



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 594/2020

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**

Custode: dott. Giacomo Degrassi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: casale con immobili accessori, piscina e parco

TECNICO INCARICATO:
FRANCO NESPOLO
CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22
telefono: 0331 1976054 - fax: 0331 1976054

email: franco.nespolo@inwind.it - PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Cuggiono (MI via Ugo Foscolo 14

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 12, particella 426 subalterno 702

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 12, particella 426 subalterno 701

Corpo B

Beni in Cuggiono (MI via Ugo Foscolo 14

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 12, particella 424

Corpo C

Beni in Cuggiono (MI via Ugo Foscolo 14

Categoria: C2 [locali deposito e magazzini]

Dati Catastali: foglio 12, particella 423

Corpo D

Beni in Cuggiono (MI via Ugo Foscolo 14

(tettoia in corso di accatastamento al catasto fabbricati)

Attualmente al catasto terreni: Particella con qualità: ENTE URBANO

Dati Catastali: foglio 12, particella 739

Corpo E

Beni in Cuggiono (MI via Ugo Foscolo 14

(locale interrato in corso di accatastamento al catasto fabbricati)

Attualmente al catasto terreni: Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO

Corpo F

Beni in Cuggiono (MI via Ugo Foscolo 14

(locali accessori e portico in corso di accatastamento al catasto fabbricati)

Attualmente al catasto terreni: Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO
Foglio 12 Particella 427

Corpo G

Beni in Cuggiono (MI via Ugo Foscolo 14
Area giardino pertinenziale
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO
Foglio 12 Particella 425

Corpo H

Beni in Cuggiono (MI)
Terreno: Categoria: Orto irriguo
Dati Catastali: foglio 12, particella 741

Beni in Cuggiono (MI)
Terreno Categoria: Orto Irriguo
Dati Catastali: foglio 20, particella 6

Beni in Cuggiono (MI)
Terreno Categoria: Seminativo irriguo di classe 2
Dati Catastali: foglio 20 particella 256

Beni in Cuggiono (MI)
Locale attrezzi (in corso di accatastamento al catasto fabbricati)
Categoria: F6
Dati Catastali: foglio 20, particella 257

Beni in Cuggiono (MI)
Spogliatoi piscina (in corso di accatastamento al catasto fabbricati)
Categoria: F6
Dati Catastali: foglio 20, particella 258

Beni in Cuggiono (MI)

Terreno: Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Foglio 20 Particella 258

Stato occupativo

Occupato dall'usufruttuaria e da alcuni conduttori

Contratti di locazione in essere

immobile abitativo al mapp. 426 sub 702 in uso con l'usufruttuario: contratto della durata di 4 anni + 4 anni che andrà a scadere il 30/09/2023

immobile abitativo al fg. 12 mapp. 424 contratto della durata di 4 anni + 4 anni che andrà a scadere il 30/09/2023

immobile abitativo al mapp. 426 sub 701 camera da letto con bagno in uso esclusivo ed in uso condiviso con l'usufruttuario cucina soggiorno e salone: contratto della durata di 4 anni + 4 anni che andrà a scadere il 30/09/2023

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero (nuda proprietà):	€ 775.000,00
da occupato (nuda proprietà):	€ 692.000,00

LOTTO UNICO

(casale con edifici pertinenziali, accessori e parco)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Corpo A fabbricato residenziale a CUGGIONO Via Ugo Foscolo 14, della superficie commerciale di 452,12 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ([REDACTED]

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono poste al piano terreno e primo, hanno un'altezza interna di piano terra H 425 cm - 1^ piano Hm 340 cm.

Edificio principale del compendio nel quale sono presenti l'unità abitativa padronale, di maggior consistenza ed altra unità abitativa; entrambe si sviluppano su due piani connegate da scale interne. Al piano terreno sono presenti i locali giorno, sala, pranzo cucina ed accessori mentre al primo piano sono collocate le camere da letto ed i bagni.

L'edificio ha struttura portante in muratura e struttura di copertura in legno.

Lo stato manutentivo degli interni è buono, con pavimentazioni in piastrelle o in legno negli spazi principali ed in piastrelle ceramiche nei bagni.

Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2000.

Identificazione catastale: **foglio 12 particella 426 sub. 702 e 701**

Corpo B edificio a destinazione accessoria a CUGGIONO Via Ugo Foscolo 14, della superficie commerciale di 166,43 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà [REDACTED]

L'edificio, a forma ad L, sviluppa 2 piani fuori terra sul lato perpendicolare a via Foscolo, mentre il corpo fronte strada è di un solo piano. I due piani sono collegati tra loro da una scala esterna in legno e da una scala a chiocciola interna; al piano terreno è presente un'ampia sala con angolo cottura ed un camino, così come al piano superiore è presente un locale con una vetrata di ampie dimensioni con vista sul parco interno, un bagno ed ulteriori locali separati da due pareti in legno, mentre nel corpo fronte strada sono presenti un bagno ed alcuni locali a destinazione accessoria. La destinazione abitativa non è coerente con quanto autorizzato.

Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1990.

Identificazione catastale: **foglio 12 particella 424**

Corpo C deposito e portici a CUGGIONO Via Ugo Foscolo 14, della superficie commerciale di 27,75 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà [REDACTED]

Corpo di fabbrica indipendente adibito a deposito ed annessi portici; l'edificio, di un solo piano, ha strutture in muratura, tetto in legno a vista con manto in tegole in cotto. Le finiture sono semplici, con pavimenti in battuto di cemento, intonaci finiti al rustico ove presenti.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 1950.

Identificazione catastale: **foglio 12 particella 423.**

Corpo D tettoia a CUGGIONO Via Ugo Foscolo 14 della superficie di circa 29 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa un piano fuori terra, .

Tettoia adibita a ricovero automezzi addossata al muro di recinzione avente struttura costituita da pilastri in metallo e travi in legno con sovrastanti pannellature metalliche; la pavimentazione è in battuto di cemento

Identificazione catastale (provvisoria): * **foglio 12 particella 739** (catasto terreni)

* Pratica DOCFA in corso per iscrizione al catasto fabbricati.

Corpo E locale interrato a CUGGIONO Via Ugo Foscolo 14 per la quota di 1/1 di nuda proprietà [REDACTED]

Locale interrato con scala esterna scoperta adibito a cantina con struttura interamente in cemento armato

Identificazione catastale (provvisoria): * **foglio 12 particella 746** (catasto terreni)

* Pratica DOCFA in corso per iscrizione al catasto fabbricati.

Corpo F stieria, locale caldaia e portico a CUGGIONO Via Ugo Foscolo 14 per la quota di 1/1 di nuda proprietà [REDACTED]

Edificio di circa 44 mq, accessorio agli immobili di cui alla presente stima. L'edificio, avente struttura portante in muratura e tetto in legno con manto in tegole in cotto si trova a pochi metri dall'edificio principale al mapp. 426; è costituito da due locali adibiti rispettivamente a stieria e centrale termica oltre ad un porticato chiuso su tre lati. Le pareti esterne sono in mattoni a vista mentre i due locali hanno pareti intonacate a civile e pavimento in piastrelle in discrete condizioni generali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno. L'intero edificio sviluppa un piano fuori terra.

Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1990.

Identificazione catastale: * **foglio 12 particella 427**

* Pratica DOCFA in corso per aggiornamento catasto fabbricati.

Corpo G giardino pertinenziale a CUGGIONO Via Ugo Foscolo 14, della superfi-

cie di 1.220 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ([REDACTED]

Identificazione catastale:

*** foglio 12 particella 425** (catasto terreni)

Corpo H locali accessori, piscina e parco. a CUGGIONO Via Ugo Foscolo 14 per la quota di 1/1 di nuda proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale: *** foglio 20 particella 256, 741, 6, 257 e 258**

* Pratiche DOCFA in corso per aggiornamento catasto fabbricati mapp. 257 e 258.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

100% della proprietà superficaria in forza di pignoramento stipulata il 07/07/2020 a firma di ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano ai nn. 9216 rep. di repertorio, trascritta il 03/08/2020 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 85920/54113, a favore di [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto del Comune di Cuggiono come segue:

Corpo A

*** foglio 12 particella 426 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA UGO FOSCOLO n. 14, piano: T, 1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*** foglio 12 particella 426 sub. 701** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 13 vani, rendita 1.275,65 Euro, indirizzo catastale: VIA UGO FOSCOLO n. 14, piano: T, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Corpo B

*** foglio 12 particella 424** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 75,50 Euro, indirizzo catastale: VIA UGO FOSCOLO n. 14, piano: T, 1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Corpo C

* **foglio 12 particella 423** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 7 mq, rendita 11,22 Euro, indirizzo catastale: VIA UGO FOSCOLO n. 14, piano: T, 1, intestato a [REDACTED] per l'usufrutto, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Corpo D

* **foglio 12 particella 739** (catasto terreni) Foglio 12 Particella 739, Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO, Superficie: 29 mq, Annotazione di immobile: SR; intestato a [REDACTED] o;

Pratica DOCFA in corso per inserimento catasto fabbricati (particella già al catasto terreni al fg. 12 mapp. 425)

Corpo E

* **foglio 12 particella 746** (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, derivante da Tipo Mappale del 15/02/2022 Pratica n. MI0052870 in atti dal 15/02/2022 presentato il 15/02/2022 (n.52870.1/2022); intestato a [REDACTED]

Pratica DOCFA in corso per inserimento catasto fabbricati (particella già al fg. 12 mapp. 425)

Corpo F

* **foglio 12 particella 427** (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA UGO FOSCOLO n. 14, piano: T, intestato a [REDACTED]

Pratica DOCFA in corso per aggiornamento catasto fabbricati (particella in variazione del fg. 12 mapp. 427)

Corpo G

* **foglio 12 particella 425** (catasto terreni), Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1, Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO, Superficie: 1.220 mq. Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 12 N. 742,743

Corpo H

* **foglio 20 particella 256** (catasto terreni), qualita/classe seminat. irriguo cl. 2, superficie 5.500 mq, reddito agrario 40,13 €, reddito dominicale 33,82 €, indirizzo catastale: Comune di Cuggiono, intestato a [REDACTED]

[REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 13/01/2022 Pratica n. MI0009055 in atti dal 13/01/2022 presentato il 13/01/2022 (n. 9055.1/2022) (Particella già al fg. 20 mapp. 133)

* **foglio 12 particella 741** (catasto terreni), qualita/classe orto irriguo cl. U, superficie 1.955 mq, reddito agrario 30,29 €, reddito dominicale 80,77 €, indirizzo catastale: Comune di Cuggiono, intestato a [REDACTED]

[REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO del 15/02/2022 Pratica n. MI0052870 in atti dal 15/02/2022 presentato il 15/02/2022 (n. 52870.1/2022) (particella già al fg. 12 mapp. 428)

* **foglio 20 particella 6** (catasto terreni), qualita/classe orto irriguo cl. U, superficie 1530, reddito agrario 23,71 €, reddito dominicale 59,11 €, indirizzo catastale: Comune di Cuggiono, intestato a [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974

* **foglio 20 particella 257** (catasto fabbricati), categoria F/6, indirizzo catastale: Comune di Cuggiono, intestato a [REDACTED]

[REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 13/01/2022 Pratica n. MI0009062 in atti dal 13/01/2022, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO MI0009055 DEL 13/01/2022 (n. 9055.1/2022); Pratica DOCFA in corso per aggiornamento catasto fabbricati (particella già al fg. 20 mapp. 133)

* **foglio 20 particella 258** (catasto fabbricati), categoria F/6, indirizzo catastale: Comune di Cuggiono, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 13/01/2022 Pratica n. MI0009062 in atti dal 13/01/2022, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO MI0009055 DEL 13/01/2022 (n. 9055.1/2022) Annotazioni: SR; Pratica DOCFA in corso per aggiornamento catasto fabbricati (particella già al fg. 20 mapp. 133)

1.4. Coerenze (in corpo unico da Nord in senso orario)

Via Ugo Foscolo, proprietà di terzi al fg. 20 mapp. li 213, 207, 200, strada vicinale.

Salvo errori e come meglio in fatto

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

L'avvenuto inserimento in mappa da parte dello scrivente di alcuni degli immobili che non risultavano censiti ha comportato una serie di variazioni nell'identificazione catastale dei beni come in precedenza individuati nell'atto di pignoramento, il tutto come risulta dalle visure storiche allegare alle quali si rimanda.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di CUGGIONO (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono Buoni.

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

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Magenta, Legnano, Rho, Milano, Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da tennis	nella media
campo da calcio	nella media
centro sportivo	nella media
cinema	sotto la media
farmacie	nella media
municipio	nella media
musei	sotto la media
negozi al dettaglio	sotto la media
ospedale	nella media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
palazzetto dello sport	nella media
piscina	nella media
polizia	nella media
scuola elementare	nella media

scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
spazi verde	oltre la media
stadio	sotto la media
supermercato	sotto la media
teatro	sotto la media
università	nella media
verde attrezzato	nella media
vigili del fuoco	nella media

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 2613 km	nella media
autobus distante 400 m	nella media
autostrada distante 5 km	nella media
ferrovia distante 9 m	nella media
metropolitana distante 26 km	nella media
superstrada distante 3 km	nella media
tangenziale distante 22 km	nella media

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il compendio immobiliare è costituito da un edificio a destinazione residenziale oltre ad alcuni fabbricati adibiti a funzioni accessorie quali, locale hobby, servizi, caldaia, stiferia e depositi, il tutto annesso ad un ampio parco nel quale è presente un campo da bocce (attualmente in disuso) ed una piscina scoperta con adiacente chalet in legno ove sono collocati gli spogliatoi, gli impianti ed i servizi igienici con doccia; appartengono altresì al compendio una tettoia adibita a ricovero automezzi, un locale per il deposito di attrezzi agricoli ed un locale interrato adibito a cantina vini

- struttura: muratura
- facciate: finite ad intonaco strollato o legno;
- accesso: portoncino in legno;
- tetto: in legno, a falde;
- serramenti esterni: in legno;
- porte interne: in legno, legno-vetro;
- portineria: assente;
- impianto di riscaldamento: centralizzato;
- pannelli fotovoltaici: presenti;
- condizioni generali degli edifici: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A

Corpo di fabbrica costituito da un edificio edificato a cortina di due piani fuori terra che costituisce il corpo principale di un vecchio casale finemente ristrutturato con il mantenimento dei caratteri principali della costruzione originaria quali pilastri in muratura a vista e tetto in legno con travi a vista.

Nell'edificio sono presenti due unità immobiliari:

* l'unità identificata al sub 701, quale unità padronale si sviluppa su una superficie complessiva di circa 300 mq ed è composta al piano terreno da una zona ingresso, due ampie sale, una di queste con camino, la cucina, un servizio, un disimpegno ed una veranda chiusa da ampie superficie vetrate; dalla scala interna si accede al piano primo ove sono collocate tre camere, di cui una con balcone, due bagni ed un corridoio di collegamento, tutti aventi come plafone il tetto in legno a vista. L'unità si affaccia su un lato verso via Foscolo e sul lato interno verso il parco di proprietà.

L'unità si presenta in buone condizioni manutentive con pavimentazioni di klinker o monocottura a piano terra, in moquette o parquet al piano primo, scala d'accesso al piano superiore con gradini rivestiti in legno, parete attrezzata della cucina rivestita in piastrelle sino ad una altezza di circa 2 mt così come il servizio igienico, questo dotato di lavabo, bidet e tazza, tutti risalenti per tipologia a circa 40 anni orsono.

A piano terra tutte le pareti sono finite ad intonaco mentre al piano primo una porzione di parete è costituita da mattoni a vista così come sono a vista i pilastri in muratura.

* l'unità identificata al sub 702, di dimensioni relativamente più piccole si sviluppa anch'essa su due livelli: al piano terra è presente la sala ed il locale tinello con angolo cottura dal quale a mezzo di una scala a vista si accede al piano superiore ove sono presenti tre camere di cui una con balcone ed un bagno. Anche tale appartamento si affaccia da un lato verso via Foscolo e dal lato opposto si affaccia sul parco di proprietà.

Anche tale porzione si presenta in buone condizioni manutentive con pavimentazioni di klinker o monocottura a piano terra, in parquet al piano primo, scala d'accesso al piano superiore con gradini rivestiti in legno, parete attrezzata della cucina rivestita in piastrelle sino ad una altezza di circa 2 mt così come il servizio igienico, questo dotato di lavabo, bidet e tazza, tutti risalenti per tipologia a circa 40 anni orsono.

A piano terra tutte le pareti sono finite ad intonaco mentre al piano primo una porzione di parete è costituita da mattoni a vista così come sono a vista i pilastri in muratura.

CORPO B

Edificio appartenente allo stesso complesso degli immobili di cui alla presente stima. L'edificio originariamente adibito a legnaia e deposito è stato oggetto di ampliamento e ristrutturazione negli anni 80 del secolo scorso. L'immobile è costituito da un corpo ad L di cui un'ala si sviluppa su due piani fuori terra e l'altra, fronte strada, si sviluppa su un solo piano. Di fatto l'immobile, pur costituente un'unica unità immobiliare, è suddiviso in due appartamenti di cui il primo è formato da un'ampia

sala con camino e zona cottura ed adiacente bagno a piano terra, scala interna a chiocciola che collega al piano superiore ove sono presenti un ampio salone, un bagno e due balconi, uno dei quali raggiungibile dal piano terra a mezzo di una scala in legno che consente l'accesso diretto ai locali al piano primo; l'altro appartamento, che lo scrivente non ha potuto visionare, dovrebbe essere costituito da due vani oltre ad un bagno. L'utilizzo residenziale dell'immobile non è coerente con quanto autorizzato.

L'immobile ha struttura portante in muratura, in parte a vista, solaio di interpiano in laterocemento e struttura di copertura in legno a vista con manto in tegole portoghesi in cotto; sulla copertura sono presenti una serie di pannelli dell'impianto fotovoltaico.

L'edificio si trova in buone condizioni generali, con pavimentazioni in monocottura, porte interne in legno tamburato, infissi in legno con vetrocamera e scuri costituiti da pannelli lignei apribili ad anta. In entrambi i piani è presente un camino a legna e la sala al piano superiore è dotata di un'ampia vetrata con vista sul parco pertinenziale.

Le pareti sono finite in parte con intonaco ed in parte con mattoni a vista, inoltre alcune partizioni sono state realizzate in legno.

I bagni hanno pareti rivestite in piastrelle di tonalità chiara sino ad un'altezza di circa 2 mt e sono dotati dei quattro sanitari necessari, di tipo ordinario e con rubinetteria a monoleva. L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa o in acciaio. Sul tetto del fabbricato sono presenti dei pannelli solari che alimentano l'impianto fotovoltaico.

CORPO C

Corpo di fabbrica indipendente adibito a deposito ed annessi portici; l'edificio, di un solo piano, ha strutture in muratura, tetto in legno a vista con manto in tegole in cotto. Le finiture sono semplici, con pavimenti in battuto di cemento, intonaci finiti al rustico ove presenti.

CORPO D

Tettoia adibita a ricovero automezzi addossata al muro di recinzione avente struttura costituita da pilastri in metallo e travi in legno con sovrastanti pannellature metalliche; la pavimentazione è in battuto di cemento.

CORPO E

Locale interrato adibito a cantina con struttura interamente in cemento armato il cui accesso avviene da una scala esterna scoperta.

CORPO F

Edificio accessorio agli immobili di cui alla presente stima. L'edificio, avente struttura portante in muratura e tetto in legno con manto in tegole in cotto si trova a pochi metri dall'edificio principale al mapp. 426; è costituito da due locali adibiti rispettivamente a stileria e centrale termica oltre ad un porticato chiuso su tre lati. Le pareti esterne sono in mattoni a vista mentre i due locali hanno pareti intonacate a civile e pavimento in piastrelle in discrete condizioni generali.

CORPO G

Terreno limitrofo ai fabbricati del quale di fatto costituisce pertinenza; l'area, parzialmente alberata o tenuta a prato, è pavimentata con lastre in pietra nei percorsi pedonali; in detto terreno sono presenti gli accessi al compendio da via Ugo Foscolo, costituiti da un cancello carraio in ferro con adiacente accesso pedonale e da un ulteriore portone in legno.

CORPO H

Chalet in legno di un piano fuori terra oltre piano interrato in c.a. adibito a spogliatoi e servizi igienici con doccia al servizio della vicina piscina scoperta i cui impianti sono accessibili dalla scala esterna scendendo al piano interrato dello stesso fabbricato. Nelle vicinanze è altresì presente un piccolo rustico ed un locale adibito a ricovero attrezzi agricoli

Terreni di fatto pertinenti all'intero compendio immobiliare di cui costituiscono l'annesso parco, in parte con alberi d'alto fusto ed in parte tenuto a prato; sono altresì presenti alcune piante da frutto oltre ad una piscina scoperta ed ad un campo da bocce attualmente in disuso.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da SORDI Marialuisa in qualità di usufruttuaria.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Alcune unità del compendio sono state concesse in locazione e specificatamente:

- **immobile abitativo al mapp. 426 sub 702** in uso con l'usufruttuario: contratto della durata di 4 anni + 4 anni che andrà a scadere il 30/09/2023 - canone di locazione € 1.200,00 annui;
- **immobile abitativo al fg. 12 mapp. 424** contratto della durata di 4 anni + 4 anni che andrà a scadere il 30/09/2023 - canone di locazione € 1.200,00 annui;

- **immobile abitativo al mapp. 426 sub 701** camera da letto con bagno in uso esclusivo ed in uso condiviso con l'usufruttuario cucina soggiorno e salone: contratto della durata di 4 anni + 4 anni che andrà a scadere il 30/09/2023 - canone di locazione €1.200,00 annui;

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 17/05/2012), con atto stipulato il 17/05/2012 a firma di Enrico Chiodi Daelli notaio in Milano ai nn. 180333/40411 di repertorio, trascritto il 31/05/2012 a Agenzia delle Entrate Agenzia del territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 55289/37566

[REDACTED] per la quota di 1/1 dell'usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 17/05/2012), con atto stipulato il 17/05/2012 a firma di Enrico Chiodi Daelli notaio in Milano ai nn. 180333/40411 di repertorio, trascritto il 31/05/2012 a Agenzia delle Entrate Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 55289/37566

4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 17/05/2012), con atto stipulato il 08/09/1969 a firma di Carlo Gallizia notaio in Milano ai nn. 50450/14825 di repertorio, trascritto il 13/10/1969 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 59355/43231

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
//
- **Misure Penali**
//
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

//

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

//

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 28/10/2015 a firma di Chiara Della Chà notaio in Milano ai nn. 11517/6727 di repertorio, iscritta il 29/10/2005 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 2 ai nn. 107171/19200, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 391.000,00.

Importo capitale: € 230.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

- **Pignoramenti**

pignoramento, stipulata il 07/07/2020 a firma di ufficiale Giudiziario del tribunale di Milano ai nn. 9216 rep. di repertorio, trascritta il 03/08/2020 a Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 2 ai nn. 85920/54113, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto di precetto

5.3. Eventuali note/osservazioni

//

6 CONDOMINIO

L'intero complesso è di un unico proprietario e non vi sono spese condominiali

6.1. Spese di gestione condominiale

//

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni comuni

Parco, campo bocce e piscina

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Parziale

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione degli edifici originari è avvenuta presumibilmente nella prima metà del secolo scorso.

Il complesso è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie:**Edifici ante 1940**

Nulla osta per opere edilizie N. 123/69 e successive varianti, per lavori di trasformazione e risanamento fabbricato esistente fg. 20 mapp. 134, presentata il 06/11/1969 con il n. 5305 di protocollo, rilasciata il 06/02/1970 con il n. 123 di protocollo, agibilità del 29/12/1978 con il n. 18 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie N. 125/69, per lavori di realizzazione di recinzione ai mapp. 429-428-6-133 del fg. 12 e 20, rilasciata il 06/02/1970

Nulla osta per opere edilizie N. 32/1976 e successive varianti, per lavori di formazione nuovo accesso al fg. 12 mapp. 425, presentata il 10/03/1976 con il n. 1789 prot. di protocollo

Concessione edilizia N. 30/78 e successive varianti, per lavori di chiusura porticato esistente e rifacimento copertura del tetto al fg. 12 mapp. 424, presentata il 14/03/1978 con il n. 1758 prot. Di protocollo, rilasciata il 09/06/1978 con il n. 1758 prot. di protocollo

Concessione edilizia N. 140/80 e successive varianti, per lavori di Formazione legnaia e ripostiglio in fabbricaato esistente al fg. 12 mapp. 424, presentata il 18/12/1980 con il n. 9589 prot. di protocollo, rilasciata il 10/08/1981 con il n. 9589 prot. di protocollo

Concessione edilizia N. 4/84 e successive varianti, per lavori di cambio destinazione d'uso da magazzino a studio-hobby e formazione di servizio igienico al fg. 12 mapp. 424, presentata il 25/01/1984 con il n. 836 prot. di protocollo, rilasciata il 13/04/1984 con il n. 836 prot. di protocollo

Concessione edilizia N. 6/1985 e successive varianti, per lavori di costruzione

di piscina privata e capanno rustico di pertinenza al. fg. 20 mapp. 133, presentata il 25/02/1985 con il n. 1555 prot. di protocollo, rilasciata il 25/05/1985 con il n. 1555 prot. di protocollo

Concessione edilizia N. 139/87, per lavori di costruzione recinzione e tombinatura canale di irrigazione ai fg. 12-20 mapp.li 423-424-425-426-427-428-429/6 e 23, presentata il 21/12/1987 con il n. 11650 prot. di protocollo, rilasciata il 18/03/1988

Concessione edilizia N. 15/90, per lavori di prefabbricato adibito a ricovero attrezzi agricoli, presentata il 14/02/1990 con il n. 1152 prot. di protocollo, rilasciata il 16/05/1990 con il n. 1152 prot. di protocollo

Concessione edilizia N. 57/93, per lavori di formazione cantina interrata al fg. 12 mapp. 425, presentata il 14/07/1993 con il n. 6023 prot. di protocollo, rilasciata il 08/11/1993 con il n. 6023 prot. di protocollo

D.I.A. N. 870 prot., per lavori di formazione di locale tecnologico adibito ad ospitare centrale termica ed impianto pannelli solari ai mapp. 425-426-427-428, presentata il 07/10/2002 con il n. 870 prot. di protocollo

D.I.A. N. 6230 prot., per lavori di sostituzione cancello esistente con nuovo cancello in ferro, formazione cancelletto pedonale in ferro al fg. 12 mapp. 428-429, presentata il 23/06/2004 con il n. 6230 prot. di protocollo

Permesso di Costruire N. 1/04 e successive varianti, per lavori di ampliamento fabbricato esistente, presentata il 03/06/2004 con il n. 10812 prot. di protocollo

D.I.A. N. 10008 prot. e successive varianti, per lavori di posa pannelli fotovoltaici, presentata il 18/11/2006 con il n. 10088 prot. di protocollo

Concessione edilizia N. 37/02, per lavori di ampliamento abitazione al fg 12 mapp. 425, presentata il 27/11/2002 con il n. 9634 prot. di protocollo, rilasciata il 27/12/2002 con il n. 9634 prot. di protocollo

D.I.A.N. 5583/1996 formazione servizio igienico, locale tetto, rifacimento copertura N. 5583 prot., presentata il 11/07/1996 con il n. 5583 prot. di protocollo

D.I.A. N. 1209/1997 prot., per lavori di manutenzione straordinaria con rifacimento copertura esistente, presentata il 12/02/1997 con il n. 1209 prot. di protocollo.

L'ufficio tecnico comunale non è riuscito a reperire tutte le pratiche inerenti gli

immobili e non si esclude che ne possano esservi altre non menzionate.

7.2. Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

*** CORPO A**

fg. 12 mapp. 426 sub 701

lievi discordanze distributive interne. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

I costi tecnici ed oneri di sanatoria: €2.500,00

fg. 12 mapp. 426 sub 702

L'immobile risulta conforme.

*** CORPO B**

fg. 12 mapp. 424

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile viene utilizzato ai fini abitativi mentre è stato autorizzato solamente per un utilizzo quale studio/locale hobby con servizio igienico; l'edificio è da considerarsi per un utilizzo accessorio alle abitazioni principali. La difformità è regolarizzabile provvedendo alla rimozione della cucina e delle tramezze realizzate ed utilizzando i vari vani per lo scopo autorizzato.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione (presenti): € 2.500,00

*** CORPO C**

fg. 12 mapp. 423

L'immobile risulta conforme.

*** CORPO D**

fg. 12 mapp. 739

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile è stato costruito senza la presentazione di alcuna pratica edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA a sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

I costi tecnici e oneri di sanatoria (presunti): €5.000,00

*** CORPO E**

fg. 12 mapp. 746

L'immobile risulta conforme.

*** CORPO F**

fg. 12 mapp. 427

L'immobile risulta conforme.

*** CORPO G**

foglio 20 particella 257

L'immobile risulta conforme.

*** CORPO H**

foglio 20 particella 258

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile è stato realizzato in posizione diversa rispetto a quanto riportato sulla P.E. 6/1985 e ciò configura una variazione essenziale. La difformità è regolarizzabile provvedendo alla presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi tecnici e di sanatoria (presunti): € 10.000,00

7.3. Conformità catastale

*** CORPO A**

fg. 12 mapp. 426 sub 701

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi discordanze partizioni interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA per miglior identificazione grafica

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

I costi tecnici e diritti catastali: € .600,00

fg. 12 mapp. 426 sub 702

Sono state rilevate le seguenti difformità: omessa rappresentazione di balcone

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

I costi tecnici e diritti catastali: € .600,00

*** CORPO B**

fig. 12 mapp. 424

Sono state rilevate le seguenti difformità: omessa rappresentazione locale bagno a piano terra e lievi discordanze interne, diversa destinazione d'uso rispetto allo stato autorizzato

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

costi tecnici e diritti catastali: €.600,00

***CORPO C**

fig. 12 mapp. 423

L'immobile risulta conforme.

*** CORPO D**

fig. 12 mapp. 739

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile non censito

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di PRATICA DOCFA nuovo fabbricato (in corso)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

I costi tecnici e diritti catastali: €.600,00

***CORPO E**

fig. 12 mapp. 746

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile non censito

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di PRATICA DOCFA nuovo fabbricato (in corso)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

I costi tecnici e diritti catastali: €.600,00

*** CORPO F**

fig. 12 mapp. 427

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile non censito

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di PRATICA DOCFA nuovo fabbricato (in corso)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

I costi tecnici e diritti catastali: €.600,00

*** CORPO F**

Foglio 12 mapp. 425

L'immobile risulta conforme.

*** CORPO G**

foglio 20 particella 257

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile non censito

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di PRATICA DOCFA nuovo fabbricato (in corso)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

I costi tecnici e diritti catastali: €.600,00

foglio 20 particella 258

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile non censito

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di PRATICA DOCFA nuovo fabbricato (in corso)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

I costi tecnici e diritti catastali: €.600,00

N.B. Sono attualmente in corso le procedure DOCFA per l'accatastamento o aggiornamento delle posizioni dei vari fabbricati come sopra segnalate; ci si riserva di integrare la presente relazione con i nuovi dati catastali non appena disponibili.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva

e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (an-droni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia del complesso immobiliare, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per i vari edifici e le loro pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando influenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rile-

vate sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle varie unità sono state calcolate dall'interpolazione tra le planimetrie ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, ed è 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) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
app. al sub 701 p.t.	mq.	183,40	100%	183,40
app. al sub 701 1°p.	mq.	121,80	100%	121,80
balcone al sub 701	mq.	5,10	25%	1,28
app. al sub 702 p.t.	mq.	60,00	100%	60,00
app. al sub 702 1° p.	mq.	84,50	100%	84,50
balcone al sub 702 1° p	mq.	4,60	25%	1,15
locali p.t. sub 424	mq.	111,00	70%	77,70
locali 1° p. sub 424	mq.	53,80	70%	37,66
balcone sub 424		6,50	25%	1,63
portico mapp. 427	mq.	20,00	35%	7,00
c.t. /stireria mapp. 427	mq.	21,90	40%	8,76
deposito mapp. 423	mq.	11,00	35%	3,85
portici mapp. 423	mq.	33,50	25%	8,38
tettoia mapp. 739	mq.	29,00	30%	8,70
locale int. 746	mq.	30,00	40%	12,00
spogliatoi mapp. 258	mq.	36,00	40%	14,40
ric. attrezzi mapp. 257	mq.	22,00	30%	6,60
terreno mapp. 425	mq.	1220,00	5%	61,00
mapp.li 741,6, 256,258	mq.	11315,00	2%	226,30
		13369,10		926,10
		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 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.

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

9.2. Fonti d'informazione

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/09/2022

Fonte di informazione: idelista.it

Descrizione: Casa di paese, composta da ampio soggiorno, disimpegno, bagno e cucina abitabile a piano terra, al piano primo due camere da letto e un secondo bagno, all'ultimo piano un locale mansardato e un terzo servizio. Giardino privato con porticato. A completare l'immobile un posto auto scoperto. Sup. commerciale circa 193 mq

Indirizzo: Cuggiono zona centrale

Prezzo: € 189.000,00 pari a 984,00 Euro/mq

Descrizione: COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/09/2022

Fonte di informazione: idelista.it

Descrizione: Posizione semicentrale soluzione indipendente libera da confini abitativi su quattro lati, con giardino privato. Al piano terra appartamento composto da un ampio soggiorno, cucina abitabile e camera matrimoniale. Al primo ed ultimo piano altro appartamento con soggiorno, cucina abitabile, due camere e bagno oltre balcone. Autorimessa e giardino privato. Da ristrutturare

Indirizzo: Cuggiono zona semicentrale

Prezzo: € 179.000,00 pari a 852,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 964,00

Valore massimo: 1.222,00

Note: Cuggiono

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Provincia: MILANO - Comune: CUGGIONO

Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale Ville e villini

Stato conservativo: normale

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Valore usufrutto (età usufruttuario 91 anni): 15% del valore della piena proprietà

Descrizione	Descrizione	Sup. comm.	Valore interno	Valore diritto
corpo A	casa d'abitazione	452,13	452.125,00	384.306,25
corpo B	edificio a destinazione accessoria	116,99	116.895,00	99.360,75
corpo C	deposito e portici	12,225	12.250,00	10.412,50
corpo D	tettoia	8,7	8.700,00	7.395,00
corpo E	deposito vini	12	12.000,00	10.200,00
corpo F	stireria, caldaia e portico	15,76	15.760,00	13.396,00
corpo G	giardino pertinenziale	61	61.000,00	51.850,00
corpo H	spogliatoi, locale attrezzi e parco	247,3	247.300,00	210.205,00
corpo H	piscina		50.000,00	42.500,00

Valore piena proprietà**976.030,00****Valore nuda proprietà****829.625,50****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, irregolarità non segnalate nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO UNICO	€ 829.625,50
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-41.481,28 €
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-13.600,00 €
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO (libero) al netto delle decurtazioni	774.544,23 €
	arrotondato 775.000,00 €
Riduzione 10% per stato di occupazione	-€ 82.962,55
<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO (occupato) al netto delle decurtazioni</u>	€ 691.581,68
	arrotondato € 692.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

I canoni di locazione delle tre porzioni locate a terzi pari ad € 1.200,00 €/anno ciascuno sono da considerarsi non congrui e "vili" anche in considerazione dei servizi accessori offerti dal compendio immobiliare (piscina, parco, ecc.)

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il compendio immobiliare risulta essere potenzialmente divisibile, tuttavia la presenza di impianti in comune tra i vari corpi di fabbrica e tra le varie unità renderebbe la divisione antieconomica.

CRITICITA' DA SEGNALARE

//

Il sottoscritto ing. Franco Nespolo dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li, 07/10/2022

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie;
- 2) Aerofotografia;
- 3) Estratto mappa fg. 12 ante aggiornamento;
- 4) Estratto mappa fg. 20 ante aggiornamento;
- 5) Estratto mappa fg. 12 attuale;
- 6) Estratto mappa fg. 20 attuale;
- 7) Visura catastale attuale;
- 8) Visura catastale attuale;
- 9) Visura catastale storica;
- 10) Certificato di destinazione urbanistica;
- 11) Atto di provenienza;
- 12) perizia copia privacy;
- 13) Attestato invio perizia;

CORPO A

- A 1 Fotografie;
- A 2 scheda catastale sub 701;
- A 3 scheda catatsale sub 702;
- A 4 visura storica sub 701;
- A 5 visura storica sub 702;
- A 6 contratto di locazione sub 701;
- A 7 contratto di locazione sub 702;

CORPO B

- B 1 fotografie;B 2
- B 2 scheda catastale mapp. 424;
- B 3 visura storica mapp. 424;
- B 4 contratto di locazione mapp. 424;

CORPO C

- C 1 fotografie;
- C 2 scheda catastale mapp. 423;
- C 3 visura catastale storica mapp. 423;

CORPO D

- D 01 fotografie;
- D 02 visura catasto terreni mapp. 739;
- D 03 estratto mappa;

CORPO E

- E 01 fotografie;
- E 02 visura storica catasto terreni mapp. 746;
- E 03 estratto mappa;

CORPO F

- F 01 fotografie;
- F 02 scheda catastale mapp. 427 (ante ampliamento);
- F 03 visura storica catasto terreni mapp. 427;
- F 04 visura storica mapp. 427 al 2021;

CORPO G

- G 01 fotografie;
- G 02 visura storica mapp. 425;
- G 03 estratto mappa;

CORPO H

- H 01 fotografie;
- H 02 visura storica mapp. 6;
- H 03 visura storica catasto terreni mapp. 257;
- H 04 visura storica catasto terreni mapp. 258.