

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE VARI LOTTI

LOTTO 001

Appartamento con cantina e Autorimessa doppia

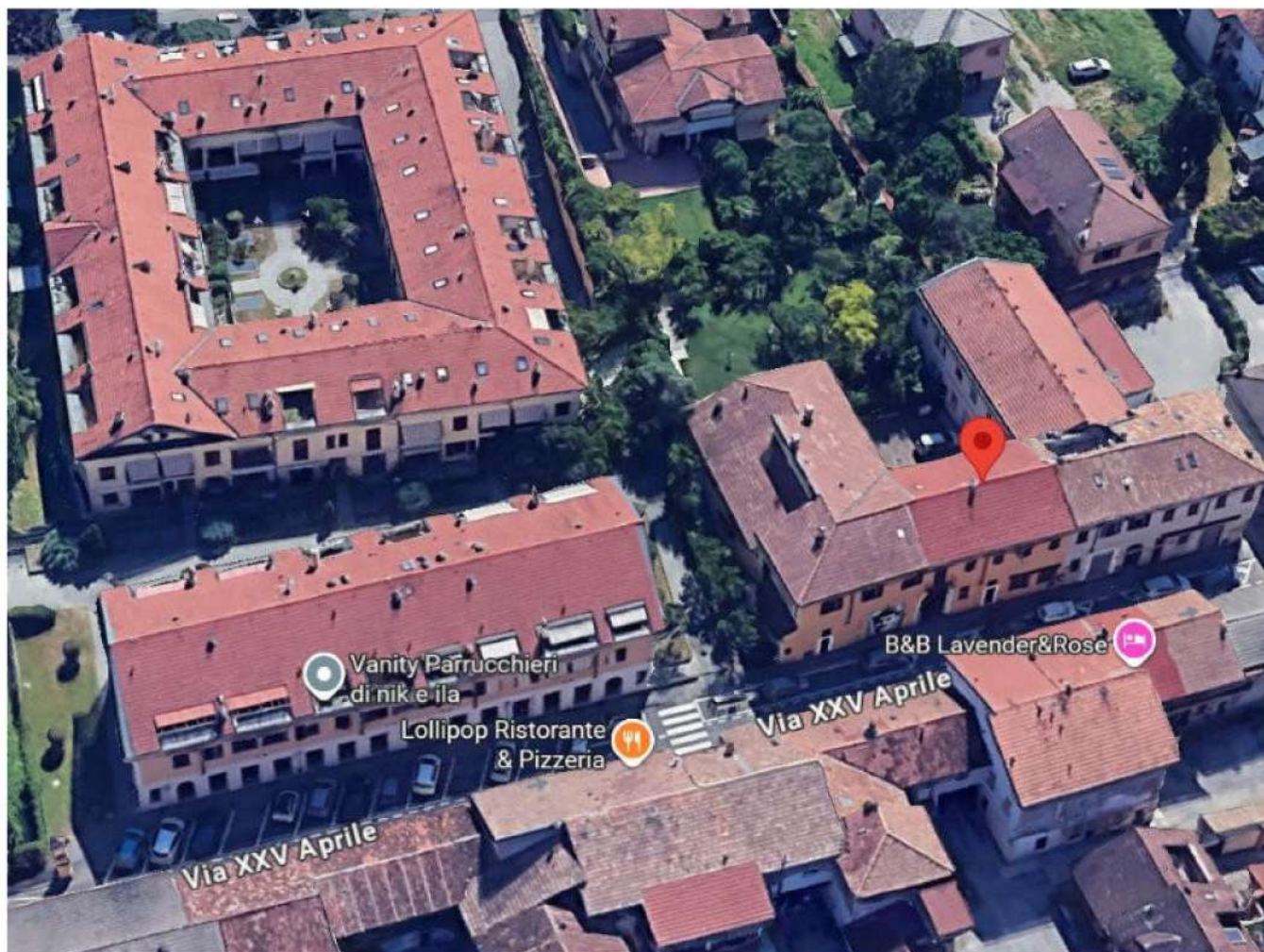
LOTTO 002

Ufficio con locale cantinato

LOTTO 003

Appartamento su due piani con giardino

VISTA DEI FABBRICATI IN CUI SONO INSERITI I VARI LOTTI



**RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE
INDICE SINTETICO LOTTO 002
Ufficio/studio con locale deposito al piano interrato**

LOTTO 002 composto da (dati catastali):

UFFICI / STUDIO – VIA XXV APRILE N. 17/19

- **Unità immobiliare ubicata nel comune di Cassina de' Pecchi (MI)** – località Sant'Agata – **Categoria: A/10 (Uffici e studi privati).**
- **Immobile identificato catastalmente al:** Foglio 10, Mappale 38, Sub. 705, Piano T-S1, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 6 vani, Rendita € 1.778,68.

STATO OCCUPATIVO

Nelle disponibilità dall'esecutato/non utilizzato

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuno

COMPROPRIETARI

Nessuno

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO
diritto di proprietà

Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 del

STATO LOTTO 002: NELLA DISPONIBILITA' dall'esecutato, **libero al decreto di trasferimento**
(assenza di titoli opponibili alla procedura)"

VALORE STIMATO DEL LOTTO SUL MERCATO - LOTTO 002: €. 140.000,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 002 € 130.000,00 (arrotondato)

Prezzo al netto delle decurtazioni Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

Prezzo base d'asta del lotto al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova e nello stato di "libero"

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**LOTTO UNICO 002
UFFICIO/STUDIO**

Beni oggetto di stima siti in
Cassina De' Pecchi (MI)
Via XXV Aprile n. 17 – Ufficio/Studio

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI
LOTTO 002**

1.1 Oggetto del pignoramento

Nel comune di Cassina de' Pecchi (MI), **Via XXV Aprile n. 17**, unità immobiliare ad uso ufficio/studio (categoria A/10) posta al piano terreno, dotata di vetrina su strada e composta da locali ad uso ufficio con servizio, con annesso locale deposito/archivio al piano interrato, collegato internamente.

Stato dell'immobile: sufficiente stato di manutenzione, così come il contesto condominiale in cui l'immobile è inserito. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 del diritto di proprietà di:

1.3 Identificazione catastale

Immobile identificato al catasto Fabbricati (visura storica del **21/08/2025**):

UFFICI / STUDIO – VIA XXV APRILE N. 17/19 (indicato catastalmente con 17/19)

- **Unità immobiliare ubicata nel comune di Cassina de' Pecchi (MI)** – località Sant'Agata – **Categoria: A/10 (Uffici e studi privati).**
- **Immobile identificato catastalmente al:** Foglio 10, Mappale 38, Sub. 705, Piano T-S1, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 6 vani, Rendita € 1.778,68.

Categoria catastale A/10 – UFFICI E STUDI PRIVATI

Unità immobiliari destinate prevalentemente ad uso direzionale/terziario, costituite da locali adibiti ad uffici e studi professionali, con distribuzione interna organizzata in più vani operativi, servizi igienici e locali accessori, inserite in fabbricati a destinazione mista o specificamente direzionale, con finiture e dotazioni impiantistiche conformi all'uso terziario.

Dati di superficie

Totale: **161 mq** – Totale escluse aree scoperte: **161 mq**
Superficie di impianto pubblicata il **09/11/2015**.

Altre variazioni – planimetria catastale

Nessuna variazione successiva alla costituzione dell'unità catastale per **fusione** del 20/11/2003 (Pratica n. 892427 – prot. 63465.1/2003).

Si precisa che la superficie catastale attualmente attribuita al Lotto 002 non risulta più coerente con lo stato dei luoghi, in quanto una porzione dei locali originariamente compresi nell'unità è stata accorpata all'immobile confinante identificato come Lotto 003.

L'unità immobiliare risulta in catasto identificata con indirizzo "Via XXV Aprile n. 17/19, piano T-S1". Dal sopralluogo esterno è stato verificato che il civico riportato sul prospetto dell'unità è il n. **17**. Tale lieve difformità toponomastica non incide sull'identificazione del bene, che rimane univoca tramite foglio, particella e subalterno (Foglio 10, mappale 38, sub. 705).

1.4 Intestatari a catasto

Intestatari a catasto da visura storica per immobile del 21/08/2025 (U.I. A/10 – ufficio/studio, Foglio 10, Mappale 38, Sub. 705):

diritto di proprietà per l'intero, intestato:

- **dal 20/11/2003**, per effetto della **Fusione** del 20/11/2003 – pratica n. 892427, in atti dal 20/11/2003 (Fusione n. 63465.1/2003), con la quale gli originari subalterni 20 e 27 della particella 38 sono stati accorpati nell'attuale subalterno 705;
- già titolare dell'immobile, con medesimo diritto di proprietà, in forza di **voltura d'ufficio del 23/03/1995** (Rettifica dati anagrafici – Voltura n. 303.1/2024, pratica n. MI0076275, in atti dal 29/02/2024).

Dalla **relazione notarile ventennale** e dall'atto di acquisto allegato risulta che il diritto di proprietà dell'attuale intestatario trae origine dall'**atto di vendita a rogito Notaio Renzo Pomini** di Milano del 5 giugno 1990 (rep. n. 1252401/17145), debitamente registrato e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 19/06/1990 ai nn. 50522/36474, con il quale [REDACTED] ha acquistato da **Cattaneo Valentina** l'originaria consistenza censita alle particelle 38/20 e 38/27 poi confluite nell'attuale sub. 705.

Tutti i passaggi di proprietà risultano correttamente volturati a catasto.

Per l'analisi dettagliata dei titoli di provenienza si rinvia al punto 4 – Provenienza immobile della presente relazione.

1.5 Coerenze

Piano terreno – Ufficio/Studio. L'unità immobiliare risulta confinante, partendo da Nord in senso orario, con: altra proprietà (mappale 34), altra proprietà dell'esecutato – Lotto 003, androne di accesso comune, affaccio su Via XXV Aprile/spazio pubblico.

Piano interrato – Locali deposito. I locali deposito pertinenziali risultano confinanti, partendo da Nord in senso orario, con: terrapieno, terrapieno, scala interna con locale deposito collegato, e ancora terrapieno.

1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione

Nessuna.

Pignoramento gravante sul diritto di piena proprietà [REDACTED]

UFFICIO/STUDIO – Via XXV Aprile n. 17/19 – Cassina de' Pecchi (MI)

Categoria: **A/10 – Uffici e studi privati**

Identificato catastalmente al **Foglio 10 – Mappale 38 – Subalterno 705 – Piani T-S1.**

Nota di trascrizione del pignoramento – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2: registro generale **n. 10901** registro particolare **n. 7470** del **30/01/2025**

Si rinvia al **punto 7 – Verifica edilizia, urbanistica e catastale** per l'analisi completa della corrispondenza tra bene pignorato, stato di fatto e risultanze documentali.

1.7 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, finalizzato a verificarne lo stato dei luoghi e a rilevarne la consistenza ai fini della redazione della presente perizia di stima, è stato effettuato in data **29/09/2025** in presenza del custode giudiziario avv. **Paolo Venditti**.

Alla data del sopralluogo **l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato, attualmente non utilizzato**; l'unità era in precedenza adibita a **studio dentistico** dall'esecutato.

Nel corso del sopralluogo l'esperto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

I beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati in base ai riferimenti catastali indicati nella nota di trascrizione.

È stato inoltre rilevato che una porzione dei locali originariamente facenti parte dell'ufficio A/10 sub. 705 risulta fisicamente collegata e funzionalmente utilizzata unitamente all'unità immobiliare confinante, identificata come **Lotto 003 e costituita da un appartamento** anch'esso di proprietà dell'esecutato.

Tale circostanza determina una difformità tra lo stato di fatto e la configurazione originaria dei subalterni, come meglio descritto al punto 7.2 – Conformità edilizia immobile della presente relazione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE LOTTO 002

2.1 Inquadramento territoriale

Inquadramento territoriale: Cassina de' Pecchi è un comune della regione Lombardia, inserito nella Città metropolitana di Milano, con una superficie di circa 7,15 km² e **13.720 abitanti** (dato ISTAT 2024). È situato a nord-est del centro di Milano, nel contesto della Martesana.

Frazioni: Il territorio comunale comprende le frazioni di **Sant'Agata Martesana** e **Camporicco**, oltre al capoluogo.

Comuni confinanti: I comuni che confinano con Cassina de' Pecchi sono: Cernusco sul Naviglio (a ovest), Bussero (a nord), Vignate (a sud), Gorgonzola (a est) e Melzo (a sud-est).

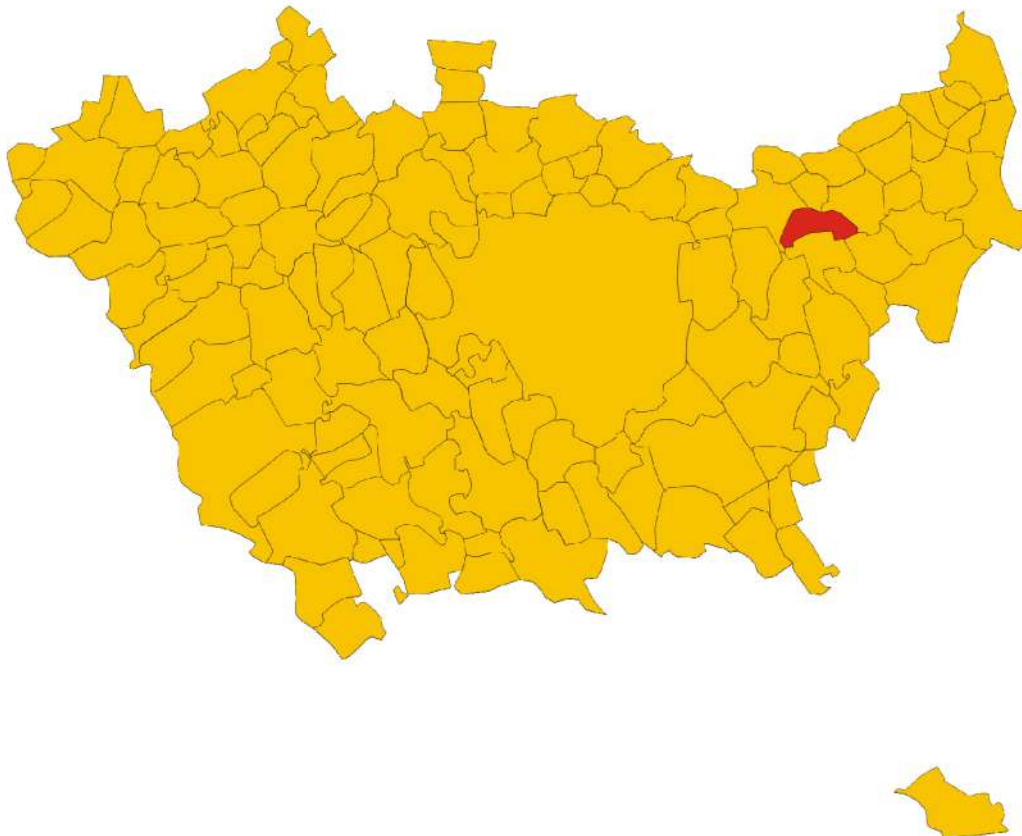
Infrastrutture/collegamenti al comune:

- Il comune è servito dalla **Metropolitana di Milano, linea M2 (verde)**, con la stazione di Cassina de' Pecchi che collega direttamente al centro di Milano.
- Sono presenti collegamenti di trasporto pubblico su gomma, come la **linea Z401**, che unisce la zona industriale di Cassina de' Pecchi alla stazione MM2 di Villa Fiorita e a Melzo.
- Per la rete stradale, il territorio è attraversato o prossimo alla **Strada Statale 11 "Padana Superiore"**, che consente collegamenti verso Milano e la Brianza.
- Distanza: il comune si trova a circa **15 km da Milano**, raggiungibile in circa 20 minuti di metropolitana.

Caratteristiche economiche: Economia fondata su piccole e medie imprese, commercio, servizi, artigianato e polo industriale, favorita dalla vicinanza con Milano

Caratteristiche della zona: residenziale a traffico urbano

Posizione del comune di Cassina de' Pecchi all'interno della città metropolitana di Milano



2.2 Contesto urbano

Caratteristiche della zona: Trattasi di **zona periferica**, rispetto al Comune principale di Cassina de' Pecchi, in frazione **Sant'Agata Martesana**, a destinazione **residenziale**, dotata di tutte le opere di **urbanizzazione primaria e secondaria** e caratterizzata da una sufficiente disponibilità di aree adibite a parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Servizi offerti dalla zona/comune: Sono presenti i principali servizi essenziali, con attività commerciali di vicinato, scuole e servizi pubblici, prevalentemente ubicati nel comune principale.

2.3 Descrizione del complesso immobiliare

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un edificio di costruzione storica, articolato su due piani fuori terra, affacciato direttamente su Via XXV Aprile e organizzato secondo il tipico impianto a corte interna, accessibile tramite androne carrabile e pedonale che conduce al cortile retrostante.

La struttura è presumibilmente in muratura portante, con copertura a falde e manto in coppi. I prospetti sono intonacati e tinteggiati in colore giallo; al piano primo si trovano serramenti esterni in legno con oscuranti a persiana, un piccolo balconcino centrale affacciato sull'androne e aperture regolari sui fronti principali.

Al piano terreno è ubicata l'unità oggetto di stima, dotata di vetrina su strada e di un secondo accesso sul retro, collocato in corrispondenza dell'androne che immette nel cortile interno.

Il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione negli anni '90. Lo stato di manutenzione generale delle facciate e delle parti comuni esterne può ritenersi complessivamente sufficiente/buono, con normali segni di usura

Stato generale sufficiente/buono -

2.4 Descrizione delle unità immobiliari

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terreno del fabbricato affacciato su Via XXV Aprile, con vetrina su strada e secondo accesso dal retro in corrispondenza dell'androne che conduce al cortile interno. L'immobile è attualmente non utilizzato ed è stato in precedenza adibito a studio medico dentistico; risulta collegato, tramite scala interna in muratura con pedate rivestite e corrimano metallico, a due locali deposito posti al piano interrato (S1).

Al piano terreno l'ufficio/studio è composto da:

- zona reception/accoglienza dello studio;
- locale operativo principale con poltrona dentistica;
- locale ad uso ufficio medico/laboratorio;
- disimpegno/corridoio di distribuzione;
- due servizi igienici, di cui uno collegato direttamente al locale con poltrona dentistica e l'altro accessibile dal corridoio/disimpegno.

Mediante la scala interna si accede al piano interrato (S1), dove sono presenti due locali deposito/archivio a servizio dello studio, con pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Ufficio – materiali e finiture

- Tavolati interni intonacati e tinteggiati.
- Pavimentazioni in piastrelle di ceramica nei locali operativi, nella reception, nei corridoi e nei servizi igienici.
- Pavimentazioni e rivestimenti dei locali deposito al piano interrato in piastrelle di ceramica.
- Porta di ingresso principale con infisso vetrato su telaio metallico e serranda di protezione esterna sulla vetrina.
- Tramezzatura in legno e vetrocemento colorato a separazione tra disimpegno e studio medico.
- Controsoffitto in doghe nel locale operativo.

- Porte interne in legno tamburato ai piani fuori terra e porte in alluminio nei locali deposito al piano interrato.
- Serramenti in alluminio e vetro
- Servizi igienici rivestiti in piastrelle, dotati di lavabo, wc e accessori sanitari, uno dei quali direttamente comunicante con il locale poltrona dentistica.

Ufficio – impianti

- Impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico dedicato a servizio dello studio.
- Impianto idrico-sanitario a servizio dei due bagni e dei locali operativi, con predisposizioni e scarichi a pavimento per l'attività odontoiatrica.
- Impianto di riscaldamento autonomo, costituito da caldaia murale a gas Simat installata nei locali di servizio e da termosifoni nei servizi igienici.
- Nei restanti locali dello studio sono presenti ventilconvettori/fan-coil Aermec a parete.

Pertinenze al piano interrato

Locali deposito al piano interrato

Stato di conservazione

L'unità immobiliare e le relative pertinenze si presentano in **buono stato di manutenzione e conservazione**.

Si precisa che all'interno degli immobili pignorati sono presenti beni mobili ed attrezzature, arredi ed effetti personali di proprietà dell'esecutato (o di terzi), È presente inoltre impiantistica specifica e predisposizioni residue riconducibili alla precedente destinazione a studio medico dentistico, che non formano oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, essendo il pignoramento riferito esclusivamente ai beni immobili sopra descritti.

Allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie fabbricato esterno ed interne all'ufficio/studio e deposito al piano S1

2.5 Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) da verifica nella banca dati Cened **non risulta** per l'immobile (Ufficio/studio) presente in banca dati l'Attestazione di Prestazione Energetica. L'immobile è pertanto oggetto di vendita giudiziaria **in assenza di APE**

L'esito negativo della ricerca è documentato dalla schermata CENED allegata sub 705

CENED
Certificazione Energetica degli Edifici

Ricerca

Attenzione non e' stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Codice identificativo APE **Dati catastali** Targa Informazioni

Provincia *	MILANO	Comune *	CASSINA DE PECCHI
Provincia catastale	MILANO	Comune catastale	CASSINA DE PECCHI
Sezione urbana	Es. A	Foglio *	10
Particella *	38	Subalterno *	705

Attestazione di Prestazione Energetica (deposito) Per le unità destinate a cantina, autorimessa e locali assimilabili, prive di impianti autonomi di climatizzazione e non destinate alla permanenza continuativa di persone, la normativa vigente non richiede la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

Non è quindi presente né necessaria APE per tali pertinenze.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le certificazioni relative agli impianti interni all'ufficio/studio.

3. STATO OCCUPATIVO LOTTO 002

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo del **29/09/2025** l'unità immobiliare ad uso ufficio/studio medico dentistico risultava ancora nella disponibilità dell'esecutato, pur in assenza di attività professionale in corso.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto le unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate alla data del **17/09/2025**.

Gentile Arch. Benussi,

con riferimento alla Sua richiesta del 05/09/2025 Prot. n.290015, si comunica che, come rilevato al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 17/09/2025 per gli immobili siti in CASSINA DE' PECCHI (MI) Via XXV Aprile Snc e via Don Aurelio Vismara censiti al NCEU come segue:

- UFFICIO/STUDIO: Foglio 10 Mappale 38 Sub. 705

Non risultano contratti di locazione, comodato o altri titoli di godimento registrati e opponibili alla procedura. La vendita avverrà pertanto con immobile libero da vincoli locativi.

Nella presente relazione, come richiesto dal quesito del giudice, saranno indicati, nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura, i valori dei beni sia liberi che occupati.

Non sono presenti contratti di locazione opponibili alla procedura

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

3.3 Giudizio di congruità del canone locativo

Non richiesto, non sono presenti contratti di locazione per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento

4. PROVENIENZA IMMOBILE LOTTO 002

4.1 Attuale proprietario

Dalla visura ipotecaria ventennale e dagli atti di provenienza allegati, risultano la piena proprietà di:

- **Ufficio/studio con locali accessori** identificato al Catasto Fabbricati come segue Foglio 10 Mappale 38 Sub. 705 Piano T-S1,

La proprietà risulta acquisita in forza di **atto di compravendita** a rogito Notaio **Renzo Pomini** (Milano) del **05/06/1990** (rep. 1252401/17145), regolarmente registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 19/06/1990 ai numeri 50522/36474, con il quale il **██████████** ha acquistato l'originaria consistenza dell'attuale particella 38/sub. 705 dalla sig.ra **Cattaneo Valentina**.

Oggetto della compravendita:

Unità immobiliari site in **Cassina de' Pecchi (MI), frazione Sant'Agata, via XXV Aprile**, allora identificata catastalmente sulle **particelle 35/20 e 38/27** del foglio 10 (successivamente confluite nell'attuale mappale 38 sub. 705 – ufficio/studio Lotto 002).

Trattasi, all'epoca, di unità ad uso abitativo/negozio al **piano terreno** con **locali accessori/cantina al piano seminterrato**, facente parte del fabbricato a corte, oltre ai **proporzionali diritti sulle parti comuni** dell'edificio (androne di accesso, muri maestri, copertura, cortile, ecc.), come meglio descritto in atto.

Dall'atto di compravendita a rogito notaio Pomini risulta che, unitamente all'unità immobiliare oggetto di stima, il proprietario detiene **quote di comproprietà** sulle parti comuni del fabbricato, quali androne di accesso carrabile e pedonale, cortile interno, muri maestri e perimetrali, copertura, facciate, vano scala e impianti comuni, nonché sulle eventuali servitù attive e passive esistenti e pertinenti all'immobile, come meglio descritto nel rogito allegato alla presente.

Si allega alla presente atto di compravendita e relazione notarile ventennale

4.2 Precedenti proprietari

Dalla Relazione Notarile Ipotecaria Ventennale, redatta dal Notaio Vanina Daniela Gatti al 30/01/2025, risulta che, per quanto concerne l'unità immobiliare identificata al Foglio 10, particella 38, subalterno 705:

- la precedente proprietà era intestata alla sig.ra **Cattaneo Valentina**, nata a Cassina de' Pecchi il 10/06/1943 (CF CTTVNT43H50C014Q), dalla quale il sig. **██████████** ha acquistato l'immobile con l'atto di compravendita del 05/06/1990 sopra richiamato.

Non risultano, nel ventennio considerato, ulteriori passaggi di proprietà sull'unità A/10 sub. 705, oltre a quelli sopra indicati.

Si allega alla presente la relazione notarile ventennale.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI LOTTO 002

Immobili: Comune di Cassina de' Pecchi – Catasto Fabbricati

Periodo da ispezionare: dal 20/10/2005 al 20/10/2025

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate sul seguente immobile:

Ufficio/studio – immobile identificato catastalmente al: **Foglio 10, Mappale 38, Sub. 705, Piano T-S1.**

Contro: [REDACTED]
per il diritto proprietà

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non presenti***
- *Misure penali cautelari: **Non presenti***
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale **Non presenti***
- *Diritto di abitazione del coniuge superstite: **Non presente***
- *Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Non presenti***
- *Altre limitazioni d'uso: **Non presenti.***

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

5.2.1 Iscrizioni

Nessuna

5.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione del 30/01/2025 - Registro Particolare 7470 Registro Generale 10901 Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario di Milano. Repertorio 593 del 20/12/2024 Atto Esecutivo o Cautelare - verbale di pignoramento immobili

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Niente da rilevare: da ispezione ipotecaria attuale in data **20/10/2025** sui beni non sono emerse nuove formalità post trascrizione del pignoramento del **30/01/2025**.

Dalle visure ipotecarie aggiornate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 risulta trascritto esclusivamente il pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura.

Non risultano ulteriori domande giudiziali, né altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Si allega alla presente elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE LOTTO 002

6.1 Spese di gestione condominiale

Per il fabbricato ubicato al civico 17 di via XXV Aprile in Cassina de' Pecchi non risulta costituito un condominio formalmente organizzato.

L'edificio è, di fatto, privo di condominio in senso tecnico (mancano regolamento, tabelle millesimali e amministratore); trovano tuttavia applicazione le norme sul cosiddetto "condominio minimo" (artt. 1117-1139 c.c.). Le parti comuni sono quelle individuate dall'art. 1117 c.c. (tetto e coperture, muri maestri, anditi e passaggi comuni, area di cortile, fatti salvi gli eventuali diritti esclusivi). Le spese di conservazione e manutenzione delle parti comuni devono essere ripartite tra i proprietari pro quota ai sensi dell'art. 1123 c.c. (in assenza di tabelle, secondo i criteri legali e gli accordi di fatto).

Non risultano dunque né delibere assembleari né oneri condominiali pendenti specificamente gravanti sull'unità pignorata.

6.2 Certificazione di idoneità statica

Certificato di idoneità statica (CIS): **NO**.

Per quanto attiene alla documentazione strutturale, non risulta agli atti alcun Certificato di Idoneità Statica (CIS). Si precisa che tale certificazione è richiesta dal solo **Comune di Milano** per fabbricati con anzianità superiore a 50 anni (ai sensi dell'art. 11 del Regolamento Edilizio comunale) e non trova applicazione nel **Comune di Cassina de' Pecchi**, ove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Nel corso del sopralluogo il CTU ha effettuato una verifica visiva delle strutture senza rilevare evidenti manifestazioni di dissesto; tali considerazioni sono riferite esclusivamente all'ispezione visiva eseguita in occasione del sopralluogo e non costituiscono verifica strutturale approfondita né sostituiscono eventuali indagini specialistiche.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare ad uso ufficio/studio, posta al piano terreno con accesso diretto da Via XXV Aprile, risulta **in linea di massima accessibile a soggetti con ridotta capacità motoria**, in quanto collocata al piano strada e priva di rampe o gradinate interne rilevanti nella zona reception e nei locali principali.

I locali deposito/archivio posti al piano interrato (S1), raggiungibili esclusivamente tramite scala interna, non risultano invece accessibili ai soggetti diversamente abili, trattandosi comunque di ambienti destinati a deposito senza permanenza di persone.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 002

Dall'esame dell'atto di acquisto (rogito Notaio Renzo Pomini, 05/06/1990) risulta resa dichiarazione ai sensi della L. 47/1985, secondo cui le opere relative alle unità oggetto di trasferimento risultano iniziate e ultimate in data anteriore al 1° settembre 1967. In ogni caso, anche in base al riscontro visivo, l'unità risulta inserita in un fabbricato a corte di impianto storico.

Il CTU, nel corso del sopralluogo peritale e a seguito dell'esame della documentazione acquisita mediante accesso agli atti presso il Comune di Cassina de' Pecchi, ha rilevato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta una configurazione non coincidente con la documentazione edilizia reperita agli atti comunali; conseguentemente, anche la planimetria catastale vigente non rispecchia lo stato dei luoghi.

In particolare, nel corso del sopralluogo è emerso che una porzione significativa dei locali originariamente ricompresi nel Lotto 002 (unità a destinazione terziaria – sub. 705) risulta oggi accorpata di fatto e funzionalmente utilizzata con l'unità confinante Lotto 003 (unità residenziale), anch'essa di proprietà dell'esecutato.

Risultano infatti utilizzati unitamente al Lotto 003:

- un ampio locale retrostante le vetrine, con tre finestre e affaccio sul cortile comune, in precedenza adibito a locale operativo dello studio dentistico;
- un locale di servizio e i locali accessori indicati nella planimetria catastale del sub. 705 come w.c. e ripostiglio.

Ne consegue che il Lotto 002 permane come unità immobiliare "ridotta" rispetto alla consistenza rappresentata nella planimetria catastale vigente, che continua a raffigurare anche i locali oggi di fatto confluiti nel Lotto 003. Tale circostanza configura difformità tra stato dei luoghi, rappresentazione catastale e assetto edilizio assentito, con necessità di regolarizzazione edilizia e di conseguente aggiornamento catastale mediante riallineamento delle planimetrie dei rispettivi subalterni.

Si precisa che, pur essendo i due cespiti in capo al medesimo proprietario, ai fini della procedura i Lotti 002 e 003 possono essere trattati con regolarizzazioni autonome e distinte, ciascuna riferita alla propria unità immobiliare; in tale quadro, la maggiore incidenza di oneri e/o sanzioni risulta prevalentemente imputabile al Lotto 003, in quanto unità "accresciuta" che incorpora la porzione di superficie e locali sottratti al Lotto 002.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali

La richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Cassina de' Pecchi è stata inoltrata in data 16/06/2025; il relativo accesso agli Uffici Tecnici Comunali è stato effettuato in data 03/12/2025, con acquisizione della documentazione edilizia di seguito richiamata. Le istanze di accesso agli atti sono allegate alla presente relazione.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Cassina de' Pecchi risulta reperita, per l'unità immobiliare di cui al presente lotto, la seguente documentazione edilizia:

- Concessione edilizia (pratica n. 80/91), rilasciata in data 09/01/1992, relativa a cambio di destinazione d'uso e adeguamento dei locali interni ad uso medico;
- Domanda di agibilità del 04/12/1992;
- Progetto con elaborati distributivi interni del 17/03/1993;
- Autorizzazione di agibilità rilasciata in data 10/01/1994.

Per l'unità immobiliare oggetto di perizia (ufficio/studio con locali accessori al piano interrato) non risultano agli atti titoli correttivi successivi specificamente riferiti alla medesima, né pratiche edilizie in corso.

Nell'ambito dell'accesso agli atti sono stati acquisiti gli elaborati grafici/planimetrie autorizzate relativi ai locali al piano terreno e ai locali accessori/deposito al piano interrato.

7.2 Conformità edilizia immobile

Dal confronto tra gli elaborati grafici reperiti presso il Comune e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, risulta che l'unità immobiliare presenta modifiche distributive interne e una diversa configurazione di parte dei locali rispetto a quanto rappresentato nella documentazione autorizzata, anche in ragione dell'accorpamento di fatto di porzioni di locali al confinante Lotto 003.

Le opere riscontrate sono riconducibili a interventi interni di carattere non strutturale; tuttavia, allo stato, non risultano assistite da titolo edilizio in variante o in sanatoria e determinano pertanto non conformità edilizia dell'unità immobiliare rispetto alla situazione risultante agli atti comunali.

Si dichiara quindi la **non conformità edilizia** dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (ufficio/studio con locali accessori – Fg. 10, Map. 38, Sub. 705).

Le difformità riscontrate risultano, in via ordinaria, regolarizzabili mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per opere interne di manutenzione straordinaria (CILA/SCIA in sanatoria, secondo la disciplina comunale vigente e previa verifica delle condizioni di regolarizzabilità), ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., con contestuale aggiornamento degli elaborati depositati presso il Comune.

Nella medesima pratica in sanatoria saranno altresì ricomprese e rappresentate le ulteriori difformità minori rilevate in sede di sopralluogo, quali la realizzazione di una tramezzatura in legno e vetro, ribassamenti e il differente lay-out dei locali/accessi al piano interrato rispetto agli elaborati autorizzati.

I costi tecnici complessivi per la pratica di regolarizzazione (rilievi, elaborati grafici, relazione asseverata, deposito, diritti e sanzione amministrativa) sono stimabili, in via orientativa, **in circa € 2.500,00**.

Con riferimento al Lotto 003, risulta presentata una pratica edilizia in data 03/07/2023 che, per quanto esaminato, non tratta né rappresenta lo scorporo/accorpamento della porzione di locali del sub. 705 rilevato in sede di sopralluogo. Si segnala che l'unità che incorpora la superficie del Lotto 003 della presente relazione è quella sulla quale ordinariamente si concentra la finalità dell'adeguamento, ferma restando la necessità di aggiornare entrambe le unità.

7.3 Conformità catastale immobile

Per la verifica catastale, il sottoscritto ha confrontato la planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (Fg. 10, Map. 38, Sub. 705 – piano T-S1) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Dal confronto emerge che la planimetria catastale vigente non risulta allineata alla configurazione attuale dei locali, con riferimento alla distribuzione interna e alla rappresentazione dei locali/accessori (piano terreno e locali deposito al piano interrato), come già evidenziato al punto 7.2.

Si dichiara quindi la non conformità catastale planimetrica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Per il ripristino della conformità catastale si rende necessario procedere, successivamente alla regolarizzazione edilizia, con aggiornamento mediante pratica DOCFA, a cura di tecnico abilitato, con deposito delle nuove planimetrie conformi allo stato dei luoghi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio.

I costi tecnici per la predisposizione e presentazione della pratica (rilievo, nuova planimetria e adempimenti connessi), oltre ai relativi tributi catastali, sono stimabili **in circa € 500,00**.

Le difformità catastali sopra descritte sono correlate alle difformità edilizie interne di cui al precedente punto 7.2, al quale si rimanda.

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **sono stati rilevati dei cambiamenti** nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali, così come ci sono variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

Si dichiara **la non conformità catastale** dell' immobile oggetto di esecuzione

Di seguito le planimetrie catastali attualmente depositate presso l'Agenzia del Territorio

Data presentazione planimetrie: 20/11/2003.

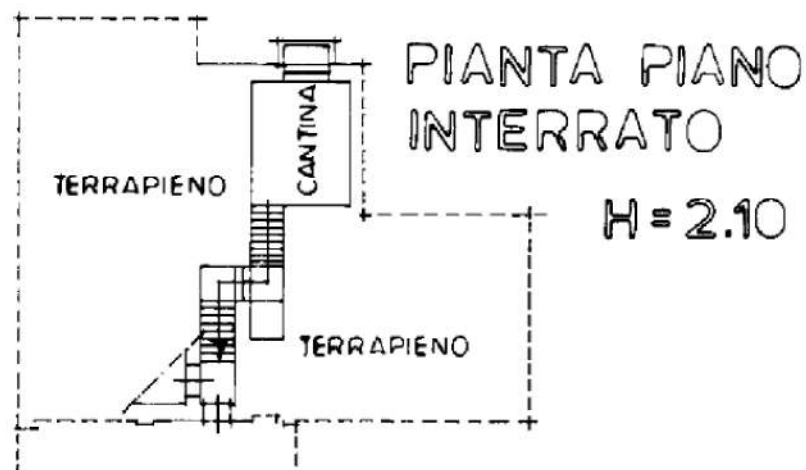
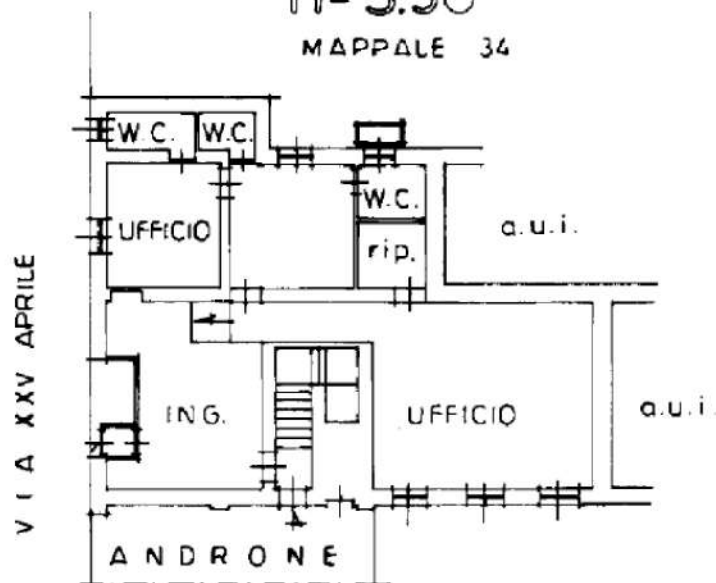
Ufficio/studio **Foglio 10, Mappale 38, Sub. 705, Piano T-S1.**

UFFICIO STUDIO – NON REGOLARE –

PIANTA PIANO TERRA

H = 3.50

MAPPALE 34



7.4 Verifica urbanistica

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita in fabbricato a corte di impianto storico. La verifica urbanistica è stata svolta mediante consultazione della disciplina del P.G.T. vigente del Comune di Cassina de' Pecchi (Piano delle Regole e tavole di zonizzazione), con riferimento all'inquadramento dell'area e alle destinazioni d'uso ammesse; non è stata effettuata un'istruttoria urbanistica completa presso l'Ente oltre all'accesso agli atti edilizi già richiamato nei paragrafi 7.1–7.3.

L'immobile risulta inserito in fabbricato realizzato/trasformato sulla base dei titoli edilizi reperiti presso il competente Ufficio Tecnico comunale. All'esito del sopralluogo peritale e dell'esame della documentazione urbanistico–edilizia acquisita, sono emerse difformità tra lo stato di fatto e quanto risultante agli atti, nonché tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale vigente, come dettagliato ai precedenti paragrafi 7.2 (conformità edilizia) e 7.3 (conformità catastale), ai quali si rimanda.

Immobile soggetto a convenzione urbanistica specifica: **NO** (non risultano, dagli atti esaminati, convenzioni trascritte o richiami convenzionali specifici riferiti al Lotto 002).

Immobile sottoposto a vincoli urbanistici specifici: **NO** (oltre alla disciplina generale del P.G.T. vigente).

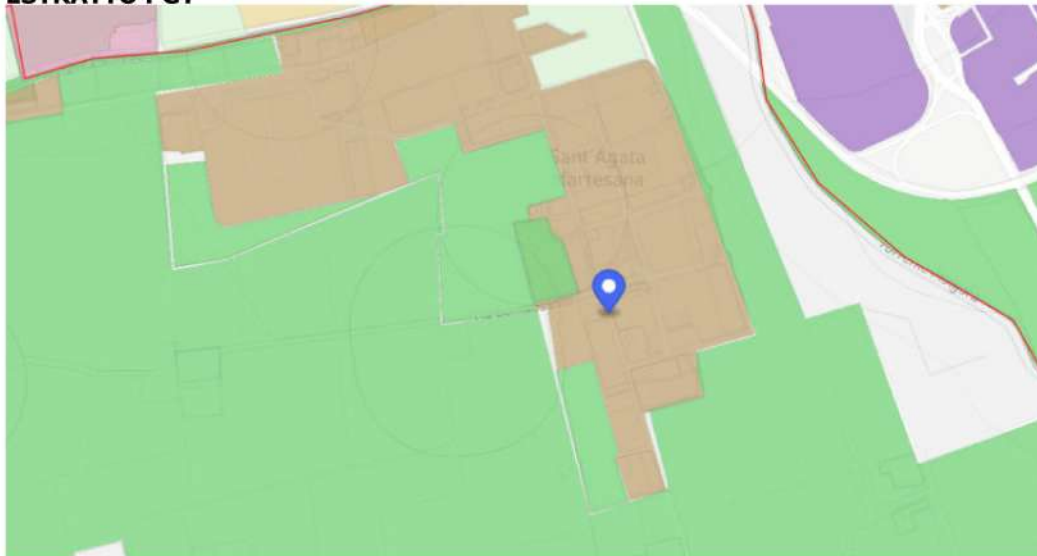
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**, fatta salva la necessità di regolarizzazione edilizia/catastale evidenziata ai punti 7.2 e 7.3.

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**, oltre alle ordinarie pattuizioni legate alla regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

Comune di Cassina De' Pecchi (MI)
Immobile sito in Via XXV APRILE n. 17

ESTRATTO PGT



LEGENDA PGT

Esistenti	Previste	
		Zone prevalentemente residenziali
		Zone prevalentemente industriali ed artigianali
		Zone terziarie (direzionali e commerciali/espositivi)

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E NON AMMESSE (PGT VIGENTE)

Descr.geologica: Sono aree ed ambiti territoriali che presentano consistenti limitazioni alla utilizzazione urbanistica, agli scopi edificatori ed alla modifica della destinazione d'uso in ragione della pericolosità e/o vulnerabilità in esse presenti

Fattibilità geologica: Fattibilità con consistenti limitazioni

Destinazione ammessa: RESIDENZIALE

Altra destinazione ammessa: SERVIZI

Altra destinazione ammessa: TERZIARIO

Altra destinazione ammessa: PRODUTTIVO

Altra destinazione ammessa: IMPIANTI TECNOLOGICI

Specifica dest. Funzionale terziario: COMMERCIALE

Specifica dest. Funzionale commercio: ESERCIZI DI VICINATO E MEDIA DISTRIBUZIONE

Destinazione non ammessa: TERZIARIO

Specifica dest. Funzionale non ammessa-terziario: COMMERCIALE

Specifica dest. Funzionale non ammessa-commercio: GRANDE DISTRIBUZIONE

Nota: Le limitazioni di fattibilità geologica attengono alle condizioni di sottosuolo e non incidono, allo stato, sulla commerciabilità delle unità immobiliari esistenti, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni/condizioni eventualmente richieste in caso di interventi edilizi.

Le unità immobiliari sono ubicate in edificio regolarmente autorizzato; non emergono vincoli convenzionali o limitazioni di natura urbanistico-edilizia specificamente gravanti sull'immobile, fermo restando il rispetto della disciplina urbanistica generale prevista dal PGT vigente.

Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T.

8. CONSISTENZA LOTTO 002

8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

LOTTO 002: Ufficio/studio Foglio 10, Mappale 38, Sub. 705, Piano T-S1.

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
- **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
- **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**

la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini ("superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini (ampia metratura > 250 mq).

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- Box 40-80%
- Posto auto coperto 60-70%
- Posto auto scoperto 30-50%
- Mansarde rifinite 80%
- Taverna fino al 60%.

Nota: La scala interna di collegamento tra piano terreno ed interrato è computata **una sola volta** al 100% (convenzionalmente attribuendola al piano terreno), in quanto elemento di collegamento funzionale dell'unità e non superficie duplicabile tra i due livelli;

I locali deposito/archivio posti al piano interrato sono stati computati in misura pari al 25% della loro superficie reale, trattandosi di vani accessori privi di permanenza di persone, ubicati in posizione interrata, con caratteristiche tipiche del semplice deposito. Tale coefficiente risulta coerente con la prassi estimativa per immobili terziari con locali accessori al piano seminterrato.

8.2 Dati metrici del bene

Dati metrici del bene LOTTO 002 : Ufficio/studio Foglio 10, Mappale 38, Sub. 705, Piano T-S1. Superficie Commerciale Vendibile

Unità immobiliare: **ufficio/studio Piano T-S1.**

- Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **98,00** mq piano terreno
- Altezza interna studio medico: **330/340** cm
- Superficie deposito: **20,00** mq al piano S1
- Altezza interna deposito: **205** cm

9. STIMA LOTTO 002

LOTTO UNICO 002

COMPOSTO DA Immobili identificati al catasto Fabbricati

Ufficio/studio **Foglio 10, Mappale 38, Sub. 705, Piano T-S1** Categoria: **A10.**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.1 Criterio di stima

Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

9.2 Fonti d'informazione

1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **1° Semestre 2025**

9.3 Valore applicato nella stima

1) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona



TEMPOCASA Gorgonzola
Via Italia 64 20064
Gorgonzola (MI)

Tel. 02 8295 2127

Ufficio - Studio in Vendita

Via Roma 1/A , Gorgonzola (MI)

€ 160.000

Riferimento: EK-120550454



Locali: 3

Anno di costruzione: 1965

Totale piani: 1

Spese condominio: € 75/mese

Bagni: 1

Condizionatore: Sì

Ascensore: Sì

Cablato: Sì

Superficie: 82 m²

Disponibilità: libero

Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica **D** Indice prestazione energetica: 369.54 kWh/m³ anno

È stata recuperata un'offerta di vendita per uno studio medico veterinario sito in Gorgonzola (MI), Via Roma n. 1/A, a circa 1,5 km dal bene oggetto di stima. L'unità immobiliare è dotata di vetrina su strada, sala d'attesa, corridoio distributivo, locali operativi attrezzati (visite, diagnostica/radiografie), servizi igienici e locale archivio/deposito al piano interrato collegato internamente. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione negli ultimi anni e si presenta in buone condizioni manutentive. L'immobile è assimilabile, per tipologia e dotazioni, al bene oggetto di stima.

La superficie commerciale indicata è pari a 82 m² e il prezzo richiesto è di € 160.000, da cui deriva un valore richiesto di circa € 1.950/m². Considerata la normale dinamica di trattativa del mercato locale, si applica uno scarto prudenziale del 5% tra prezzo richiesto e probabile prezzo di realizzo, ottenendo un valore indicativo di circa € 1.850/m².

L'immobile comparabile presenta caratteristiche tipologiche e funzionali strettamente assimilabili al bene oggetto di stima (Lotto 002): destinazione d'uso a studio/ambulatorio medico, presenza di vetrina su strada, articolazione interna con sala d'attesa, locali operativi e servizi, nonché locale deposito/archivio al piano interrato collegato internamente. Le differenze principali riguardano la localizzazione più centrale dell'immobile di Via Roma rispetto alla frazione Sant'Agata, a fronte di una qualità delle finiture del lotto oggetto di perizia complessivamente superiore.

L'immobile di Via Roma 1/A (Gorgonzola) è ubicato in posizione centrale, con elevata visibilità commerciale, in un comune con bacino di utenza significativamente superiore rispetto alla frazione Sant'Agata di Cassina de' Pecchi. La collocazione nel cuore del tessuto urbano, la vicinanza ai servizi, la disponibilità di parcheggi antistanti e la maggiore appetibilità del contesto per attività professionali determinano un valore unitario strutturalmente più elevato rispetto al bene oggetto di stima.

È opportuno rilevare che, secondo le quotazioni OMI 1° semestre 2025 per la tipologia "uffici", il comune di Gorgonzola presenta valori medi lievemente superiori (circa +3%) rispetto al comune di Cassina de' Pecchi, confermando una maggiore tensione di mercato del comparto terziario nel contesto urbano di Gorgonzola.

Tenuto conto di tali fattori – centralità urbana, ampiezza del mercato locale, qualità del tessuto commerciale e migliore accessibilità – si applica al comparabile una riduzione prudenziale del 25%, assumendo per l'unità immobiliare periziata un valore unitario di € 1.390/m², ritenuto congruo ai fini della valutazione economica dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore agenzie nella zona: € 1.390,00/m²
--

Valore arrotondato

2) O.M.I – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Comune di Cassina de' Pecchi (MI) – **Zona OMI B1**, microzona **0**, fascia: "Centrale – La Malfa, Marsala, Plutone, Camporizzo" (dati OMI 1° semestre 2025).

Tipologia prevalente consultabile: Uffici (categoria terziaria).

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il **1° semestre 2025**, i valori di mercato per la tipologia **Uffici**, stato conservativo **ottimo**, risultano i seguenti: **Valore minimo: € 1.350/m², Valore massimo: € 1.800/m²**

(Fonte: OMI – 1° semestre 2025, Comune di Cassina de' Pecchi, Zona B1 – Terziario)

Il valore medio di riferimento può essere assunto pari a circa **€ 1.575/m²**

Dell'Agenzia delle Entrate sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

I valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2025 sono riferiti ad unità immobiliari in **stato conservativo "ottimo"**. L'unità immobiliare oggetto di stima presenta invece uno **stato di manutenzione "buono"**, con finiture datate e impiantistica non recente, pur mantenendo funzionalità e decorosità complessiva. Tali caratteristiche determinano un livello qualitativo inferiore rispetto allo standard "ottimo" assunto dall'OMI come riferimento.

A tali elementi si aggiunge la **localizzazione nella frazione Sant'Agata**, contesto meno centrale rispetto al nucleo urbano di Cassina de' Pecchi, con minore dotazione di servizi, minore visibilità e minore attrattività per attività terziarie e professionali.

Considerando congiuntamente: il passaggio da stato conservativo "ottimo" a "buono"; la posizione periferica nella frazione Sant'Agata; si ritiene congruo applicare una **riduzione complessiva del 15%** rispetto al valore OMI medio, così da adeguare la quotazione di riferimento alle effettive caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 1.340,00/m²
--

Valore arrotondato

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificio nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni dell'appartamento si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

LOTTO 002 UFFICIO/STUDIO con deposito

**Valore finale applicato nella presente stima:
€ 1.365,00/m²**

Arrotondato a € 1.360,00

9.4 Valutazione del Lotto 002

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO 002					
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/m²	Valore €
Studio/ufficio	m ² 98,00	1,00	m ² 98,00	1.360,00	133.280,00
Deposito	m ² 20,00	0,25	m ² 5,00	c.s.	6.800,00
TOTALE				€.	140.080,00
Superficie totale rilevata	m ² 118,00				
Tot. sup. commerciale			m ² 103,00		
TOTALE LOTTO 002 (arrotondato)				€.	140.000,00

Ufficio/studio con deposito al piano interrato

Valore del lotto 002 nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

TOTALE VALORE LOTTO 002

€ 140.000,00

Valore arrotondato

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto 002:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito come da disposizione della sezione **€ - 7.000,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative): **€ - 2.500,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative): **€ - 500,00**
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: **€ -**
- Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise (non ricorre il caso - **vendita intera quota dei beni**) **€ -**

Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 10.000,00

Valore lotto al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE LOTTO 002 (a seguito adeguamenti e correzioni)	€ 130.000,00
--	---------------------

VALORE LOTTO 002 (arrotondato)	€ 130.000,00
---------------------------------------	---------------------

9.6 Prezzo base d'asta

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 002
€ 130.000,00 (arrotondato)

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE LOTTO 002

10.1 Congruità canone di locazione

Non richiesto – contratto di locazione non presente o scaduto. -

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' LOTTO 002

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

In caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità; per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà del bene

12. CRITICITA' DA SEGNALARE LOTTO 002

12.1 Criticità da segnalare

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **presenti**

Si segnalano le seguenti criticità, con potenziale impatto sulla commerciabilità del bene e sulla definizione del valore di stima:

La principale criticità consiste nella difformità edilizia derivante dallo scorporo di porzioni dell'immobile e loro accorpamento al Lotto 003 e nella conseguente necessità di regolarizzazione urbanistico-catastale.

- Difformità edilizia e catastale dell'unità (Fg. 10, Map. 38, Sub. 705) rispetto ai titoli edilizi reperiti presso il Comune e alla planimetria catastale vigente, con necessità di regolarizzazione in sanatoria e successivo aggiornamento Docfa.
- Accorpamento di fatto di porzioni di locali originariamente ricomprese nel Lotto 002 (sub. 705) all'unità confinante Lotto 003 (residenziale), con conseguente riduzione della consistenza funzionale del Lotto 002 e

necessità di riallineamento delle planimetrie dei rispettivi subalterni.

- La regolarizzazione richiede attività tecnico-amministrative (pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento catastale) con tempi e costi a carico dell'aggiudicatario/procedura, stimabili orientativamente in circa € 3.000,00 complessivi (oltre eventuali diritti/sanzioni secondo disciplina comunale vigente)

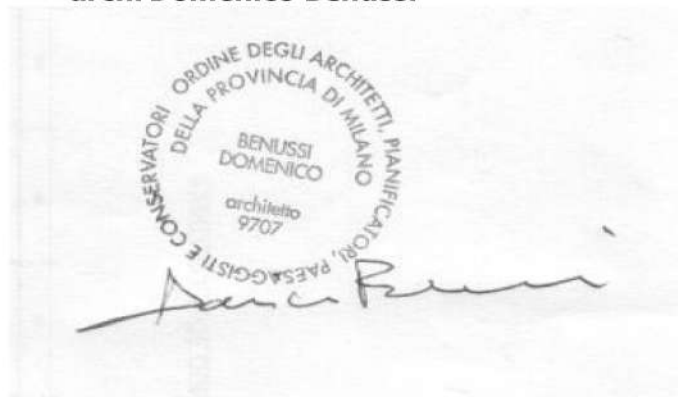
Il sottoscritto arch. Domenico Benussi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato o suoi legali a mezzo posta ordinaria/elettronica.

Quanto sopra viene riferito dal sottoscritto con obiettività e diligenza, avendo operato secondo scienza e coscienza nell'interesse della procedura e al fine di fornire al Giudice un quadro veritiero e completo.

Distinti saluti.

Milano, **20/01/2026**

**L'Esperto nominato
arch. Domenico Benussi**



RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE INDICE SINTETICO LOTTO 003 Appartamento su due piani e giardino

LOTTO 003 composto da (dati catastali):

APPARTAMENTO su due piani con giardino – Via XXV Aprile n. 19, accesso pedonale/carrabile da androne comune.

Unità immobiliare ubicata nel comune di Cassina de' Pecchi (MI) – località Sant'Agata – Categoria: A/3 (Abitazione di tipo economico). Immobile identificato catastalmente al: **Foglio 10, Mappale 38, Sub. 29, Piani T-1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 298,25.**

TERRENI pertinenziali a servizio dell'abitazione – area di giardino e terreno adiacente al fabbricato in Via XXV Aprile n. 19. Terreni ubicati nel comune di Cassina de' Pecchi (MI) – Catasto Terreni identificati catastalmente ai seguenti estremi:

- **Foglio 10, Particella 105** – superficie catastale Ha 00.00.10, qualità: *cortile*
- **Foglio 10, Particella 163** – superficie catastale Ha 00.04.70, qualità: *seminativo irriguo*
- **Foglio 10, Particella 164** – superficie catastale Ha 00.00.93, qualità: *seminativo irriguo*

STATO OCCUPATIVO	Occupato/utilizzati dall'esecutato
CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE	Nessuno
COMPROPRIETARI	Nessuno
QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO	Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 del diritto di proprietà

STATO LOTTO 003: OCCUPATO/UTILIZZATO dall'esecutato, **libero al decreto di trasferimento** (assenza di titoli opponibili alla procedura)"

VALORE STIMATO DEL LOTTO SUL MERCATO - LOTTO 003: €. 495.900,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 003 € 460.000,00 (arrotondato)

Prezzo al netto delle decurtazioni Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"**

Prezzo base d'asta del lotto al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova e nello stato di "libero"

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

LOTTO UNICO 003
APPARTAMENTO SU DUE PIANI e giardino

Beni oggetto di stima siti in
Cassina De' Pecchi (MI)
Via XXV Aprile n. 19 – Appartamento su due piani con giardino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI
LOTTO 003

1.1 Oggetto del pignoramento

Nel comune di Cassina de' Pecchi in via XXV Aprile n. 19 abitazione su due livelli con locali accessori oltre servizi e giardino.

Stato dell'immobile: buono stato di manutenzione di recente ristrutturazione, così come è sufficiente il contesto condominiale in cui l'immobile è inserito. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 del diritto di proprietà di:

[REDACTED]

1.3 Identificazione catastale

Immobili identificati al catasto Fabbricati (visura storica del **21/08/2025**):

APPARTAMENTO su due piani con giardino – Via XXV Aprile n. 19, accesso pedonale/carrabile da androne comune. Unità immobiliare ubicata nel comune di Cassina de' Pecchi (MI) – località Sant'Agata – Categoria: A/3 (Abitazione di tipo economico). Immobile identificato catastalmente al: **Foglio 10, Mappale 38, Sub. 29, Piani T-1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 298,25.**

TERRENI pertinenziali a servizio dell'abitazione – area di giardino e terreno adiacente al fabbricato in Via XXV Aprile n. 19. Terreni ubicati nel comune di Cassina de' Pecchi (MI) – Catasto Terreni identificati catastalmente ai seguenti estremi:

- **Foglio 10, Particella 105** – superficie catastale Ha 00.00.10, qualità: *cortile*
- **Foglio 10, Particella 163** – superficie catastale Ha 00.04.70, qualità: *seminativo irriguo*
- **Foglio 10, Particella 164** – superficie catastale Ha 00.00.93, qualità: *seminativo irriguo*

Categoria catastale A/3 – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO Unità immobiliari poste in fabbricati di costruzione alquanto recente e costituite da alloggi decorosi ma costruiti con la massima economia ed aventi pertanto strutture leggere, pavimenti semplici, vani di ampiezza normale (medio-piccola) con accessori e dipendenze strettamente sufficienti.

Dati di superficie Totale: **132 mq** – Totale escluse aree scoperte: **128 mq**. Superficie di impianto pubblicata il **09/11/2015**.

Altre variazioni – planimetria catastale

1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione

Nessuna.

Pignoramento gravante sul diritto di piena proprietà [REDACTED]

APPARTAMENTO su due piani con giardino– Via XXV Aprile n. 19 nel comune di **Cassina De' Pecchi (MI)** Categoria: A3 (Abitazione di tipo economico)

Nota di trascrizione del pignoramento – Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Milano 2**: registro generale **n. 10901** / registro particolare **n. 7470** del **30/01/2025**

Si rinvia al **punto 7 – Verifica edilizia, urbanistica e catastale** per l'analisi completa della corrispondenza tra bene pignorato, stato di fatto e risultanze documentali.

1.7 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno alle unità immobiliari oggetto di pignoramento per prendere visione dello stato dei luoghi e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **29/09/2025** in presenza del custode giudiziario avvocato **Paolo Venditti**.

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati essere **abitati/utilizzati dall'esecutato**

Nel corso del sopralluogo dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

I beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati.

2. DESCRIZIONE DEL BENE LOTTO 003

2.1 Inquadramento territoriale

Inquadramento territoriale: Cassina de' Pecchi è un comune della regione Lombardia, inserito nella Città metropolitana di Milano, con una superficie di circa 7,15 km² e **13.720 abitanti** (dato ISTAT 2024). È situato a nord-est del centro di Milano, nel contesto della Martesana.

Frazioni: Il territorio comunale comprende le frazioni di **Sant'Agata Martesana** e **Camporicco**, oltre al capoluogo.

Comuni confinanti: I comuni che confinano con Cassina de' Pecchi sono: Cernusco sul Naviglio (a ovest), Bussero (a nord), Vignate (a sud), Gorgonzola (a est) e Melzo (a sud-est).

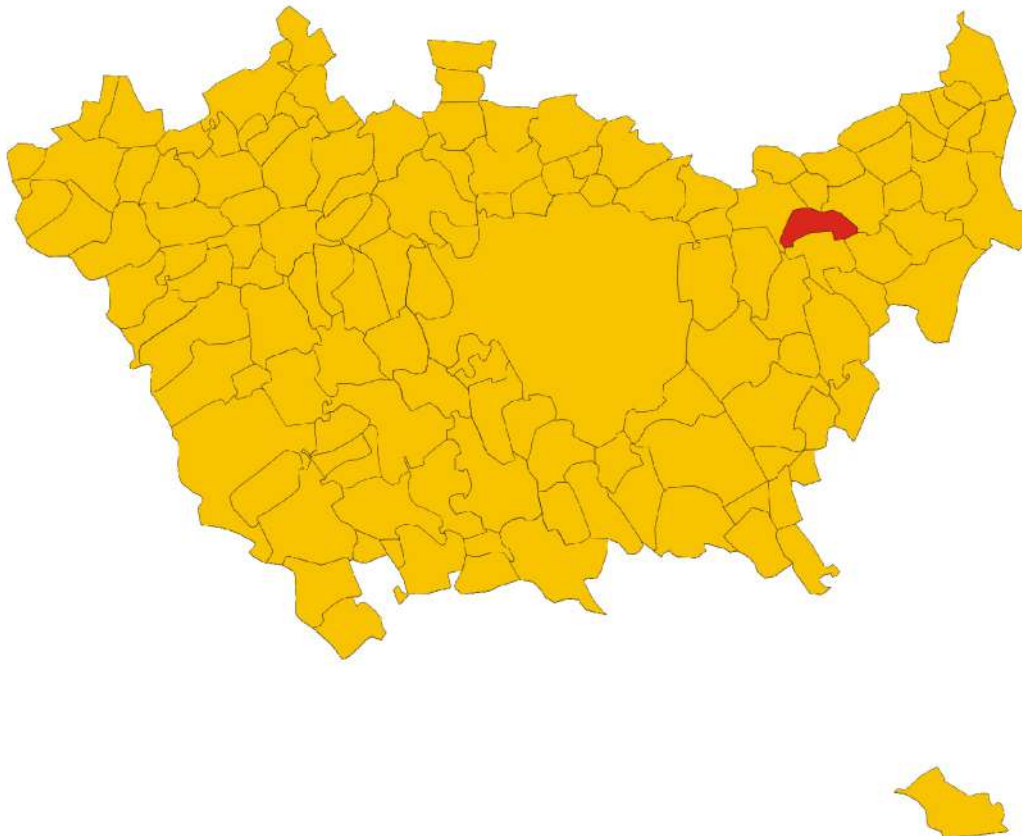
Infrastrutture/collegamenti al comune:

- Il comune è servito dalla **Metropolitana di Milano, linea M2 (verde)**, con la stazione di Cassina de' Pecchi che collega direttamente al centro di Milano.
- Sono presenti collegamenti di trasporto pubblico su gomma, come la **linea Z401**, che unisce la zona industriale di Cassina de' Pecchi alla stazione MM2 di Villa Fiorita e a Melzo.
- Per la rete stradale, il territorio è attraversato o prossimo alla **Strada Statale 11 "Padana Superiore"**, che consente collegamenti verso Milano e la Brianza.
- Distanza: il comune si trova a circa **15 km da Milano**, raggiungibile in circa 20 minuti di metropolitana.

Caratteristiche economiche: Economia fondata su piccole e medie imprese, commercio, servizi, artigianato e polo industriale, favorita dalla vicinanza con Milano

Caratteristiche della zona: residenziale a traffico urbano

Posizione del comune di Cassina de' Pecchi all'interno della città metropolitana di Milano



2.2 Contesto urbano

Caratteristiche della zona: Trattasi di **zona periferica**, rispetto al Comune principale di Cassina de' Pecchi, in frazione **Sant'Agata Martesana**, a destinazione **residenziale**, dotata di tutte le opere di **urbanizzazione primaria e secondaria** e caratterizzata da una sufficiente disponibilità di aree adibite a parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Servizi offerti dalla zona/comune: Sono presenti i principali servizi essenziali, con attività commerciali di vicinato, scuole e servizi pubblici, prevalentemente ubicati nel comune principale.

2.3 Descrizione del complesso immobiliare

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un edificio di costruzione storica, articolato su due piani fuori terra, e organizzato secondo il tipico impianto a corte interna, accessibile tramite androne carrabile e pedonale che conduce al cortile retrostante.

La struttura è presumibilmente in muratura portante, con copertura a falde e manto in coppi. I prospetti sono intonacati e tinteggiati in colore giallo; al piano primo si trovano serramenti esterni in legno con oscuranti a persiana, aperture regolari sui fronti principali.

Al piano terreno è ubicata l'unità oggetto di stima, dotata di accesso pedonale e carraio al giardino dalla corte centrale comune.

Il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione negli anni '90. Lo stato di manutenzione generale delle facciate e delle parti comuni esterne può ritenersi complessivamente sufficiente/buono, con normali segni di usura

Stato generale sufficiente/buono

2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare (Lotto 003) è ubicata in Cassina de' Pecchi (MI), via XXV Aprile n. 19, in località S. Agata, all'interno di un contesto di fabbricati a cortina/corte di antica formazione. L'accesso avviene dal cortile interno comune, con ingresso da via XXV Aprile.

L'immobile si sviluppa su due livelli: al **piano terreno** sono presenti ingresso, cucina, due locali soggiorno e un locale bagno areato naturalmente, raggiungibile dal soggiorno; il **piano primo** è raggiungibile tramite scala interna, con struttura in ferro e legno. Al piano primo è presente un locale camera da letto con bagno areato naturalmente.

L'immobile è dotato di portico esterno e di ampio giardino con camminamenti vari ed alberi di medio ed alto fusto.

Appartamento materiali e finiture

Tramezzi interni in laterizio intonacati e tinteggiati.

Pavimentazioni in piastrelle di ceramica a grande formato.

Serramenti esterni in PVC e alluminio con vetrocamera.

oscuranti/persiane in legno.

Porte interne in legno.

Scala interna di collegamento con struttura in ferro e pedate in legno

Bagni con rivestimenti con piastrelle effetto marmo e dotazioni sanitarie standard

Cancello automatico carrabile accesso per giardino

Soffitti con travature a vista

Appartamento Impianti

Impianto citofonico

Impianto elettrico ed impianto idrico sottotraccia

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia Beretta e fancoil Sabiana

Stato di conservazione


L'unità immobiliare e le relative pertinenze si presentano in **buono/ottimo stato di manutenzione** e conservazione, sufficiente /buono per le parti comuni del complesso residenziale.

Si precisa che all'interno degli immobili pignorati sono presenti beni mobili, arredi ed effetti personali di proprietà dell'esecutato (o di terzi), che non formano oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, essendo il pignoramento riferito esclusivamente ai beni immobili sopra descritti.

Allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie interne all'appartamento e del giardino

2.5 Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) da verifica nella banca dati Cened **risulta** per l'immobile (Appartamento) presente in banca dati l'Attestazione di Prestazione Energetica.



Certificazione Energetica degli Edifici

Codice identificativo APE **Dati catastali** Targa Informazioni

Provincia * MILANO Comune * CASSINA DE PECCHI

Provincia catastale MILANO Comune catastale CASSINA DE PECCHI

Sezione urbana Es. A Foglio * 10

Particella * 38 Subalterno * 29

Non sono un robot reCAPTCHA Privacy - Terms **Cerca**

Indietro **Proseguì**

Dati pratica

Codice identificativo APE	1506000014322	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
Registrato il	09/05/2022		10	38	29
Valido fino a	09/05/2032				
Note					
Indirizzo dell'edificio	VIA XXV APRILE, 27				
Provincia e comune catastali	CASSINA DE PECCHI, MILANO				

Attestazione Prestazione Energetica è valida **fino al 09/05/2032**

Certificato di prestazione energetica **n. 1506000014322** allegato alla presente relazione di stima

La **classificazione energetica di un edificio** è basata sul suo consumo di energia annuale per il riscaldamento di 1 metro quadro di superficie. Tale classificazione si compone di 7 classi (**classe energetica A, B, C, D, E, F, G**) che indicano il livello di efficienza energetica di un edificio o unità immobiliare.

CLASSE ENERGETICA APPARTAMENTO:"G" consumi pari a

377.88 kWh/m²anno

Si precisa che l'Attestato di Prestazione Energetica pur attualmente agli atti, pur formalmente in corso di validità, **non è più valido** in quanto successivamente al suo rilascio l'unità immobiliare è stata modificata mediante ampliamento della superficie e inglobamento di una porzione dei locali originariamente facenti parte dell'ufficio A/10 sub. 705.

APE formalmente in corso di validità, ma non aggiornato allo stato di fatto.

Le variazioni significative di geometria, superficie disperdente, distribuzione interna o impianti comportano infatti la necessità di redigere un **nuovo APE** aggiornato allo stato di fatto.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le certificazioni relative agli impianti interni all'alloggio.

3. STATO OCCUPATIVO LOTTO 003

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo del **29/09/2025** presso i beni oggetto di pignoramento - appartamento su due piani e giardino sono risultati essere **occupati ed utilizzati dall'esecutato**

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto le unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate alla data del **17/09/2025**.

Gentile Arch. Benussi,

con riferimento alla Sua richiesta del 05/09/2025 Prot. n.290015, si comunica che, come rilevato al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 17/09/2025 per gli immobili siti in CASSINA DE' PECCHI (MI) Via XXV Aprile Snc e via Don Aurelio Vismara censiti al NCEU come segue:

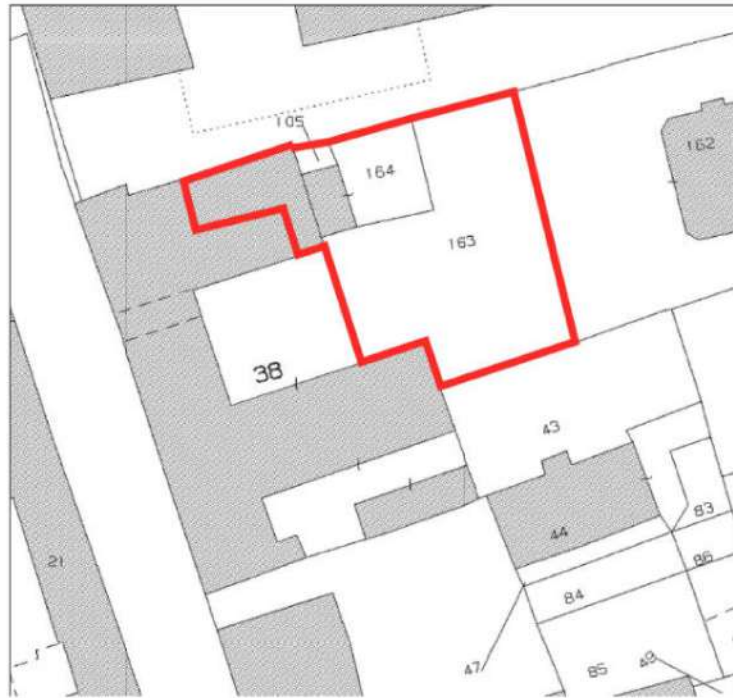
- ABITAZIONE: Foglio 10 Mappale 38 Sub. 29
- TERRENO: Foglio 10 Mappale 105
- TERRENO: Foglio 10 Mappale 163
- TERRENO: Foglio 10 Mappale 164

Non risultano contratti di locazione, comodato o altri titoli di godimento registrati e opponibili alla procedura. La vendita avverrà pertanto con immobile libero da vincoli locativi.

Nella presente relazione, come richiesto dal quesito del giudice, saranno indicati, nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura, i valori dei beni sia liberi che occupati.

Non sono presenti contratti di locazione opponibili alla procedura

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**



Si allega alla presente atti di compravendita e relazione notarile

4.2 Precedenti proprietari

Precedenti proprietari dell'immobile nel ventennio – come da Relazione Notarile Ipotecaria Ventennale e dagli atti notarili allegati.

Per quanto riguarda l'unità abitativa identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 10, particella 38, subalterno 29 (appartamento sviluppato ai piani terreno e primo), dalla Relazione Notarile Ipotecaria Ventennale redatta dal Notaio Vanina Daniela Gatti al 30/01/2025 risulta che, nel periodo considerato, la proprietà è stata in precedenza intestata ai sigg. **Fumagalli Giorgio** e **Fumagalli Massimo**, già subentrati per successione alla sig.ra **Esposito Angelina Giuseppina**, e successivamente trasferita al sig. ██████████ con atto di compravendita a rogito Notaio **Ovidio De Napoli** dell'11/07/2022, regolarmente registrato e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 14/07/2022.

Per i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Cassina de' Pecchi, Foglio 10, particelle **105**, **163** e **164**, si precisa quanto segue:

- **particella 105:** in precedenza intestata ai sigg. **Fumagalli Massimo** e **Fumagalli Giorgio**, in comproprietà;
- **particella 163:** in precedenza intestata alla società **Arcad Costruzioni S.r.l.**;
- **particella 164:** in precedenza intestata al sig. **Fumagalli Giorgio**.

Tali risultanze emergono dai rogiti notarili prodotti in atti e richiamati nella Relazione Notarile Ipotecaria Ventennale. Non si rilevano ulteriori passaggi di proprietà, nel ventennio esaminato, oltre a quelli sopra indicati per i beni compresi nel Lotto 003.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI LOTTO 003

Immobili: Comune di Cassina de' Pecchi catasto fabbricati

Periodo da ispezionare: dal 20/10/2005 al 20/10/2025

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate sui seguenti immobili:

- Appartamento – Via XXV Aprile n. 19 nel comune di Cassina de' Pecchi (MI) Categoria: A/3 (abitazione di tipo economico), identificato catastalmente al: Foglio 10, Mappale 38, Sub. 29, Piani T-1.
- Terreno – Foglio 10, Mappale 105 – qualità "cortile", superficie catastale 10 m².
- Terreno – Foglio 10, Mappale 163 – qualità "seminativo irriguo", superficie catastale 4.70 are circa.
- Terreno – Foglio 10, Mappale 164 – qualità "seminativo irriguo", superficie catastale 0.93 are circa.

Contro: [REDACTED]
per il diritto proprietà

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non presenti***
- *Misure penali cautelari: **Non presenti***
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale **Non presenti***
- *Diritto di abitazione del coniuge superstite: **Non presente***
- *Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Non presenti***
- *Altre limitazioni d'uso: **Presenti***

Sugli appezzamenti di terreno censiti al Foglio 10, Mappali 163 e 164 permangono servitù reciproche di passo pedonale (e, per il Mappale 163, anche carraio) a favore dei fondi confinanti, costituite con precedenti atti notarili, che resteranno in capo all'acquirente, come meglio descritto nei rogiti relativi ai terreni allegati alla presente relazione.

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

5.2.1 Iscrizioni

Nessuna iscrizione ipotecaria volontaria o giudiziale risulta gravare sull'appartamento e sui terreni costituenti il Lotto 003 dalle ispezioni ipotecarie ventennali effettuate.

5.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione del 30/01/2025 - Registro Particolare 7470 Registro Generale 10901 Pubblico ufficiale – Ufficiale Giudiziario di Milano. Repertorio 593 del 20/12/2024 Atto Esecutivo o Cautelare - verbale di pignoramento immobiliare che colpisce:

- **l'appartamento** di Via XXV Aprile n. 19 – Foglio 10, Mappale 38, Sub. 29;
- **i terreni** censiti al Foglio 10, Mappali 105, 163 e 164, tutti in piena proprietà del debitore esecutato.

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Niente da rilevare: da ispezione ipotecaria aggiornata in data **20/10/2025** sui beni costituenti il Lotto 003 non sono emerse nuove formalità successive alla trascrizione del pignoramento immobiliare del **30/01/2025**.

Dalle visure ipotecarie aggiornate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 risulta trascritto esclusivamente il pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura.

Non risultano ulteriori domande giudiziali, né altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili

Dalle visure ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 risulta, per l'appartamento e per i terreni che compongono il Lotto 003, esclusivamente la formalità di pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura; non risultano ulteriori domande giudiziali, iscrizioni ipotecarie o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili, fatta salva la presenza delle servitù di passo insistenti sui terreni di cui al precedente punto 5.1.

Nella relazione notarile ventennale e nelle ipocatastali si trova il solo richiamo al terreno e ai mappali, ma il dettaglio tecnico-giuridico delle servitù è contenuto proprio nell'atto di compravendita del terreno mappale 163 del 1° marzo 2005 notaio Ovidio De Napoli allegato alla presente.

Si allega alla presente elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE LOTTO 003

6.1 Spese di gestione condominiale

Per il fabbricato ubicato al civico 19 di via XXV Aprile in Cassina de' Pecchi non risulta costituito un condominio formalmente organizzato.

L'edificio è, di fatto, privo di condominio in senso tecnico (mancano regolamento, tabelle millesimali e amministratore); trovano tuttavia applicazione le norme sul cosiddetto "condominio minimo" (artt. 1117-1139 c.c.). Le parti comuni sono quelle individuate dall'art. 1117 c.c. (tetto e coperture, muri maestri, anditi e passaggi comuni, area di cortile, fatti salvi gli eventuali diritti esclusivi). Le spese di conservazione e manutenzione delle parti comuni devono essere ripartite tra i proprietari pro quota ai sensi dell'art. 1123 c.c. (in assenza di tabelle, secondo i criteri legali e gli accordi di fatto). Non risultano delibere assembleari né oneri condominiali pendenti specificamente gravanti sull'unità pignorata. **Non risultano dunque delibere né oneri condominiali pendenti.**

6.2 Certificazione di idoneità statica

Certificato di idoneità statica (CIS): **NO**.

Per quanto attiene alla documentazione strutturale, non risulta agli atti alcun Certificato di Idoneità Statica (CIS). Si precisa che tale certificazione è richiesta dal solo **Comune di Milano** per fabbricati con anzianità superiore a 50 anni (ai sensi dell'art. 11 del Regolamento Edilizio comunale) e non trova applicazione nel **Comune di Cassina de' Pecchi**, ove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Nel corso del sopralluogo il CTU ha effettuato una verifica visiva delle strutture senza rilevare evidenti manifestazioni di dissesto; tali considerazioni sono riferite esclusivamente all'ispezione visiva eseguita in occasione del sopralluogo e non costituiscono verifica strutturale approfondita né sostituiscono eventuali indagini specialistiche.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali relativi alla proprietà e alle rispettive pertinenze di condominio: **Nessuna**

6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: garantita al solo piano terreno; la scala interna di collegamento al primo piano non è dotata di servoscala né di altri ausili per il superamento delle barriere architettoniche.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 003

all'esame dell'atto di acquisto dell'unità immobiliare (rogito Notaio Ovidio De Napoli, 11/07/2022) risulta la dichiarazione della parte venditrice, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, secondo cui l'unità è inserita in fabbricato la cui edificazione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, con successivi interventi edilizi assentiti dal Comune (come richiamato nello stesso atto). In ogni caso, anche sulla base del riscontro visivo, l'immobile risulta inserito in un fabbricato a corte di impianto storico in località Sant'Agata.

Il CTU, nel corso del sopralluogo peritale e a seguito dell'esame della documentazione acquisita mediante accesso agli atti presso il Comune di Cassina de' Pecchi, ha rilevato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta una configurazione non coincidente con la documentazione edilizia reperita agli atti comunali; conseguentemente, anche la planimetria catastale vigente non rispecchia lo stato dei luoghi.

In particolare, è emerso che una porzione di locali originariamente ricompresi nel **Lotto 002** (sub. 705) risulta oggi **accorpata di fatto** e funzionalmente utilizzata con il **Lotto 003**, determinando un aumento della superficie e della consistenza funzionale dell'alloggio. Risultano infatti utilizzati unitamente al Lotto 003:

- un ampio locale retrostante le vetrine, con tre finestre e affaccio sul cortile comune, in precedenza adibito a locale operativo dello studio dentistico;
- un locale di servizio e i locali accessori indicati nella planimetria catastale del sub. 705 come w.c. e ripostiglio.

Ne consegue una difformità tra stato dei luoghi, rappresentazione catastale e assetto edilizio assentito, con necessità di regolarizzazione edilizia e di conseguente aggiornamento catastale mediante riallineamento delle planimetrie dei rispettivi subalterni. Si precisa che, pur essendo i due cespiti in capo al medesimo proprietario, ai fini della procedura i **Lotti 002 e 003** possono essere trattati con regolarizzazioni **autonome e distinte**, ciascuna riferita alla propria unità immobiliare, fermo restando il necessario coordinamento tecnico per il corretto recepimento dello stato legittimo e dei relativi aggiornamenti.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali

La richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Cassina de' Pecchi è stata inoltrata in data **16/06/2025**; il relativo accesso agli Uffici Tecnici Comunali è stato effettuato in data **03/12/2025**, con acquisizione della documentazione edilizia di seguito richiamata.

Dall'esame degli atti comunali reperiti risulta, per l'unità immobiliare di **Via XXV Aprile n. 19** (Fg. 10, Map. 38, Sub. 29), la **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) pratica n. SC44/2023, con Prot. Gen. n. 22453 del 03/07/2023**, intestata al sig. [REDACTED], avente ad oggetto opere di modifica interne ed esterne con "divisione mediante scorporo del ripostiglio e bagno dal resto dell'appartamento".

Per la predetta SCIA, il Comune ha trasmesso **richiesta di documentazione integrativa** (ex art. 19, c. 3, L. 241/1990), richiedendo, tra l'altro: elaborati/planimetrie idonee a comprendere confini di proprietà e intorno, relazione tecnica illustrativa, migliore evidenziazione delle modifiche (alzamento finestre lato Nord e demolizione parete al piano terra), verifica del rispetto delle distanze (tra pareti finestrate) e delle distanze dai confini, nonché chiarimenti grafici in merito al pergolato, con assegnazione di termine per il deposito e diffida all'inizio/prosecuzione dei lavori sino alla presentazione e valutazione delle integrazioni richieste.

Risulta inoltre agli atti la **trasmissione di integrazioni/documentazione successiva** (deposito integrazioni in data **25/07/2023** e trasmissione note/integrazioni in data **26/07/2023**).

Si precisa altresì che, **allo stato degli atti visionati in sede di accesso**, non risulta depositata agli uffici comunali la **dichiarazione/comunicazione di fine lavori** relativa alla pratica edilizia sopra richiamata.

In sede di sopralluogo peritale, inoltre, la configurazione dei luoghi **non è apparsa pienamente corrispondente** a quanto rappresentato/descritto nella pratica, con particolare riferimento a: demolizione del servizio igienico verso il giardino, locale attualmente utilizzato come cucina sul lato portico, nonché realizzazione di finestrate parete portico, differente accesso bagno al piano terreno, per le quali si rimanda ai successivi paragrafi di conformità edilizia e catastale, ove tali aspetti vengono trattati in modo puntuale.

Si precisa infine che la SCIA sopra richiamata, per quanto desumibile dall'oggetto della pratica e dalla documentazione acquisita (interventi di ridistribuzione interna, modifiche prospettiche e opere esterne quali pergolato/portico), non tratta né rappresenta il profilo, rilevato in sede di sopralluogo, relativo all'accorpamento di fatto al Lotto 003 di porzioni di locali originariamente riferite al Lotto 002 (Sub. 705), che viene esaminato separatamente nei successivi paragrafi di conformità edilizia e catastale; si evidenzia inoltre che, nelle tavole grafiche allegate alla predetta pratica edilizia (ultima pratica reperita agli atti comunali), la porzione di locali in questione risulta indicata come "altra proprietà".

7.2 Conformità edilizia immobile

Dal confronto tra la documentazione edilizia reperita presso il Comune di Cassina de' Pecchi e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, risulta che l'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento (Lotto 003) **non coincide** con la configurazione risultante agli atti comunali.

In particolare, è emerso che il LOTTO 003 risulta "accresciuto" mediante **accorpamento di fatto** di porzioni di locali originariamente riferite al confinante **LOTTO 002 (Sub. 705 – unità a destinazione terziaria A/10)**, e precisamente:

- un ampio locale retrostante le vetrine, con tre finestre e affaccio sul cortile comune, già adibito a locale operativo dello studio dentistico, oggi utilizzato quale locale dell'abitazione (soggiorno/locale principale);
- un locale di servizio e i locali accessori indicati nella planimetria catastale del Sub. 705 come w.c. e ripostiglio, oggi funzionalmente inglobati nell'unità residenziale.

Oltre a quanto sopra, sono state riscontrate **ulteriori modifiche interne e/o opere** (da rappresentarsi negli elaborati di rilievo), tra cui: **demolizione/ridefinizione del bagno verso giardino, diverso utilizzo di un locale lato portico** (oggi utilizzato come cucina), **realizzazione/modifica di finestrate** e ulteriori variazioni distributive interne rispetto agli elaborati disponibili agli atti.

Le opere riscontrate, per quanto rilevabile in sede di sopralluogo, risultano riconducibili a interventi prevalentemente interni e non strutturali; tuttavia, **allo stato non risultano assistite da idoneo titolo edilizio** riferito anche all'accorpamento delle porzioni provenienti dal Lotto 002 e, pertanto, determinano **NON CONFORMITÀ EDILIZIA** dell'unità immobiliare (Lotto 003) rispetto alla situazione risultante agli atti comunali.

Si dichiara quindi la **non conformità edilizia** dell'unità immobiliare residenziale (Lotto 003), con necessità di regolarizzazione.

Le difformità riscontrate risultano, in via ordinaria e previa verifica delle condizioni di regolarizzabilità, **regolarizzabili mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria** (CILA/SCIA in sanatoria, secondo la disciplina comunale vigente), ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., con contestuale deposito di elaborati grafici aggiornati (stato legittimo/stato di fatto/stato da sanare) e relazione tecnica asseverata, rappresentando in modo esplicito **l'accorpamento al LOTTO 003 delle porzioni di locali provenienti dal LOTTO 002**.

Si precisa inoltre che, pur risultando agli atti comunali una **SCIA presentata in data 03/07/2023** (nel termine di efficacia triennale), in assenza di dichiarazione di fine lavori e considerata la non piena corrispondenza allo stato dei luoghi di alcune opere (modifiche interne e/o ai prospetti/finestrature), **potrà rendersi necessario valutare con l'Ufficio Tecnico comunale** se ricomprendere nella sanatoria anche tali interventi, in funzione della corretta qualificazione e del titolo edilizio applicabile.

Ferma restando la trattazione autonoma dei Lotti 002 e 003 ai fini della procedura, la regolarizzazione del Lotto 003 dovrà necessariamente ricomprendere l'accorpamento delle porzioni oggi utilizzate dall'abitazione e provenienti dal Sub. 705 (Lotto 002), con successivo riallineamento coerente anche del Lotto 002.

Costi tecnici e sanzionatori (sanatoria)

I costi tecnici complessivi per la pratica di regolarizzazione (rilievi, redazione elaborati, asseverazioni, deposito, diritti e sanzioni amministrative) sono stimati, in via orientativa, in **€ 4.500,00**.

Oneri per mutamento di destinazione d'uso (stima parametrica)

Si evidenzia che l'accorpamento di porzioni di superficie originariamente ricomprese nel Lotto 002 (unità terziaria A/10) nell'unità residenziale Lotto 003 può comportare la necessità di qualificare l'intervento anche sotto il profilo del **mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali (da terziario/direzionale a residenziale)**, con possibile applicazione di contributo di costruzione/oneri secondo la disciplina vigente e le tabelle comunali.

Gli oneri sono stati determinati sulla base della documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale e, in particolare, della **"Tabella nuovi oneri di urbanizzazione" approvata con Delibera di C.C. n. 31 del 30/06/2022** (vigente salvo diverse decorrenze specifiche indicate nell'atto), applicando i parametri della voce **Residenza – Ristrutturazione edilizia**:

- Urbanizzazione primaria: **€ 13,20/m³**
- Urbanizzazione secondaria: **€ 18,47/m³**
- Totale: **€ 31,67/m³**

Per la porzione trasferita (pari a **59 m²**), assumendo altezza interna **H = 3,20 m (sottotrave, travi a vista)**, si stima un volume indicativo pari a:

$$V = 59 \times 3,20 = 188,80 \text{ m}^3$$

Oneri stimati:

$$188,80 \text{ m}^3 \times \text{€ } 31,67/\text{m}^3 = \text{€ } 5.979,30, \text{ arrotondabili a € } 5.980,00.$$

Totale accantonamento costi di regolarizzazione (ai fini estimativi)

- Costi tecnici/sanzionatori sanatoria: **€ 4.500,00**
 - Oneri urbanizzazione per mutamento d'uso stimati: **€ 5.980,00**
- Totale accantonamento prudenziale: € 10.480,00** (arrotondabile a **€ 10.500,00**), da considerarsi in detrazione nella determinazione del valore.

L'importo sopra indicato è assunto **in via prudenziale** ai soli fini estimativi, sulla base delle tabelle comunali reperite; la **quantificazione definitiva** di sanzioni e contributi (nonché l'eventuale applicazione di riduzioni, esenzioni o compensazioni istruttorie) resta **rimessa all'istruttoria dell'Ufficio Tecnico comunale** in sede di presentazione e definizione della pratica edilizia in sanatoria.

7.3 Conformità catastale immobile

Per la verifica catastale, il sottoscritto ha confrontato la planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio relativa all'unità immobiliare oggetto del presente lotto (Fg. 10, Map. 38, Sub. 29 - piano T-1, Cat. A/3) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Dal confronto emerge che la planimetria catastale vigente **non risulta allineata** alla configurazione attuale dell'unità, con riferimento alla distribuzione interna e alla consistenza rappresentata, in quanto l'alloggio risulta oggi **ampliato di fatto** mediante accorpamento e utilizzo funzionale di porzioni di locali originariamente riferite al Lotto 002 (Sub. 705 – A/10), per una superficie indicativa di circa **59 mq** (passaggio da destinazione terziaria a residenziale), come meglio descritto al punto 7.2.

Si dichiara quindi la **non conformità catastale planimetrica** dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (Lotto 003).

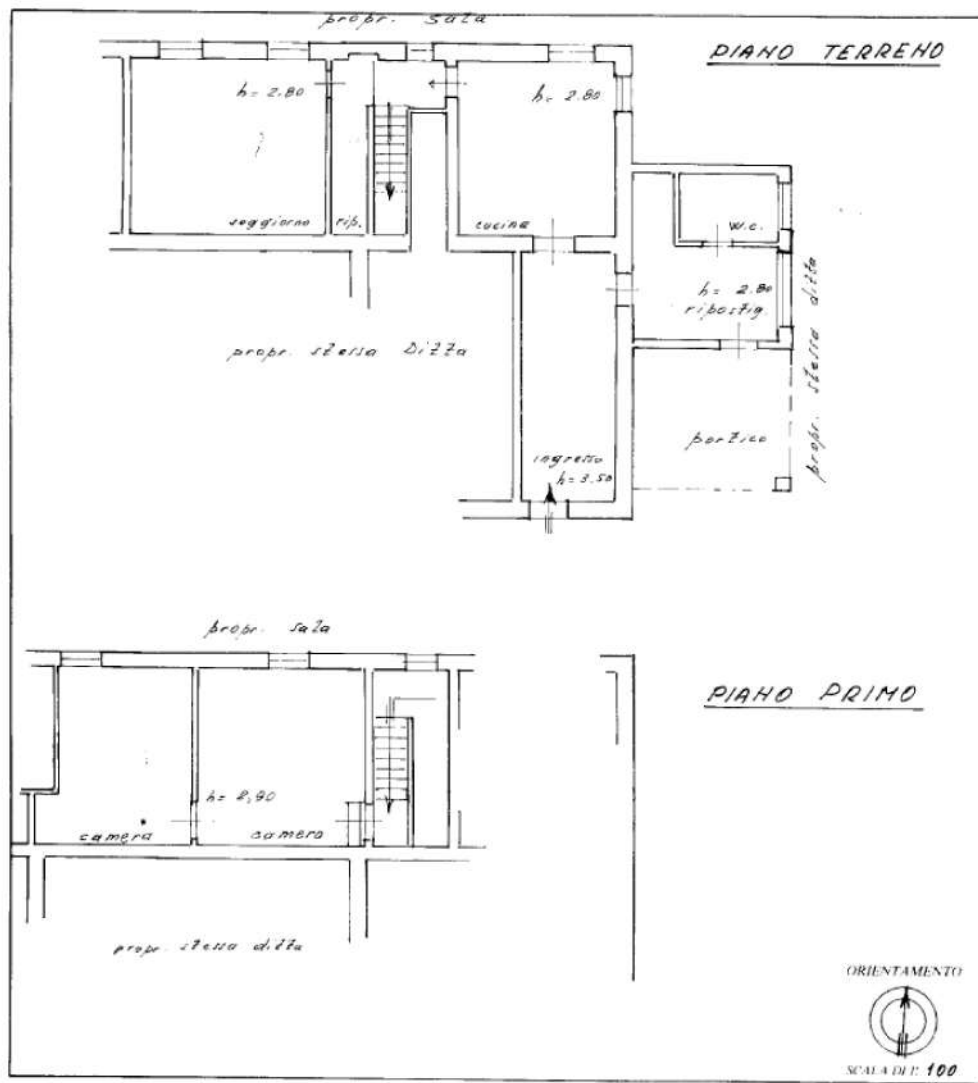
Per il ripristino della conformità catastale si rende necessario procedere, **successivamente alla regolarizzazione edilizia**, con aggiornamento mediante pratica **DOCFA**, a cura di tecnico abilitato, con deposito della nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio e con riallineamento delle planimetrie dei rispettivi subalterni coinvolti (Lotto 003 e Lotto 002).

I costi tecnici per la predisposizione e presentazione della pratica (rilievo, nuova planimetria e adempimenti connessi), oltre ai relativi tributi catastali, sono stimabili **in circa € 500,00**.

Le difformità catastali sopra descritte sono correlate alle difformità edilizie di cui al precedente punto 7.2, al quale si rimanda.

Di seguito le planimetrie catastali attualmente depositate presso l'Agenzia del Territorio:
Data presentazione planimetria: **17/02/1999**.

Appartamento (sviluppo su due livelli): **Foglio 10, Mappale 38, Sub. 29, Piano T-1**



7.4 Verifica urbanistica

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita in fabbricato a corte di impianto storico. La verifica urbanistica è stata svolta mediante consultazione della disciplina del P.G.T. vigente del Comune di Cassina de' Pecchi (Piano delle Regole e tavole di zonizzazione), con riferimento all'inquadramento dell'area e alle destinazioni d'uso ammesse; non è stata effettuata un'istruttoria urbanistica completa presso l'Ente oltre all'accesso agli atti edilizi già richiamato nei paragrafi 7.1-7.3.

L'immobile risulta inserito in fabbricato realizzato/trasformato sulla base dei titoli edilizi reperiti presso il competente Ufficio Tecnico comunale. All'esito del sopralluogo peritale e dell'esame della documentazione urbanistico-edilizia acquisita, sono emerse difformità tra lo stato di fatto e quanto risultante agli atti, nonché tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale vigente, come dettagliato ai precedenti paragrafi 7.2 (conformità edilizia) e 7.3 (conformità catastale), ai quali si rimanda.

Immobile soggetto a convenzione urbanistica specifica: **NO** (non risultano, dagli atti esaminati, convenzioni trascritte o richiami convenzionali specifici riferiti al Lotto 003).

Immobile sottoposto a vincoli urbanistici specifici: **NO** (oltre alla disciplina generale del P.G.T. vigente).

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**, fatta salva la necessità di regolarizzazione edilizia/catastale evidenziata ai punti 7.2 e 7.3.

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**, oltre alle ordinarie pattuizioni legate alla regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

Comune di Cassina De' Pecchi (MI)
Immobile sito in Via XXV APRILE n. 19

ESTRATTO PGT



LEGENDA PGT

AZZONAMENTI DI P.R.G. (1)

Esistenti	Previste	
		Zone prevalentemente residenziali
		Zone prevalentemente industriali ed artigianali
		Zone terziarie (direzionali e commerciali/espositivi)

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E NON AMMESSE (PGT VIGENTE)

Descr.geologica: Sono aree ed ambiti territoriali che presentano consistenti limitazioni alla utilizzazione urbanistica, agli scopi edificatori ed alla modifica della destinazione d'uso in ragione della pericolosità e/o vulnerabilità in esse presenti

Fattibilità geologica: Fattibilità con consistenti limitazioni

Destinazione ammessa: RESIDENZIALE

Altra destinazione ammessa: SERVIZI

Altra destinazione ammessa: TERZIARIO

Altra destinazione ammessa: PRODUTTIVO

Altra destinazione ammessa: IMPIANTI TECNOLOGICI

Specifica dest. Funzionale terziario: COMMERCIALE

Specifica dest. Funzionale commercio: ESERCIZI DI VICINATO E MEDIA DISTRIBUZIONE

Destinazione non ammessa: TERZIARIO

Specifica dest. Funzionale non ammessa-terziario: COMMERCIALE

Specifica dest. Funzionale non ammessa-commercio: GRANDE DISTRIBUZIONE

Nota: Le limitazioni di fattibilità geologica attengono alle condizioni di sottosuolo e non incidono, allo stato, sulla commerciabilità delle unità immobiliari esistenti, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni/condizioni eventualmente richieste in caso di interventi edilizi.

L'unità immobiliare è ubicata in edificio regolarmente autorizzato; non emergono vincoli convenzionali o limitazioni di natura urbanistico-edilizia specificamente gravanti sull'immobile, fermo restando il rispetto della disciplina urbanistica generale prevista dal PGT vigente.

Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T.

8. CONSISTENZA

LOTTO 003

8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

LOTTO 003: APPARTAMENTO su due piani con giardino

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
- **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
- **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**

la **superficie commerciale di un immobile**, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini ("superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini (ampia metratura > 250 mq).

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Nota: Qualora le superfici esterne (giardini/porticati/aree scoperte) risultino particolarmente estese e/o incidano in modo significativo rispetto alle superfici coperte principali, la ponderazione delle medesime è assunta in misura prudenziale, applicando coefficienti ridotti (o a scaglioni) in funzione dell'utilità marginale decrescente e della reale incidenza sul valore di mercato.

3) Quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- Box 40-80%
- Posto auto coperto 60-70%
- Posto auto scoperto 30-50%
- Mansarde rifinite 80%
- Taverna fino al 60%.

Nota: La scala interna di collegamento tra piano terreno e piano primo è computata **una sola volta** al 100% (convenzionalmente attribuendola al piano terreno), in quanto elemento di collegamento funzionale dell'unità e non superficie duplicabile tra i due livelli.

8.2 Dati metrici del bene-

Dati metrici del bene LOTTO 003 : Superficie Commerciale Vendibile

Unità immobiliare: appartamento su due livelli (piano terreno e piano primo) con giardino e portico.

- **Superficie appartamento – piano terreno:** 148,50 mq
- **Superficie appartamento – piano primo:** 36,00 mq
- **Superficie complessiva (piani):** 184,50 mq
- **Altezza interna – piano terreno:** variabile; altezze 350, 320, 280 cm sempre comunque superiore ai limiti di legge per locali abitabili e di servizio
- **Altezza interna – piano primo:** 2,75 m
- **Superficie portico (chiuso su tre lati):** 10,00 mq
- **Altezza interna portico:** 2,90 m
- **Superficie giardino:** 573 mq (superficie desunta dai dati di superficie in visura)

Nota: "Trattandosi di area scoperta di ampia estensione, ai fini della superficie commerciale si applica una ponderazione a scaglioni, in considerazione dell'utilità marginale decrescente della superficie esterna e della sua incidenza sul valore di mercato."

Calcolo della superficie commerciale equivalente (ponderazione a scaglioni (15% per i primi 100,00 mq; 10% per i successivi 200,00 mq; 5% per la residua superficie)

- Primi 100,00 mq \times 0,15 = **15,00** mq
- Successivi 200,00 mq \times 0,10 = **20,00** mq
- Residui 273,00 mq \times 0,05 = **13,65** mq

Totale superficie equivalente giardino = **48,65 mq**

9. STIMA LOTTO 003

LOTTO UNICO 003

COMPOSTO DA Immobili identificati al catasto Fabbricati/terreni

- **Foglio 10, Particella 38, Subalterno 29** – Catasto fabbricati, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 298,25, indirizzo Via XXV Aprile n. 19, piani T-1;
- Foglio 10, **Particella 105** – Catasto terreni, Cortile, superficie 10 m²;
- Foglio 10, **Particella 163** – Catasto terreni, Semin. irrig. cl. 1, superficie 470 m²;
- Foglio 10, **Particella 164** – Catasto terreni, Semin. irrig. cl. 1, superficie 93 m².

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.1 Criterio di stima

Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

9.2 Fonti d'informazione

1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **1° Semestre 2025**

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nel comune di Cassina De' Pecchi (MI) .



Andamento nel tempo dei prezzi degli immobili residenziali nel comune di Cassina De' Pecchi (MI) da Report attuale da Immobiliare.it

A ottobre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.666 al metro quadro,

con un aumento del 6,17% rispetto a ottobre 2024 (2.511 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cassina de' Pecchi ha raggiunto il suo massimo nel mese di luglio 2025, con un valore di € 2.668 al metro quadro.

9.3 Valore applicato nella stima

1) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona



Servizi Mediazioni Immobiliari di Scolari Silverio
Via Leonardo Da Vinci 24 20063
Cernusco sul Naviglio (MI)

Tel. 02 3540 6204
Fax. 0292106020

Appartamento in Vendita

Leoncavallo, 4/6 20060, Cassina de' Pecchi (MI)

Zone: Centro

€ 329.000

Riferimento: V000419



Locali: 3

Anno di costruzione: 1980

Disponibilità: libero

Garage: 1

Terrazzo: Sì

Bagni: 1

Riscaldamento: Autonomo

Piano: Piano rialzato

Stato: Buono / Abitabile

Giardino: Privato

Superficie: 137 m²

Cucina: Abitabile

Totale piani: 1

Balcone: Sì

Offerte di vendita – agenzie immobiliari della zona (comparabile già utilizzato per Lotto 001)

È stata assunta, quale riferimento comparativo, la medesima offerta di vendita già utilizzata per il Lotto 001, relativa ad appartamento trilocale al piano terreno con giardino sito in Via Leoncavallo 4/6 – Cassina De' Pecchi, entro un raggio di circa 1 km dal bene oggetto di stima. L'unità comparabile è in buono stato (anno 1980), con giardino privato e riscaldamento autonomo; è inoltre indicata la possibilità di autorimessa al piano seminterrato e la presenza di locali accessori (taverna/lavanderia) collegati internamente.

Superficie complessiva commerciale indicata in annuncio: 137 m².

Prezzo richiesto: € 329.000.

Immobile assimilabile per tipologia, posizione e dotazioni al bene oggetto di stima, ma che necessita di correttivi.

Essendo questo valore di "offerte di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato per l'appartamento comparabile di via Leoncavallo 4/6 (prezzo richiesto € 329.000, superficie commerciale 137 m²) il valore unitario richiesto è pari a circa € 2.400/m².

Considerata la normale dinamica di trattativa del mercato locale, si applica uno scarto prudenziale del 5% tra prezzo richiesto e probabile prezzo di realizzo, per cui si assume un valore unitario di riferimento pari a circa € 2.280/m².

Ai fini del confronto, si assume la superficie commerciale del Lotto 003 pari a circa 236,15 m², determinata sulla base delle superfici rilevate e dei coefficienti applicati (superfici principali, portico e giardino).

Differenziazioni tra comparabile e Lotto 003 (coefficiente correttivo)

L'unità oggetto di stima presenta caratteri in parte migliorativi e in parte peggiorativi rispetto al comparabile; si applicano correttivi come segue.

Fattori migliorativi Lotto 003

- Giardino pertinenziale di ampia estensione (superiore al comparabile): +5%
- Finiture/impianti complessivamente buoni e di recente realizzazione: +3%
- Spazi esterni coperti (portico e pergolato): +2%

Fattori peggiorativi Lotto 003

- Localizzazione in frazione Sant'Agata, meno centrale: -5%
- Distribuzione interna meno funzionale (assetto derivante da accorpamenti successivi; locali passanti; una camera al piano primo e mancanza di locali di servizio): -5%
- Maggiore superficie commerciale del Lotto 003 rispetto al comparabile (236,15 m² vs 137 m²): correttivo prudenziale per unità più grande €/m² prezzo tendenzialmente più contenuto: -5%

Sintesi coefficiente correttivo complessivo (Lotto 003 vs comparabile): (+10%) - (15%) = -5%

Applicando quindi i correttivi sopra indicati per le differenze tra comparabile e Lotto 003 (coefficiente complessivo -5%), si assume per il Lotto 003 un valore unitario pari a circa € 2.166/m², arrotondato a € 2.170/m², ritenuto congruo ai fini della presente stima.

Si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore agenzie nella zona: € 2.170,00/m²
--

Valore arrotondato

2) O.M.I – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Comune di Cassina de' Pecchi (MI) – Zona OMI **B1**, microzona **0**, fascia "Centrale – La Malfa, Marsala, Plutone, Camporicco".

Tipologia: **Abitazioni civili** – Destinazione: **Residenziale**.

Per il **1° semestre 2025**, i valori di mercato OMI per abitazioni civili in **stato conservativo normale** risultano i seguenti:

– **Min € 1.800/m² – Max € 2.300/m²**, con un **valore medio di riferimento pari a € 2.050/m²**.

(Fonte: Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, OMI – 1° semestre 2025).

Dell'Agenzia delle Entrate sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Nel caso del Lotto 003, le caratteristiche migliorative (ampia area esterna pertinenziale, buono stato interno e dotazioni impiantistiche) e quelle peggiorative (localizzazione in frazione Sant'Agata e distribuzione interna derivante da accorpamenti successivi) si ritengono, nel complesso, tra loro compensate; pertanto, si assume come riferimento il valore medio di zona pari a € 2.050/m², da confrontare con i valori desunti dai comparabili di mercato riportati al punto precedente.

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.050,00/m²

Valore arrotondato

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificato nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni dell'appartamento si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

LOTTO 003 APPARTAMENTO SU DUE PIANI con ampio giardino

Valore finale applicato nella presente stima: € 2.110,00/m²

Arrotondato a € 2.100,00/m²

Visti il valore unitario desunto dai comparabili di mercato/agenzie e il valore OMI di riferimento si assume, quale valore di sintesi, la media semplice dei due riferimenti, pari a € 2.110/m², arrotondata a € **2.100/m²**.

9.4 Valutazione del Lotto 003

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO 003					
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Appartamento	m ² 184,50	1,00	m ² 184,50	2.100,00	387.450,00
Porticati	m ² 10,00	0,30	m ² 3,00	c.s.	6.300,00
Giardino	m ² 573,00	A scaglioni	m ² 48,65	c.s.	102.165,00
TOTALE				€.	495.915,00
Superficie totale rilevata	m ² 767,50				
Tot. sup. commerciale			m ² 236,15		
TOTALE LOTTO 003 (arrotondato)				€.	495.900,00

APPARTAMENTO con giardino

Valore del lotto 003 nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

TOTALE VALORE LOTTO 003	€ 495.900,00
--------------------------------	---------------------

Valore arrotondato

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Regolarizzazioni richieste per la vendita del **lotto 003**:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito come da disposizione della sezione **€ - 24.795,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative): **€ - 10.500,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative): **€ - 500,00**
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: **€ -**
- Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise (non ricorre il caso - **vendita intera quota dei beni**) **€ -**

Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 35.795,00

Valore lotto al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE LOTTO 003 (a seguito adeguamenti e correzioni)

€. 460.105,00

VALORE LOTTO 003 (arrotondato)

€. 460.000,00

9.6 Prezzo base d'asta

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 003

€ 460.000,00 (arrotondato)

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE LOTTO 003

10.1 Congruità canone di locazione

Non richiesto – contratto di locazione non presente o scaduto. -

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' LOTTO 003

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

In caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità; per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà del bene

12. CRITICITA' DA SEGNALARE LOTTO 003

12.1 Criticità da segnalare

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **presenti**

Si segnalano le seguenti criticità, con potenziale impatto sulla commerciabilità del bene e sulla definizione del valore di stima:

La principale criticità consiste nella difformità edilizia derivante dall'accorpamento di porzioni provenienti dal Lotto 002 e nella conseguente necessità di regolarizzazione urbanistico-catastale

- **Non conformità edilizia dell'unità residenziale**, in quanto lo stato dei luoghi non risulta coerente con la documentazione edilizia reperita agli atti comunali (v. punto 7.2), anche per effetto dell'**accorpamento di fatto** al Lotto 003 di porzioni di locali originariamente riferite al Lotto 002 (sub. 705).
- **Necessità di regolarizzazione edilizia in sanatoria**, da predisporre in modo espreso anche per l'accorpamento delle porzioni provenienti dall'unità terziaria (Lotto 002), oltre che per le ulteriori difformità interne e/o prospettiche rilevate in sede di sopralluogo (v. punto 7.2).
- **Possibile profilo di mutamento di destinazione d'uso** (da terziario/direzionale a residenziale) connesso al trasferimento/accorpamento di superficie già censita A/10, con eventuale applicazione di contributo di costruzione/oneri secondo la disciplina comunale vigente; la quantificazione è rimessa all'istruttoria dell'Ufficio Tecnico in sede di definizione della regolarizzazione (v. punto 7.2).
- **Pratica Scia del 03/07/2023 non definita**: dagli atti acquisiti in accesso non risulta depositata dichiarazione di fine lavori; inoltre, alcune opere richiamate (es. modifiche interne e/o a prospetti/finestrature) non sono risultate pienamente riscontrabili/rispondenti allo stato dei luoghi in sede di sopralluogo, con conseguente necessità di chiarimento e/o ricomprensione nell'iter di regolarizzazione (v. punti 7.1 e 7.2).
- **Non conformità catastale planimetrica** conseguente alle difformità edilizie e all'accorpamento di porzioni di locali, con necessità di successivo riallineamento catastale delle planimetrie (v. punto 7.3).

Si precisa che, pur essendo i lotti oggetto di stima autonomamente vendibili, tra le pertinenze esterne del lotto 001 e del lotto 003 è presente un collegamento mediante varco realizzato nella recinzione in muratura, che consente l'attuale comunicazione tra le rispettive aree scoperte.

In ipotesi di vendita separata dei due lotti, il suddetto varco dovrà essere chiuso, al fine di garantire la piena autonomia e indipendenza delle pertinenze e la netta separazione tra i compendi oggetto di trasferimento. L'eventuale modalità di chiusura/sistemazione e la relativa imputazione degli oneri saranno definite in sede di attuazione della vendita e/o di regolamentazione dei confini tra le pertinenze.

Il sottoscritto arch. Domenico Benussi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato o suoi legali a mezzo posta ordinaria/elettronica.

Quanto sopra viene riferito dal sottoscritto con obiettività e diligenza, avendo operato secondo scienza e coscienza nell'interesse della procedura e al fine di fornire al Giudice un quadro veritiero e completo.

Distinti saluti.
Milano, **20/01/2026**

**L'Esperto nominato
arch. Domenico Benussi**

