95.061,00
<b>arrofondato:</b>	<b>€ 95.000,00</b>
**Occupato: (riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	€ 76.000,00
<b>arrofondato:</b>	<b>€ 76.000,00</b>

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Giovanni Antonio Santoro  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

\*\*\*

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con Osservanza

Milano, 19/09/2018

Il perito  
Arch. Elisabetta Nicoletti

CONSEGNATORI  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
NICOLETTI  
ELISABETTA CAROLINA  
architetto  
12781

**ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:**

- allegato\_1\_verbale sopralluogo.pdf
- allegato\_2\_atto di provenienza.pdf
- allegato\_3A\_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE.pdf
- allegato\_3B\_esito ACCESSO AGLI ATTI AgE.pdf
- allegato\_4\_spiegazione metodo MCA.pdf
- allegato\_5\_comunicazione amministratore.pdf
- allegato\_6\_VERIFICA CONFORM URBAN EDILIZIA.pdf
- allegato\_A\_note ipocatastali estratte.pdf
- allegato\_B1\_planim app.pdf
- allegato\_B2\_plan posto auto.pdf
- allegato\_B3\_visura app.pdf
- allegato\_B4\_visura box.pdf
- allegato\_B5\_visura giardino.pdf
- allegato\_B6\_PLanimetria\_SEL.pdf
- allegato\_C\_rilievo fotografico.pdf

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Giovanni Antonio Santoro  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

