

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

COPIA PRIVACY

RG 563/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina e box in Cuggiono (MI) Via Don Giuseppe Albeni, 3



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Cuggiono (Mi) Via Don Giuseppe Albeni n. 3 (catastalmente via Don Albeni n.3)

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 12, particella 412, subalterno 9

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

Dati Catastali: foglio 12 particella 412, subalterno 51

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare è risultato libero, ed è stato visionato con l'Avv. Andrea Esposito delegato dal custode giudiziario e la dott.ssa Margherita Degrassi curatore dell'eredità giacente dell'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 99.000,00

da occupato: non ricorre il caso



Comune di Cuggiono (Mi)

Fascia/zona: semi periferica

Tipologia prevalente: residenziale

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel raggio di circa mt. 800 sono presenti infrastrutture commerciali di media rilevanza, nonché strutture di servizio e sanitarie.

Principali collegamenti pubblici: comune di circa 8000 abitanti, ubicato ad ovest di Milano distante km 30; collegato dalla tangenziale ovest con immissione sulla A/4 Mi-To uscita Marcallo con Casone per poi proseguire sulla Sp.117. Tale comune è raggiungibile anche con trasporto pubblico attraverso la linea extraurbana ATM Milano, Magenta, Cuggiono, con fermata a circa mt. 400.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso condominiale di cui le unità immobiliari sono parte è costituito da un lotto di terreno delimitato da recinzione su strada sul quale insistono tre fabbricati con tipologia costruttiva simile, che si sviluppano su quattro piani fuori terra, orientati simmetricamente, collegati mediante i corpi scala al piano interrato destinato a cantine e box.

In particolare l'appartamento è ubicato nel fabbricato "A", al quale si accede attraverso i camminamenti dell'area condominiale destinata a verde, il cui ingresso è delimitato da cancelletto in ferro verniciato sul fronte strada.

Le caratteristiche estrinseche sono definite come segue:

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
 - facciate: i prospetti del fabbricato "A" allo stato attuale sono oggetto di un intervento rientrante nel super bonus 110%, i lavori in corso sono orientati alla formazione del cappotto.
 - copertura: a falde con manto in laterizio
 - accesso: portoncino con struttura in alluminio e vetro;
 - atrio e corridoio comune: pavimentazione in marmette, pareti intonacate e tinteggiate;
 - serramenti esterni: in legno con doppi vetri e oscuramenti a tapparella (probabile oggetto di sostituzione)
 - scala: a rampe con pedate e alzate rivestite in marmo; pareti finite al civile intonacate e tinteggiate;
- corsello box: pavimentazione autobloccante
 corridoio cantine: battuto di cemento
- ascensore: presente;
 - servizio di portineria: non presente;
 - condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: in corso di ristrutturazione

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Appartamento

- esposizione: affaccio su area verde lato ovest;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in monocottura nel locale bagno fino h mt. 2.40;
- pavimenti: in parquet nelle camere, in monocottura nella zona giorno e nel bagno.
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;



- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca, sanitari e rubinetteria di tipo standard;
- impianto di condizionamento: presente in camera da letto
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;
- condizioni generali: buone

Cantina:

- porta di accesso: metallica;
- pareti: divisori in blocchi cls h mt. 2.40;
- pavimenti: battuto di cemento;
- impianto elettrico: punto luce;

Box:

- porta di accesso: basculante metallica;
- pareti: divisori in pannelli c.a. h mt. 2.40;
- pavimenti: battuto di cemento;
- impianto elettrico: punto luce;

2.4. Certificazioni energetiche

Appartamento: l'ape risulta scaduta in data 24.10.2022

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo nell'unità immobiliare è avvenuto in data 10.05.2023 alle ore 10,00 **(all. 7)**.

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare è risultato libero, ed è stato visionato con l'Avv. Andrea Esposito delegato dal custode giudiziario e la dott.ssa Margherita Degrassi curatore dell'eredità giacente dell'esecutato

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente quale dante causa l'esecutato come da esito trasmesso dall' Agenzia delle Entrate **(all. 8)**

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nel certificato ipotecario speciale protocollo n. MI 385950 del 20.06.2022 **(all.9)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 10)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(da all.11 a all.12)** risulta quanto segue:



4.1. Attuale proprietà

nato a _____ il _____ C.F. _____ proprietà per la quota dell'intero pervenutogli in forza dell'atto a rogito Notaio Luigi Martino Amabile di Milano del 28.01.2019 rep. 5901/5155 (dati di registrazione assenti) trascritto a Milano 2 il 29.01.2019 ai n. 10656/7183.

4.2. Precedenti proprietà

Al ventennio l'unità immobiliare era di proprietà di _____ nata a Magenta il _____ e _____ nato a Milano il _____ per la quota di ½ ciascuno, pervenutogli in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Germano Zinni di Castano Primo del 30.04.2002 rep. 70283/8209, registrato a Magenta il 16.05.2002 al n. 493, trascritto a Milano 2 il 14.05.2002 ai nn. 34648/58583

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nel certificato ipotecario speciale protocollo n. MI 385950 del 20.06.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non rilevate

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Non rilevate

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Servitù a favore di ENEL per la collocazione di cabina elettrica situata su via Cicogna, costituita con atto Notaio Ferruccio Brambilla di Milano del 29.10.1984 rep.60971 (dati di registrazione assenti) trascritto a Milano 2 il 28.11.1984 ai n.75876/60392 **(all.13)**

Eventuali note/osservazioni: ///

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 29.01.2019 ai nn. 10658/1580 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Amabile Luigi Martino di Milano in data 28.01.2019 rep. 5902/5156

A favore: _____ con sede in Milano C.F. _____

Contro: _____ I nato a _____ il _____ C.F. _____

Importo ipoteca € 200.000,00 di cui €. 100.000,00 di capitale

Durata del vincolo anni 30

Gravante sui beni in oggetto

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 10.06.2022 ai nn. 83234/56093 derivante da atto giudiziario emesso



dal Tribunale di Milano in data 16.05.2022 rep. 1147/2022

A favore: .. con sede in Cuggiono C.F.

Contro: nato a il C.F.

Importo pignoramento € 6.332,27 oltre interessi e spese legali

Eventuali note/osservazioni: ///

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo con sede in
che ha fornito le informazioni che seguono **(all.**

14)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

- Abitazione: mm. 15,922
- Cantina: mm 0,097
- Box; mm1,665

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 luglio e al 30 giugno e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024: € 1050,00

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

- Conguaglio € 4.640,00

Spese straordinarie superbonus 110% deliberate in data 17.7.2021: €. 3.500,00

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

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

Non rilevati

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata successivamente al 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cuggiono e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.



L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 15):

- Concessione per opere edilizie del 1.12.1977 n. 125/77 prot.4442 costruzione di edifici di civile abitazione su P.L. approvato
- Concessione edilizia del 29.01.1980 n. 151 prot. 9821 esecuzione delle opere di urbanizzazione e sistemazioni stradali
- Concessione edilizia del 17.06.1982 n. 47 prot. 3579 costruzione di n.4 edifici di civile abitazione in variante alla C.E. n.125/77
- Concessione edilizia del 7.07.1986 n. 90/85 prot. 6024 costruzione di n.4 edifici di civile abitazione variante in corso d'opera
- Comunicazione per modifiche interne ai sensi dell'art.26 legge 47/85 inoltrato al Comune di Cuggiono il 21.03.2003 prot.2931
- Certificato di agibilità n. 4 del 28.07.1987

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il compendio immobiliare risultava conforme alle planimetrie allegate ai citati provvedimenti edilizi.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	78,0	100%	78,0
balcone	mq.	14,0	30%	4,2
cantina	mq.	2,5	30%	0,8
Totale	mq.	94,5		83,0
box	mq.	16,0		16,0
Totale	mq.	16,0		16,0

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 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

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richieste/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2022 – zona B1 – Centrale/Centro Urbano

- quotazioni di abitazioni civili da € 850,00/mq. a € 1.150,00/mq
- quotazioni di box da € 650,00/mq. a € 900,00/mq

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione + balconi+cantina	A3	83,0	€ 1.200,00	€ 99.600,00
Box	C6	16,0	€ 800,00	€ 12.800,00
				€ 112.400,00

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

LOTTO 001

• Valore (appartamento+ cantina e box)	€ 112.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.620,00
• Spese condominiali insolute:	-€ 8.140,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
	€ 98.640,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 99.000,00
	arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00



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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non sono state rilevate criticità in sede peritale

Il sottoscritto Dott. Massimo Madaschi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'Esecutato a mezzo e mail.

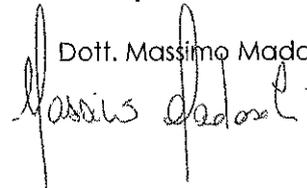
Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità

Con ossequio.

Milano 28 luglio '23

l'Esperto Nominato

Dott. Massimo Madaschi



ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** planimetria catastale C6
- all. 4.** visura storica catastale A3
- all. 5.** visura storica catastale C6
- all. 6.** rilievo fotografico
- all. 7.** verbale di sopralluogo
- all. 8.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 9.** certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 10.** titolo di provenienza proprietà
- all. 11.** ispezione ipotecaria per immobile
- all. 12.** ispezione ipotecaria per nominativo
- all. 13.** Servitù
- all. 14.** esito istanza stato debitorio condominiale
- all. 15.** titoli edilizi
- all. 16.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 17.** giuramento dell'esperto

