

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 900 / 2024

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. ROBERTO ANGELINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in

Cassano D'Adda (MI) - Via Treviglio n 2054



Custode giudiziario
AVV. MARIA MULTARI

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI

nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 1372

INDICE SINTETICO**Dati Catastali - Corpo A**

Abitazione di tipo popolare (A4) avente accesso diretto da cortile comune, composta di un locale non areato con cucina abitabile e bagno

Ubicazione:

Cassano D'Adda, via Treviglio 2054 – località cascina Santa Costanza - piano T

Categoria: **A4** [Abitazione popolare]

Dati Catastali: foglio **25**, particella **57**, subalterno **703**

Stato occupativo

LIBERO

Contratti di locazione in essere

Non presenti

Comproprietari

Nessuno

Conformità urbanistica

Verificata – conforme

Conformità edilizia

Non verificata

Conformità catastale

Verificata – conforme

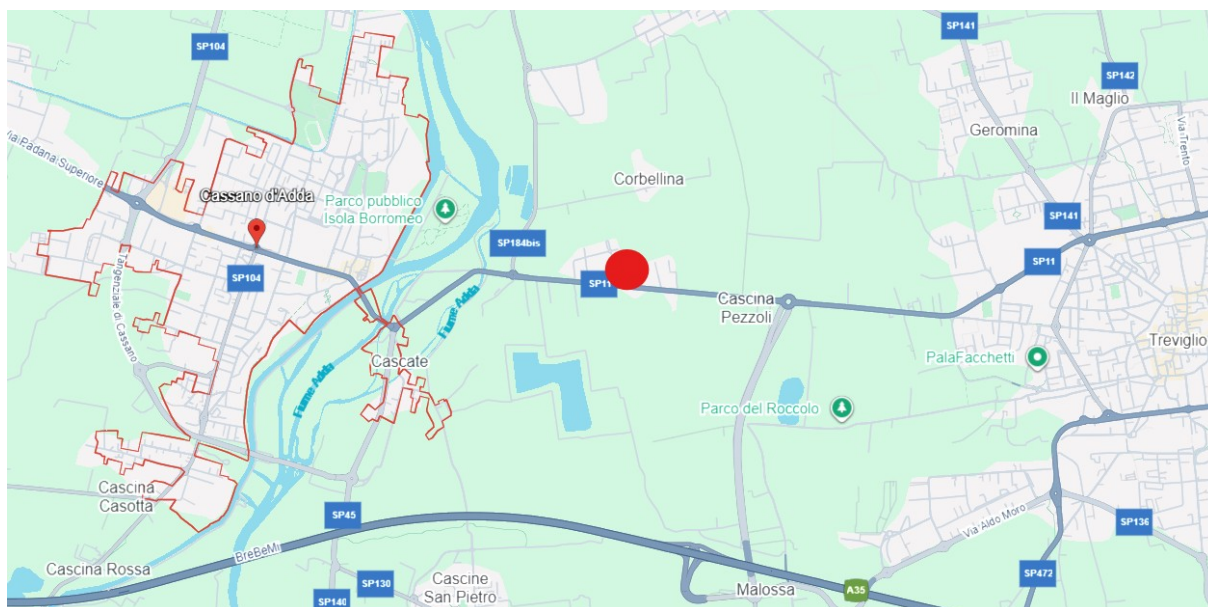
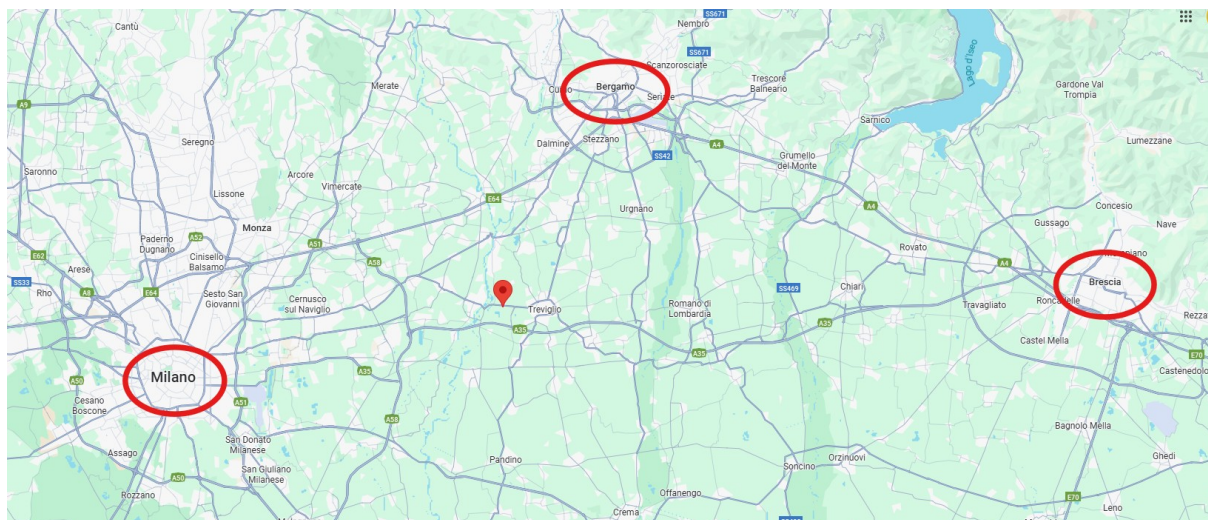
Superficie commerciale lorda

Mq 33

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 21.000,00**

LOCALIZZAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA



LOTTO 001**(Appartamento)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

Unità immobiliari in Comune di Cassano D'Adda (MI), via Treviglio n. 2054 – località Cascina Santa Costanza, facente parte di un complesso residenziale rurale principale verso strada distribuito su 3 livelli.

CORPO A**1.1. Descrizione del bene**

Abitazione di tipo popolare (A4) avente accesso diretto da cortile comune, composta di un locale non areato con cucina abitabile e bagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassano D'Adda come segue: (all. B)

Intestati:

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

dati identificativi: fg. 25, part. 57 sub. 703

dati classamento: categoria A/4 – classe 2 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale totale 32 mq - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 32 mq – rendita € 78,76

Indirizzo: VIA TREVIGLIO n. 2054 Piano T – Cassano D'Adda (MI)

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2006 Pratica n. MI0342272 in atti dal 25/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35400.1/2006)
- VARIAZIONE del 25/05/2005 Pratica n. MI0419306 in atti dal 25/05/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 80583.1/2005)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 Pratica n. MI0582602 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73075.1/2004)
- VARIAZIONE del 27/02/2003 Pratica n. 260692 in atti dal 27/02/2003 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12310.1/2003)

Descrizione dei confini, da nord in senso orario: (all. B)

Area comune, a.u.i. mapp 58, cortile comune, corpo scala comune

Note

Immobili variati o soppressi:

foglio 25 - particella 57, foglio 701

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

Provincia: MILANO

Comune: Cassano D'Adda – Cascina Santa Costanza

Fascia/zona: Periferia

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni popolari / rurali

Destinazione: Residenziale

Principali collegamenti pubblici: linea bus SS11 - stazioni ferroviarie di Cassano D'Adda e Treviglio ovest

Principali collegamenti viabilistici: a circa 3km dalla A35 BreBeMi

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Complesso rurale in comune di Cassano D'Adda costituito da 3 piani fuori terra a destinazione residenziale

- struttura: muratura ordinaria
- facciate: intonaco stollato
- accesso da vialetto: nessuna recinzione o cancello di accesso
- **condizioni manutentive generali: mediocri**

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo popolare (A4) avente accesso diretto da cortile comune, composta di un locale non areato con cucina abitabile e bagno.

- esposizione: doppio affaccio nord-sud;
- porta di accesso: blindata, danneggiata – serratura giustapposta in sede di sopralluogo
- infissi esterni: in legno vetro;
- sistema di oscuramento: non presenti verso corte interna
- porte interne: legno
- pareti: intonacate e tinteggiate
- rivestimenti: in ceramica
- pavimenti: ceramica;
- impianto citofonico: /
- impianto elettrico/idrico: sotto traccia – non funzionanti
- impianto termico: non visionato
- termosifoni: non visionati
- acqua calda sanitaria: non ispezionato impianto
- servizio igienico al piano terra: non ispezionato
- impianto di condizionamento: /
- impianto di allarme: /
- altezza dei locali: 3,66 m circa
- **condizioni manutentive generali: mediocri**

2.4. Certificazioni energetiche:

Non rinvenuta

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenute

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02/12/2025, si è potuto accertare che l'immobile risulta in stato di abbandono, occupato da rifiuti e materiali di vario genere depositati all'interno anche a causa della mancanza di una chiusura verso l'esterno. La serratura alla porta di ingresso è stata infatti posta in opera in occasione del sopralluogo effettuato con il Custode Giudiziario.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa come verificato.

4 PROVENIENZA (all. A)

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 26/09/2024 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE),

prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

4.1. Attuali proprietari

Intestatario per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma del Dott. Catri Raffaele, notaio in Treviglio, in data 22/11/2005 rep. 626631/31377
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 02/12/2005 ai nn. 181063/91780
A favore

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

NOTE ALLA SEZIONE 'D'

E' COMPRESA NELLA TRASCRIVENDA VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI ED ENTI COMUNI DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE QUANTO TRASFERITO CON IL TRASCRIVENDO CONTRATTO, A' SENSI DI LEGGE E PER DESTINAZIONE, IVI COMPRESO IN PARTICOLARE IL CORTILE AL MAPPALE 63. SI PRECISA CHE LA PORZIONE IN CONTRATTO HA DIRITTO ALLA POMPA DELL'ACQUA POTABILE, AL PONTICELLO DI ACCESSO DALLA STRADA PROVINCIALE E ALLE STRADELLE ESTERNE AL RECINTO DELLA CORTE. BOCITOM, NATO A MIRDITE (ALBANIA) IN DATA 9 GIUGNO 1972, CODICE FISCALE BCO TMO 72H09 Z100R, HA DICHIARATO DI ESSERE LA MEDESIMA PERSONA INTERVENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA DI CUI INFRA, INDIVIDUATA COME "BOQI TOME NATO A SHENGJIN MIRDITE IN DATA 9 GIUGNO 1972", COME ANCHE RISULTA DA DICHIARAZIONE DEL CONSOLATO GENERALE DELLA REPUBBLICA DI ALBANIA IN MILANO IN DATA 7 DICEMBRE 2004, CHE SI ALLEGA IN FOTOCOPIA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A".

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

4.2. Precedenti proprietari

intestatario per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma del Dott. Catri Raffaele, notaio in Treviglio, in data 01/04/2003 rep. 590819/25029
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 07/04/2003 ai nn. 56419/35920
A favore

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno In regime di SEPARAZIONE DI BENI

NOTE ALLA SEZIONE 'D'

E' COMPRESA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI ED ENTI COMUNI DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE QUANTO IN CONTRATTO, A' SENSI DI LEGGE E PER DESTINAZIONE, IVI COMPRESO IN PARTICOLARE IL CORTILE AL MAPPALE 63, PRECISANDO CHE LE PORZIONI IN CONTRATTO HANNO DIRITTO ALLA POMPA DELL'ACQUA POTABILE, AL PONTICELLO DI ACCESSO DALLA STRADA PROVINCIALE E ALLE STRADELLE ESTERNE AL RECINTO DELLA CORTE

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 26/09/2024 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 ed acquisizione del titolo di provenienza.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 02/12/2005 ai nn. 181064/49007 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario - atto Dott. Catri Raffaele, notaio in Treviglio, in data 22/11/2005 rep. 626632/31378
a favore di

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Importo ipoteca € 140.000 di cui € 70.000,00 di capitale - durata del vincolo 25 anni.
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Rinnovazione di ipoteca

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 il 23/09/2025 ai nn. 131320/28358 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario - atto Dott. Catri Raffaele, notaio in Treviglio, in data 22/11/2005 rep. 626632/31378
a favore di

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Importo ipoteca € 140.000 di cui € 70.000,00 di capitale - durata del vincolo 25 anni.
Grava sul di diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

NOTE ALLA SEZIONE 'D'

L'IPOTECA NN.181064/49007 DEL 02/12/2005 ERA A FAVORE DELLA BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA . IL NUOVO CREDITORE E' AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA C.F. 05828330638. (GU PARTE SECONDA N.1 DEL 2-1-2020) AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (IL "CESSIONARIO"), UNA SOCIET PER AZIONI CON SEDE LEGALE IN NAPOLI, CODICE FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI NAPOLI N. 05828330638, COMUNICA DI AVER SOTTOSCRITTO IN DATA 15 DICEMBRE 2019 UN CONTRATTO DI CESSIONE CON BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA UNA BANCA OPERANTE CON LA FORMA GIURIDICA DI UNA SOCIET PER AZIONI, CON SEDE LEGALE IN GENOVA, VIA CASSA DI RISPARMIO 15, CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI GENOVA N. 03285880104, BANCA MONTE LUCCA S.P.A. CODICE FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI LUCCA N. 01459540462 APPARTENENTE AL GRUPPO BANCARIO BANCA CARIGE, ISCRITTO ALL'ALBO DEI GRUPPI BANCARI, ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI E AL FONDO NAZIONALE DI GARANZIA, E BANCA CESARE PONTI S.P.A. CODICE FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI LUCCA N. 07051880966, AI SENSI DEL QUALE I CEDENTI HANNO CEDUTO AL CESSIONARIO PRO SOLUTO ED IN BLOCCO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ARTICOLO 58 TUB, CON EFFICACIA ECONOMICA DAL 1 LUGLIO 2019, UN PORTAFOGLIO DI CONTRATTI (I "CONTRATTI") E CREDITI (I "CREDITI") E, CONGIUNTAMENTE AI CONTRATTI, I "RAPPORTI". SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' USUFRUENDO DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE DALL'ART. 15 DPR 601/73.

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

• **Pignoramenti****Pignoramento 1****procedura esecutiva RG 1164/2019 – estinta con provvedimento del 02/07/2020**

del 06/07/2019 rep. 21855/2019 - UFFICIALE GIUDIZIARIO AL TRIBUNALE DI MILANO

trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 14/08/2019 ai nn. 109886/71913

contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

in favore

Pignoramento 2

del 13/08/2024 rep. 18554 - UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO MILANO

trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 il 19/09/2024 ai nn. 121498/86249

contro

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

in favore

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

NOTE ALLA SEZIONE 'D'

PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E L'O STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 90.371,20 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISF.- AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., CON SEDE IN NAPOLI, ALLA VIA SANTA

BRIGIDA N. 39, E PER ESSA, IN QUALITA' DI MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA, SPECIAL GARDANT S.P.A., CON SEDE IN ROMA, ALLA VIA CURTATONE N. 3, RAPPRESENTATA E DIFESA, DALL' AVV. VALENTINA BARLA (C.F. BRLVNT74P64L219C) DEL FORO DI TORINO, ED ELETTIVAMENTE DO MICILIATA PRESSO IL SUO STUDIO IN MILANO, VIA CONSERVATORIO 15.

• **Altre trascrizioni**

nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima non risulta gestito da alcuno studio di amministrazione condominiale

5.3. Spese di gestione condominiale:

Nessuna

5.4. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

5.5. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4-5)

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima preesisteva alla data del **1° settembre 1967 e del 1949**

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Nessuna.

Si è proceduto ad effettuare ulteriori approfondimenti presso il catasto storico di Milano, sezione 'mappe cassate', al fine di verificare l'esistenza del complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto stima che certamente era edificato in data antecedente all'anno 1949, come evincibile da estratto di mappa storico allegato.

6.2. Conformità urbanistica

Verificata – **conforme**

6.3. Conformità edilizia

Non verificata

Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta nella banca dati telematica 'Microdisegno' del comune di Cassano D'Adda

6.4. Conformità catastale

Verificata – **conforme**

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio, non verificato, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 5.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 4.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

8 CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie.

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005** e del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - Gruppi R, P, T).**

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

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 30% dei balconi e terrazze scoperti fino a mq 25, e del 10% per la quota eccedente
 - 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35% dei patii e porticati;
 - 60% delle verande;
 - 10% dei giardini fino a metri quadrati pari all'unità principale, e del 2% per la quota eccedente
 - 50%, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
 - 25% qualora non comunicanti

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE				
LOTTO 1				
CORPO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE ESTERNA LORDA SEL (MQ)	RAPPORTI MERCANTILI	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (MQ)
A	Abitazione – PT	33	1,00	33
		33		33

9 STIMA

8.1. Criterio di 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 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 dei beni.

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 in diminuzione o in aumento.

Base di valore: valore di mercato

Metodo: confronto di mercato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato, o metodo comparativo.

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

8.2. Fonti d'informazione

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato esplorata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

- **atti di compravendita** sintetizzati attraverso il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI che consente la valutazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati negli ultimi 5 anni e relativi ad immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compra-

vendute situate nel territorio nazionale. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Nella ricerca e selezione dei comparabili, vengono valorizzate le seguenti caratteristiche:

- data di stipula della compravendita (entro 24 mesi dalla data della presente valutazione);
- categorie catastali simili (A/4);
- prossimità con il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione
- appartenenza alla medesima zona OMI (R1)
- **bollettini rilevazione dei prezzi degli immobili per uffici ed abitazioni**
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2025
 - prezziari della Camera di Commercio – bollettini delle quotazioni immobiliari CCIAA - I SEMESTRE 2025

Nell'esposizione che segue si metteranno in evidenza le risultanze dell'indagine svolta attraverso le 4 tipologie di fonti informative sopra elencate.

Atti di compravendita - Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati OMI – n 6 atti analizzati

DICEMBRE 2023 - AGOSTO 2025															
OMI	CATEG CAT	n	data comprav	prezzo pattuito	superficie principale MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	box MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	cantina solaio MQ	rapp mercan	superficie commerciale MQ	superficie commerciale totale MQ	prezzo medio unitario di mercato €/mq
R1	A 4	1	1/2/24	€ 20.000,00	48	1	48		0,5	0		0,25	0	48	416,67 €
R1	A 4	2	1/5/24	€ 28.300,00	42	1	42		0,5	0		0,25	0	42	673,81 €
R2	A 4	3	1/5/24	€ 69.000,00	43	1	43		0,5	0		0,25	0	43	1.604,65 €
R1	A 4	4	1/6/24	€ 40.000,00	77	1	77		0,5	0		0,25	0	77	519,48 €
R1	A 4	5	1/10/24	€ 25.000,00	41	1	41	14	0,5	7		0,25	0	48	520,83 €
R1	A 4	6	1/1/25	€ 45.000,00	47	1	47		0,5	0		0,25	0	47	957,45 €
€ 227.300,00														305	745,25 €

Prezzo medio unitario di mercato €/MQ 745,00

Rassegna dei bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili

Borsino Immobiliare

Abitazioni di qualità inferiore alla media	ottimo	€/mq 1.227
	normale	€/mq 1.285

Bollettino CCIAA

Appartamenti vecchi - periferia	ottimo	€/mq 1.100
	normale	€/mq 900

Quotazioni OMI – Ag. En.

Abitazioni di tipo economico (A3)	ottimo	€/mq 1.500
	normale	€/mq 1.050

Prezzo medio unitario di mercato €/mq 1.117

A seguito di un'attenta analisi dei dati raccolti, in base alla propria esperienza nell'attività estimativo-valutativa, la scrivente CTU, in considerazione delle superfici e dei valori estrapolati dalle varie fonti considerate, individua il seguente **prezzo medio unitario di mercato** da applicare alla superficie commerciale dei beni oggetto di stima:

€/mq 800,00

Il valore esposto tiene conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile.

8.3. Valutazione LOTTO 001

VALUTAZIONE BENI				
Descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Abitazione al PT	33	800,00	€ 26.400	€ 26.400
Lotto 1			€ 26.400	€ 26.400

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.400,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 1.320,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 0.00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 4.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 21.080,00
VALORE DI VENDITA ARROTONDATO	€ 21.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Verifica della conformità edilizia non effettuata in quanto non reperibile alcuna documentazione a riguardo
Il certificato di agibilità non risulta rilasciato.

La sottoscritta Arch. Elisabetta Nicoletti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di aver sviluppato il presente rapporto di valutazione con l'ausilio di un foglio Excel per le operazioni di calcolo;

- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015

Committente: Tribunale di Milano

Scopo della valutazione: esecuzione immobiliare

Data sopralluogo: 02/12/2025

Data valutazione: 12/12/2025

Data relazione: 12/12/2025

Ubicazione immobile: Cassano D'Adda, via Treviglio 254 – Cascina Santa Costanza

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.

Con osservanza

Milano li: 12/12/2025

L'Esperto Nominato



ALLEGATI

allegato_1_atto di provenienza.pdf

allegato_2_Provv estinzione_2020.pdf

allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE_2025.pdf

allegato_3B_esito indagini locazioni.pdf

allegato_4_documentazione catastale storica.pdf

allegato_5_mappa catastale storica_1949.pdf

allegato_A_documentazione ipocatastale.pdf

allegato_B_documentazione catastale.pdf

allegato_C_rilievo fotografico.pdf