



TRIBUNALE DI MILANO Sezione III

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 1078/2025

creditore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice delle esecuzioni: Dott.ssa MAMMONE Francesca Maria

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 03/07/2026 ore 10,30

RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1 Beni in CAMBIAGO (Mi) Via Maestri del Lavoro, civici vari
Sottotetti non abitabili e cantine Edifici A-B-C-D



Custode giudiziario: Avv. Fiorilde Ricioppo

Esperto nominato Arch. Mariella Sporzon

mariella.sporzon@gmail.com

Albo del Tribunale di Milano n. 11628



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO 1 Comune di CAMBIAGO (in ordine numerico dei subalterni):

foglio 4, mappale 632, sub. 15, via Maestri Del Lavoro n.SNC, piano 2

categoria C/2, classe 2, mq 195, superficie catastale mq 24, Rendita Catastale euro 251,77;

foglio 4, mappale 631, sub. 16, via Maestri Del Lavoro n.SNC, piano S1

categoria C/2, classe 2, mq 8, superficie catastale mq 11, Rendita Catastale euro 10,33;

foglio 4, mappale 631, sub. 17, via Maestri Del Lavoro n.SNC, piano 2

categoria C/2, classe 2, mq 195, superficie catastale mq 25, Rendita Catastale euro 251,77;

foglio 4, mappale 631, sub. 31, via Maestri Del Lavoro n.SNC, piano S1

categoria C/2, classe 2, mq 5, superficie catastale mq 7, Rendita Catastale euro 6,46;

foglio 4, mappale 631, sub. 32, via Maestri Del Lavoro n.SNC, piano 2

categoria C/2, classe 2, mq 195, superficie catastale mq 25, Rendita Catastale euro 251,77;

foglio 4, mappale 631, sub. 46, via Maestri Del Lavoro n.SNC, piano 2

categoria C/2, classe 2, mq 190, superficie catastale mq 23, Rendita Catastale euro 245,32.

Stato occupativo

alla data del sopralluogo effettuato il 14/01/2026 i beni risultavano liberi.

Contratti di locazione in essere

Da interrogazioni alla banca dati Agenzia delle Entrate in data 23/01/2026 non risultano Contratti di locazione/comodato per i beni in parola.

Proprietari

quota 1/1 del diritto di proprietà a nome di [REDACTED]
[REDACTED]

Stima al netto delle decurtazioni:

Corpo 1 SOTTOTETTO EDIFICIO A: € 7.538,00

Corpo 2 SOTTOTETTO EDIFICIO B: € 10.344,00

Corpo 3 CANTINA EDIFICIO B: € 2.999,00

Corpo 4 SOTTOTETTO EDIFICIO C: € 10.408,00

Corpo 5 CANTINA EDIFICIO C: € 1.878,00

Corpo 6 SOTTOTETTO EDIFICIO D: € 9.368,00



LOTTO 1 Beni in CAMBIAGO

EDIFICI A-B-C-D

(Sottotetti senza permanenza di persone e cantine)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

(All. 1 catastale, mappa e visure)

1.1. Descrizione dei beni

I sottotetti sono posti al secondo piano di 4 edifici residenziali (denominati A-B-C-D) di 2 piani fuori terra con piano seminterrato ad autorimesse private e cantine. L'accesso ai beni è sulla Via Maestri del Lavoro civ. 21 e 23. Gli edifici sono stati realizzati negli anni 2012/2013. Ai sottotetti si accede da relativa botola con scala retrattile, posta nel pianerottolo condominiale del piano primo di ogni singolo edificio. In copertura sono presenti pannelli fotovoltaici con impianti e accessori elettrici visibili nei sottotetti di cui non è stato possibile verificarne la funzionalità e completezza degli impianti stessi. Le due cantine oggetto di relazione sono poste al piano S1 dei soli edifici B e C.

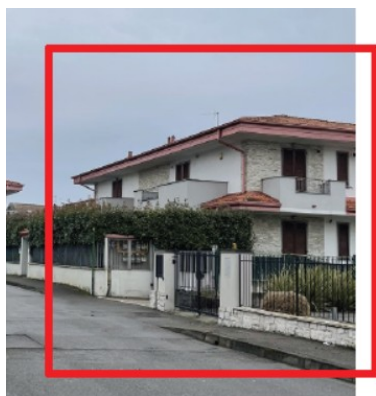
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato sul bene

PIGNORAMENTO trascritto a Milano 2 il 25/11/2025 ai nn. 168325/115441 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a nome [REDACTED]
a favore di [REDACTED]

1.3. Eventuali comproprietari: nessuno

1.4. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di CAMBIAGO

Intestati catastali: [REDACTED]



Corpo 1. Sottotetto Edificio A

Foglio 4 mappale 632 sub 15, via Maestri Del Lavoro ora civ.27, p.2

Categoria **C/2**, classe 2, mq 195, **superficie catastale mq 24**,

Rendita Catastale € 251,77.

Dati derivanti da:

Scheda catastale prot. MI0527922 del 15/10/2013

Visura attuale sintetica per soggetto del 12/12/2025

Visura attuale per immobile del 29/12/2025

Elaborato Planimetrico prot. MI0527922 del 15/10/2013





Corpo 2. Sottotetto Edificio B

Foglio 4 mappale 631 sub 17, via Maestri Del Lavoro ora civ.21, p.2

Categoria **C/2**, classe 2, mq 195, **superficie catastale mq 25**,

Rendita Catastale € 251,77.

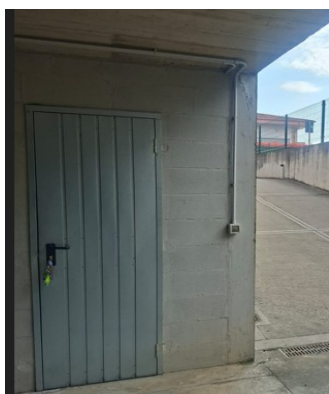
Dati derivanti da:

Scheda catastale prot. MI0541425 del 18/10/2013

Visura attuale sintetica per soggetto del 12/12/2025

Visura attuale per immobile del 29/12/2025

Elaborato Planimetrico prot. MI0300664 del 25/06/2024



Corpo 3. Cantina Edificio B

Foglio 4 mappale 631 sub. 16, via Maestri Del Lavoro ora civ.21, S1

Categoria **C/2**, classe 2, mq 8, **superficie catastale mq 11**,

Rendita Catastale € 10,33.

Dati derivanti da:

Scheda catastale prot. MI0541425 del 18/10/2013,

Visura attuale sintetica per soggetto del 12/12/2025,

Elaborato Planimetrico prot. MI0300664 del 25/06/2024.



Corpo 4. Sottotetto Edificio C

foglio 4, mappale 631, sub. 32, via Maestri Del Lavoro ora civ. 23, p.2

categoria **C/2**, classe 2, mq 195, **superficie catastale mq 25**,

Rendita Catastale euro 251,77.

Dati derivanti da:

Scheda catastale prot. MI0541425 del 18/10/2013,

Visura attuale sintetica per soggetto del 12/12/2025,

Elaborato Planimetrico prot. MI0300664 del 25/06/2024.



Corpo 5. Cantina Edificio C

Foglio 4 mappale 631 sub. 31, via Maestri Del Lavoro ora civ.23, S1

Categoria **C/2**, classe 2, mq 5, **superficie catastale mq 7**,

Rendita Catastale € 6,46.

Dati derivanti da:

Scheda catastale prot. MI0541425 del 18/10/2013,

Visura attuale sintetica per soggetto del 12/12/2025,

Elaborato Planimetrico prot. MI0300664 del 25/06/2024.





Corpo 6. Sottotetto Edificio D

Foglio 4, mappale 631, sub. 46, via Maestri Del Lavoro accesso da civ. 23, p.2

categoria **C/2**, classe 2, mq 190, **superficie catastale mq 23**, Rendita Catastale € 245,32.

Dati derivanti da:

Scheda catastale prot. MI0541425 del 18/10/2013,

Visura attuale sintetica per soggetto del 12/12/2025,

Elaborato Planimetrico prot. MI0300664 del 25/06/2024.

1.5. Confini:

Sottotetto Edificio A:

cui al sub. 15 con: a nord, sud est ed ovest cortile di cui al mappale 632.

Sottotetto Edificio B:

di cui al sub. 17 con: a nord, sud est ed ovest cortile di cui al mappale 631;

Cantina Edificio B:

di cui al sub. 16 con: a nord parte comune, a sud cortile al mappale 631, ad est proprietà di terzi, ad ovest scivolo boxes;

Sottotetto Edificio C:

di cui al sub. 32 con: a nord, sud est ed ovest cortile di cui al mappale 631;

Cantina Edificio C:

di cui al sub. 31 con: a nord proprietà di terzi a sud scivolo boxes, ad est parte comune, ad ovest cortile al mappale 631.

Sottotetto Edificio D:

di cui al sub. 46 con: a nord, sud est ed ovest cortile di cui al mappale 631;

Quanto sopra salvo errori e come in fatto.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui al pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna

2 DESCRIZIONE DEL BENE

(All.2 doc. fotografica)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il Comune di Cambiago ha circa 7350 abitanti e fa parte della Città Metropolitana di Milano, fa parte del territorio della Martesana.

Fascia/zona: centrale/residenziale

Destinazione: Residenziale.



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: scuole, qualche negozio al dettaglio, a circa 9 Km dal Centro Commerciale Globo a Busnago/Gessate. Ospedale di Vimercate.

Principali collegamenti: Cambiagio è attraversata dall'autostrada A4 Torino-Trieste e condivide con il vicino Comune di Cavenago di Brianza il casello di Cavenago-Cambiagio. Con l'apertura della Tangenziale Est Esterna è entrato in funzione il casello di Pessano con Bornago, posto nei pressi della frazione cambiaghese di Torrazza.

Sul territorio sono presenti tre linee di autobus. Due attraversano il centro abitato e sono servite dalla compagnia NET (Nord Est Trasporti): la linea Z312 che collega Cambiagio ai capolinea di Vimercate e Gessate M2 (stazione della metropolitana che sorge a circa 3 km da Cambiagio); la linea Z314 invece collega Monza e Gessate M2. Inoltre l'Autostradale, la linea Z301 unisce Milano Lampugnano e Bergamo, con regolare fermata al casello di Cavenago-Cambiagio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne ed interne

Quattro edifici residenziali di 2 piani fuori terra (6 unità residenziali per edificio), piano seminterrato a box e cantine e piano secondo a sottotetto non collegato alle u.i. sottostanti. Strutture verticali costituenti il perimetro dell'edificio realizzate in muri di cemento armato. Strutture orizzontali in c.a. per i solai, struttura della copertura in legno con tegole portoghesi.

I sottotetti senza permanenza di persone, parzialmente a rustico, hanno una botola di accesso con scala retrattile su pianerottolo condominiale, altezze di gronda 0,00 cm, altezza al colmo 1,95 cm, pavimentazione in poliestere estruso per impianto a pannelli, lucernario (120 cm x 80 cm). Si rileva la predisposizione di impianti elettrici con relativi accessori a servizio dei pannelli fotovoltaici e solari posti in copertura, allo stato attuale impossibile verificarne la tipologia ed il funzionamento (da informazioni dell'amministratore condominiale non risulterebbero attivati).

Le cantine sono in c.a. con pavimento in battuto e porte metalliche senza griglie di aerazione.

2.4. Collaudo statico: le dichiarazioni di collaudo finale rientrano nelle singole pratiche edilizie allegate alla presente relazione.

2.5. Certificazione energetica: nulla

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevata.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata e agli atti di fabbrica dei singoli edifici.

3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate)

3.1. Detenzione del bene

allo stato attuale le unità immobiliari risultano libere.



3.2. Esistenza contratti di locazione: da interrogazione al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria in data 23/01/2026 non risultano contratti di locazione/comodato attivi.

4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita)

4.1. Proprietari attuali

Alla società [REDACTED] sopra generalizzata, i beni vengono venduti, per la quota di 1/1 di piena proprietà, con Atto di compravendita del 4/10/2023 rep. nn. 15910/10503 Notaio Alessandro Andreatini in Vimodrone, trascritto a Milano 2 il 10/10/2023 ai nn. 135207/94462 per acquisto da [REDACTED]

Nota: Per i patti particolari per l'immobile si rimanda al punto 4 della presente relazione.

4.2. Proprietari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento

l'u.i. era di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED], per atto di compravendita in data 30/11/2000 rep. nn. 56789/6252 a rogito Notaio Ovidio De Napoli di Segrate, trascritto a Milano 2 il 6/12/2000 ai nn. 78605 e 78604 di formalità.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5 ispezioni ipotecarie)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Alberto Paleari in Monza e da ulteriori indagini effettuate dalla scrivente, dall'implementazione dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 29/12/2025 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nulla di rilevato

5.2. Domande giudiziali o altre trascrizioni: nulla di rilevato

5.3. Misure Penali: nulla di rilevato

5.4. Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite : nulla di rilevato

5.5. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

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

5.6.1. Ipoteca: nulla

5.6.2 Pignoramento

trascritto a Milano 2 il 25/11/2025 ai nn. 168325/115441 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a nome [REDACTED], a favore di [REDACTED] Atto giudiziario del 4/11/2025 rep. n. 21644



Sezione D: L'atto di precetto è stato notificato il 1/10/2025 per la complessiva somma di Euro 2.899,34 oltre interessi e spese.

5.7. Altre trascrizioni: /

5.8. Eventuali note/osservazioni: Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità.

6 CONDOMINIO

(All. 6 informazioni condominiali e Regolamento)

6.1. La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministratore del condominio, Dott.ssa Donatella Marcellino dello STUDIO DM in Cambiago cell. 3516165533 email: studio.dm@hotmail.com, la posizione debitoria per i beni n oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente. A far data 3/04/2026 risultano le seguenti informazioni:

Corpo 1 SOTTOTETTO EDIFICIO A: mappale 632 sub 15 - civico 27
millesimi: 8.19; spese gestione annuale € 283.15; spese/rate solo gestione condominiale non pagate 2 anni precedenti € 2.932,07;

Corpo 2 SOTTOTETTO EDIFICIO B: mappale 631 sub 17 - civico 21
millesimi: 7.20; spese gestione annuale € 237.57; spese/rate solo gestione condominiale non pagate 2 anni precedenti €. 624.81;

Corpo 3 CANTINA EDIFICIO B: mappale 631 sub 16 - civico 27
millesimi: 0.57; spese gestione annuale €. 12.59; spese/rate solo gestione condominiale non pagate 2 anni precedenti € 135,82;

Corpo 4 SOTTOTETTO EDIFICIO C: mappale 631 sub 32 - civico 23
millesimi: 7.20; spese gestione annuale €. 224.25; spese/rate solo gestione condominiale non pagate 2 anni precedenti €. 561,23;

Corpo 5 CANTINA EDIFICIO C: mappale 631 sub 31 - civico 23
millesimi: 0.34; spese gestione annuale €. 7.38; spese/rate solo gestione condominiale non pagate 2 anni precedenti €. 116,99;

Corpo 6 SOTTOTETTO EDIFICIO D: mappale 631 sub 46 - viale ingresso dal civico 23
millesimi: 7.01; spese gestione annuale €. 222.62; spese/rate solo gestione condominiale non pagate 2 anni precedenti €. 602,92.



Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire 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, 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.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento Condominiale allegato.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

I sottotetti non sono accessibili ai diversamente abili mentre le cantine sono raggiungibili da rampe carraie.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE **(All.7 atti edilizi e agibilità)**

I 4 fabbricati, di cui fanno parte i beni in oggetto, rientrano negli Ambiti residenziali B3 e nel Piano di Lottizzazione residenziale "ARB3" (indicato con i numeri 7-8-9) approvato con delibera di Consiglio Comunale il 29/02/2012 e relativa Convenzione urbanistica del 19/04/2012 rep. 37764 Notaio Arturo Brienza avente ad oggetto "Cessione gratuita di aree destinate a standards urbanistici".

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

7.1. Pratiche edilizie:

Da una ricerca degli atti edilizi direttamente sul sito del Comune di Cambiago e in sede di appuntamento per la visura si è rilevato che i beni sono stati realizzati con due istanze separate.

Relativamente agli EDIFICI A-B-C con:

- Denuncia di inizio attività presentata in data 19 giugno 2012, prot. n. 8024 (protocollo del Comune n. 64 del 21 giugno 2012), per la costruzione di tre edifici residenziali (Palazzine "A", "B" e "C") e successiva variante in corso d'opera per opere interne ed esterne presentate in data 30 settembre 2013, prot. n. 11670 (protocollo del Comune n. 120 del 1° ottobre 2013);

Relativamente all'EDIFICIO D con:

- Denuncia di inizio attività presentata in data 2 aprile 2013, prot. n. 4089 (protocollo del Comune n. 39 del 4 aprile 2013), per la costruzione di un edificio residenziale (Palazzina "D") e successiva variante in corso d'opera per opere interne ed esterne protocollata dal Comune in data 4 novembre 2013 n. 139/13.



7.2. Verifica Conformità edilizia di tutti i sottotetti e cantine:

Sottotetti: nei tipi grafici planimetrici allegati alle varie pratiche edilizie non risultano indicate le murature in elevazione dei blocchi scale.

Cantine: conformi

7.3. Verifica Conformità catastale di tutti i sottotetti e cantine:

Per i sottotetti si riscontra una incongruenza nella localizzazione dei lucernari (nella realtà posto a sinistra della botola) e la mancata indicazione delle murature in elevazione dei blocchi scale e degli impianti fotovoltaici e solari.

Stima forfettaria costi per la regolarizzazione in sanatoria edilizia e adeguamento catastale dei sottotetti **€ 1.500,00 cad.**

Cantine: conformi

7.4. Agibilità: non prevista

7.5 Vincoli urbanistici e patti speciali (stralcio):

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare la servitù di passo pedonale, carraio mediante ogni sorta di veicolo, di passaggio di condutture di elettricità, gas, telefono, fognatura e acqua potabile, a carico del subalterno 1 del mappale 631 ed a favore del terreno al mappale 634, costituita con atto autenticato dal notaio Giulio Grilli di Milano in data 20 febbraio 2014, repertorio n. 6340/5010, debitamente registrato e trascritto presso al Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 11 marzo 2014 ai nn. 20189/14222. Le parti inoltre si danno reciprocamente atto della convenzione stipulata con atto del notaio Arturo Brienza di Milano in data 19 aprile 2012, repertorio n. 37764/16101.

La società alienante si riserva gli indici volumetrici premiali che il Comune di Cambiago rilascerà in favore della stessa società "██████████" (vedi dettaglio nella comunicazione del Comune di Cambiago del 12/02/2026 allegata alla presente Relazione) e come anche indicato nella sezione D della Trascrizione del 05/01/2023 n. 1841/1254 Atto notarile pubblico del 28/12/2022 Numero di repertorio 14345/9558 Notaio Andreatini Alessandro in Vimodrone, in particolare: "Dati relativi alla convenzione, Cessione di diritti edificatori: la società ██████████, vende alla società ██████████ che accetta ed acquista in Comune di Cambiago, Via Maestri del Lavoro n. 23, la volumetria edificabile (diritti edificatori) e la volumetria premiale riconosciuta dal Comune di Cambiago, afferente alle aree attualmente censite al catasto terreni di detto comune come segue: foglio 4 mappale 631 e mappale 632."

Per quanto non espressamente indicato si rimanda all'elencazione integrale dei vincoli nell'atto di compravendita e nella Trascrizione suddetta.

Nota:

da comunicazione del Comune di Cambiago del 12/02/2026 si rileva che, ai sensi dell'articolo 40 punto 5 delle norme tecniche di attuazione del PGT vigente, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui agli articoli 63-64-65 della LR 12/2005, non è consentito.



8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa deriva dalle considerazioni che seguono:

- la superficie commerciale di un sottotetto non abitabile e non collegato internamente all'abitazione principale (ovvero con accesso indipendente dall'esterno, come da scale condominiali) viene generalmente calcolata applicando, al valore dell'immobile residenziale, una riduzione del 35-40%.
- le porzioni di locale con altezza inferiore a 1,50 metri non vengono computate nel calcolo della superficie commerciale.
- alla superficie delle cantine viene solitamente applicata una riduzione del 20%.

	Destinazione	Superficie catastale mq	Coefficiente	Superficie omogeneizzata mq
Corpo 1	SOTTOTETTO EDIFICIO A mq 195 di cui superficie con H > 1,50	24,00	35%	8,4
Corpo 2	SOTTOTETTO EDIFICIO B mq 195 di cui superficie con H > 1,50	25,00	35%	8,75
Corpo 3	CANTINA EDIFICIO B	11,00	20%	2,20
Corpo 4	SOTTOTETTO EDIFICIO C mq 195 di cui superficie con H > 1,50	25,00	35%	8,75
Corpo 5	CANTINA EDIFICIO C	7,00	20%	1,40
Corpo 6	SOTTOTETTO EDIFICIO D mq 190 di cui superficie con H > 1,50	23,00	35%	8,05
<i>Le superfici derivano dalle risultanze catastali per altezze superiori a 1,50 m. Salvo errori ed omissioni</i>				

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della manutenzione dell'intero complesso condominiale, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture a rustico, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e della mancanza delle certificazioni di conformità, della non conformità edilizia e catastale e di come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto (come da paragrafo 2 della presente relazione). Rientra nella stima anche la presenza di impianti fotovoltaici e solari (da verificarne la funzionalità).

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 1-2025 zona centro

Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale

Valore minimo al mq € 1.200,00 Valore massimo al mq € 1.400,00

Valori relativi al Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)



abitazioni in stabili in fascia media

Valore minimo al mq € 1.402,00 Valore massimo al mq € 1.553,00

Valori di vendita mercato Immobiliare:

Quotazioni immobiliari nel comune di Cambiago per immobili residenziali Marzo 2026 €/mq 2.109,00. Prezzi medi di zona per le cantine: €/mq 300/450,00. Da informazioni presso agenzie immobiliari i sottotetti (finiti, senza impianti) sono generalmente quotati €/mq 500/600,00.

9.3. Valutazione:

valori stimati per sottotetti €/mq 525,00, per cantine €/mq 300,00

ID	Immobile	Sup. omogeneizzata mq	Valore intero €	Valore diritto e quota
Corpo 1	SOTTOTETTO EDIFICIO A	8,40	1.500,00	€ 12.600,00
Corpo 2	SOTTOTETTO EDIFICIO B	8,75	1.500,00	€ 13.125,00
Corpo 3	CANTINA EDIFICIO B	2,2	1.500,00	€ 3.300,00
Corpo 4	SOTTOTETTO EDIFICIO C	8,75	1.500,00	€ 13.125,00
Corpo 5	CANTINA EDIFICIO C	1,4	1.500,00	€ 2.100,00
Corpo 6	SOTTOTETTO EDIFICIO D	8,05	1.500,00	€ 12.075,00
	totale			€ 56.325,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni.</i>				

9.4. 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 non visibili, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Corpo 1 SOTTOTETTO EDIFICIO A: mq 24,00 (mappale 632 sub 15) - civico 27	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 11.970,00
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale:	€ 1.500,00
Spese condominiali insolute relativi all'anno precedente e in corso:	€ 2.932,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta arrotondato	€ 7.538,00

Corpo 2 SOTTOTETTO EDIFICIO B: mq 25,00 (mappale 631 sub 17) - civico 21



Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 12.468,75
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale:	€ 1.500,00
Spese condominiali insolute relativi all'anno precedente e in corso:	€ 625,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta arrotondato	€ 10.344,00

Corpo 3 CANTINA EDIFICIO B: mq 11,00 (mappale 631 sub 16) - civico 27

Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 3.135,00
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale:	/
Spese condominiali insolute relativi all'anno precedente e in corso:	€ 136,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta arrotondato	€ 2.999,00

Corpo 4 SOTTOTETTO EDIFICIO C: mq 25,00 (mappale 631 sub 32) - civico 23

Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 12.468,75
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale:	€ 1.500,00
Spese condominiali insolute relativi all'anno precedente e in corso:	€ 561,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta arrotondato	€ 10.408,00

Corpo 5 CANTINA EDIFICIO C: mq 7,00 (mappale 631 sub 31) - civico 23

Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 1.995,00
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale:	/
Spese condominiali insolute relativi all'anno precedente e in corso:	€ 117,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta arrotondato	€ 1.878,00

Corpo 6 SOTTOTETTO EDIFICIO D: mq 23,00 (mappale 631 sub 46) - dal civico 23

Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 11.471,25
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale:	€ 1.500,00
Spese condominiali insolute relativi all'anno precedente e in corso:	€ 603,00



Importo della stima/Prezzo base d'asta arrotondato	€ 9.368,00
--	-------------------

Prezzi base d'asta consigliati, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione visiva peritale.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano locati.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto i beni sono interamente pignorati.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia all'esecutato [REDACTED] a mezzo pec [REDACTED]

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 ossequio.

Bollate li: 20/04/2026

l'Esperto Nominato
arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. scheda catastale, mappa e visura storica immobili
2. descrizione fotografica
3. agenzia delle entrate/locazioni
4. atto compravendita
5. ispezioni ipotecarie
6. informazioni condominiali
7. atti edilizi

