

# TRIBUNALE di MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Creditori procedenti: SPC s.r.l.

contro

Esecutato: 

Unità immobiliari site in: Cuggiono, via Villoresi n. 8/A

# RGE 1836/2016

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Esperto Nominato: Arch. Fabio Colmano

Custode giudiziario: Sivag

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

**Arch. Fabio Colmano**

Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.4604  
Albo dei Consulenti del Tribunale di Milano n.11428  
C.F. CLMFBA57C07F205A – P.IVA N. 07680380156

con studio in Milano – Via Jacopo Dal verme 5  
tel. 02-87380716  
e-mail: architetto@colmano.com

Architetto Colmano Fabio  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti Milano n: 4604 – Albo CTU Tribunale Milano n° 11428  
architetto@colmano.com



INDICE SINTETICO						
<b>LOTTO UNICO</b>						
Ubicazione:	Cuggiono, via Villoresi 8/A					
Corpo:	Appartamento e Cantina + Box					
Piano:	Appartamento e Cantina 2-T; Box T					
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
Appartamento e cantina	8	427	22	A/2	8 vani	661,06 €
Box	8	427	7	C/6	19 mq	48,08 €
<b>STATO DI POSSESSO</b>						
Nome e Cognome:						Codice Fiscale
Proprietà:						Proprietà per 1/1
Occupazione:						L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, al momento delle operazioni peritali, sono risultate occupate dall'esecutato.
<b>CONTRATTI DI LOCAZIONE</b>						
Esistenza:	NO					
<b>CONVENZIONI MATRIMONIALI</b>						
NESSUNA						
<b>CREDITORI</b>						
Creditore Procedente:	SPC S.r.l.					
Creditori Iscritti:	NESSUNO					
<b>REGOLARITA' URBANISTICA</b>						
CONFORME	Ambito residenziale consolidato					
<b>REGOLARITA' EDILIZIA</b>						
Appartamento e cantina	CONFORME					
Box	CONFORME					
<b>REGOLARITA' CATASTALE</b>						
Appartamento e cantina	NON CONFORME					
	SANABILE	Aggiornamento Catastale	Circa	500,00 €		
Box	CONFORME					
<b>APE (Attestato di Prestazione Energetica)</b>						
NON PRESENTE						
<b>STIMA E CONSISTENZA</b>						
SUPERFICIE COMMERCIALE	appartamento	122,2 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)				
	box	19,6 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)				
VALORE UNITARIO DI STIMA	appartamento	1050,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle decurtazioni)				
	box	750,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle decurtazioni)				
<b>PREZZO</b>						
Lotto Unico: appartamento sub 22 + box sub 7						
Valore di stima (al lordo delle detrazioni):						143.010,00 €
Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)						132.300,00 €
Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)						111.000,00 €



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpo in data 28/04/2017 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

\*\*\* \*\*

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Cuggiono dal quale assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

Le unità immobiliari sono state regolarmente visionate in data 05/02/2018 alla presenza del Custode Giudiziario nominato Sivag oltre che dall'esecutato che ha consentito l'accesso alle unità immobiliari.

L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della puntuazione, si precisa quanto segue:

\*\*\* \*\*

**DESCRIZIONE SOMMARIA:**

***Caratteristiche della zona:***

Il Comune di Cuggiono fa parte della città metropolitana di Milano ed è territorialmente ubicato a nord-ovest della città di Milano stessa, al confine con le province di Varese e Novara.

Le unità immobiliari oggetto della presente stima, sono ubicate nella parte Nord Ovest del territorio del Comune di Cuggiono, in una zona caratterizzata da scarso traffico e ampia disponibilità di parcheggi.

Il complesso condominiale, essendo inserito nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. Sono presenti quindi attività di vendita al dettaglio; scuole per l'infanzia, di grado inferiore. Le scuole di grado superiore quale istituti tecnici e licei sono presenti sia nel Comune di Cuggiono che nei paesi limitrofi raggiungibili con i mezzi pubblici. Gli istituti universitari, invece, sono presenti e raggiungibili, grazie ai collegamenti dei mezzi pubblici, solamente nei territori delle limitrofe province di Varese, Novara e Milano. Il comune di Cuggiono è inoltre servito da strutture e spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità.



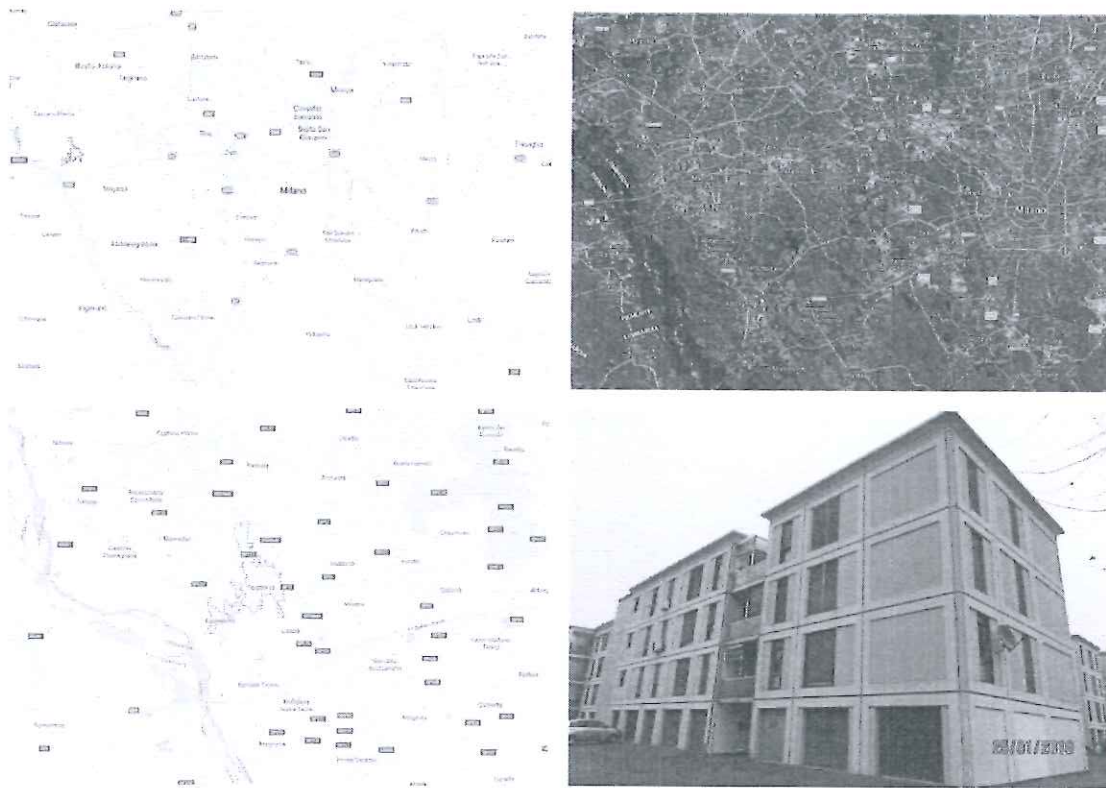
**Urbanizzazioni:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali collegamenti:** La zona è servita da mezzi pubblici di superficie. E' presente nelle vicinanze (350 mt) la fermata del bus Z621 che collega Cuggiono ai comuni di Inveruno e Ossona oltre che raggiungere la città di Milano alla fermata della Metropolitana Milanese "Molino Dorino" della Linea M1.

Nei pressi del Comune di Cuggiono è presente l'importante asse viabilistico di collegamento tra l'autostrada Milano Torino all'Aeroporto Internazionale di Malpensa. Il collegamento consente quindi il rapido accesso al sistema autostradale A4 Torino/Venezia e quindi alla città di Milano.

4



**Lotto UNICO: appartamento e cantina sub 22 + box sub 7**  
**Bene immobile sito in Cuggiono**  
**via Villoresi n. 8/A**

**Lotto unico:**

Cuggiono, via Villoresi 8/A

Appartamento al piano 2° composto di cinque locali oltre servizi e accessori con annessi vano di cantina e box ad uso autorimessa entrambi al piano terra.

**1. IDENTIFICAZIONE IN CATASTO** (allegati 6.2 - 6.3 - 7.2 - 7.3)

**Appartamento:** Fg. 8, part. 427, sub. 22, cat A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 661,06 via Villoresi n. 8/A, piano 2-T

**Box:** Fg. 8, part. 427, sub 7, cat C/6, classe 6, consistenza 19 m<sup>2</sup>, rendita € 48,08

Via Villoresi n. 8/A, piano T

**Coerenze appartamento da nord in senso orario:**

parti comuni (vano scala), affaccio su cortile comune per tre lati

**Coerenze cantina da nord in senso orario:**

cortile comune, altra cantina, corridoio comune, altra cantina

**Coerenze box da nord in senso orario:**

Altra unità immobiliare, locale e cortile comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare

**2. STATO DI POSSESSO** (allegato 6.2 - 7.2)

**Bene: lotto unico** - appartamento sub 22 + box sub 7

**Intestazione:**

- [redacted] [redacted] Proprietà per 1/1

**3. STATO DI OCCUPAZIONE** (allegato 11)

Da interrogazione in anagrafe tributaria NON RISULTANO registrati contratti di locazione a nome del sig. [redacted] (soggetto esecutato) come dante causa

**4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**4.1 Attuali proprietari:** come riportato nel certificato notarile (allegato 3) e verificato nelle visure storiche (allegato 6.2 e 7.2)

- Il bene immobile risulta essere di piena proprietà del Sig. [redacted] in [redacted] [redacted] a lui pervenuto per acquisto [redacted] [redacted] "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Notaio CANTIELLO UGO Repertorio 11349/7344 del 29/12/2006: TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/01/2007 - Registro Particolare 5280 Registro Generale 10279" (allegato 4)

**4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)**

- Alla sig.ra [redacted] [redacted] pervenne dal [redacted] per: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA DE MARTINIS PAOLO Repertorio 51524/3749 del 29/07/2004: TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2004 - Registro Particolare 60938 Registro Generale 118390"

- Al [redacted] per il diritto di superficie pervennero per atto di cui alla COMPRAVENDITA trascritta il 24/04/1996 - Registro Particolare 22006 Registro Generale 35659"



- per la nuda proprietà dal Comune di Cuggiono pervennero per:  
"CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Notaio DAVIDE CARUGATI Repertorio 73063/8138 del 16/07/2004: TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/2004 – Registro Particolare 55931 Registro Generale 109548." (allegato 5.1):

**Si riporta in sintesi:**

il [REDACTED] proprietario superficiario indicato anche come "cessionario") ha richiesto in data 16/07/2004 di trasformare il diritto di superficie in piena proprietà. Per effetto del sopracitato atto, il diritto di superficie sulle indicate unità immobiliari si trasforma in diritto di proprietà piena, venendo meno il termine di durata della proprietà superficiaria. Il cessionario medesimo diventa, dunque, pieno e definitivo proprietario delle unità immobiliari distinte al nuovo catasto edilizio urbano al Foglio 8 particella 427 sub 22 (appartamento) e sub 7 (box).

**5. Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità (allegato 6.1 – 7.1):**

Bene: LOTTO UNICO

- **Appartamento e cantina part. 427, sub 22** - Via Villoresi 8/A, Cuggiono
- **Box part. 427, sub 7** - Via Villoresi 8/A, Cuggiono

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

- 5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 5.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 5.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 5.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

TRASCRIZIONE del 23/07/2004 – Registro Particolare 55931 Registro Generale 109548  
Pubblico ufficiale DAVIDE CARUGATI Repertorio 73063/8138 del 16/07/2004  
ATTO TRA VIVVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
(allegato 5.1)

TRASCRIZIONE del 03/08/2004 Registro Particolare 60938 Registro Generale 118390  
Pubblico ufficiale DE MARTINIS PAOLO Repertorio 51524/3749 del 29/07/2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 22/01/2007 – Registro Particolare 5280 Registro Generale 10279  
Pubblico ufficiale CANTIELLO UGO Repertorio 11349/7344 del 29/12/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
(allegato 4)

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

ISCRIZIONE del 22/01/2007 – Registro Particolare 2587 Registro Generale 10280  
Pubblico ufficiale CANTIELLO UGO Repertorio 11350/7345 del 29/12/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
A favore: Banca Popolare di Novara S.p.a.  
Contro: [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 20/10/2016 – Registro Particolare 75094 Registro Generale 118235  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MILANO Repertorio 34390 del 18/07/2016



**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A favore: Banco Popolare Società Cooperativa

Contro: [REDACTED]

Immobili: grava la piena proprietà dei bene censito al foglio 8 particella 427 sub 22 e sub 7  
oggetto della presente procedura  
(allegato 5.2)

**6. Regolarità edilizia (allegato 10.1 – 10.2): CONFORME**

A seguito delle richieste di accesso agli atti di fabbrica inoltrate al Comune di Cuggiono, il PE ha rilevato quanto segue:

Il complesso immobiliare in cui sono site le unità immobiliari oggetto della presente procedura è stato edificato: *"In forza di convenzione urbanistica ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/71 di cui all'atto ricevuto in data 23 novembre 1976 al n. 68.534/10.029 di repertorio dal Notaio Vito Borgomaneri di Cuggiono, registrato a Magenta il di 1 dicembre 1976 al n. 887 – Vol. 142 – ATTI PUBBLICI – e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 il di 1 marzo 1977 ai numeri 9857/8219 ed il di 11 novembre 1978 ai numeri 51037/43004"*

Come precedentemente espresso al punto 5, con atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo oneroso Notaio Davide Carugati Repertorio 73063/8138 del 16/07/2004; Trascrizione a favore del 23/07/2004 – Registro Particolare 55931 Registro Generale 109548 (allegato 5.1): il Sig. [REDACTED] ([REDACTED] (proprietario superficiale indicato anche come "cessionario") ha richiesto di trasformare il diritto di superficie in piena proprietà. Per effetto del sopracitato atto, il diritto di superficie sulle indicate unità immobiliari si trasforma in diritto di proprietà piena, venendo meno il termine di durata della proprietà superficiale. Il cessionario medesimo diventa, dunque, pieno e definitivo proprietario delle unità immobiliari distinte al nuovo catasto edilizio urbano al Foglio 8 particella 427 sub 22 e sub 7.

- In data 22/02/1976 viene rilasciata dal Comune di Cuggiono "nulla osta"; registro costruzioni edilizie n. 10 riguardante la costruzione di un "Complesso Case Popolari conformi al P.E.E.P."
- In data 27/01/1977 viene rilasciata dal Comune di Cuggiono "nulla osta per variante"; registro costruzioni edilizie n. 10/A riguardante "la disposizione planimetrica dei fabbricati"
- In data 17/12/1981 viene rilasciata "Abitabilità" dello stabile in Cuggiono, via Verdi n. 8 (attualmente in via Villorosi n. 8)
- In data 11/10/2004 viene presentata al Comune di Cuggiono "Denuncia Inizio Attività" protocollo n. 9547 riguardante: "Demolizione di tavolato interno divisorio tra cucina e sala da pranzo dove la cucina stessa sarà allargata. Inoltre la porta di collegamento tra sala da pranzo e cucina sarà chiusa"

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto di cui alle pratiche edilizie.

**7. Regolarità catastale:**

**Appartamento e cantina sub 22: NON CONFORME** (allegato 6.3)

Data di presentazione planimetria catastale: 18/02/1983

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato delle difformità, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. E' stato realizzato una tramezza a divisione tra il soggiorno e la cucina e conseguentemente sono state demolite due spallette in muratura nella cucina al fine di creare un unico ampio locale.

Detta modifica è stata oggetto di DIA (Denuncia Inizio Attività) dell'11/10/2004 protocollo n. 9547 presentata al Comune di Cuggiono. La precedente proprietà non ha provveduto all'aggiornamento catastale.



Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFROMITA' CATASTALE dell'unità immobiliare oggetto di stima, indica le spese tecniche, di cui si terrà conto nella stima finale necessaria per la regolarizzazione catastale:

- Aggiornamento catastale: € 500,00 (circa)

**Box sub 7: CONFORME** (allegato 7.3)

Data di presentazione planimetria catastale: 18/02/1983

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

**8. Regolarità Urbanistica (allegato 9): CONFORME**

E' verificata la conformità urbanistica - Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT. Il Piano delle Regole individua l'area su cui sorge il complesso residenziale all'interno Ares 1 - "Ambito residenziale consolidato". Il Piano delle Regole identifica nell'Art. 11 le norme riferite alla suddetta zona.

**9. Spese di gestione condominiale (allegato 12):**

L'Amministratore condominiale, in data 02/02/2018 ha fornito le seguenti informazioni:

**Appartamento e cantina sub 22 + Box sub 7**

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile:

- Spese medie ordinarie di gestione calcolate circa € 1.500,00

Spese condominiali scadute ed insolte (manutenzione ordinaria):

- Spese insolte gestione anno precedente € 1.327,62

- Spese insolte gestione anno in corso € 1.696,81

Spese di manutenzione straordinaria: NESSUNA

Millesimi di proprietà: 22,72/1000

**Avvertenze ulteriori:** il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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

APPARTAMENTO: NO. Il complesso condominiale non è dotato di ascensore.

BOX: SI. Il box è posto al piano terra

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**10. Attestazione Prestazione Energetica: NON PRESENTE**

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico NON RISULTA depositato attestato di prestazione energetica.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica si precisa che secondo quanto previsto rispettivamente nel punto 3, lettera b) e nel punto 4, lettera a) dell'Allegato alla dgr. 3868/2015 del 17.07.15 Regione Lombardia, che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.lgs. 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013, si legge: "..l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali." e "..l'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole





unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3."

Inoltre, nel Decreto n. 224 del 18/01/2016 relativo a "integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto 6480 del 30/07/2015", si legge che:

" con dqr. 3868 del 17.7.2015 sono state approvate le Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed il relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013";

e che: - " con decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il suddetto "testo unico", con i relativi allegati";

e che: - "rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di chiarire gli adempimenti necessari in relazione ad ulteriori fattispecie, nonché di correggere alcuni refusi; considerata la necessità di integrare le disposizioni approvate con decreto n. 6480/2015 per recepire quanto sopra rilevato nonché per fornire ulteriori precisazioni..... Visto il documento allegato, relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015;

Dato Atto che il presente provvedimento rientra tra le competenze della UO Energia e Reti Tecnologiche, individuate dalla DGR n° 87 del 29 aprile 2013 e dal decreto del Segretario generale n° 7110 del 25 luglio 2013;

DECRETA di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente decreto, l'allegato documento relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015.

Al punto 1.1 dell'allegato documento si legge:

"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali.

E' abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015.

Lo scrivente prende atto dell'attuale normativa e, al fine di non gravare sulla procedura con inutili costi, non procede alla redazione del documento.

- Resta inteso che qualora il Giudice o il Delegato dovessero ritenere necessario l'APE lo scrivente si rende disponibile fin da ora alla sua redazione e al riguardo fornirà opportuno preventivo per le relative prestazioni professionali oltre le eventuali spese accessori.

## 11. DESCRIZIONE

### Complesso condominiale:

Le unità immobiliari sono ubicate all'interno di un complesso residenziale edificato a metà degli anni '70 in conformità al P.E.E.P. (piano di edilizia economica e popolare).

Il complesso immobiliare si presenta generalmente, in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'intero complesso si articola di tre corpi di fabbrica che racchiudono una piccola area a verde dove sono presenti dei percorsi pedonali di collegamento ai vani scala dei vari edifici accessibile anche dalle strade veicolari che circondano il complesso condominiale.

Il fabbricato (di forma rettangolare) in cui sono site le unità immobiliari, è costituito da quattro piani fuori terra. Si accede al vano scala direttamente da via Turati o eventualmente dal cortile comune interno.



### **Componenti edilizi specifici appartamento:**

#### **APPARTAMENTO -**

Il fabbricato è dotato di due ingressi, quello principale dal quale si accede direttamente dalla strada (via Turati) e quello secondario accessibile dal cortile interno comune.

Dall'androne condominiale posto al piano terreno, si accede all'ampio vano scala che distribuisce, per ogni piano, 4 unità immobiliari ad uso residenziale. L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, che è posta al 2° piano (terzo piano fuori terra), si presenta generalmente in buone condizioni di manutenzione conservazione.

L'ampio ingresso distribuisce: a destra la cucina con accesso esclusivo al balconcino con affaccio su via Turati; frontalmente si trova il disimpegno che divide a sinistra i locali della zona notte e a destra il soggiorno; Il soggiorno è collegato alla sala da pranzo che insieme costituiscono un unico ampio e luminoso locale. A sinistra dell'ingresso è posta la zona notte che è costituita da un altro ampio disimpegno che distribuisce, a sua volta, due camere da letto ed una camera da letto doppia oltre i due servizi igienici (bagno principale e bagno di servizio) ed al ripostiglio. Tutti i locali (ad eccezione del ripostiglio ed il bagno di servizio), sono dotati di finestre che permettono la naturale aereazione ed illuminazione.

**CANTINA** – Dall'androne comune, posto al piano terra, si accede al locale dove sono poste le cantine anch'esse al piano terra, tra le quali anche quella pertinenziale dell'appartamento oggetto della presente stima.

Il sottoscritto PE precisa che al momento della redazione del presente elaborato, non è stato possibile effettuare l'accesso alla cantina per la quale l'esecutato si era impegnato a fornire le chiavi.

Quanto sopra considerato, nell'impossibilità di rilevare le misure effettive, verificata la posizione e la congruità delle misure rilevate in loco per le parti attigue (corridoio comune ecc.), ai fini della presente stima, il Perito ha provveduto al calcolo della superficie della cantina per interpolazione lineare delle misure rilevate con le misure prelevate in scala dalla planimetria catastale che risulta conforme allo stato dei luoghi.

**BOX** – Il box, posto al piano terra del corpo di fabbrica nel quale si trova anche l'appartamento, è piuttosto ampio e si presenta in buono stato di manutenzione conservazione.

#### **Caratteristiche:**

- esposizione: tripla;
- pareti esterne: tonachino a grana fine colorato in pasta
- Pareti interne: zona soggiorno, camere da letto e disimpegni sono normalmente intonacati e tinteggiati; (alcune parti risultano rivestite con carta da parati).  
Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di circa 210 cm; mentre, le pareti della cucina sono rivestite in piastrelle sino ad un'altezza di circa 180 cm
- pavimenti: piastrelle in ceramica 30x30 cm presenti in tutti i locali dell'appartamento; in gres formato 7.5x15 cm di colore beige sul balcone.
- porte d'accesso: portoncino blindato di tipo normale con doppia serratura di sicurezza
- serramenti esterni: in legno colore naturale con vetro singolo originali dell'epoca di costruzione; cassonetto in legno non coibentato (stato di manutenzione discreto)
- porte interne: ante a battente in legno tamburato noce tanganica con sopra luce in vetro, originali dell'epoca di costruzione
- Sanitari e rubinetterie: sanitari in ceramica e rubinetteria di tipo corrente in discreto stato di conservazione
- impianto citofonico: presente (funzionante)
- impianto elettrico: sottotraccia (funzionante)
- impianto idrico: sotto traccia (funzionante)



- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione a termosifoni in alluminio
- impianto di raffrescamento estivo: non presente
- acqua calda sanitaria: produzione derivante dalla caldaia per riscaldamento e acs, installata in cucina
- altezza dei locali: 270 cm circa.
- condizioni generali: buone

## 12. STIMA Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale complessiva viene calcolata, nel rispetto del DPR n. 138 del 23/03/1998, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine (calcolati per la metà) ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, omogeneizzando le superfici degli immobili stessi in ragione dei coefficienti di funzione (rapporti mercantili).

Le superfici, di cui al presente elaborato, sono ottenute dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dal sottoscritto PE:

Destinazione	Parametro	Superficie	rapporto mercantile	Superficie equivalente
Appartamento	superficie lorda	119,1	1,00	119,1
Balcone (con accesso dalla cucina)	superficie lorda	4,9	0,30	1,5
Cantina *	superficie lorda	6,7	0,25	1,7
				122,2 mq. commerciali
Box	superficie lorda	19,6	1,00	19,6
				19,6 mq. commerciali

\* come sopra specificato, nell'impossibilità di rilevare le misure effettive della cantina, verificata la posizione e la congruità delle misure rilevate in loco per le parti attigue (corridoio comune ecc.), ai fini della presente stima, il Perito ha provveduto al calcolo della superficie della cantina per interpolazione lineare delle misure rilevate con le misure prelevate in scala dalla planimetria catastale che risulta conforme allo stato dei luoghi.

## 13. STIMA

**Criterio di stima:** Premesso che la stima si riferisce alla data odierna, avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto perito estimatore, A seguito delle verifiche tecniche ed i rilievi metrici, che il sottoscritto tecnico ha potuto effettuare in loco, ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo apposite ricerche presso operatori economici/commerciali del settore della zona interessata, attraverso i mezzi di informazione disponibili, mediante consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia – 1° semestre 2017", Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, 1° semestre 2017, nonché da conoscenze personali nel settore, onde avere a



disposizione ampie ed attendibili elementi di confronto.

Nelle valutazioni tecniche si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile; di unità immobiliari simili in zona oltre le condizioni generali del comparto edilizio e quelle specificatamente riferite all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi. Considerate le richieste del quesito ed i metodi di valutazione disponibili nell'ambito della stima di un immobile, si ritiene che il metodo "comparativo" sia quello più idoneo, in questo specifico caso, ad individuare il più probabile valore commerciale del bene immobile oggetto della presente procedura. Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare, permettendo di determinare "il più probabile valore economico".

Applicando tale metodo ne consegue che la superficie vendibile complessiva, valutata in mqe (metri quadri equivalenti), è stata determinata considerando la sommatoria delle superfici commerciali (comprehensive delle superfici corrispondenti alla proiezione in pianta delle pareti perimetrali esterne e/o al 50% se a confine con altrui proprietà) di cui è composta l'unità immobiliare. Dette superfici sono state rese equivalenti mediante l'applicazione dei consueti coefficienti di confronto e trasformazione normalmente utilizzati nelle tecniche estimative.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative nonché del periodo di forte crisi.

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.

#### Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Cuggiono
- Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, 1° semestre 2017,
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2017

Comune: Cuggiono

Codice zona: B1

Microzona: 0

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

RESIDENZIALE			
Tipologia	stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
Abitazioni civili	Normale	min. 900	max. 1100
Box	Normale	min. 750	max. 900



Valore unitario determinato dal perito estimatore: considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il Valore unitario di

Appartamento: **1.050,00 €/mqe**

Box: **750,00 €/mqe**

**Valutazione/Stima dell'unità immobiliare (lotto unico):**

ID	Tipologia immobile	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento + cantina	A/2 [civile]	122,2	€ 1.050,00	€ 128.310,00
Box	C/6 [autorimesse]	19,6	€ 750,00	€ 14.700,00
				€ 143.010,00

13

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

• Valore LOTTO UNICO	€ 143.010,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 7.150,50
• Spese di gestione condominiale scadute ed insolute riferite all'anno in corso e a quello precedente	-€ 3.024,43
• Spese di manutenzione straordinaria insolute	-
• Regolarizzazione catastale	-€ 500,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 132.335,07

**Prezzo base d'asta del LOTTO:**

Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)	€ 132.300,00
Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)	€ 111.000,00

Milano, 23 marzo 2018

L'esperto  
Arch. COLMANO FABIO



**ALLEGATI:**

1. Elaborato fotografico – Lotto unico: appartamento + box
2. Atto di pignoramento
3. Certificato notarile
4. Atto di provenienza
- 5.1. Nota di trascrizione – Cessione diritti reali a titolo oneroso
- 5.2. Nota di trascrizione – Verbale di pignoramento immobili
  
- 6.1. Ispezione ipotecaria – Appartamento sub 22
- 6.2. Visura storica – Appartamento sub 22
- 6.3. Planimetria catastale – Appartamento sub 22
  
- 7.1. Ispezione ipotecaria – Box sub 7
- 7.2. Visura storica – Box sub 7
- 7.3. Planimetria catastale – Box sub 7
  
8. Estratto di mappa
9. Estratto PGT
- 10.1. Pratica edilizia origine
- 10.2. Dia Prot. 9547 del 11 ottobre 2004
11. Agenzia delle Entrate – NO contratti di locazione
12. Spese condominiali

