

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCO BPM S.P.A.

contro:

OMISSIS

RG 1137/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. CIOCCA MAURIZIO GIUSEPPE**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in CUGGIONO (MI) – VIA A. DE GASPERI, 7

LOTTO UNICO appartamento piano T/S1 – sub 102 + box piano S1 – sub 114



Via A. de Gasperi, 7

INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T/S1

Bene in CUGGIONO (Mi) - VIA ALCIDE DE GASPERI n. 7- piano: T/S1

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **10**, particella **250**, **subalterno 102**

Corpo B: BOX PIANO S1

Bene in CUGGIONO (Mi) - VIA ALCIDE DE GASPERI n. 7- piano: S1

Categoria: **C/6** [autorimesse]

Dati Catastali: foglio **10**, particella **250**, **subalterno 114**

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – SUB 102: al sopralluogo occupato dal Sig. OMISSIS, esecutato e dalla Sig.ra OMISSIS, esecutata

Corpo B: BOX PIANO S1– SUB 114: al sopralluogo occupato da cose

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – SUB 102: L'appartamento è occupato dagli esecutati, nonostante le ripetute pec inviate all'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON si è ricevuto dalla stessa alcuna informazione in merito ad eventuali contratti di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

Corpo B: BOX PIANO S1– SUB 114: Il box è occupato dagli esecutati, nonostante le ripetute pec inviate all'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON si è ricevuto dalla stessa alcuna informazione in merito ad eventuali contratti di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

COMPROPRIETARI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – SUB 102: Nessuno

Corpo B: BOX PIANO S1– SUB 114: Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – SUB 102 + Corpo B: BOX PIANO S1– SUB 114

da liberi: € 98.000,00

da occupati: €. non ricorre il caso

Beni in CUGGIONO (Mi) – Via A. de Gasperi, 7

LOTTO UNICO: A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – **SUB 102** + B- BOX PIANO S1 – **SUB 114**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO: trattandosi di beni nello stesso complesso immobiliare si è deciso di proporre un lotto unico

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – **SUB 102**

1.1. Descrizione del bene

In Comune di CUGGIONO (Mi) - VIA ALCIDE DE GASPERI n. 7 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da tre locali oltre servizi (ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera 1, camera 2, bagno), balcone 1, balcone 2, una cantina di proprietà al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 03.10.2022 gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato in data 07.09.1968 alla data dell'atto di compravendita (20.07.1976). Residente in Cuggiono (Mi) – Via Alcide De Gasperi, 7 – coniugato – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4**)

e sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugata in data 07.09.1968 alla data dell'atto di compravendita (20.07.1976).

Residente in Cuggiono (Mi) – Via Alcide De Gasperi, 7 – coniugata – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4**)

GRAVA SUI SUB 102 e SUB 114

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue (all. 6,7,8)

Intestato: **OMISSIS, proprietà per 1/2,**

OMISSIS, proprietà per 1/2

dati identificativi: foglio **10**, particella **250**, **subalterno 102**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 5 vani; sup. catastale 92 mq; rendita € 309,87

indirizzo: Comune di Cuggiono (MI), VIA ALCIDE DE GASPERI n. 7 Piano T-S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD cortile comune mapp 250, SUD vano scale, EST cortile comune mapp 250, OVEST altra proprietà;

Della cantina: NORD parti comuni, SUD cortile comune, EST scale, OVEST passaggio comune;

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

Nessuna.

CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 114**1.6. Descrizione del bene**

In Comune di CUGGIONO (Mi) - VIA ALCIDE DE GASPERI n. 7, box auto posto al piano interrato composto da un locale.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 03.10.2022 gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato in data 07.09.1968 alla data dell'atto di compravendita (20.07.1976). Residente in Cuggiono (Mi) – Via Alcide De Gasperi, 7 – coniugato – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4**)

e sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugata in data 07.09.1968 alla data dell'atto di compravendita (20.07.1976).

Residente in Cuggiono (Mi) – Via Alcide De Gasperi, 7 – coniugata – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4**)

GRAVA SUI SUB 102 e SUB 114

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue (all. 6,9,10)

Intestato: **OMISSIS, proprietà per 1/2,**

OMISSIS, proprietà per 1/2

dati identificativi: foglio **10**, particella **250**, **subalterno 114**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 6; consistenza 15 mq; sup. catastale 15 mq; rendita € 37,96

indirizzo: Comune di Cuggiono (MI), VIA ALCIDE DE GASPERI n. 7 Piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

Del Box: NORD cortile comune, SUD caldaia, EST altra unità, OVEST passaggio comune;

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

Nessuna.

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

In Comune di Cuggiono (Mi)

Fascia/zona: CUGGIONO CENTRO

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: autobus 621– fermata Via Manzoni angolo Via de Agostini – 1,4 km.

Collegamento alla rete autostradale: A59/A4/E 64.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita nel 1970 con CONCESSIONE EDILIZIA E NULLA OSTA N. 142/1962 EMESSO IN DATA 05/02/1970 A FAVORE di OTTOLINI CARLA e ABITABILITA' N. 30 IN DATA 27/12/1971 A NOME DI OTTOLINI CARLA PER LA COSTRUZIONE DI 3 FABBRICATI AD USO ABITAZIONE.

L'unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento** al piano T/S1) è stata oggetto di pratica edilizia **DIA P.G. 0004613 DEL 17.5.2011, VARIANTE DIA P.G. 0008132 DEL 9.9.2011, AGIBILITA' N. 912/2012 DEL 27.1.2012, SCIA P.G. 0002362 DEL 12.3.2012, FINE LAVORI P.G. 0000036 DEL 2.1.2012 E AGIBILITA' N. 7078 /2013 DEL 20.8.2013** - per opere di modifiche interne.

Le unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento** al piano T/S1, **B: box** al piano S1) sono situate nel **FABBRICATO A** di n. 3 piani fuori terra più 1 piano interrato nella zona Hinterland di Milano, a Cuggiono, in Via A. De Gasperi, 7, paese situato a OVEST di Milano.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono parte in legno, parte in alluminio con tapparelle in pvc, i balconi hanno parapetto in ferro. L'ingresso alla palazzina avviene da Via A. De Gasperi, 7 attraverso un cancello pedonale in ferro che porta al cortile interno e da qui tramite una porta in alluminio e vetro si arriva alle scale interne e al piano terra(rialzato) dove è situata l'unità oggetto di pignoramento. Attraverso un cancello carraio si arriva al piano interrato box, dove è situata la seconda unità oggetto di pignoramento, box.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- androne: pareti in intonaco tintegeeato, pavimentazione in marmo;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 14 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – SUB 102

Abitazione di tipo Economico, posta al piano T/S1, composta da tre locali oltre servizi (ingresso, cucina, soggiorno, camera 1, camera 2, bagno), due balconi e una cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terra (rialzato).

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO PIANO T/S1– SUB 102

Appartamento

- esposizione: triplo affaccio a nord/ovest, sud/est e ad est;
- pareti: intonacate e tintegeeate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in ceramica, in parquet;

- infissi esterni: in legno con vetro doppio;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno e legno e vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: presente a split in soggiorno;
- altezza dei locali: mt 3,00 circa;

Cantina

- pareti rivestite in ceramica;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in ferro con vetro singolo;
- porta di accesso: in legno;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno elettrico;
- cantina attrezzata con lavabo, vasca, doccia, lavatrice;
- altezza dei locali: mt 2,20 circa;

CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 114

Autorimessa, posta al piano S1, composta un locale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano interrato.

Il bene pignorato è costituito da:

BOX PIANO T - SUB 114

Autorimessa

- porta d'accesso: in ferro a serranda;
- pavimento: in battuta di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella periferia Ovest di Milano, a Cuggiono in una zona centrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 2/4 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: autobus 621– fermata Via Manzoni angolo Via de Agostini – 1,4 km.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1– SUB 102 (all. 5)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico: CLASSE G – 278,91 KWH/MQA – valida fino al 21.5.2023

CORPO B: BOX PIANO S1– SUB 114

Non prevista per le autorimesse.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 –SUB 102

Al momento del sopralluogo, effettuato il 23/03/2023, è stato possibile accedere ai beni grazie ai Sigg. OMISSIS.

CORPO B: BOX PIANO T– SUB 114

Al momento del sopralluogo, effettuato il 23/03/2023, è stato possibile accedere ai beni grazie ai Sigg. OMISSIS.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 10, particella 250 SUB 102 + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 10, particella 250, SUB 114

L'appartamento e il box sono occupati dagli esecutati, nonostante le ripetute pec inviate all'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON si è ricevuto dalla stessa alcuna informazione in merito ad eventuali contratti di locazione a nome degli esecutati– OMISSIS (all. 11).

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 3,5)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 10, particella 250, SUB 102 + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 10, particella 250, SUB 114

OMISSIS, proprietà per la quota di 1/2, OMISSIS, proprietà per la quota di 1/2 dal 27.07.1976 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio NICOLA CAPUTO di MILANO in data 27.07.1976 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 09/08/1976 ai nn. OMISSIS.
Contro OMISSIS.

4.2. Precedenti proprietari

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 22.11.2022 – NOTAIO ROLANDO LAURA DI VENEZIA, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3,4)** alla data del 20.01.2023, e 15.03.2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

▪ ISCRIZIONI

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 10, particella 250, SUB 102 + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 10, particella 250, SUB 114

Ipoteca volontaria iscritta il 28/01/2010 ai nn OMISSIS

derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 25/01/2010 – rep. OMISSIS

a favore **CREDITO BERGAMASCO S.P.A.** con sede in Bergamo c.f. 00218400166
contro **OMISSIS**

Importo ipoteca € 206.720,00 di cui € 103.360,00 di capitale

durata del vincolo 10 anni

Grava sui sub 102 abitazione + cantina e 114 box

Ipoteca volontaria iscritta il 29/02/2012 ai nn OMISSIS

derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI in data 30/01/2012– rep. OMISSIS

a favore di **FARRUGGIA WALTER**, Nato il 03/06/1926 a BOLOGNA (BO), C.F. FRR WTR 26H03

contro **OMISSIS**, per **la quota di 1/2, OMISSIS, per la quota di 1/2**

Importo ipoteca € 40.000,00 di cui € 40.000,00 di capitale

Grava sui sub 102 abitazione + cantina e 114 box

Ipoteca giudiziale iscritta il 04/09/2018 ai nn OMISSIS

derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO in data 04/12/2019– rep. OMISSIS

a favore **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**, con sede in Roma c.f. 13756881002
contro **OMISSIS**, per **la quota di 1/2**

Importo ipoteca € 161.825,62 di cui € 80.912,81 di capitale

durata del vincolo

Grava SOLO SU 1/2 dei sub 102 abitazione + cantina e 114 box

- **PIGNORAMENTI**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 10, particella 250, **SUB 102 + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 10, particella 250, **SUB 114****

Pignoramento del 03/10/2022 rep. OMISSIS trascritto il 11/11/2022 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS, per la quota di 1/2, OMISSIS, per la quota di 1/2.

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento immobiliare pendente su OMISSIS.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dalla Dott.ssa Mara Turconi, mail : studio@maraturconi.it, emmestudio.amministrazione@gmail.com, cell +39 3442041739, che ha fornito le informazione che seguono **(all. 15)**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 10, particella 250, **SUB 102 + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 10, particella 250, **SUB 114****

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 173,90

Millesimi di riscaldamento: centralizzato

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 10, particella 250, **SUB 102 + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 10, particella 250, **SUB 114****

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 2.633,43 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non risultano spese non pagate.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile: sostituzione ripartitori di calore per € 599,96

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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 e a quello precedente, 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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 10, particella 250, **SUB 102**

NO: l'unità NON è accessibile ai disabili poiché per raggiungere il piano ci sono dei gradini in atrio privi di servoscala.

CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 10, particella 250, **SUB 114**

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano terra.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita nel 1970 con CONCESSIONE EDILIZIA E NULLA OSTA N. 142/1962 EMESSO IN DATA 05/02/1970 A FAVORE di OTTOLINI CARLA e ABITABILITA' N. 30 IN DATA 27/12/1971 A NOME DI OTTOLINI CARLA PER LA COSTRUZIONE DI 3 FABBRICATI AD USO ABITAZIONE.

L'unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento** al piano T/S1) è stata oggetto di pratica edilizia **DIA P.G. 0004613 DEL 17.5.2011, VARIANTE DIA P.G. 0008132 DEL 9.9.2011, AGIBILITA' N. 912/2012 DEL 27.1.2012, SCIA P.G. 0002362 DEL 12.3.2012, FINE LAVORI P.G. 0000036 DEL 2.1.2012 E AGIBILITA' N. 7078 /2013 DEL 20.8.2013** - per opere di modifiche interne.

Le unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento** al piano T/S1, **B: box** al piano S1) sono situate nel **FABBRICATO A** di n. 3 piani fuori terra più 1 piano interrato nella zona Hinterland di Milano, a Cuggiono, in Via A. De Gasperi, 7, paese situato a OVEST di Milano.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di CUGGIONO in ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO –ART. 9, ART. 10 La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico. L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di CUGGIONO (all. 13):

- **CONCESSIONE EDILIZIA E NULLA OSTA N. 142/1962** EMESSO IN DATA 05/02/1970 A FAVORE di OMISSIS
- **ABITABILITA' N. 30** IN DATA 27/12/1971 A NOME DI OTTOLINI CARLA PER LA COSTRUZIONE DI 3 FABBRICATI AD USO ABITAZIONE
- **DIA P.G. 0004613 DEL 17.5.2011** per opere interne a nome OMISSIS
- **VARIANTE DIA P.G. 0008132 DEL 9.9.2011** per opere interne a nome OMISSIS
- **AGIBILITA' N. 912/2012 DEL 27.1.2012**
- **SCIA P.G. 0002362 DEL 12.3.2012** per opere interne a nome OMISSIS
- **SCIA P.G. 0002362 DEL 12.3.2012** per opere interne a nome OMISSIS

- FINE LAVORI P.G. 0000036 DEL 2.1.2012
- AGIBILITA' N. 7078 /2013 DEL 20.8.2013

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 10, particella 250, SUB 102

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata

CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 10, particella 250, SUB 114

Al sopralluogo il box risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 10, particella 250, SUB 102

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 05.06.2012.

CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 10, particella 250, SUB 114

Al sopralluogo il box risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 01.03.1972.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750/2005 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 10, particella 250, SUB 102 + **CORPO B:** BOX PIANO S1– foglio 10, particella 250, SUB 114

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.T	mq	81,0	100%	81,0
balconi	mq	11,5	25%	2,9
cantina	mq	7,7	25%	1,9
box	mq	16,0	a corpo	a corpo
TOTALE		97,0		85,8
		mq. Lordi		mq commerciali

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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2022 – zona B1 –: Cuggiono- Centrale

quotazioni di **abitazioni civili** normale da € 850,00/mq. a € 1.150,00/mq.

box da € 650,00/mq. a € 900,00/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Cuggiono

Fascia/Zona: Cuggiono - Centrale

Valore mercato prezzo **abitazioni civili** min. 850,00 / prezzo max. 1.150,00(Euro/mq)

Valore mercato prezzo **box** min. € 650,00/mq. max € 900,00/mq

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: Cuggiono Centro

valore di compravendita **appartamenti** ristrutturati prezzo min. 750,00 / prezzo max. 1.400,00. (Euro/mq)

valore di compravendita **box** prezzo min. 11.000,00 / prezzo max. 15.000,00. (a corpo)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 550,00 – 1.150,00

box €. 13.000,00/15.000,00

- Borsino immobiliare nazionale: immobili fascia media €. 781,00-986,00 (media 884,009)

box: €. 684,00 -836,00 (media 760)

9.3. Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 10, particella 250, **SUB 102** + **CORPO B:** BOX PIANO S1– foglio 10, particella 250, **SUB 114**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico	A/3	87,0	€ 1.100,00	€ 95.700,00
box	C/6	16,0	a corpo	€ 13.000,00
TOTALE				€ 108.700,00

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

VALORE LOTTO unico		
CORPO A: appartamento p.t/s1 + CORPO B: box p.s1		€ 108.700,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 5.435,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ -
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 5.200,00
TOTALE		€ 98.065,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO		€ 98.000,00
		arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO (Non ricorre il caso)		€ -

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 sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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.

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.
Milano 12/04/2023

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn.26503/2022 del 03/10/2022
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 159708/107887 del 11/11/2022
- all. 3.** certificato notarile- Rolando Laura – 22.11.2022

- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 20/01/2023 – 15.03.2023
- all. 5.** atto di provenienza 1976
- all. 6.** estratto di mappa part. 250
- all. 7.** visura catastale sub 102
- all. 8.** scheda catastale-planimetria sub 102
- all. 9.** visura catastale sub 114
- all. 10.** scheda catastale-planimetria sub 114
- all. 11.** verifica contratti affitto
- all. 12.** certificati di residenza/stato di famiglia/estratto riassunto matrimonio
- all. 13.** pratiche edilizie
- all. 14.** fotografie
- all. 15.** spese condominiali
- all. 16.** verbale sopralluogo
- all. 17.** mail invio documenti creditori