

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. **498/2022**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**
Custode Giudiziario: **Avv. Corrado Cocivera**

LOTTO UNICO beni immobili sita in
Cuggiono (MI) Via Concordato n. 20



RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253
e-mail: gabriele.pranzo@IR.it - PEC: pranzozaccaria.12084@pmilano.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Corpo: A****Bene immobile sito in:** Cuggiono, via Concordato 20**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** Foglio: 8 - Particella: 575 - Subalterno: 10;**Corpo: B****Bene immobile sito in:** Cuggiono, via Concordato 20**Categoria:** Autorimessa [C6]**Dati Catastali:** Foglio: 8 - Particella: 575 - Subalterno: 17;**2. Stato occupativo****Corpo A:**

al sopralluogo libero al decreto di trasferimento

Corpo B:

al sopralluogo libero al decreto di trasferimento

3. Creditori**Corpo: A e B****Creditori iscritti:****4. Comproprietari****Corpo: A e B**

Nessun comproprietario

5. Continuità delle trascrizioni**Corpo: A e B****Continuità delle trascrizioni:** sì**6. Prezzo al netto delle decurtazioni****Corpo: A + B****Prezzo da libero:** € 59.000,00**Prezzo da occupato:** € 47.000,00

Lotto 001
(Appartamento + box)

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell' Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Cuggiono, Via Concordato, al civico 20, definito nell'atto di provenienza come segue: "*appartamento al piano secondo composto da un locale, soggiorno con angolo cattura, servizio e balcone, parzialmente soppalcato*".



1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

proprietario per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificato in Catasto del comune di CUGGIONO come segue:

Inestati:

proprietario per la quota 1/1.

Dati identificativi:

Fg. n. 8; Mapp. n. 575, Sub. 10

Dati classamento:

Cat A/2, classe 4, consistenza vani 3,5; superficie catastale: totale 61 m², totale escluse aree scoperte 56 m²; rendita € 343,44.

Indirizzo:

VIA CONCORDATO n. 20 Piano 2.

1.4 Coerenze:

dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

Mappale 576, mappale 221, via Concordato, appartamento altra proprietà, ballatoio comune.

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

non rilevate.



CORPO: B**1.6 Descrizione del bene**

Piena proprietà di **Box** sito in Cuggiono, Via Concordato, al civico 20, definito nell'atto di provenienza come segue: "box per auto a piano interrato".

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8 Identificato in Catasto del comune di CUGGIONO come segue:

Intestati:

[REDACTED], proprietario per la quota 1/1.

Dati identificativi:

Fg. n. 8; Mapp. n. 575, Sub. 17

Dati classamento:

Cat C/6, classe 7, consistenza 13 m²; superficie catastale: totale 15 m²; rendita € 38,27.

Indirizzo:

VIA CONCORDATO n. 20 Piano S1.

1.9 Coerenze:

del box, dall'ingresso in senso orario:

Corsello comune, box altra proprietà, mappale 221, box altra proprietà.

1.10 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

non rilevate.

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

Comune:	CUGGIONO
Caratteristiche zona:	Centrale/INTERO CENTRO URBANO.
Destinazione:	prevalentemente residenziale
Tipologia prevalente:	abitazioni civili



Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona:	si segnala in prossimità la presenza di scuole raggiungibili a piedi in meno di 10 minuti (Istituto Comprensivo via Cavour), oltre a negozi di vicinato
Principali pubblici:	collegamenti per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere a piedi circa 500 m. fino alla fermata della linea 621, con cui si raggiunge la stazione MM1 Milano Molino Dorino. Il tempo stimato fino alla MM1 Duomo complessivamente è di circa 70 minuti.
Collegamento autostradale	alla rete L'Autostrada A4 dista circa 6 km

2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Edificio di n. 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, oggetto di opere edilizie che lo hanno interessato integralmente nel 2003. Il complesso immobiliare è di tipo civile. Il fabbricato, nelle porzioni esterne e nelle parti comuni interne, si presenta in buono stato di manutenzione, ma con vizi e difetti dovuti alla presenza di infiltrazioni in diverse parti dello stabile.

Strutture:	Non conosciute.
Facciate:	Rivestimento in intonaco.
Accesso:	Portoncino in ferro.
Androne:	Aperto con pavimentazione rizzata.
Scala esterna:	Gradini in serizzo.
Ascensore:	Presente
Portineria:	Non presente
Condizioni generali:	Buone ma con presenza di vizi e difetti

2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

CORPO: A

Appartamento posto al secondo piano, composto da soggiorno/cucina, camera, bagno, porzione soppalcata, balcone e terrazzo. Il soppalco presenta altezze e ostacoli (trave centrale) che rendono difficoltosa la fruizione.

L'unità immobiliare presenta numerosi fenomeni di infiltrazioni, muffe ed efflorescenze; attualmente non è abitata. Le utenze sono disattivate.



N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Plafoni:	Legno a vista.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Piastrelle in ceramica.
Pavimenti:	Piastrelle in ceramica.
Porta di ingresso	Porta Blindata. Lato esterno molto rovinato.
Porte interne:	Legno tamburato. Condizioni: discrete.
Infissi esterni:	Alluminio doppio vetro. Condizioni: discrete.
Oscuramenti:	Persiane in alluminio. Condizioni: discrete.
Gas/acqua calda	L'appartamento è dotato di caldaia autonoma a gas. Condizioni: non rilevabili Certificazioni: non conosciute
Antenna collettiva	Non rilevabile. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Non rilevabile. Condizioni: non rilevabili.
Impianto citofonico	Presente videocitofono. Condizioni: non rilevabile.
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari bagno (lavabo, WC, bidet, doccia). Condizioni: non rilevabili Certificazioni: non conosciute.
Impianto termico	Riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori. In soggiorno manca il radiatore, sostituito da fan coil elettrico. Condizioni: non rilevabili Certificazioni: non conosciute.
Condizionamento	Presente.
Impianto antifurto	Non presente.
Certificazione energetica	Scaduta il 06/07/2021.



CORPO: B

Box posto al piano interrato con accesso carrabile tramite cancello automatizzato. Si segnala che la profondità è pari a circa 4,20 m, e consente di posizionare solo automobili di dimensioni ridotte.

Porta basculante:	Metallica ad apertura manuale. Condizioni: discrete.
Plafoni:	Intonaco civile tinteggiato. Condizioni: discrete.
Pareti:	Intonaco civile tinteggiato. Condizioni: discrete.
Pavimenti:	Calcestruzzo. Condizioni: discrete.
Impianto elettrico	Tipologia: a vista, tensione: 220V Certificazioni: non presenti

2.4 Breve descrizione della zona

La zona ha carattere prevalentemente residenziale, non lontana dal centro urbano, con disponibilità di parcheggio e servizi.

2.5 Certificazione energetica

L'appartamento risulta censito al catasto energetico con APE n. 1509600008411 registrato il 06/07/2011 e scaduto il 06/07/2021.

2.6 Certificazione di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO**3.1 Detenzione del bene**

Nel corso del sopralluogo effettuato il 11/01/2023 si è constatato che gli immobili sono disabitati. Si veda in proposito il verbale del Custode Giudiziario.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito a istanza presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa.



4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

[REDACTED], proprietario per la quota 1/1.

In forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 31/07/2007 - Registro Particolare 65294 Registro Generale 124026, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 60656/7986 del 30/07/2007, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio i beni erano di proprietà di:

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/1 in forza di atto Trascrizione del 19/04/2005 - Registro Particolare 28545 Registro Generale 55476 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 56568 del 13/04/2005.

[REDACTED], con diversa consistenza rispetto agli immobili attuali, in forza di atto Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 52614/5532 del 25/06/2003 trascritto il 02/07/2003 ai nn. 100105/60348

[REDACTED] con diversa consistenza, in forza di titoli ultraventennali

5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa [REDACTED] Notaio in Corleone alla data del 04/07/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate, alla data del 12/01/2023, si evince:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 5.1.2 Misure penali: **nessuna**
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **nessuna**
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **nessuno**, fatta eccezione per patti e condizioni riportati nel regolamento di condominio

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

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscrizione del 31/07/2007 - Registro Particolare 34021 Registro Generale 124027, Pubblico ufficiale [REDACTED]



Repertorio 60657/7987 del 30/07/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 23936 del 14/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI); contro

[REDACTED], a favore di **Banca di Legnano s.p.a** C.F. 09492720157, per l'importo complessivo di Euro 240.000,00, a garanzia di mutuo di Euro 160.000,00, per una durata di 15 anni;

ipoteca legale iscrizione del 13/06/2013 - Registro Particolare 9453 Registro Generale 54873, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 3411/6813 del 30/05/2013, IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO [ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973]; contro [REDACTED], per

l'importo complessivo di Euro 88.552,14, capitale € 44.276,07;

ipoteca giudiziale iscrizione del 24/11/2017 - Registro Particolare 26363 Registro Generale 142124, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 8151 del 11/03/2017, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, contro [REDACTED], per l'importo

complessivo di Euro 11.755,46, capitale € 7.120,84.

ipoteca giudiziale iscrizione del 08/06/2018 - Registro Particolare 13082 Registro Generale 74839, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 50534/2017 del 14/11/2017, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, contro [REDACTED], per l'importo

complessivo di Euro 27.017,85, capitale € 14.052,29.

5.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascrizione del 22/04/2015 - Registro Particolare 23943 Registro Generale 36218, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2484 del 19/01/2015, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro [REDACTED];

Pignoramento trascrizione del 17/03/2021 - Registro Particolare 24132 Registro Generale 35996, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 2464 del 03/03/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro **G** [REDACTED];

Pignoramento trascrizione del 28/06/2022 - Registro Particolare 62871 Registro Generale 93213, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 11353 del 28/05/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,



contro

5.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna;

6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato da ImmobilGest S.r.l. con sede a Marcallo con Casone, a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate
- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie (quota di pertinenza unità immobiliare)
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute relative esclusivamente all'anno in corso e all'anno solare precedente che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile. NON si chiede la posizione debitoria complessiva.
Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza unità immobiliare)
- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio
- Eventuali problematiche strutturali
- Copia del regolamento condominiale
- Copia delle certificazioni di conformità e/o dell'APE se presenti
- Copia del Certificato di Idoneità Statica se presente
- Copia del certificato di agibilità

6.1 Informazioni e spese di gestione condominiale

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione condominiale e si rimanda al carteggio allegato:



- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate **Mill 108,00** tabella proprietà di cui allego copia con il regolamento condominiale
- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie (quota di pertinenza unità immobiliare) circa €750,00 di cui si fa totale carico il condominio
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute relative esclusivamente all'anno in corso e all'anno solare precedente (quota di pertinenza unità immobiliare), che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile. NON si chiede la posizione debitoria complessiva. Circa €750,00 a gestione, la gestione va dal 01/07 al 30/06 di ogni anno
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza unità immobiliare) già scadute al 01/07/2022 € 4169,00 per agibilità dei singoli e non intero stabile
- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio nessuna
- Eventuali problematiche strutturali che io sappia nessuna

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio (anno solare in corso e anno precedente) rispetto alla data del decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ai sensi dell'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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

non specificati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

l'immobile non rispetta completamente la vigente normativa in materia di barriere architettoniche, nonostante sia dotato di ascensore; di conseguenza, non risulta accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Si ritiene che l'immobile sia antecedente al 1° settembre 1967, ma è stato oggetto di opere che lo hanno interessato completamente nel 2003.

Secondo il vigente PGT del Comune di Cuggiono è ammessa la destinazione residenziale e non è ammessa la destinazione produttiva.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

INTERO FABBRICATO

- Concessione edilizia Prof. N. 3140 rilasciata il 30 giugno 2003 (pratica edilizia n. 5/2003) per "costruzione abitazioni e box - Piano di recupero"



- Variante presentata con denuncia di inizio di attività in data 21 ottobre 2004, Prof. N. 9956

CORPO: A e B

- Nessuna pratica successiva a quelle sopra citate

Si segnala che manca il certificato di agibilità.

7.2 Conformità edilizia**CORPO: A**

Nel sopralluogo si è riscontrato che, rispetto allo stato autorizzato, vi sono modifiche dimensionali. In particolare, il corpo di fabbrica ove è situato l'appartamento risulta più profondo (circa 30 cm) rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio, il che comporta un aumento dei parametri di cubatura e superfici tale da non rientrare nell'art. 34-bis del DPR 380/01. Inoltre, le falde del tetto sono impostate a un'altezza inferiore rispetto allo stato autorizzato.

Si dichiara la difformità edilizia, facendo comunque presente che l'immobile, da quanto riportato nel titolo di proprietà, è antecedente al 01/09/1967

L'aumento di profondità determina un incremento volumetrico che coinvolge l'intero stabile e non può essere sanato per la singola unità immobiliare; anche la differente altezza delle falde coinvolge l'intero stabile. La fattispecie rientra pertanto nell'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001, che recita "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale". Si ipotizza una sanzione pari a circa € 3.000 per le difformità riscontrate, da verificare con l'Ufficio Tecnico dietro presentazione di progetto.

Trattandosi di una questione che trascende le valutazioni ordinarie in merito alla regolarità edilizia, l'aggiudicatario dovrà approfondire le modalità di regolarizzazione e i relativi costi tramite la presentazione di un progetto di sanatoria.

CORPO: B

Anche in questo caso le misure interne sono superiori rispetto allo stato dichiarato (da rilievo 4,25x3,07 m.; da progetto 4,19x2,95 m.); l'unità immobiliare è pertanto difforme, ma si ritiene che si possa procedere con sanatoria comportante sanzione di € 1.000.

7.3 Conformità Catastale**CORPO: A e B**

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi catastalmente.



8 CONSISTENZA**8.1 Informazioni relativa al calcolo della consistenza**

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	47,0	100%	47,0
baconi	mq.	16,0	30%	4,8
sopoolco I <150	mq.	12,0	0%	1,2
sopoolco I >150	mq.	14,8	50%	7,4
		89,8 mq. lordi		60,4 mq. commerciali
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	14,0	100%	14,0
		14,0 mq. lordi		14,0 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 dall'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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



9.2 Fonti di informazioni

- 9.2.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 1 Semestre 2022, Comune di Cuggiono, Zona Centrale/INTERO CENTRO URBANO, codice zona B1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazione civili	Normale	850	1.150
Box	Normale	650	900

- 9.2.2 Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (gennaio 2023). Comune di Cuggiono, Zona Centro urbano.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazione I fascia	-	945	1.198
Abitazioni fascia media		781	986
Box	-	684	836

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle unità immobiliari oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **l'appartamento** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **1.000,00 €/mq** e che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **il box** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **700,00 €/mq**.



Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	A/2	60,4	1.000,00	60.400,00
box	C/6	14,0	700,00	9.800,00
				70.200,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 001 senza occorrenze	€ 70.200,00
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito; 5% come da prassi dello Sezione III	-€ 3.510,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore;	€ 0,00
Rimborso tariffe di eventuali spese condominiali insolite nei bienni anteriori alla vendita;	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale;	-€ 1.500,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	-€ 4.000,00
Opere edilizie per regolarizzazione edilizia-urbanistica;	nessuna
Spese relative al verifico impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	€ 500,00
Totale	-€ 11.010,00
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 59.190,00
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 47.352,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.000,00
Per la determinazione del valore dell'appartamento, nel solo caso in cui esso fosse occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a:	€ 47.000,00



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 forfetario 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 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Le difformità edilizie rilevate nell'appartamento non sono immediatamente sanabili e richiedono una procedura da definire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuggiono.

11 ELENCO ALLEGATI

- 11.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 22/12/2022 e 11/01/2023
- 11.2 Copia del titolo di proprietà
- 11.3 Schede catastali degli immobili
- 11.4 Visure catastali storiche degli immobili
- 11.5 Ispezioni ipotecarie
- 11.6 Titoli abilitativi
- 11.7 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 11.8 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 11.9 Regolamento di Condominio
- 11.10 Valori Immobiliari di riferimento
- 11.11 Estratto PGT
- 11.12 Comunicazioni alle parti

Milano 25/01/2023

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

