

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG 15/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott. sa SILVIA VAGHI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO: unità immobiliari in CUGGIONO via BELLOTTI n. 20/22



Facciata ingresso >>appartamento 1° p



Facciata opposta all'ingresso >>appartamento 1°p e box

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Cuggiono via Bellotti n. 20/22

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

Dati Catastali: foglio **13**, particella **551**, subalterno **703**

Corpo B

Bene in Cuggiono via Bellotti n. 20/22 (ingresso carraio n°18)

Categoria: **C/6** [stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse]

Dati Catastali: foglio **13**, particella **551**, subalterno **704**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da [REDACTED]

Corpo B: al sopralluogo in uso a [REDACTED]

Contratti di locazione in essere

Nessuno – i beni sono utilizzati da [REDACTED]

Comproprietari

PROPRIETA' 1/1

- signor [REDACTED]
regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- signora [REDACTED]
regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO UNICO

CORPO A+ CORPO B

da liberi: € 72.000,00 (euro settantaduemila/00)

da occupati: non ricorre il caso

LOTTO UNICO**(Appartamento al piano 1° con cantina + box al piano s1)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Cuggiono, via Bellotti n. 20/22, consistente in un appartamento posto al piano 1°, composto da:

- ingresso
- soggiorno
- cucina
- disimpegno zona notte
- due camere – di cui una con loggia
- bagno
- vano ripostiglio

e un vano cantina al piano cantinato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** della **proprietà** dell'immobile di [REDACTED]
[REDACTED]
preciso che sull'atto d'acquisto del 15/12/1999 viene indicato che il soggetto è coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue (all. da 1 a 3)

Intestato 1: [REDACTED]
[REDACTED]

intestato 2: [REDACTED]
[REDACTED]

l'acquisto dell'unità immobiliare è stato fatto in regime di comunione dei beni
dati identificativi: foglio **13**, particella **551**, subalterno **703**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 5,5 vani; superficie catastale 84 – escluse
sup. scoperte mq 83 -; rendita € 340,86

indirizzo: Comune di CUGGIONO, via BELLOTTI n. 20/22 piano 1°- S1;

dati derivanti da:

- scheda d'impianto n. 21265.1/1979 presentata il 18/05/1979
- aggiornamento associazione planimetria del giorno 22/06/2022 pratica n. MI0246902 a seguito della presentazione dell'istanza del 17/06/2022.

Nota:

l'istanza è stata presentata allo scopo di abbinare correttamente la planimetria al subalterno 703.

Tenuto conto che alla scheda d'impianto n. 21265.1/1979 è stato assegnato il sub. 703 (ma è stata creata erroneamente la corrispondenza con la scheda n. 21266/1979),

a conferma si veda la posizione rappresentata sulla scheda d'impianto n. 21265.1/1979 che corrisponde alle coerenze e a quanto indicato sull'atto d'acquisto dei sigg. [REDACTED]

Come sopra indicato la planimetria inizialmente associata al sub. 703 è la n. 21266/1979, che corrispondeva ad un'unità immobiliare di diversa consistenza e con accesso da un'altra scala, quindi non la n. 21265.1/1979.

1.4. Coerenze

dell'appartamento da Nord in senso orario:
altra unità immobiliare (appartamento interno 7),
cortile comune
altra unità immobiliare (appartamento n. 5) ed enti comuni/vano scala comune
cortile comune.
della cantina da Nord in senso orario:
locale caldaia
cortile comune
altra unità immobiliare (cantina n. 10)
corridoio 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

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Cuggiono, via Bellotti n. 20/22 (ingresso dal n°18), consistente in un box posto al piano seminterrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** della **proprietà** dell'immobile di [REDACTED]
[REDACTED]
preciso che sull'atto d'acquisto del 15/12/1999 viene indicato che è coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue (all. 1, 4 e 5)

Intestato 1: [REDACTED]
[REDACTED]
intestato 2: [REDACTED]
[REDACTED]

l'acquisto dell'unità immobiliare è stato fatto in regime di comunione dei beni
dati identificativi: foglio **13**, particella **551**, subalterno **704**
dati classamento: cat. **C/6**; classe 7; consistenza mq 10; superficie catastale 11 – rendita € 29,44
indirizzo: Comune di CUGGIONO, via BELLOTTI n. 20/22, piano S1;
dati derivanti da:
scheda d'impianto n. 21286.1/1979 presentata il 18/05/1979

1.4. Coerenze da Nord in senso orario:

altra unità immobiliare (box n. 26)
corridoio comune delle cantine
altra unità immobiliare (box n. 28)
cortile comune.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Cuggiono

Fascia/zona: semicentrale / ai margini del nucleo centrale

Tipologia prevalente: edifici monofamiliari e multipiano ad uso abitazione, aree a verde pubblico.

Destinazione: principalmente residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 200 mt dalla fermata di pullman/autobus

Principali collegamenti viabilistici: a circa 9 Km da Magenta (stazione ferroviaria)

a circa 8 Km dall'autostrada A4 (Torino /Venezia /Trieste).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il Condominio di via Bellotti n. 20/22 è costituito da due palazzine simili con area cortilizia esterna e corpo box esterno.

I Corpi A e B insistono nella palazzina con accesso pedonale da via Bellotti n. 20 e accesso carraio dal civico n. 18.

La palazzina è costituita da tre piani fuori terra oltre al piano semi interrato adibito a cantine e box, la distribuzione è su due scale

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: ad intonaco e porzioni rivestite con piastrelle smaltate;
- accesso: portoncino delle scale in metallo e vetro;
- androne: pareti intonacate con parte finteggiata e parte smaltata, pavimentazione in materiale lapideo;
- scale: a rampe parallele rivestite di materiale lapideo di due colori;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: normali/discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7)

CORPO A

Unità immobiliare sita nel Comune di Cuggiono, via Generale Bellotti n. 20/22, consistente in un appartamento posto al piano 1°, composto da tre locali più servizi e vano cantina al piano s.l.

L'appartamento è costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, camera da letto con terrazzino, camera da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio. Completa l'unità immobiliare il vano cantina di pertinenza al piano seminterrato.

Appartamento altezza cm 300

- esposizione: doppio affaccio Est/Ovest;
- porta di accesso: blindata – in buone condizioni -;
- infissi esterni: in legno – originali / in condizioni compatibili con l'età -;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- porte interne: tipo a battente in legno e vetro "a quadrotti"– in buone condizioni -;
- pareti: normalmente tinteggiate – in buone condizioni -,
finitura in piastrelle di ceramica in bagno – in buone condizioni -;
- pavimenti: in bagno e cucina in ceramica - in buone condizioni –
in soggiorno, ingresso, disimpegno e camere in palladiana - in buone condizioni -;

- impianto videocitofonico: presente;
 - impianto elettrico: sotto traccia;
 - impianto idrico: sotto traccia;
 - impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa;
 - acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno posto in cucina;
 - servizio igienico: -rifatto negli anni 2000 - attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca;
 - impianto di condizionamento: non presente;
 - altezza dei locali: m 3 circa;
- condizioni generali: discrete/buone.

Cantina altezza cm 250

- esposizione: affaccio Est;
 - porta d'accesso: sul lato Ovest- in legno;
 - pavimento: in battuto di cemento;
 - pareti e plafone: intonacati;
 - punto luce: presente.
- condizioni generali: discrete/buone.

CORPO B

Box altezza cm 250

- porta d'accesso: basculante in lamiera verniciata – condizioni sufficienti - ;
 - pavimento: in cemento;
 - pareti e plafone: intonacati e imbiancati;
 - punto luce presente.
- condizioni generali: discrete.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico.

CORPO B

Non prevista per i box.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 04/05/2022.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario avv. Michele Giliberti, sono stati ricevuti da [REDACTED] ex moglie dell'esecutato che si è dimostrata collaborativa. La [REDACTED] ha dichiarato di occupare/utilizzare i beni con la figlia.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa l'esecutato come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate (**all. 6**).

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

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 30/11/2021

trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 17/01/2022 ai nn. 3543/2444

contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in comunione dei beni con [REDACTED]

in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Importo € 37.975,10 oltre alle spese ed agli interessi.

- **Altre trascrizioni/**

Eventuali note/osservazioni:

si precisa che sul Pignoramento e sulla relativa Nota di Trascrizione viene indicato che [REDACTED] è nato il 31/01/1968 anziché il 03/01/1968 (data corretta).

Il C.F. indicato sul Pignoramento è corretto.

Inoltre, **la provincia di nascita indicata (Mi) è errata poiché Muggiò si trova in Monza Brianza (Mb).**

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 9**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio GR AMMINISTRAZIONI s.n.c. con sede in Busto Arsizio che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 13**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

CORPO A mill. 51,55/1000 sull'atto di proprietà € 51,55/1010,47 sul riparto delle spese

CORPO B mill. 3,13/1000 sull'atto di proprietà € 3,13/1010,47 sul riparto delle spese

Millesimi di riscaldamento 54,217/1000

Si allega il Regolamento di Condominio (**all. 14**).

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del Condominio va dal 01 Ottobre al 30 Settembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile:

CORPO A € 1.880,00 circa (compreso il riscaldamento)

CORPO B € 80,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per € 0,00

E' previsto il rifacimento della copertura condominiale, attualmente in amianto. La spesa non è ancora stata approvata né deliberata.

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 /

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

6.4. Presenza di amianto

La copertura dei due fabbricati che costituiscono il Condominiali è in amianto.
Il Condominio ha in previsione di sostituire la copertura.
L'intervento e la relativa spesa non sono stati deliberati.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto nel vigente PGT del Comune di Cuggiono - Piano delle Regole – del Novembre 2017 è disciplinato come segue:

- Tessuto Consolidato Residenziale
- "ARes 1"

Risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: /

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

Pratiche edilizie relative all'intero fabbricato

- Nulla Osta n. 29 del 11/06/1964 richiedenti sigg. [REDACTED]
indirizzo: Via Magenta -Piazza San Maurizio
- Autorizzazione di Abitabilità n. 51 del 30/12/1964
- D.I.A. PG 7699 del 10/10/1997 - intervento di manutenzione straordinaria relativo alla centrale termica ed il locale caldaia -
- D.I.A. PG 7700 del 10/10/1997 - relazione tecnica relativa alla centrale termica - DM 13/12/1993 ALL. A.

Tra le varie pratiche edilizie che l'ufficio tecnico mi ha messo a disposizione ed ho potuto visionare non vi sono pratiche/condoni/sanatorie relative alle due unità immobiliari oggetto del presente Pignoramento.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo eseguito il 04/05/2022:

CORPO A – appartamento – non risultava conforme al progetto edilizio autorizzato; mancano due porte interne.

Nello specifico tra ingresso e soggiorno e tra ingresso e cucina.

L'irregolarità è sanabile semplicemente riposizionando le porte rimosse.

Costi stimati € 1.000,00.

CORPO B – box – non risultava conforme al progetto autorizzato.

Gli abusi consistono alle sole opere interne. Nello specifico sono stati creati:

- il vano porta tra il box ed il corridoio delle cantine
- la parete inclinata in prossimità della porta verso le cantine.

L'irregolarità è sanabile, è necessario:

- ✓ presentare la pratica edilizia in sanatoria,

- ✓ pagare l'oblazione,
- ✓ sostituire la porta attuale con una porta REI adeguata.

Costi stimati:

€ 2.500,00 + oblazione stimata in € 1.000,00= totale € 3.500,00

Totale regolarizzazione CORPI A e B € 4.500,00.

Nota:

ho rilevato delle difformità sugli spazi comuni condominiali.

Le irregolarità sono sanabili.

7.3. Certificato di idoneità statica:

Non presente nel fascicolo edilizio visionato in occasione della visura dei fascicoli edilizi.

7.4. Conformità catastale

Al sopralluogo

il CORPO A – appartamento - risultava conforme alla scheda catastale attualmente in atti.

il CORPO B - box - risultava conforme alla scheda 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	82,0	100%	82,0
loggia	mq	3,2	50%	1,6
cantina	mq	8,0	25%	2,0
		93,2		85,6
		mq lordi		mq commerciali

destinazione CORPO B	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
box	mq	12,0	100%	12,0
		12,0		12,0
		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 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)
1° semestre 2022 – zona B1 – Centrale/centro urbano
quotazioni di
abitazioni civili stato conservativo normale da € 850,00/mq a € 1.150,00/mq
box da € 650,00/mq a € 900,00/mq

- Annunci di
appartamenti con caratteristiche simili in zona da € 850,00/mq a € 1.400,00/mq.
box da € 500,00/mq a € 900,00/mq.

Nel medesimo edificio attualmente vi è un appartamento in vendita di pari superficie e tipologia (prezzo indicato sull'annuncio € 77.000,00) a circa € 900,00/mq. Tenuto conto della trattativa il prezzo di vendita potrà essere di circa € 850,00/mq.

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A/3	85,6	€ 850,00	€ 72.760,00
				€ 72.760,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C/6	12,0	€ 650,00	€ 7.800,00
				€ 7.800,00

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.

LOTTO 001

• Valore (appartamento con cantina CORPO A + box CORPO B)	€ 80.560,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 4.028,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.500,00
	€ 72.032,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 72.000,00 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

Non necessario perché le unità immobiliari non sono locate.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il Pignoramento colpisce l'intera quota di proprietà 1/1. Si rende noto che:
l'unità immobiliare abitativa - CORPO A – non può essere comodamente divisa,
l'unità immobiliare box - CORPO B – non può essere divisa.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta arch. Cristina Berno 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 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.



Cordialmente.

Milano, 7/11/2022

l'esperto nominato

arch. Cristina Berno
firmato digitalmente

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A/3
- all. 3.** visura storica catastale A/3
- all. 4.** planimetria catastale C/6
- all. 5.** visura storica catastale C/6
- all. 6.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 7.** rilievo fotografico
- all. 8.** titolo di provenienza (atto del 15/12/1999)
- all. 9.** certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 10.** ispezione ipotecaria per nominativo 
- all. 11.** ispezione ipotecaria per nominativo 
- all. 12.** Ipoteca cancellata
- all. 13.** comunicazione spese condominiali
- all. 14.** Regolamento di Condominio
- all. 15.** titoli edilizi.