

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 513/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa S. VAGHI

Esperto alla stima: Arch. DOMENICO BENUSSI con studio in Milano, Via Inverigo n. 10, nomina con provvedimento del 26/09/2025

Parte debitrice: [REDACTED]

Parte Creditrice Procedente: [REDACTED]

Custode giudiziario: Avv. Savasi Daniela con studio in Milano Corso Porta Vittoria 13

Unità immobiliare ubicata nel comune **Cassina de' Pecchi (MI)**

via Giuseppe Mazzini n.3 catastale, ora civico n.18

Autorimessa **Fg. 4**, Particella **332**, Sub. **28** piano **S1**

Data udienza di comparizione parti: **03/02/2026 ore 11.40**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO - AUTORIMESSA SEMINTERRATA IN VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 18 CASSINA DE' PECCHI (MI)

VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN CUI È POSTA L'AUTORIMESSA SEMINTERRATA



Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: BNSDNC67C12L8400 Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **13031**
Studio via Inverigo 10, 20151 Milano Telefono 02.82.76.29.12 Cellulare: 347.71.80.354
Email: d.benussi@inwind.it Pec: benussi.9707@oamilano.it

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE INDICE SINTETICO

LOTTO 001 composto da - dati catastali -:

- AUTORIMESSA– Via GIUSEPPE MAZZINI n. 18

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Cassina de' Pecchi (MI)**
Categoria: **C/6 (Rimesse ed autorimesse)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **332**, Sub. **28**, Piano **S1**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **13 mq** Rendita **€.** **30,21**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

NON SONO PRESENTI CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

STATO IMMOBILE LOTTO UNICO: LIBERO

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

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

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO AUTORIMESSA: €. **15.000,00**

VALORE STIMATO DEL LOTTO SUL MERCATO: €. **16.000,00**

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.

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- 1.1 Oggetto del pignoramento*
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato*
- 1.3 Identificazione catastale*
- 1.4 Intestatari a catasto*
- 1.5 Coerenze*
- 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione*
- 1.7 Sopralluogo*

2. DESCRIZIONE DEL BENE

- 2.1 Inquadramento territoriale*
- 2.2 Contesto urbano*
- 2.3 Descrizione del complesso condominiale*
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare*
- 2.5 Certificazione Energetica*
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti*

3. STATO OCCUPATIVO

- 3.1 Detenzione del bene*
- 3.2 Esistenza contratti di locazione*

4. PROVENIENZA IMMOBILE

- 4.1 Attuale proprietario*
- 4.2 Precedenti proprietari*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*
 - 5.2.1 Iscrizioni*
 - 5.2.2 Pignoramenti*
 - 5.2.3 Altre trascrizioni*
- 5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 6.1 Spese di gestione condominiale*
- 6.2 Certificazione di idoneità statica*
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili*

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

8. CONSISTENZA

- 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*
- 8.2 Dati metrici del bene*

9. STIMA

- 9.1 Criterio di stima*
- 9.2 Fonti di informazione*
- 9.3 Valore applicato nella stima*
- 9.4 Valutazione del lotto*
- 9.5 Adeguamenti e correzioni della stima*
- 9.6 Prezzo base d'asta*

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

- 10.1 Congruietà del canone di locazione*

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

- 11.1 Giudizio di comoda divisibilità*

12 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

**LOTTO UNICO
AUTORIMESSA SINGOLA**

Beni oggetto di stima siti in
Via G. Mazzini n. 18 Cassina de' Pecchi (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Oggetto del pignoramento

Nel comune di Cassina de' Pecchi (MI) Via G. Mazzini n. 18 autorimessa al piano seminterrato in complesso condominiale.

Stato del complesso condominiale: Complesso immobiliare in stato di buono per le facciate e le parti comuni, in stato mediocre la pavimentazione del corsello box. 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**

1.3 Identificazione catastale

Immobile identificato al catasto Fabbricati - visura storica del **30/09/2025**:

Categoria catastale C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse.

Variazioni: rettifica zona censuaria in data 18/02/1994, inserimento dati di superficie in data 09/11/2015

Altre variazioni - planimetria catastale sub. 28-

Nessuna, data di presentazione planimetria catastale 16/04/1974

1.4 Intestatari a catasto

Attuali intestatari a catasto:

1.5 Coerenze

LOTTO UNICO autorimessa interrata sub. 28 risulta confinante partendo da nord con: terrapieno, altra proprietà corsello manovra accesso box comune, altra proprietà

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

Nessuna. Il pignoramento grava sul diritto di proprietà per la quota di **1/1**. Si segnala unicamente la variazione del numero civico della **via G. Mazzini**, attualmente identificata con il **civico n. 18** in luogo del n. 3 riportato sull'atto.

1.7 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare 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 **22/10/2025** in presenza degli esecutati con figlia e del custode giudiziario avv.to **Savasi Daniela**.

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

Il bene oggetto di pignoramento è stato correttamente individuato.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

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).

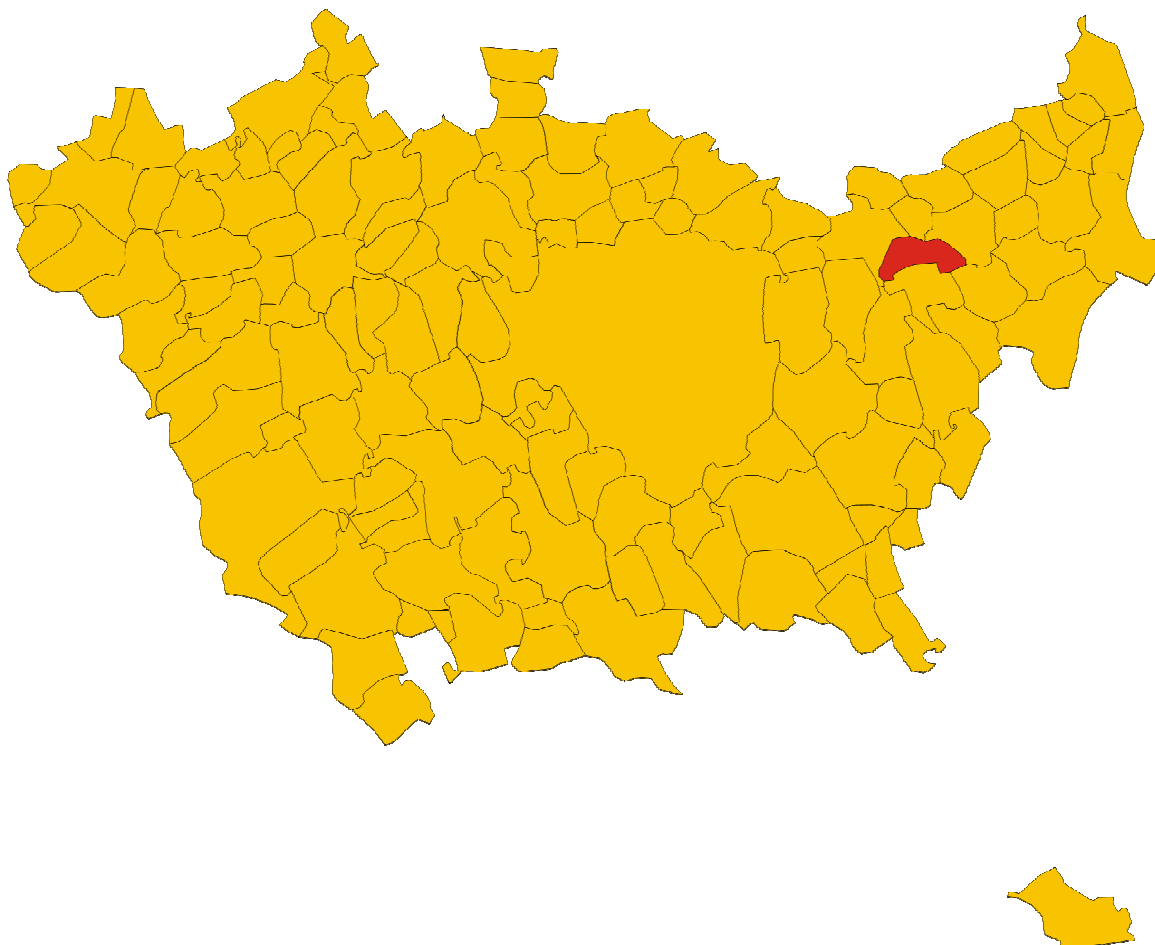
Infrastrutture/collegamenti al comune:

- 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: Fascia/zona: centrale del territorio del Comune di Cassina de' Pecchi. Zona a destinazione residenziale. Tipologia prevalente dell'area: abitazioni civili costituite da palazzine e villette. Zona dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, traffico veicolare prettamente locale con sufficiente possibilità di parcheggio. Principali collegamenti pubblici: Vicinanza stazione metropolitana Cassina de' Pecchi linea verde M2 a circa 200 m.

Servizi offerti dalla zona/comune: Sono presenti i servizi essenziali quali scuole, uffici pubblici, supermercati e negozi al dettaglio.

2.3 Descrizione del complesso immobiliare

Complesso immobiliare costituito da edificio di 4 piani fuori terra costruito alla fine degli anni '70, oltre ad un piano seminterrato. in comune con il civico 20 di accesso ai box.

Condizioni generali dello stabile: buone/discrete.

Parti esterne

- cancelli e recinzione in ferro verniciato
- accesso: cancelletto pedonale e cancello carraio automatizzato sulla via Mazzini
- pavimentazione del cortile in cemento in mediocre stato di manutenzione

2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di stima è un'autorimessa interrata

L'autorimessa seminterrata è composta da un unico locale per il parcheggio di un'autovettura. Accessibile da corsello box comune. Porta di accesso box basculante in metallo manuale, tavolati intonacati e tinteggiati, pavimento rivestito in piastrelle. Box dotato di impianto luce ed attacco elettrico (attualmente non attivo).

Stato normale

Vedere allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie del condominio e dell'autorimessa interrata

2.5 Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica (cantina e box e similari): - **Non è necessaria** per fabbricati senza permanenza di persone quali garage, cantine, depositi ecc.

2.6 Certificazioni di conformità impianti

Certificazioni impianti: impianti non presenti

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo 22/10/2025 l'immobile autorimessa è risultato essere **non occupata da autovettura** e utilizzato come deposito di materiali degli esecutati.

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" gli esecutati, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del **14/10/2025**.

Oggetto: Procedura esecutiva N.R.G. 513-2025- Tribunale di Milano
Richiesta esistenza contratti di locazione
Contribuente: Tosato Vittorio C.F. TSTVTR41C01F205G
Contribuente: Ornaghi Maria Loreta - C.F. RNGMLR46E43G686S

Gentile Arch. Benussi,

con riferimento alla Sua richiesta del 01/10/2025 Prot. n. 324103 integrata con pec prot. n.335488 del 13/10/2025, si comunica che, come rilevato al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 09/10/2025, negli ultimi dieci anni per gli immobili siti in Cassina de' Pecchi (MI) VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 3 Piano S1 censiti al NCEU al Foglio 4 Mapp. 332 Sub. 28 non risultano in essere contratti di locazione in cui i contribuenti in oggetti risultino come danti causa.

Distinti saluti

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

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

4. PROVENIENZA IMMOBILE

4.1 Attuali proprietari

In forza di atto di scrittura privata autenticata dal notaio Ercole la Civita del 20/11/1986 rep. 44730/848

Trascrizione a Milano 2 in data 19/12/1986 ai nn. 84422/60830

Si allega alla presente l'atto di compravendita recuperato

4.2 Precedenti proprietari

Precedenti proprietari dell'immobile: - come da relazione notarile -

Si allega alla presente il certificato notarile ventennale

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano –

Autorimessa

Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 - Ispezione n. T15559 del 02/10/2025

Immobile: Comune di Cassina de' Pecchi

Catasto fabbricati Foglio: 4 - Mappale 32 - Subalterno 28 – Autorimessa -

Periodo da ispezionare: dal 02/10/2005 al 02/10/2025

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

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 presente***
- *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 31/07/2025 Milano 2 - Registro Particolare 78976 Registro Generale 114659
Pubblico ufficiale corte d'appello di Milano-Unep Repertorio 9400 del 05/06/2025
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 **02/10/2025** sul bene non sono emerse nuove formalità post trascrizione del pignoramento del **31/07/2025**.

Ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione peritale.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese di gestione condominiale

Il condominio è amministrato dallo Studio Vimercati Dott. Pincelli Fulvio Via Gen. C.A. Dalla Chiesa 4, 20063 Cernusco sul Naviglio (MI) che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese di gestione condominiale: SI l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati (da report amministrazione): 3,80

Spese scadute: NO

Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima: €. (annualità 2023 e 2024) come da report amministratore. Nessuna

Spese medie annue circa: € 75,00/80,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Certificazione di idoneità statica

Certificato di idoneità statica (CIS) – NON NECESSARIO

(Certificato richiesto dal solo Comune di Milano per edifici con più di 50 anni dalla data di realizzazione).

Il fabbricato non presenta, per quanto rilevato visivamente nel corso del sopralluogo, problematiche di tipo strutturale.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità posti auto ai soggetti diversamente abili: No

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costituzione dell' unità immobiliare è avvenuta **dopo il 1° settembre 1967**, il complesso immobiliare, in cui la porzione immobiliare oggetto di esecuzione è inserita, è stato edificato in conformità al Nulla osta di esecuzione di lavori edili rilasciato dal Comune di Cassina DE' Pecchi in data 20/02/1973, pratica n.28/73 prot. 936, e successivamente come riportato nell'atto di compravendita notaio Ercole la Civita del 20/11/1986 non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi

La scheda catastale recuperata presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio del 16/04/1974 è quella originaria e nel corso del sopralluogo **non sono stati rilevati dei cambiamenti** nelle disposizioni e nelle consistenze e sono avvenute variazioni di destinazione d'uso.

LOTTO UNICO autorimessa interrata sub. 28

Si dichiara la **conformità** degli immobili oggetto di esecuzione

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

- **Lotto unico AUTORIMESSA Fg. 4 Mapp. 332 Sub. 28**



Lire
15

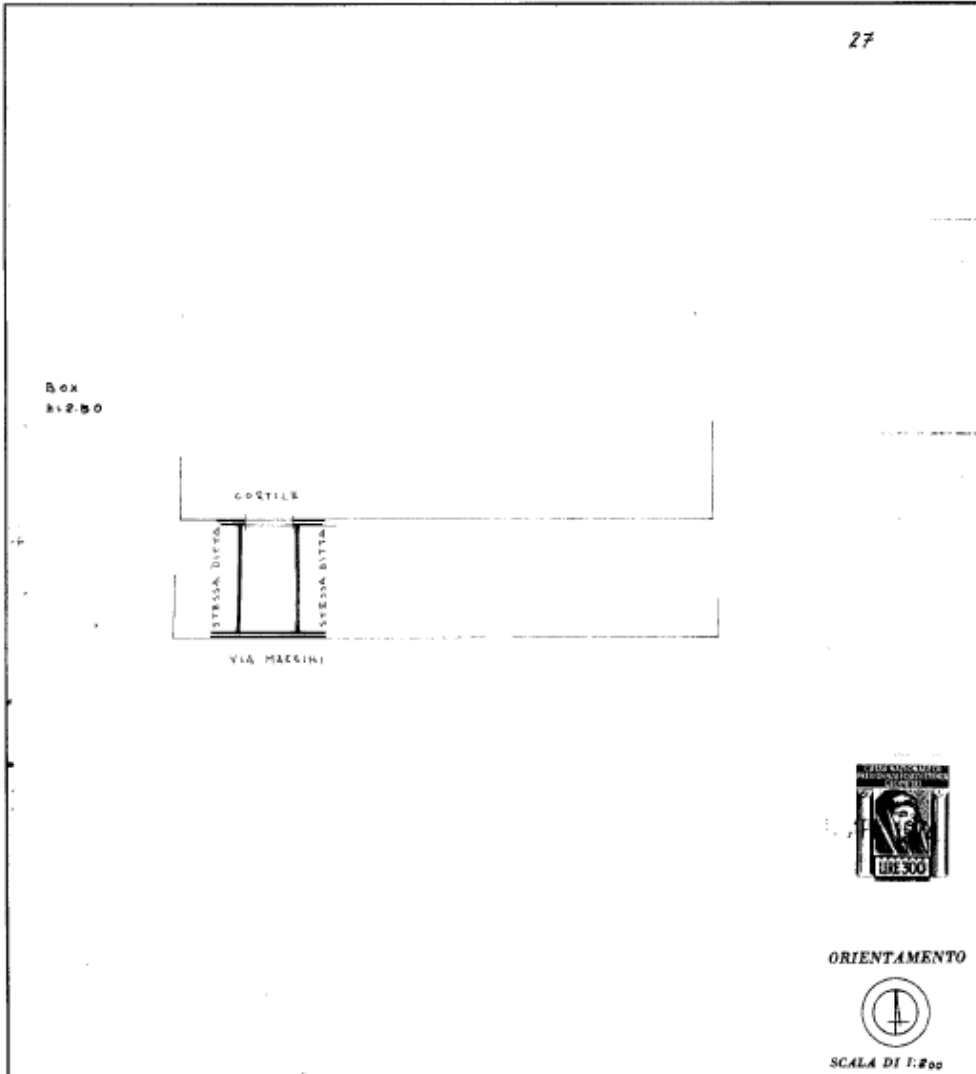
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(E. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1968, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASSINA DE' PECINI Via MACCINI

Ditta LOCCICERO PAOLO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	F 4
PROT. N°	M4 332
	sub 28

16183

472

Compilato dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
SERGIO GORDONELLI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MILANO DI RIST.

DATA 10-6-74

Firma: Sergio Gordonelli

7.4 Verifica urbanistica

L'edificio è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del Comune di Cassina de' Pecchi e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e non è soggetto a vincoli di carattere urbanistico.

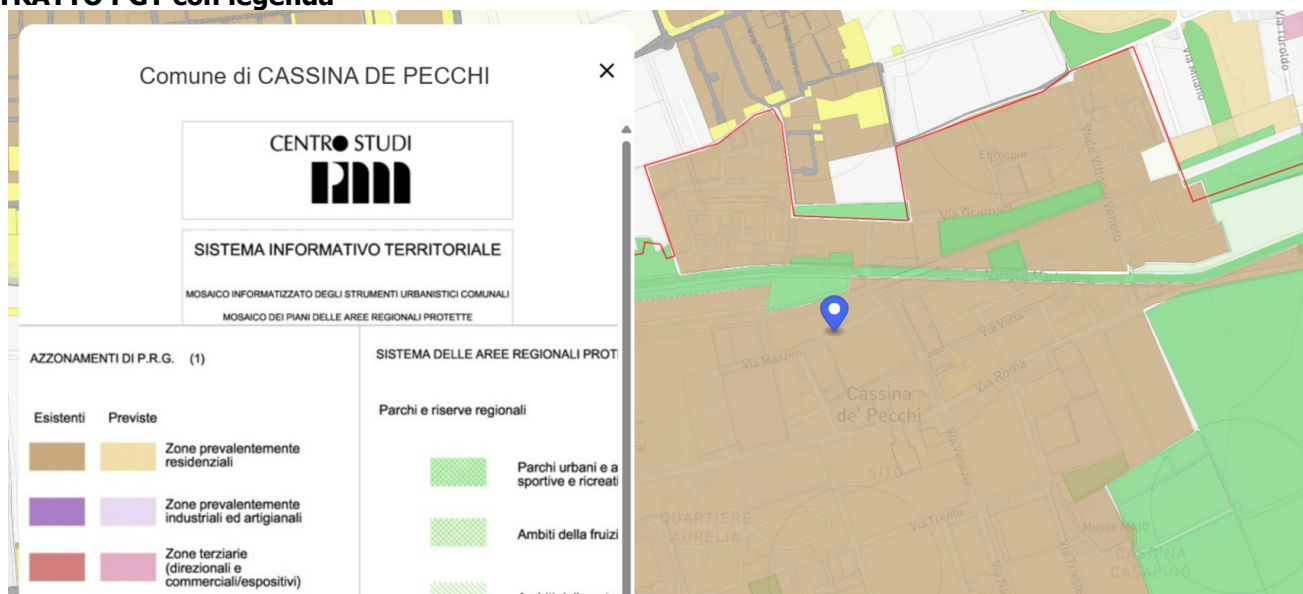
Vendita di unità immobiliare ubicata in edificio regolarmente autorizzato.

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

Comune di Cassina de' Pecchi (MI)

Immobile sito in Via G. Mazzini n.18

ESTRATTO PGT con legenda



AMBITI DEL TESSUTO URBANO prevalentemente residenziali

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

Descr.geologica:Sono aree ed ambiti territoriali che presentano modeste limitazioni alla utilizzazione urbanistica, agli scopi edificatori ed alla modifica della destinazione d'uso

Fattibilità geologica:Fattibilità con modeste limitazioni

Classe paesaggistica:3

Sens.paesaggistica:SENSIBILITA' MEDI

Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e delle disposizioni relative all'area

8. CONSISTENZA

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

LOTTO unico: autorimessa interrata

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 superficie 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%.

8.2 Dati metrici del bene

Dati metrici dei beni:

LOTTO UNICO Unità immobiliare: **Autorimessa interrata**

- Superficie complessiva box: **15,40** mq
- Altezza interna box: **225** cm

9. STIMA

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti 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

Sono state recuperate due offerte di vendita per autorimesse al primo piano interrato entro un raggio di 500 m dal bene oggetto di stima

In via Cavour

Garage - Box in Vendita

Via Camillo Benso di Cavour 1, Cassina de' Pecchi (MI)
Zone: Centro

€ 18.000

Riferimento: EK-106318909



Superficie: 15 m²

Disponibilità: libero

Piano: S

Descrizione: Vendo box situato in centro paese e vicino alla fermata della Metropolitana.

e in via Trieste.

Garage - Box in Vendita

Via Trieste 1, Cassina de' Pecchi (MI)
Zone: Centro

€ 18.000

Riferimento: EK-82364582



Superficie: 17 m²

Disponibilità: libero

Piano: S

Ascensore: Sì

Garage: 1

Stato: Buono / Abitabile

Spese condominio: € 5/mese

Certificazione energetica: non classificabile

Descrizione: PRIVATO VENDE BOX SINGOLO. Vendesi box singolo posizionato al piano interrato del prestigioso complesso residenziale denominato Sporting. Dimensioni 2,90 metri di larghezza e 5,80 di lunghezza. LIBERO SUBITO

Alle offerte di vendita non sono stati applicati dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare.

Essendo questi valori delle "offerte di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al 5%.

Si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 1.070,00/m²

Valore arrotondato

2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

Provincia di Milano Comune: Cassina De' Pecchi

Fascia/zona: Centrale

Codice zona: b1 Microzona: 0

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Valore di mercato per **box** è di: **€ 800/m² – 1.200/m²**.

Per un valore medio pari ad **€. 1.000,00/m²**.

Dell'Agenzia delle 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.

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.

Sulla base dei valori medi di zona rilevati, si ritiene **congruo non applicare alcun coefficiente correttivo**

Si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore OMI nella zona: € 1.000,00/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 del bene 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.

**Valore finale applicato nella presente stima:
€ 1.035,00/m²**

9.4 Valutazione del lotto

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO Autorimessa seminterrata in cortile condominiale					
	Superfici	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Autorimessa	m ² 15,40	1,00	m ² 15,40	1.035,00	15.939,00
TOTALE				€.	15.939,00
Superficie totale rilevata	m ² 15,40				
Tot. sup. commerciale			m ² 15,40		
TOTALE LOTTO (arrotondato)				€.	16.000,00

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

TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 16.000,00
----------------------------------	--------------------

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO vendita intera quota di proprietà

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- 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 3° Trib. Milano **€ 800,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative): **€ 0,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 0,00**
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: **€ 0,00**

Totale adeguamenti e correzioni alla stima €. 800,00

VALORE LOTTO UNICO (a seguito adeguamenti e correzioni)	€. 15.200,00
--	---------------------

VALORE LOTTO UNICO (arrotondato)	€. 15.000,00
---	---------------------

9.6 Prezzo base d'asta

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)
€ 15.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

Non sono presenti contratti di locazione o comodato d'uso per l'immobile oggetto di esecuzione
Determinazione del prezzo di mercato per immobili occupati con titolo opponibile alla procedura non richiesto.

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

10.1 Congruità canone di locazione

In caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione

Non richiesto – contratto di locazione non presente o scaduto

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

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 Lotto

Criticità da segnalare

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

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 a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Distinti saluti.

Milano, **24/10/2025**

L'Esperto nominato
arch. Domenico Benussi



12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico posti auto
2. Visura storica attuale autorimessa
3. Planimetria catastale attuale autorimessa
4. Verifica esistenza certificazione energetica appartamento ed eventuale pratica (non richiesto)
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato al custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposta ed eventuale contratto/i
7. Copia atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale autorimessa
10. Spese condominiali - report amministratore – ed eventuale documentazione
11. Estratto PGT di zona e N.T.A.
12. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Offerte di vendita
13. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti
14. Copia privacy della relazione di stima