



**Tribunale di MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCO BPM SPA**

contro:

**N° Gen. Rep. n. 664/2018**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 29/01/2019 ore 10.40

**19/06/2019 ore 12,45**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa VAGHI Silvia**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto unico 001**

Bene in **CASSINA DE' PECCHI (MI) Cascina Malpaga, 22** (ingresso da via E. Fermi)

Esperto alla stima: **Mariella Sporzon**

Codice fiscale: SPRMLL61R61I602Q - Partita IVA: 07059160965 - pec: sporzon.7746@oamilano.it

Studio in via Leone XIII°, 9 20021 Bollate Mi – cell. 329 7504308 – mail: arch. mspo@libero.it



## OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email al custode designato dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

### Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: /

Creditore procedente: BANCO BPM (09722490969)  
debitori:

Creditore Iscritto non intervenuto: CREDITO BERGAMASCO SPA (00218400166)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Rustico in Cascina Malpaga, 22 Cassina de' Pecchi (MI)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di \_\_\_\_\_ con sede a Milano**  
**Piena proprietà**

### Identificazione catastale Lotto 1 Corpo A

identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cassina de' Pecchi - Cascina Malpaga, 22  
**Foglio 13 mappale 54 Sub 1 categoria F/3 (unità in corso di costruzione)**, piano T-1-2-3-S1 senza  
rendita catastale. Tipo Mappale n. 200332 del 01/04/2010, Protocollo n. MI0199608 del  
12/06/2019

### Note:

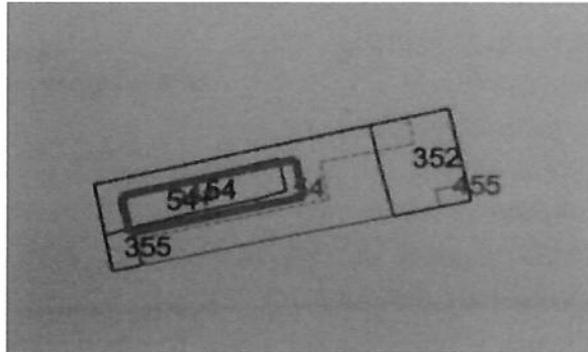
- Accertamento della proprietà immobiliare urbana (Mod. D1) Agenzia delle Entrate, Catasto fabbricati, Ufficio provinciale di Milano, dichiarazione di fabbricato urbano ai sensi dell'art. 28 del RDL 13/04/1939 n. 652;



- Dichiarazione di variazione ai sensi dell'art. 20 del RDL 13/04/1939 n. 652;
  - Elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni;
- documenti presentati dall'arch. Mariella Sporzon su Ordinanza del Tribunale di Milano (Giudice Silvia Vaghi) del 03/04/2019 e redatti dal Tecnico geom. Dezuanni Simone (Albo Geometri della provincia di Milano n. 8830)

Ulteriori informazioni da Visura storica per immobile del 05/07/2018:

- la soppressione della particella **352** ha originato e/o variato le particelle 355 e 54
- la soppressione della particella **355** ha originato e/o variato la particella 54



**SI DICHIARA la conformità catastale del CORPO A**

**Bene derivante:**

- all'attuale proprietà \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ (rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione \_\_\_\_\_) per la quota di 1/1 di piena proprietà, dalla società \_\_\_\_\_ o (Amministratore unico \_\_\_\_\_), per **ATTO DI COMPRAVENDITA** Rep. nn. 11254/6411 del **14/06/2007** Notaio Riccardo Bandi di Milano, trascritto a Milano 2 il 27/06/2007 ai nn. 99920/52351 (registrato presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio di Milano 4 il 26/06/2007 al n. 11521 Serie 1T);

Note: l'atto di vendita indica un fabbricato ad uso abitativo di due piani fuori terra con circostante area di pertinenza, foglio 13 particella 54 ente urbano, foglio 13 particella 352 prato irriguo, foglio 13 particella 355 fabbricato rurale (ora demolito).

Coerenze in corpo da nord in senso orario:

particelle 356-331-334-360-336-55, ancora particella 356.

- ad integrazione del suddetto atto di compravendita, con nuovo atto Rep. nn. 12371/7179 del 14/10/2008 Notaio Riccardo Bandi (trascritto a Milano 2 il 12/11/2008 nn. 172223/111410), la \_\_\_\_\_ assume tutti gli obblighi ed impegni nei confronti del Comune di Cassina de' Pecchi con la Convenzione del 10/02/1997 n. 13 rep. e n. 62 rep. del 29/06/2005, relativamente alle aree destinate all'uso pubblico e alla gestione dell'area a verde in fregio alla ex Casa Patronale Cascina Malpaga (particelle 331-333-334).

**Note:**

dal certificato di collaudo prot. 13800 del 21/7/2014 si evince che con convenzione n. 16 del 23/09/2013 i suddetti obblighi sono stati tramutati in altre opere realizzate e collaudate con tale



certificato.

## Dati relativi al CORPO A

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Nulla

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** Cassina de' Pecchi è un comune italiano di 13 787 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. È situato lungo la Strada statale 11 Padana Superiore a circa 16 chilometri a nord-est dal centro di Milano.

**Area urbanistica:** mista in fase di riqualificazione

**Importanti centri limitrofi:** nulla da rilevare

**Caratteristiche zone limitrofe:** nulla da rilevare

**Attrazioni paesaggistiche:** nulla da rilevare

**Attrazioni storiche:** nulla da rilevare

**Principali collegamenti pubblici:** Cassina de' Pecchi è servita dalla Linea 2 della Metropolitana di Milano con l'omonima stazione.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo era presente il sig. \_\_\_\_\_ in qualità di unico socio soc.

Da interrogazione in Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, non risultano contratti di locazione in essere a nome dei dante causa.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: si rimanda al punto 7.2 della presente relazione.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

come da certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c. 2 cpc del 17/05/2018 e ulteriori ispezioni e visure luglio 2018:

#### 4.2.1 Iscrizioni contro:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 27/06/2007 ai nn. 99921/26780 a favore **CREDITO BERGAMASCO SPA** con sede in Bergamo (00218400166) e contro \_\_\_\_\_



con sede in \_\_\_\_\_, debitore esecutato, per la quota di 1/1 di piena proprietà, nasce da atto di concessione a garanzia di Mutuo fondiario di € 2.900.000,00 a garanzia del capitale di € 1.450.000,00, durata 10 anni, rogito Notaio Bandi Riccardo del 14/06/2007 rep. n. 11256/6412.

**Dati precedenti relativi al CORPO A**

**4.2.2 Pignoramento:**

- Trascritto all'Ufficio provinciale di Milano 2 il 12/04/2018 ai nn. 47081/31524 a favore del **BANCO BPM SPA** sede Milano (cod.fisc.: 09722490969) e contro con sede in \_\_\_\_\_ debitore esecutato, per la quota di 1/1 di piena proprietà, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI MILANO del 16/03/2018 rep. n. 10310.

*Nota: il pignoramento insiste nell'immobile accatastato al catasto fabbricati al foglio 13 particella 54 come A3 Abitazione di tipo economico e al catasto terreni come segue:*

*particella 355 (fabbricato rurale)*

*particella 54 (ente urbano)*

*particella 352 (terreno)*

*Le particelle 355-352 sono state soppresse, la particella 54 (ente urbano) è stata oggetto di variazione il 23/09/2015 generando la particella 54 al Catasto Fabbricati.*

**Dati precedenti relativi al CORPO A**

**4.2.3 Altre trascrizioni: nulla**

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale del 03/07/2018

**Costi di cancellazione oneri e formalità: € 329,00**

€ 35,00 ipoteca volontaria

€ 294,00 pignoramento

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese condominiali:** nulla

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Complesso immobiliare allo stato rustico quindi non accessibile alla data del sopralluogo.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nulla da rilevare

**Attestazione Prestazione Energetica :** nulla

**Indice di prestazione energetica:** nulla

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



all'attuale proprietà \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di piena proprietà, per **ATTO DI COMPRAVENDITA** Rep. nn. 11254/6411 del 14/06/2007 Notaio Riccardo Bandi di Milano, trascritto a Milano 2 il 27/06/2007 ai nn. 99920/52351 (registrato presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio di Milano 4 il 26/06/2007 al n. 11521 Serie 1T).

Ai dante causa:

- alla soc. \_\_\_\_\_ gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti giusto atto di compravendita in Notaio Begalli Nicola del 15/12/2000 rep. n. 131077 trascritto il 22/12/2000 ai nn. 121222/82849 da potere della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ;
- alla soc. \_\_\_\_\_ I gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti giusto atto di fusione di società per incorporazione in Notaio Begalli Nicola del 05/10/1998 rep. n. 116541 trascritto il 22/10/1998 ai nn. 83149/59800 da potere della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ;
- alla \_\_\_\_\_ (già \_\_\_\_\_ giusto atto di trasformazione di società in Notaio Barassi Lodovico del 14/07/1989 rep. nn. 44846/12775 trascritto il 31/07/1989 ai nn. 65311/48228 identificate entrambe con cod.fisc. 80130400155, i terreni in maggior superficie erano pervenuti giusto atto di compravendita in Notaio Cassina Pietro del 23/03/1955 rep. nn. 39927/10632 trascritto il 20/04/1955 ai nn. 14816/12741 da potere di \_\_\_\_\_

---

## Dati precedenti relativi al CORPO A

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'atto di compravendita la parte venditrice attesta che, ai sensi del DPR 445/2000, la costruzione del fabbricato è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state approvate modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi.

Da visure presso il Comune di Cassina de' Pecchi risultano depositate e visionate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 10/07 del 13/06/2007 prot. 9099 per realizzazione nuova costruzione immobile di 3 piani fuori terra e 1 piano interrato ad uso ristorante/albergo, previa demolizione e traslazione del sedime dell'edificio esistente e struttura prefabbricata in legno ad uso ristorante, da eseguirsi nel fabbricato a destinazione residenziale e commerciale sito in via E. Fermi (distinto in mappa con il n.13). Pratica SUAP n. 4709/2007 del 25/07/2007. Inizio lavori del 10/03/2008 prot. 5107;
- Parere favorevole preventivo per deroga art. 8 DPR 303/56 dell'ASL Milano due del 06/03/2008
- Permesso di costruire n. C10/2008 del 19/05/2008 prot. 5420 in variante al PC n. 10/07 del 13/06/2007
- proroga fine lavori prot. n. 5420, concessa sino al 10/03/2012

Abitabilità: non presente

#### 7.1 Conformità edilizia:

- I disegni di variante depositati in Comune riportano al piano primo la tettoia del corpo piccolo in aderenza all'albergo, mentre dal sopralluogo risulta un locale sottotetto con travi a vista (circa mq 28 assentibili di sanatoria), situazione che dovrà essere regolarizzata o rimessa in pristino come da CE 10/08;
- Le opere non sono state completate necessita quindi presentare nuova pratica edilizia per il



completamento e/o regolarizzazione;

**Alla stato attuale NON si dichiara la conformità edilizia.**

Si preventivano i seguenti costi:

- per presentazione Pratica edilizia opere di completamento, modifiche interne e aumento slp piano primo
- per presentazione pratica agibilità immobile
- ulteriori costi per verifiche varie ed eventuali oneri sanzionatori

**Costo totale preventivato : € 8.000,00**

*Nota: le difformità andranno successivamente sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, sono state già valutate nella proposta del valore di cessione. Per quanto non è stato possibile reperire si pone a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali.*

*L'eventuale futuro aggiudicatario potrà provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, o rimettere in pristino la situazione concessionata.*

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Piano Governo del Territorio	Approvato con delibera di C.C. n. 16 del 22/02/2012
Destinazione aree come da Certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita (prot. 6314 Comune di Cassina de' Pecchi)	- area foglio 13 mappale 54: parte zona di completamento industriale e artigianale D1, parte standard per le attività produttive; Negli ambiti D1 di completamento industriale/artigianale/commerciale sono consentite le seguenti destinazioni: <i>principale</i> , impianti industriali e artigianali. <i>complementari</i> , attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione-bar, mense aziendali), servizi tecnici ed amministrativi connessi agli impianti industriali e artigianali; depositi e magazzini connessi agli impianti industriali e artigianali. <i>compatibili</i> , due abitazioni al massimo per ciascuna attività produttiva insediata, slp max mq 150, riservate al proprietario o custode, centri benessere – palestre, attività commerciali, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.
Immobile soggetto a convenzione:	- Piano di Lottizzazione industriale di Cascina Malpaga approvato con delibera di C.C. n. 62 del 29/07/1996 e n. 71 del 06/11/2003. - In data 10/02/1997 rep 13 veniva sottoscritta la Convenzione per lottizzazione area per concessione <i>jus aedificandi</i> , tra il Comune di Cassina de' Pecchi e la , per la regolarizzazione delle aree destinate all'uso pubblico. - In data 29/06/2005 rep. n.62 la suddetta convenzione viene modificata ed integrata; Le opere di cui alla convenzione rep 13/1997 sono state realizzate; Essendo decaduta la convenzione rep.13, le parti hanno concordato con la convenzione rep. 16 del 23/09/2013 di



	<p>tramutare le opere mancanti in nuovi lavori ovvero una area cani ed un tratto di pista ciclabile in via Andromeda come da progetto esecutivo depositato in data 26/09/2013 prot. 18744;</p> <p>Il certificato di collaudo tecnico amministrativo dei lavori compensativi pendenti della ex lottizzazione industriale (depositato al Comune di Cassina de' Pecchi il 21/07/2014 prot. 13800) certifica che gli obblighi di cui alla convenzione rep 16 del 23/09/2013 sottoscritta con la   sono stati assolti e i lavori sono collaudabili.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Tutte le aree rientrano nel perimetro della fascia di rispetto dei pozzi.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Per quanto dato sapere, nulla
Rapporto di copertura:	SC 60% della Sf Sc totale del PL mq 7.813,62 < di mq 9.173,92 ammissibile
Residua potenzialità edificatoria:	SLP ammissibile 70% della Sf come da art. 13 convenzione: Sf mq 15.289,87 (come da Piano di lottizzazione e CE n. 20/98) SLP concessionata mq 10.671,79 < di mq 10.702,91 ammissibile la SLP comprende altri fabbricati (capannoni) oggetto di convenzione.
<p><b>Per quanto sopra e per quanto è stato possibile verificare, l'immobile NON è in contrasto con la normativa urbanistica.</b></p> <p><b>Dati precedenti relativi al CORPO A</b></p>	

### Descrizione immobile

Per quanto visibile in sede di sopralluogo del 01/08/2018 e da relazione a strutture ultimate del 10/04/2009 depositata in atti al Comune di Cassina de' Pecchi:

Il fabbricato a rustico (concessionato come albergo e ristorante) nasce dalla demolizione di un vecchio edificio (abitazione). L'immobile è costituito da un piano interrato, tre piani fuori terra ed un piano sottotetto senza permanenza di persone.

I locali al piano interrato hanno ottenuto deroga dell'ASL per l'agibilità.

In copertura sono stati realizzati due tavolati per gli eventuali vani tecnici.

Sono presenti 14 locali (camere) al piano primo e secondo (7 per piano) di cui 11 doppie e 3 singole per un totale di 25 posti letto.

L'ingresso all'albergo avviene dal piazzale interno al lotto.

I disegni di variante depositati in Comune riportano al piano primo la tettoia del corpo piccolo in aderenza all'albergo, mentre dal sopralluogo risulta un locale agibile (aumento di slp) con travi a vista, situazione che dovrà essere regolarizzata o rimessa in pristino come da CE 10/08.

Indicativamente ma non esaustivamente le opere di completamento dell'immobile all'uso



---

concessionato possono ricondursi a:

- Opere di sistemazione esterna (camminamenti, parcheggio, opere da fabbro per tettoia parcheggio e copertura scale esterne, recinzioni e cancelli);
- Opere interne (opere murarie varie, controsoffittatura, intonaci e pitturazioni, pavimentazioni e rivestimenti, opere da fabbro per rampe scale e balconi, serramenti e porte interne, porte tagliafuoco, portone ingresso, impianto elettrico, idrico sanitario, riscaldamento e condizionamento, fornitura e posa sanitari, impianto fognario interno, ascensore per disabili e montacarichi);

Il lotto comprende un'area pertinenziale a verde privato (in progetto mq 239,87) e un'area a parcheggio (in progetto mq 401,87) non conclusa e in stato di abbandono.

### **1. Quota e tipologia del diritto dell'intero complesso immobiliare**

**1/1** di . . . . . con sede a

**Piena proprietà**

### **2. Caratteristiche generali descrittive dell'edificio al rustico:**

#### Caratteristiche strutturali:

struttura portante in cemento armato, travi e pilastri a telaio bi-dimensionale con vincolo di incastro al piede delle fondazioni.

Solai in lastre prefabbricate del tipo predalles con spessore 30 cm. La muratura perimetrale è in blocchi di laterizio portante (Poroton) da 25 cm isolati dal punto di vista acustico e termico con spessore finito pari a circa 41 cm.

La copertura è in parte con struttura tradizionale in muricci e tavelloni e in parte in legno a spinta, con finto colmo di alloggiamento per i travetti.

Impianti: non realizzati

*Note: Visto lo stato rustico dell'immobile si rimanda alla documentazione fotografica e alla visione in loco dello stesso.*

#### **Giudizio di comoda divisibilità:**

Il giudizio di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato da pesi, servitù e limitazioni eccessivi.

**Allo stato attuale, al fine della vendita, l'immobile viene valutato come singolo lotto.**



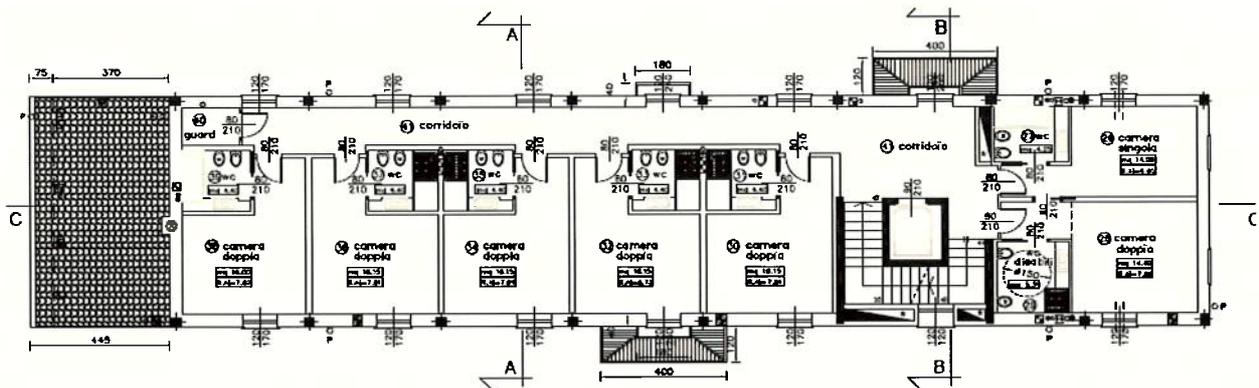
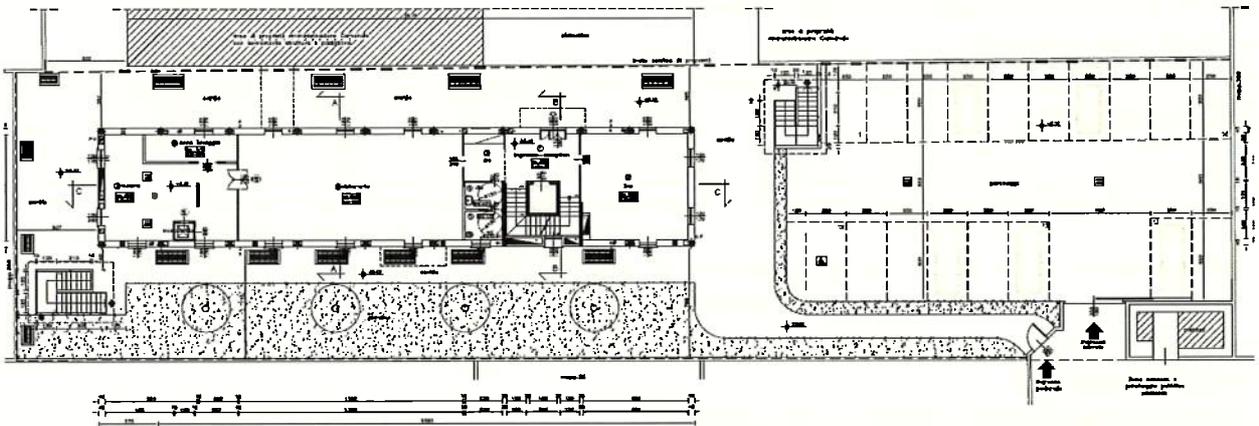
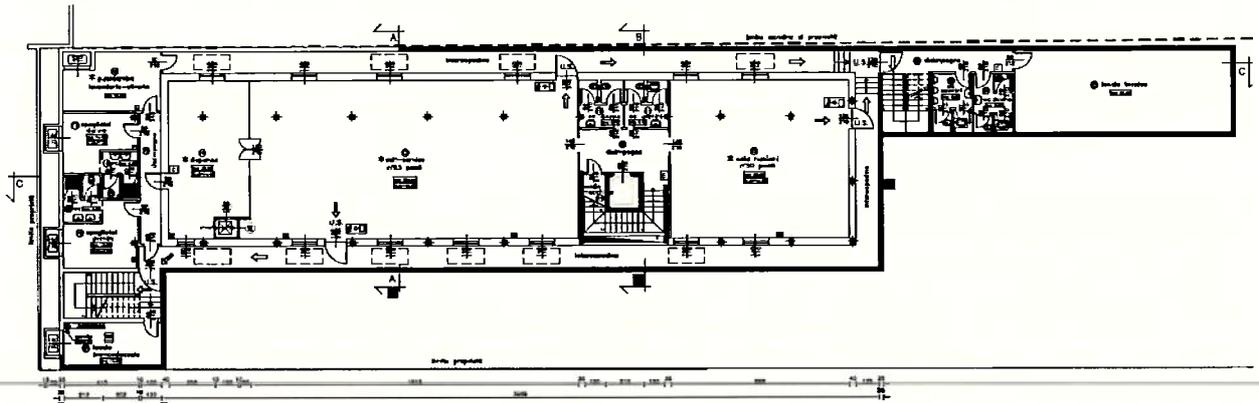
# IDENTIFICATIVO Lotto 1

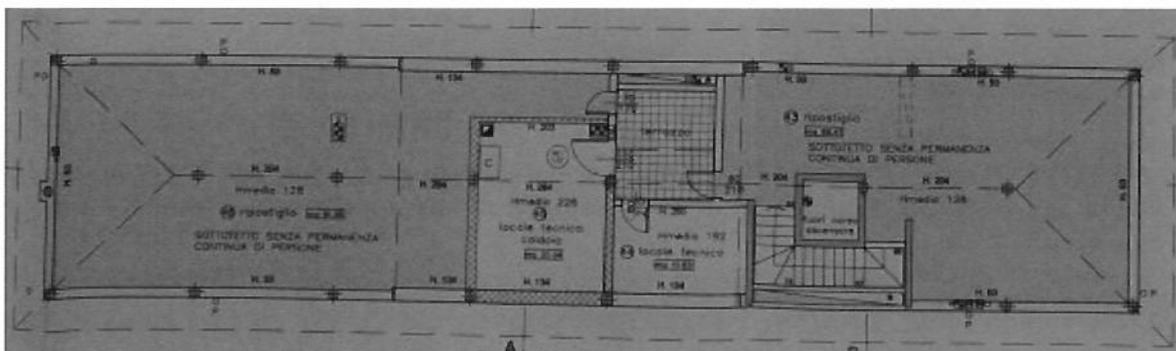
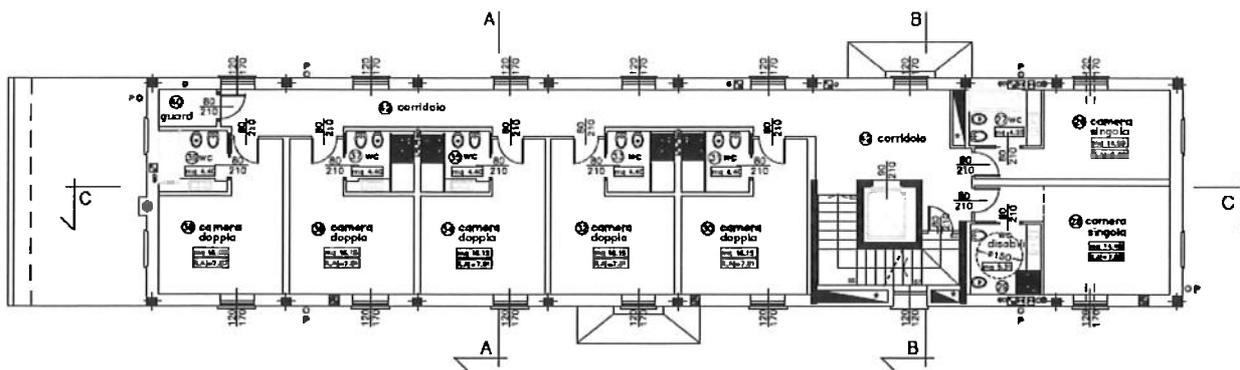
## CORPO A

Identificato al catasto Fabbricati:

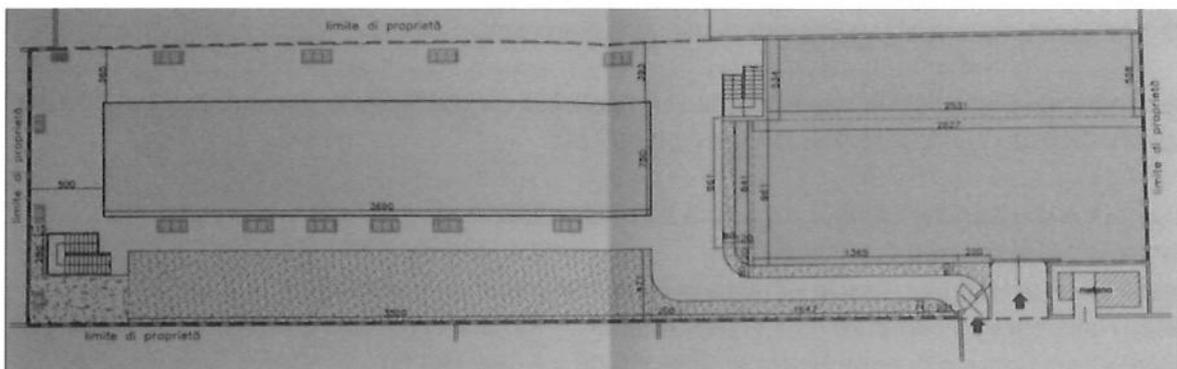
Foglio 13 mappale 54

Al fine di consentire una migliore valutazione del bene rilevato si riporta lo schema delle planimetrie concessionate, a mero titolo indicativo, e fatte salve le modifiche interne riscontrate, l'aumento di SLP relativa al nuovo locale abitabile al piano primo non inserito in variante e l'incompletezza dell'opera:





lotto 1



Superficie e relativi accessori:

Destinazione	Parametro slp mq arrotondata	Superficie reale/ potenziale snr mq	Coeff.	Superficie equivalente arrotondata
<b>ALBERGO/ristorante allo stato rustico così composto:</b>				
Piano interrato:				
locali con permanenza di persone	451,78	157,00	1,00	451,78
locale tecnico + locale immondezzaio + intercapedine			0,15	23,55
Piano terra (m 36,90 x 7,50 – scala comune 20,75)	256,00		1,00	256,00



Piano primo (m 36,90 x 7,50 – scala comune 18,57)*	258,17		1,00	258,17
Piano secondo (m 33,20 x 7,50 – scala comune 18,57)	230,43		1,00	232,43
Piano sottotetto (m 33,20 x 7,50 – scala comune 18,57) locali senza permanenza di persone		230,43	0,30	69,12
Superficie arrotondata				<b>1.291,00</b>
Area pertinenziale (parte a verde privato, parte camminamenti e parte a parcheggi)**		1.077,00	1,00	<b>1.077,00</b>
* compreso locale da sanare ** da visura storica mapp. 54 ENTE URBANO ara 13 ca 54 = mq 1.354 dedotta la sup.coperta Albergo (mq 276,75)				

## 8. VALUTAZIONE DEL CORPO A:

### 8.1 Criterio di stima:

In sede di stima, non potendo attenersi al criterio valutativo basato sul metodo comparativo tra il bene principale (albergo) e altri simili in località quanto meno limitrofe e concorrenziali, a causa dell'unicità del bene, la sottoscritta ha elaborato la stima prendendo in esame i seguenti parametri:

- valutazione 2° sem 2018 Agenzia delle Entrate Comune di Cassina de Pecchi per beni a destinazione residenziale min €/mq 1.500,00 (corrispondente anche alla media tra le valutazioni terziarie/commerciali), al quale va applicato un coefficiente riduttivo per lo stato rustico del bene;
- valutazione del Borsino Immobiliare Comune di Cassina de Pecchi per beni a destinazione residenziale (da ristrutturare) Fascia media €/mq 1.171,00.
- ricerche di mercato per la vendita di rustici /casali in zona.

Sulla media dei due valori €/mq 1.335,00 si è applicato un coefficiente di riduzione del 50% per lo stato a rustico del bene: valore di stima €/mq 667,00.

Tale valore è stato anche comparato con la sommatoria di:

- a) costo acquisto terreno € 340.000,00
  - b) costo oneri versati per rilascio permesso di costruire complessivi € 151.138,00
  - c) costo dell'opera da computo del 11/03/2008 prot. 5420 allegato agli atti comunali, € 584.199,00 dedotto stima opere non completate € -200.000,00 = € 384.199,00
- totale costo € 875.337,00 / mq 1.291 = €/mq 678,00

Al fine di addivenire ad un valore di stima finale si sono considerati anche altri fattori quali la crisi del mercato immobiliare, la localizzazione del bene e lo stato di degrado dello stesso.

**Quanto sopra ha portato a proporre un Valore di stima pari a €/mq 580,00**

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Comune di Cassina de Pecchi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Agenzie immobiliari di zona e Borsino Immobiliare.



### 8.3 Valutazione corpo:

ID	Immobile	Sup. commerciale arrotondata mq	Valore €/mq	Valore diritto e quota arrotondato €
A	Rustico di tre piani f.t con sottotetto e piano interrato	1.291,00	580,00	748.780,00
	Area pertinenziale	1.077,00	A corpo	10.000,00
Totale				758.780,00

<b>8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:</b> Abbattimento forfettario del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito (come da disposizioni del G.E.):	-€ 37.939,00
Spese condominiali insolute:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e sanzione o per la bonifica dei rifiuti, a carico integralmente dell'acquirente:	-€ 8.000,00
Prezzo iniziale base d'asta del corpo: <b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto libero (arrotondato)</b>	<b>€ 712.800,00</b>

Bollate, 05/11/2018+ 11/06/2019

il perito estimatore  
arch. Mariella Sporzon

Allegati parte integrante della presente relazione già depositati:

- atto compravendita
- visure catastali
- ispezioni ipotecarie
- atti edilizi depositati al Comune di Cassina de Pecchi
- documentazione fotografica

**Nuovi allegati:**

**- documenti catastali per redazine nuova scheda catastale F3**



Year	1990	1991	1992	1993	1994
Population	100	105	110	115	120
GDP	200	210	220	230	240
Unemployment	5%	6%	7%	8%	9%
Inflation	2%	3%	4%	5%	6%

The following table shows the economic indicators for the period 1990-1994. The data indicates a steady increase in population and GDP, while unemployment and inflation rates also show a consistent upward trend over the five-year period.

These trends suggest a growing economy with a rising labor force and increasing price levels. The government may need to consider policies to manage inflation and create more job opportunities to keep pace with the growing population.

Additional information regarding the economic data is provided below. The figures are based on the most recent available data and are subject to revision.

The population growth rate is estimated to be approximately 0.5% per year. The GDP growth rate is estimated to be approximately 5% per year. The unemployment rate is estimated to be approximately 8% per year. The inflation rate is estimated to be approximately 4% per year.