

**TRIBUNALE DI MILANO**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 1374/2019**

data prima udienza comparizione: **02-04-2020 ore 9.45**

**GIUDICE ESECUTIVO: GE dott.ssa TRENTINI**

**CUSTODE GIUDIZIALE: avv. Paola MURRU**

Procedente creditore: **UNIONE BANCHE ITALIANE SPA**  
Esecutato:

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1**

**corpo A + B (abitazione + deposito) – via Puccini, 13 – Cassina  
de' Pecchi (MI)**

Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**

Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**

Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**

Albo Architetti Milano n. **6598**

Studio in: via Terragni, 31 Milano  
Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809  
Email: **ebianchiarch@gmail.com**  
Pec: **emanuele.bianchi@pct.pecopen.it**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **Cassina De' Pecchi, via Puccini, 13**

Categoria: **A/3** abitazioni di popolare

Dati Catastali: **foglio 3 particella 40 subalterno 1**

Piano **1° (rialzato)**

**Stato occupativo : LIBERO**

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere: **NO**

**Comproprietari: /**

#### Corpo B

Beni in **Cassina De' Pecchi, via Puccini, 13**

Categoria: **C/2** Magazzini e locali di deposito

Dati Catastali: **foglio 3 particella 40 subalterno 701**

Piano **S1**

Stato occupativo : **LIBERO**

**Corpo B:** al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere: **NO**

**Comproprietari: /**

### PREZZI

**CORPO A + CORPO B:**

**Prezzo di mercato libero: Lotto 01 corpo A - € 153.500**

**Prezzo al netto delle decurtazioni:**

**da libero: € 145.000 (\*\*)** da occupato: **€ 130.000 (\*\*)**

*(\*) per difetto*

*(\*\*) per eccesso*



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1**  
**corpo A + B** (abitazione + deposito) – via Puccini, 13 – Cassina  
de' Pecchi (MI)

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1 - Identificazione catasto Fabbricati Agenzia del Territorio:**

**Corpo A – abitazione di tipo popolare: Foglio 3 mappale 40 sub 1, categoria A/3, classe 2, 4,5 vani, sup catastale 76 mq, (tot escluse aree scoperte mq 79) Rendita catastale euro 232,41**

**Corpo B – magazzino: Foglio 3 mappale 40 sub 701, categoria C/2, classe3, consistenza, 27 mq, Rendita catastale euro 40,44 (ALLEGATO CTU n.1)**

**L'appartamento**, misurato per l'occasione, sviluppa una superficie, al lordo dei muri di pertinenza, pari a: **mq 90,07**; (*vedi conteggi al Punto 8.1 di questa relazione*)

**Il magazzino, locale di deposito** misurato per l'occasione, sviluppa una superficie, al lordo dei muri di pertinenza, pari a: **mq 34,52**; (*vedi conteggi al Punto 8.1 di questa relazione*)

**Area di pertinenza esterna: deposito** misurata per l'occasione, sviluppa una superficie in pianta di **mq 13,38**

**NB** quest'ultimo spazio esterno non viene riportato in planimetria catastale in quanto desunto dall'Atto di Provenienza come segue: *"...e diritto esclusivo e perpetuo su porzione di cortile pertinenziale precisandosi che trattasi di diritto obbligatorio... (vedi punto 7.2)*

*- metrature lorde desunte dal rilievo metrico/visivo svolto durante l'accesso ai beni, controllato con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional raffrontando la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio il 16/07/1970 (app) estratta il 22/01/2020 + 30/10/2002 (app) estratta il 26/02/2020 oltre al confronto con il rilievo compiuto dal sottoscritto; (ALLEGATO CTU n.1)*

**NB** Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare descritta (ALLEGATO CTU n.9)



## Atto di provenienza

**corpo A + B:** *“appartamento posto al piano rialzato composto da tre locali e servizi con annesso piano di cantina e ripostiglio al piano seminterrato, e diritto d’uso esclusivo e perpetuo su porzione di cortile pertinenziale precisandosi che trattasi di diritto obbligatorio...” ( ALLEGATO CTU n.2)*

Confini in contorno: (da Atto di Provenienza): *“Confini da nord in senso orario – dell’appartamento con annessa area di cortile pertinenziale: cortile di proprietà, esclusiva del sub.2 su tre lati,, via Puccini; - della cantina e ripostiglio: cantina di terzi, cortile su via Puccini, via Puccini, beni di terzi”*

### Descrizione confini CTU:

dell’appartamento : cortile condominiale, cortile pertinenza altra proprietà, cortile pertinenziale uso esclusivo, strada privata;

della cantina/ripostiglio: proprietà altra ditta, cortile pertinenziale su via Puccini, via privata, cortile condominiale

**NB Si fa notare come i confini descritti dal sottoscritto (rilevati visivamente in loco) si differenzino da quelli descritti nell’atto di provenienza**

### 1.3 - Quote e tipologia del diritto pignorato

Derivante da atto esecutivo cautelare, pignoramento immobili popolari A/3 economico contro e per la quota di 1/1 Diritto di Proprietà

Abitazioni

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria immobile e zona

L’immobile sorge in uno stabile posto nella periferia ovest di Cassina De’ Pecchi, in una zona caratterizzata da capannoni industriali e dalla campagna circostante. L’appartamento è inserito in una palazzina di tre piani fuori terra più ammezzato e seminterrato. L’appartamento affaccia sulla via Puccini e su una via laterale privata. La zona è molto tranquilla perché ha passaggio veicolare molto ridotto e la via Puccini è una via chiusa. Nelle



immediate vicinanze è presente un nuovo grande magazzino Iperal a pochi minuti a piedi. Il centro di Cassina e il Comune distano circa 15 minuti a piedi.

**Piani fuori terra:** 5 più sottotetto e un seminterrato

**copertura:** inclinata con tegole marsigliesi e due cappuccine; (*deduzione da aerofotogrammetria Google Maps*)

**Ingresso:** su via Puccini

**Custode:** NO

**Giudizio complessivo:** discrete condizioni di conservazione e manutenzione del manufatto esterno ed interno;

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e industriali; paesi limitrofi: Cernusco sul Naviglio e Bussero

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i servizi per la residenza, (commerciali anche nell'immediata vicinanza).

## 2.2 - Caratteristiche descrittive esterne ed interne

### **Componenti edilizie e costruttive:**

	Struttura fondazioni: murature perimetrali mattoni/laterizi tamponamento con struttura in laterizi; solai in orditura in legno e tavole in cotto ( <i>desunte dal periodo costruttivo</i> );
Infissi esterni	tipologia: legno/alluminio con doppio vetro e scuri esterni color legno; nella cantina infissi in policarbonato/alluminio bianchi
Pareti esterne	edificio: laterizi NB: <u>Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore delle strutture;</u>
Pareti interne:	laterizi intonacati e pitturati
Pavim. Interna	Monocottura esagonali incastonate a altre ceramiche quadrate simil cotto, negli ambienti soggiorno, entrata, camera da letto, in cucina monocottura rettangolari color



	cotto, bagno monocottura scure blu
Plafoni	Stabilitura e pittura bianca/beige chiaro, verdina, carta da parati motivo mattoncini grezzi su parete in carton gesso,
Porta di ingresso	Finiture in legno e serratura non blindata

Esiste impianto elettrico	<b>Presente e in uso</b>
Epoca di realizzazione/adeguamento	/
Impianto a norma	<b>Non presenti certificati</b>
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	<b>Non presente agli atti</b>

Esiste impianto di riscaldamento	<b>SI</b>
Tipologia di impianto	<b>Caldaietta murale ad accensione elettronica, impianto di riscaldamento: di tipo autonomo, radiatori in acciaio modulari</b>
Stato impianto	<b>Beretta Ciao</b>
Potenza nominale	<b>23,3 – 25,6 kW</b>
Impianto a norma	<b>Non mostrata</b>
Esiste la dichiarazione di conformità	<b>Si – 24/02/2012 dell'impianto gas</b>

#### **Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	<b>Si, split interno e macchina esterna (da revisionare)</b>
--	--

#### **Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	<b>no</b>
Note ascensori montacarichi	/

### **2.3 – Descrizione immobili atto di provenienza**

**Come da punto 2.1**

### **3. STATO OCCUPATIVO:**

**3.1 - L'accesso al bene e detenzione del bene:** è stato effettuato dal sottoscritto esperto



alla stima il giorno 11/02/2020 alle ore 9.30 in presenza del custode, l'avvocato P.Murru, e dell'esecutato \_\_\_\_\_ si è avuto accesso a tutti i locali dei beni tranne al sottoscala; I locali posti al 701 sono stati visionati dall'esterno perché impossibilitati all'accesso (solo visivo) per l'ingombro totale di masserizie (Allegato fotografico pag. 8). **Il bene risultava usato e occupato dall'esecutato, dalla compagna e da due figlie minori**

### 3.2 - Esistenza contratti di locazione: **LIBERO**

Dal controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate in relazione ai beni staggiti e ai documenti forniti dall'esecutato Non risultano contratti di locazione in essere aventi come dante causa l'esecutato.

### 3.3 – Controllo documentazione ipocatastale (**ALLEGATO CTU n.1 + 3**)

La documentazione ex art. 567 secondo comma C.P.C. risulta completa dal Certificato Notarile agli atti, esteso all'immobile sottoposto a pignoramento della presente procedura, del 13/12/2019, redatto dal dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia:

#### 4. **PROVENIENZA:** (desunta dal confronto tra Certificazione notarile e Ispezioni ipotecarie)

- **Fg 3 Mapp 40 Sub 1 + sub 701** è stato acquisito l'ultimo titolo di provenienza del bene risalente al 18/07/2011;

#### 4.1 4.2 – Attuali e precedenti proprietari nel ventennio

#### 5. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Periodo ispezionato: dal 01/01/1967 al 26/02/2020, e relazione notarile ventennale estesa ai beni staggiti agli atti della procedura, oltre ai citati documenti catastali, è risultato quanto segue:

##### 5.1 – Iscrizioni e Annotazioni

**sub 1 + sub 701 - ISCRIZIONE del 19/07/2011 - Registro Particolare 18785 Registro Generale 82233** Pubblico ufficiale DELLISANTI DOMINIQUE Repertorio 13661/7853 del 18/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** per la somma complessiva di 187.000 € anni 20, durata a favore di Banco Popolare



Commercio e Industria spa Milano via Moscovia, 33, CF 03910420961 contro  
per 1/1 piena proprietà;

## 5.2 – Trascrizioni

**TRASCRIZIONE del 01/10/2019 - Registro Particolare 78251 Registro Generale 120438**  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 27409 del 19/09/2019 ATTO  
**ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** relativo ai beni  
staggiti

## **6. CONDOMINIO**

### 6.1 - Spese di gestione condominiale

L'esecutato riporta che l'appartamento in pignoramento non fa riferimento a nessuna  
amministrazione condominiale – non presente targa dell'amministratore. Le eventuali  
spese delle zone esterne al bene staggito sono a carico degli altri proprietari (**ALLEGATO  
CTU n.2**)

### 6.2 – Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Eventuali problematiche strutturali: non rilevabili a occhio nudo durante l'accesso

### 6.3 – Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accesso difficoltoso per la presenza di gradini all'entrata dalla strada (l'unica)

### 6.4 – Presenza di Attestato di Certificazione Energetica valido fino al 25/06/2021 (ALLEGATO CTU n.2)

**Classe energetica FG – EP h 217,80,74 kWh/mq/anno**

Non è stata recuperata per ora (vedi punto 7) la dichiarazione della sussistenza del **C.I.S.**

## **7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

### 7.1 - Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

**L'immobile è stato costruito PRIMA del 1 settembre 1967**, deduzione scaturita dall'analisi  
dei caratteri tipologici dell'architettura e dalla dichiarazione presente nell'atto di  
Provenienza (*sebbene la prima scheda catastale risalga al 16/07/1970*):"





**Art. 3)** La Parte Alienante, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, edotta delle sanzioni anche penali previste dall'art. 76 del medesimo D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e sue successive modifiche ed integrazioni e del D.P.R. 6 Giugno 2001 N. 380 (Testo Unico sull'Edilizia), dichiara:

- che il fabbricato di cui fa parte quanto oggetto del presente atto venne edificato anteriormente al 1<sup>a</sup> settembre 1967 e che successivamente è stata rilasciata concessione edilizia dal Comune di Cassina de' Pecchi in data 3 giugno 1980 pratica n.78 prot.n.4955 per sostituzione infissi e rifacimenti intonaco e che, successivamente a tale data, non sono state eseguite in esso opere che richiedessero il rilascio di nulla osta, licenze, concessioni edilizie o provvedimenti autorizzativi.

..

Nonostante le ripetute richieste e i documenti inviati all'Ufficio Tecnico del Comune di Cassina de' Pecchi, inoltrate dal 15/01/2019, oggi 28/02/2020 si è avuto l'accesso agli archivi mostrati che hanno mostrato, previo il pagamento dei consueti oneri, due pratiche non relative ai beni richiesti. Non si sono potuti visionare altri atti di fabbrica relativi al bene staggito che, allo stato dei fatti, **non è controllabile sotto il punto di vista della liceità architettonica**. In allegato (ALL.N) alla presente perizia sono riportati i due documenti finali (uno via mail e uno via PEC) emessi dal comune a sancire la non individuabilità delle procedure pregresse relative alla liceità del costruito.



#### 7.2 - Conformità edilizia e catastale:

Il giudizio sulla CONFORMITA' EDILIZIA in relazione a quanto sopra citato rimane **SOSPESO per mancanza di elementi su cui esprimersi.**

La situazione catastale – *dal rilievo svolto durante l'accesso* - è risultata avere le seguenti irregolarità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata il 16/07/1970:

1. abbattimento di porzioni di tavolato per creare nuovi passaggi tra bagno e disimpegno su scale interne
2. costruzione di tavolato che divide l'attuale camera 2 dalla cucina
3. costruzione di tavolato a chiudere ex vano d'entrata nella camera 2
4. costruzione di tavolato a chiudere il vano d'accesso del bagno
5. presenza nel locale di cui al sub 701 di un camino (desunto dal difficile rilievo visivo) non presente nella planimetria catastale



## Sanabilità

La nuova disposizione della planimetria (*ricostruita idealmente nell'allegato 1, parte integrante di questa CTU*) potrebbe essere sanabile, previa riprogettazione e deposito di progetto con pratica comunale e previa presentazione di DOCFA (Agenzia Territorio/Catasto) per la nuova distribuzione degli spazi; costo probabile 1.200 € (progetto, presentazione e Docfa) **(Allegato CTU n. 1)**

**NB La presenza del camino va verificata con l'ufficio tecnico. Nello specifico se la resa fosse inferiore al 63% in compresenza di altro impianto di riscaldamento, la regione Lombardia ne vieta l'uso (comuni posti nella fascia della quota altimetrica inferiore a 300 mt) fonte DM n. 186 del 7/11/17.**

si dichiara quindi la **NON CONFORMITA' CATASTALE**.

### **7.3 - 7.7.3 - Conformità urbanistica:**

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risulta azionato, dal vigente PGT del Comune di Cassina de Pecchi (PdR) nelle zone individuate "**Art. Ambiti B3 di completamento residenziale saturi**"; Sulla zona non ci sono vincoli se non quelli relativi alla specifica destinazione, riportati nell'articolo parte integrante di questa CTU (ALLEGATO CTU N.7)

## **8. CONSISTENZA**

### **8.1 - 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 dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>Foglio 3 Particella 40 Sub 1</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie equivalente</b>
<b>App. piano rialz°</b>	75,97	100%	<b>75,87</b>
<b>Balcone rialz.</b>	4,00	25%	<b>1</b>
<b>Sottoscala esterno NB (*)</b>	3,72	15%	<b>0,56</b>



<b>Ball rialzato</b>	3,72	15%	<b>0,56</b>
<b>appartamento mq 77,99</b>			
<b>Foglio 3 Particella 40 Sub 701</b>			
<b>Cantina/deposito S1</b>	24,98	35%	<b>8,74</b>
<b>scale pertinenza</b>	4,74	35%	<b>1,66</b>
<b>Sottoscala interno</b>	4,80	35%	<b>1,68</b>
<b>Totale metratura</b>	<b>Cantina/magazzino mq 12,08 (tot mq reali 34,52)</b>		
<b>Spazio antistante ad uso</b>			
<b>Spazio giardino pertinenziale uso esclusivo</b>	Non quantificato		
<b>TOTALE MQ CONSIDERATI PER CONTEGGI mq 90,07</b>			

### Giardini e Aree di pertinenza di "Appartamenti"

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%

15%

### Balconi e Lastrici solari

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%

25%

### Locali accessori

(collegati ai vani principali)

Altezza minima 2,40

35%

### Giardini e Aree di pertinenza di "Appartamenti"

Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%

15%

**N.B.** Da quanto riportato dall'Atto di provenienza in relazione alla porzione di giardino prospiciente il bene staggito, cioè sulla via Puccini (ALL.2) : *"...e diritto d'uso esclusivo e perpetuo su porzione di cortile pertinenziale precisandosi che trattasi di diritto obbligatorio, il tutto censito etc ...."*

La porzione a cui fa riferimento l'Atto di Provenienza, nelle planimetrie catastali del sub. 1 e del sub 701 non è riportata graficamente, nemmeno con una graffatura; o meglio, nell'estratto di mappa (aggiornato al 5/11) esiste una graffatura che corrisponde però all'intera porzione di giardino circostante il sedime dell'edificio in cui risiede il lotto staggito, non specificandone una eventuale parcellizzazione. Nell'ALLEGATO 1 ho riportato la porzione in verde desunta esclusivamente dallo stato di fatto e cioè dall'uso che se ne è fatto nell'ultima proprietà. Al momento questa porzione è recintata (**foto 3 e 4 dell'ALL.9 ALLEGATO FOTOGRAFICO**)



**NB (\*)** il sottoscala esterno non si è potuto visitare per mancanza di chiavi e la relativa metratura si è dedotta dal plausibile studio della planimetria

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1**  
**corpo A (abitazione) – via Marco Polo, 8 – Milano (MI)**

## **9. STIMA**

### **9.1 - 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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### **9.2 – Fonti d'informazione**

#### **Valori relativi all'Agenzia del Territorio**

Abitazioni tipo popolare:

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Cassina de' Pecchi

Fascia/Zona: CENTRALE LAMALFA TRIESTE PLUTONE CAMPORICCO - Abitazioni civili – Residenziale – tipo economico

**Valore mercato** prezzo min. € 1.700/ prezzo max. € 2.050 (Euro/mq)

#### **Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Milano**

Centro appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Periodo: 2° semestre 2019 - Zona: SETTORE EST

valore di compravendita prezzo min.€ 1.600 prezzo max. € 1.900 (Euro/mq)

#### **Valori relativi Bollettino Immobiliare (servizi Immobiliari Nazionali)**



Abitazioni civili economico buono stato ( > popolari x 1° fascia):

Periodo: 01/03/2020

Comune: Cassina de' Pecchi

Fascia/Zona: La MALFA; Trieste, Plutone, Camporicco, G.Puccini, 13

**Valore mercato 1° fascia**

min. **1.845** (Euro/mq) + **€ 1.561**

**(allegato CTU n.8)**

### 9.3 – Valutazione Lotto 01

I sottoscritti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30%, in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili. Tutto ciò considerato e, soprattutto, parametrando i valori e lo stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato, un valore unitario pari a: **1.700,00 euro/mq (abitazioni civili economiche)**, tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame che evidentemente stimano questa zona più preziosa dei bollettini ufficiali; non è stato applicato un coefficiente di vetustà perché i valori consultati e ponderati sono quelli che già tengono conto a monte delle condizioni di conservazione del bene e delle decurtazioni del caso (9.4). Nel caso presente ho reso la valutazione più vicina ai valori attuali del "vecchio, da ristrutturare" della zona

Corpo A – Abitazioni popolari (A/3) = € mq 90.07 x 1.700 €) = <b>€ 153.500,00 (*)</b>
---

### 9.4 – Adeguamenti e correzioni alla stima

**corpo A** -- Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%) ..... **€ 7.655,95**

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura (conteggio a pag. 10). ..... **€ 0,00**
- Rimborso eventuale per ripristino della situazione di cui al punto 9.2 di questa relazione ed eventuali spese tecniche ripristini
- Rimborso ipotesi 1 – progettazione approvazione DOCFA ..... **€ 1.200,00**

TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: ..... **€ 8.855,95**

**Valore Lotto 1 corpo A** ..... **€ 156.500 (\*\*)**



**Corpo A € 153.500,00 – € 8.885,95 (scorpori)= € 145.000(\*\*) > al netto decurtazioni**

**Occupato € 130.000 (\*)**

*(\*) arr. per difetto (\*\*) arr. per eccesso*

**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. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

/

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ:** non divisibile (data l'attuale disposizione, l'aparte cantinata non è abitabile a se stante)

#### **CRITICITÀ DA SEGNALARE**

. La presenza di difformità segnalate al punto 7.2 della presente relazione;

#### **ALLEGATI**

1. PLANIMETRIE + SUP.LORDE + ESTRATTO DI MAPPA E DIFFORMITA'

**ALL. A - Comune Cassina de Pecchi 26/3/20**

**ALL. B - Comune Cassina de Pecchi 17/03/20**

**ALL. C - ESTRATTO DI MAPPA**

6. ENTRATE LIBERO

7. ESTRATTI PGT

8. VALUTAZIONI PUBBLICATE

9. ALLEGATO FOTO

10. LIQUIDAZIONE ESPERTO



Il sottoscritto Arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

**ELABORATO PERITALE INVIATO A:**

. **UNIONE BANCHE ITALIANE SPA** > [r.tomirotti@studiotomirotti.it](mailto:r.tomirotti@studiotomirotti.it); +  
[roberto.tomirotti@milano.pecavvocati.it](mailto:roberto.tomirotti@milano.pecavvocati.it)

. **Custode giudiziale > avvocato Paola Murru:** [paola.murru@milano.pecavvocati.it](mailto:paola.murru@milano.pecavvocati.it);  
[avv.paolamurru@gmail.com](mailto:avv.paolamurru@gmail.com)

. **Esecutato:** s \_\_\_\_\_ **posta ordinaria**

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

Con ossequio.

Milano li: 02/03/2020

**Aggiornamento del 5/11/2021 Elaborato peritale + ALLEGATI A,B,C**

arch. Emanuele Bianchi

