

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 1248/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: opificio in Cuggiono (MI) Via Magenta n. 67



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Cuggiono (MI) Via Magenta n. 67  
Categoria: D1 [Opificio]  
Dati Catastali: foglio 14, particella 176

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi senza titolo.

### Contratti di locazione in essere

Non presente.

### Comproprietari

Nessuno.

### Continuità delle trascrizioni:

SI.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 275.000,00  
da occupato: non ricorre



**LOTTO 001**  
(Opificio con cortile esclusivo e corpi accessori)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cuggiono (MI) - Via Magenta n. 67: capannone ad uso laboratorio con uffici, servizi, magazzino, deposito in corpo staccato, tettoie, cabina elettrica ed area cortilizia di pertinenza attualmente sede di una scuderia di un team motociclistico con attività di rivendita e riparazione moto.

Più precisamente il cespite pignorato risulta così articolato:

- capannone ad un piano fuori terra a cinque campate, suddiviso in tre reparti utilizzati come esposizione, officina e deposito, con due uffici delimitati da pareti mobili e corpo uffici/servizi con due servizi igienici, locale caldaia accessibile dal cortile, due locali ufficio oltre campata terminale ad uso magazzino;
- corpo di fabbrica ad un piano fuori terra a due campate adibito a deposito/magazzino ed officina;
- tettoia realizzate in aderenza al muro di confine a est ad uso deposito;
- tettoia a copertura dell'androne carraio tra capannone ed magazzino;
- cabina elettrica accessibile da area esterna (mapp. 624) di proprietà di terzi.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXX nata a XXXXX il XXXXX CF: XXXX di stato civile libero al momento dell'acquisto del bene.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue: (all. 3)**

Intestati: **XXXX**, nata a XXXXX il XXXX CF: XXXX, Proprietà per **1/1**

dati identificativi: **fg. 14 part. 176**

dati classamento: z.c. /// – Cat. D/1 – Cl. /// – cons. /// – sup. cat. /// - rendita € 3.191,70

Indirizzo: Via Magenta n. 67 Piano T

Dati derivanti da: - variazione nel classamento del 26/04/2002 pratica n. 356906;  
- variazione del 26/04/2001 pratica n. 428975 classamento;  
- impianto meccanografico del 30/06/1987 (fg. 14 mappali 176 e 178 graffati).

**1.4. Identificato al catasto Terreni del Comune di Cuggiono come segue: (all. 3)**

dati identificativi: **fg. 14 part. 176**

dati classamento: ENTE URBANO – ha 013.77

Dati derivanti da: - tipo mappale del 19/12/2000 pratica n. 238015;  
- variazione del 19/12/2000 pratica n. 238015 che ha soppresso la particella 178 ed ha costituito la particella 176 di 1377 mq;  
- impianto meccanografico del 2/01/1974.

**1.5. Coerenze**

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento all'estratto mappa: dapprima ragione di terzi al mapp. 624 indi ragione di terzi ai mappali 177 e 179, Via Magenta infine e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp. 624.



Salvo errori e come meglio di fatto.

## 1.6. 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

In Comune di Cuggiono

Fascia/zona: Rurale - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 9*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: agricoli, produttivi e residenziali.

Tipologia prevalente in zona: agricoli.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: produttiva (opificio).

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, i servizi di urbanizzazione secondaria sono posti a breve distanza nel centro del paese.

Servizi offerti nel raggio di un chilometro: negozi al dettaglio, bar, agenzia bancaria, farmacia, ufficio postale, Municipio (a circa 550 metri), chiesa parrocchiale, scuola primaria.

Principali collegamenti pubblici: a 350 m, in Via Garibaldi, fermata delle linee di autobus Z621 (Cuggiono-Milano Morino Dorino M1), Z622 (Cuggiono-Comaredo), Z627 (Cuggiono-Legnano Ospedale), Z646 (Castano FN-Magenta-Cuggiono).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 900 metri svincolo di "Mesero" della Strada Statale 336; a circa 4,5 chilometri uscita di "Marcallo con Casone" dell'autostrada A4 Torino-Trieste.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (*all. 1*)

Capannone produttivo ad un piano fuori terra costruito in epoca anteriore l'1.091967, presenta:

- struttura verticale: in c.a. gettato in opera;
- tetto a falde inclinate con shed e manto in tegole di laterizio nel capannone principale e tetto piano in laterocemento con doppia guaina nel corpo ad uso magazzino a nord; il corpo di fabbrica contenente i locali ad uso uffici/servizi presenta copertura in lastre di Eternit;
- tamponamenti: in muratura intonacata e tinteggiata;
- tettoia a confine con struttura in ferro e legno e manto di copertura in lastre di Eternit;
- tettoia sovrastante l'androne d'ingresso tra il capannone ed il magazzino con struttura in ferro e manto in lastre di Eternit;
- accesso: dalla Via Magenta attraverso area di proprietà di terzi distinta con il mappale 624 del foglio 14 attraverso portone scorrevole che collega al cortile interno e vetrina d'ingresso alla prima campata del capannone; l'immobile è inoltre dotato di accesso diretto dalla Via Magenta attraverso portone carraio in lamiera (civico 67) chiuso e non raggiungibile dal cortile interno in sede di sopralluogo per la presenza di materiale accatastato;
- condizioni generali dello stabile: scarse; la maggior parte degli ambienti produttivi e dell'area esterna è occupata da materiale accatastato che ha ostacolato le riprese fotografiche ed il rilievo delle misure; il capannone presenta controsoffitto in pannelli di fibra minerale in parte ammalorati, impianti e finiture in scarso stato manutentivo. Si precisa che in sede di sopralluogo non si ha avuto accesso alla cabina elettrica.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (*all. 1*)



**Corpo A:**Capannone, magazzino, tettoie

- pareti: intonacate e tinteggiate;
- plafoni: del capannone non visibili per presenza di controsoffitto in pannelli di fibra minerale, nel magazzino e nei locali uffici e servizi intonacati e tinteggiati;
- pavimenti: in battuto di cemento e piastrelle di gres ceramico nel capannone, in battuto di cemento nei magazzini, in marmette di cemento e lamparquet negli uffici, in piastrelle di ceramica nei servizi igienici;
- infissi esterni: in profilati di alluminio e vetro camera, in ferro con vetri semplici, in vetro-cemento;
- portoni d'accesso: a battente in lamiera di ferro verniciata al civico 67 di Via Magenta, di tipo scorrevole in lamiera verniciata dall'area al mapp. 624 ed in profilati di alluminio e vetrocamera nella prima campata del capannone ad uso esposizione con serranda esterna;
- controsoffitto in pannelli di fibre minerali;
- porte interne: in legno con inserti in vetro, in legno verniciato, in alluminio e vetro;
- imp. citofonico: non verificato;
- imp. elettrico: con distribuzione in canaline esterne;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: sono presenti degli split collegati a macchine esterne e Robur (seconda campata del capannone); nel locale ufficio adibito ad abitazione è presente una stufa e dei caloriferi (impianto non funzionante);
- imp. acqua calda sanitaria: autonomo con boiler elettrici;
- impianto di condizionamento: sono presenti split nei locali uffici;
- cortile in parte pavimentato ed in parte con ghiaia;
- altezza dei locali: 3,00 magazzino a nord, 3,86/4,10 h. prime campate del laboratorio al controsoffitto, 2,27 locale ufficio delimitato da pareti mobili nella seconda campata del laboratorio;
- condizioni generali degli immobili: scarse, necessitano di una pulizia generale, di una revisione e di un adeguamento degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, di climatizzazione), della sostituzione del controsoffitto interno e della sostituzione dei manti di copertura in lastre di Eternit delle tettoie e del corpo uffici/servizi.

**2.4 Breve descrizione della zona**

Il fabbricato oggetto di pignoramento è posto al civico 67 di Via Magenta, in zona periferica sud del Comune di Cuggiono, al confine con il territorio del Comune di Casate, zona urbanizzata, caratterizzata da insediamenti agricoli con puntuali insediamenti produttivi, non dotata dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza nel centro del paese; raggiungibile da arterie viarie primarie quali la SS 336 che collega all'uscita dell'autostrada A4 e, in direzione nord, all'aeroporto di Malpensa. Di fronte al civico 67 trova ubicazione la sede della società XXXX che opera nel settore della carpenteria medio pesante.

**2.5 Certificazioni energetiche:**

L'immobile non risulta censito al catasto energetico regionale.

**2.6 Certificazioni di conformità degli impianti**

Non recuperate.

**2.7 Certificazioni di idoneità statica**

Non presente nei fascicoli edilizi consultati durante l'accesso agli atti.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 5 aprile 2023 alla presenza dell'Avv. XXXX, Custode Giudiziario, è stato possibile accedere al bene grazie al signor XXXX amministratore della società XXXXX che occupa l'immobile dal 1998 in assenza di alcun titolo.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 7).

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

#### 4.1 Attuali proprietari

**XXXXX** – proprietà per la quota indivisa di 1/1 **dal 22/03/2011 ad oggi**.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Carlo Gaudenzi Notaio in Varese in data 22/03/2011 rep. nn. 82288/14777, registrato a Varese il 25/03/2011 al n. 2339 Serie 1T e trascritto a Milano 2^ in data 3/03/2011 ai nn.35546/20605. Prezzo di compravendita dichiarato: € 300.000,00. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c della signora XXXXX in qualità di titolare della società XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Cuggiono (MI), alla Via Magenta n. 67, costituito da edificio ad uso artigianale composto da laboratorio con annessi uffici, magazzino, servizi e locale caldaia al piano terra nonché, in diversi corpi di fabbrica, deposito-magazzino, cabina elettrica, due tettoie al piano terra ed area pertinenziale esclusiva. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Cuggiono al foglio 14 particella 176.

#### 4.2 Precedenti proprietari

**XXXXX** – proprietà per la quota di 1/1 dal **15/12/2010 al 21/03/2011**.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Giovanni Battista Calini Notaio in Brescia in data 15/12/2010 rep. nn. 91106/28916, registrato a Brescia il 23/12/2010 al n. 8489 e trascritto a Milano 2^ in data 29/12/2010 ai nn. 160321/95411. Copia della nota di trascrizione è allegata alla perizia.

A/c della società XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Cuggiono (MI), alla Via Magenta n. 67 p. T, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono al foglio 14 particella 176.

**XXXXX** – proprietà per la quota di 1/1 dal **11/12/2003 al 14/12/2010**.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Andrea Tosi Notaio in Samarate in data 11/12/2003 rep. nn. 9881/4124, trascritto a Milano 2^ in data 19/12/2003 ai nn. 184030/107790. Copia della nota di trascrizione è allegata alla perizia.

A/c della società XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Cuggiono (MI), alla Via Magenta n. 67 p. T, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono al foglio 14 particella 176.



Successivamente all'acquisto si segnala:

- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 30/06/2008 rep. n. 27285 Dott. Santus Armando Notaio in Bergamo, trascritto a Milano 2^ il 11/08/2008 ai nn. 110088/62421 da XXXXX in XXXXX con successive rettifiche:
  - trascrizione n. 97294 del 14/10/2008;
  - trascrizione n. 25108 del 18/04/2011;
  - trascrizione n. 31818 del 16/05/2011;
  - trascrizione n. 15286 del 5/03/2012;
  - trascrizione n. 73306 del 2/11/2012;
  - trascrizione n. 16489 del 13/03/2013;
  - trascrizione n. 39357 del 20/06/2013;
  - trascrizione n. 22982 del 14/04/2014;
  - trascrizione n. 7541 del 10/02/2015;
- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 9/03/2018 rep. n. 58497/26665 Dott. Santus Armando Notaio in Bergamo, trascritto a Milano 2^ il 21/03/2018 ai nn. 37130/25002 da XXXXX in XXXXX.

**XXXXX** – proprietà per la quota di 1/1 dal **17/04/1990 (ante ventennio)** al **10/12/2003**.

In forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 17/04/1990 rep. n. 14532 in autentica di firme Dott. Pessina Vincenzo Notaio in Rho trascritto a Milano 2^ il 11/12/2003 ai nn. 179160/105194.

A/c della società XXXXX.

**XXXXX** – proprietà per la quota di 1/1 dal **15/01/1982 (ante ventennio)** al **16/04/1990**.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Bucchini Sergio Notaio in Magenta in data 15/01/1982 rep. nn. 3456, registrato al Vol. I n. 139 il 28/01/1982 – Voltura n. 196839/1984 in atti dal 31/08/19880, trascritto a Milano 2^ in data 11/02/1982 ai nn. 8639/6746. Copia della nota di trascrizione è allegata alla perizia.

A/c della società XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Cuggiono (MI), alla Via Magenta n. 67 p. T, costituito da *fabbricato con area pertinenziale, già ad uso officio industriale ora in disuso ed abbandonato ed in parte cadente e per il residuo in pessime condizioni di manutenzione, con annesso terreno di fatto accessorio, ma in zona verde agricola e di rispetto stradale*, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Cuggiono al foglio 14 mappali 176 e 178 graffiati e al N.C.T. al fg. 14 mapp. 176 di 1.375 mq, mapp. 178 di 2 mq e mapp. 175 di 2.460 mq.

Con variazione del 19/12/2000 pratica n. 238015 il mappale 178 è stato soppresso e fuso nel mappale 176 di 1.377 mq, oggetto di pignoramento.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo del debitore (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 4/05/2023 si evince:

### 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**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2^ il **30/03/2011** ai nn. 35547/7642 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Dott. Carlo Gaudenzi Notaio in Varese in data 22/03/2011 rep. n. 82289/14778;

a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX;

contro XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 324.000,00 di cui € 180.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 15 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Cuggiono (MI) distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 14 mapp. 176 e nel Catasto Terreni al fg. 14 mapp. 176 di 1.377 mq.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 3/12/2022 rep. n. 32413 trascritto a Milano 2^ il **29/12/2022** ai nn. 187017/127186 contro XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Cuggiono (MI) distinta al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni al fg. 14 mapp. 176, per l'importo di € 121.995,18 oltre ad interessi e spese successive.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile non è parte di un condominio.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo con l'avvertenza che non si ha avuto visione completa e dettagliata di tutti gli ambienti per il materiale accatasto che ne impediva l'accesso e dell'intero solaio di copertura del capannone per la presenza di un controsoffitto.



**6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Non rilevate dal titolo di provenienza.

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

L'immobile pignorata è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posto al piano terreno con quota dei pavimenti del capannone e del magazzino alla stessa quota del cortile. Alcune difformità di quota del capannone sono collegate da rampe.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cuggiono in "Ambito residenziale consolidato ARes2" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma non dal punto di vista edilizio (vedasi paragrafo 7.2).

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cuggiono (all. 8):**

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver:

- presentato in data 24/03/2023 istanza di accesso agli atti;
- eseguito accesso agli atti in data 3/05/2023.

Dalla documentazione visionata si evince che l'immobile pignorato è stato edificato in epoca vecchia (l'anno di costruzione non è noto in quanto non sono stati recuperati nell'archivio del Comune i fascicoli degli atti di fabbrica) e successivamente è stato oggetto di ristrutturazione in forza di:

- Concessione Edilizia rilasciata in data 7/03/1985 n. 63/1984 prot. n. 5003 per parziale modifica del prospetto nord di un fabbricato esistente con indicazione delle destinazioni d'uso dei vari ambienti.
- Concessione Edilizia rilasciata in data 23/03/1988 n. 106/87 prot. n. 8260 per ripristino capannone esistente.

Nell'ultimo fascicolo consultato non risulta certificato di agibilità.

**7.2 Conformità edilizia:**

Al sopralluogo lo stato dei luoghi risultava non conforme con quanto rappresentato nei disegni di progetto allegati alla Concessione Edilizia del 1988 (ultima pratica edilizia reperita in Comune) per la realizzazione di opere interne quali:

- la realizzazione di pareti divisorie tra le prime tre campate del laboratorio (divisori in pareti mobili);
- la formazione di locali uffici delimitati da pareti mobili nella seconda campata del laboratorio;
- la posa di un controsoffitto nel capannone;
- la demolizione delle pareti interne che delimitavano i vani w.c. nel primo servizio igienico del corpo uffici/servizi;
- la parziale demolizione della parete divisoria tra i locali ufficio posti nell'angolo a nord-est;
- l'uso ad abitazione dei locali assenti ad ufficio;
- la demolizione della parete divisoria tra il magazzino e l'ufficio posti a sud (ultima campata).



Inoltre, si evidenzia la formazione di tre tettoie, non rappresentate nel disegno di progetto, una a copertura dell'ingresso dal civico 67, la seconda posta tra il deposito/magazzino a nord-est e la tettoia interna al cortile e la terza nell'angolo a sud-est del cortile.

Situazione regolarizzabile con:

- la rimozione delle partizioni interne eseguite per la suddivisione delle campate del capannone e la formazione di locali ufficio in quanto i locali costituiti non garantiscono i requisiti igienico-sanitari richiesti dalle norme vigenti (rapporti aeroilluminanti);
- la rimozione del controsoffitto;
- la rimozione delle tettoie non autorizzate;
- la presentazione di sanatoria (CILA) per le modifiche interne seguite nei locali del corpo uffici/servizi;
- la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (per questo adempimento si indica solo il costo dei professionisti non i costi relativi alle opere di adeguamento degli impianti che saranno funzionali all'attività che si insedierà nell'immobile).

Costi stimati € 17.300,00 di cui:

- opere di ripristino: € 10.000,00
- sanzione per opere interne uffici: € 1.000,00;
- onorario professionale per presentazione CILA in sanatoria: € 2.000,00 oltre contributo previdenziale ed IVA = € 2.500,00 in C.T.
- onorario professionale per presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità completa di idoneità statica: € 3.000,00 oltre contributo previdenziale ed IVA = € 3.800,00 in C.T.

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo lo stato dei luoghi risultava non conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 26/04/2001 (ultima planimetria in atti) fatto salvo per quanto sopra esposto in relazione alla conformità edilizia.

Situazione regolarizzabile con: presentazione di pratica Docfa di aggiornamento catastale successivamente all'esecuzione delle opere di ripristino e alla definizione della pratica edilizia di sanatoria.

Costi stimati: € 50,00 diritti catastali + onorario professionale di € 1.000,00 oltre contributo previdenziale ed IVA per un totale di € 1.300,00 in C.T.

TOTALE COSTI EDILIZI E CATASTALI: € 18.600,00

## 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 di alcune misurazioni effettuato sul posto dalla scrivente; è 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata (mq)
Laboratorio/uffici/magazzino	mq	713,00	100%	713,00
Magazzino/deposito	mq	140,00	100%	140,00
Cabina elettrica	mq	12,00	50%	6,00
Tettoie	mq	109,00	10%	10,90
Area a cortile	mq	403,00	10%	40,30
<b>TOTALE</b>	mq			<b>910,20</b>
<b>TOTALE in Cifra Tonda</b>	mq			<b>910,00</b>



## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2 Fonti d'informazione (all. 10)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Cuggiono

Fascia/Zona: Centrale/Centro urbano – B1 (zona limitrofa a quella in cui è ubicato l'immobile "R – Rurale" ove non sono riportate quotazioni di immobili a destinazione produttiva)

- valore mercato prezzo min. 500,00 / prezzo max. 650,00 (Euro/mq) per capannoni tipici (Cat. D/1) in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati", pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il periodo verificato (gennaio 2020 – gennaio 2023) non risultano registrate compravendite nel raggio di un chilometro dal bene pignorato.

Per la stima del bene si sono utilizzate, come comparabili, tre offerte di vendite pubblicate su Internet, sul sito Immobiliare.it, debitamente decurtate considerando attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto pari al 15% tra l'offerta proposta ed il prezzo finale. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare (*subject*), si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 340,00 €/mq. Si rimanda all'allegato 9 per il dettaglio dei comparabili utilizzati e la tabella di calcolo.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Opificio	D1	910,00	€ 340,00	€ 309.400,00
				<b>€ 309.400,00</b>

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



<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 309.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 15.470,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 18.600,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita: non dovuto	€ 0,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 275.330,00  
**arrotondato € 275.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : € 275.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre € 0,00

**arrotondato**

**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

Non risulta contratto di locazione registrato.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva e, con l'ausilio di un tecnico, procedere all'istruzione di una pratica di sanatoria per la regolarizzazione di alcune difformità interne riscontrate in sede di sopralluogo previo il ripristino dello stato assentito per il capannone mediante la demolizione delle partizioni interne, del controsoffitto e delle tettoie non autorizzate, e completare la sanatoria con aggiornamento catastale oltre alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità con idoneità statica.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo PEC del legale costituito.

Quanto sopra la sottoscritta ha 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: 9/05/2023

I'Esperta Nominata  
Arch. Monica Correggi



**ALLEGATI**

- 1) **N. 41 fotografie** relative al sopralluogo del 5 aprile 2023.
- 2) **Stralcio cartografie**
  - stralcio cartografia di zona, estratto catastale, vista aerea.
- 3) **Documenti catastali:**
  - estratto mappa Catasto Terreni;
  - visura storica per immobile al Catasto Terreni della particella pignorata del 30/04/2023
  - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare pignorata del 30/04/2023;
  - scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 26/04/2001 (ultima scheda in atti).
- 4) **Titolo di provenienza:**
  - atto di compravendita in data 22/03/2011 rep. n. 82288/14777 a rogito Notaio Gaudenzi.
- 5) **Certificati anagrafici:**
  - certificato storico di residenza della debitrice rilasciato in data 9/05/2023 dal Comune di Gavi-rate;
  - certificato contestuale di stato civile e di stato di famiglia della debitrice rilasciato in data 9/05/2023 dal Comune di Gavirate.
- 6) **Ispezioni ipotecarie:**
  - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della debitrice dal 22/03/2011 al 4/05/2023
  - nota di iscrizione ipotecaria del 30/03/2011 nn. 35547/7642;
  - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato al Catasto Terreni dal 27/08/1996 al 4/05/2023;
  - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato al Catasto Fabbricati dal 27/08/1996 al 4/05/2023;
  - nota di trascrizione provenienza del 29/12/2010 ai nn. 160321/95411;
  - nota di trascrizione provenienza del 19/12/2003 ai nn. 184030/107790;
  - nota di trascrizione provenienza del 11/02/1982 ai nn. 8639/6746.
- 7) **Documenti per verifica locazione:**
  - corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP I Milano – UT Milano 4 in data 24/02/2023 e 6/03/2023 con lettera in pari data prot. n. 73527.
- 8) **Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:**
  - Concessione edilizia n. 63/1984 con stralcio disegni di progetto;
  - Concessione edilizia n. 106/1987 con stralcio disegni di progetto;
  - Stralcio PGT e NTA.
- 9) **Documenti per valutazione:**
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona B1 del Comune di Cuggiono relativa al 2° semestre 2022;
  - verifica compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate nel periodo gennaio 2020 - gennaio 2023;
  - n. 3 offerte di vendita pubblicate su Internet utilizzate quali comparabili per la valutazione;
  - tabella di valutazione con i dati rilevati e l'analisi dei prezzi marginali.
- 10) **Perizia privacy.**

