

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

VIOLA ITALO

contro:

OMISSIS

RG 2019/2007

+

PONCIROLI MARTINO (deceduto)

contro:

OMISSIS

RG 568/2008

+

INTESA SAN PAOLO S.P.A

contro:

OMISSIS

RG 2218/2008

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa STELLA LAURA CESIRA**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in CUGGIONO (MI) – VIA F.LLI CERVI, 8

LOTTO UNICO appartamento piano 1/S2 – sub 5 + box piano S1 – sub 9 + box
piano S1 – sub 10





Via F.lli Cervi, 8

INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/2

Bene in CUGGIONO (Mi) - VIA F.LLI CERVI n. 8- piano: 1/2

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

Dati Catastali: foglio **7**, particella **263**, **subalterno 5**

Corpo B: BOX PIANO S1

Bene in CUGGIONO (Mi) - VIA F.LLI CERVI n. 8- piano: S1

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

Dati Catastali: foglio **7**, particella **263**, **subalterno 9**



Corpo C: BOX PIANO S1

Bene in CUGGIONO (Mi) - VIA F.LLI CERVI n. 8- piano: S1

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

Dati Catastali: foglio **7**, particella **263**, **subalterno 10**

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 - SUB 5: al sopralluogo occupato dal Sig. **OMISSIS**, esecutato e dalla Sig.ra **OMISSIS**, esecutata

Corpo B: BOX PIANO S1- SUB 9: al sopralluogo occupato da cose

Corpo C: BOX PIANO S1- SUB 10: al sopralluogo occupato da cose

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 - SUB 5: L'appartamento è occupato dagli esecutati, nonostante le ripetute pec inviate all'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON si è ricevuto dalla stessa alcuna informazione in merito ad eventuali contratti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento in essere.

Corpo B: BOX PIANO S1- SUB 9: Il box è occupato dagli esecutati, nonostante le ripetute pec inviate all'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON si è ricevuto dalla stessa alcuna informazione in merito ad eventuali contratti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento in essere.

Corpo C: BOX PIANO S1- SUB 10: Il box è occupato dagli esecutati, nonostante le ripetute pec inviate all'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON si è ricevuto dalla stessa alcuna informazione in merito ad eventuali contratti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento in essere.

COMPROPRIETARI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 - SUB 5: Nessuno

Corpo B: BOX PIANO S1- SUB 9: Nessuno

Corpo C: BOX PIANO S1- SUB 10: Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 - SUB 5 + Corpo B: BOX PIANO S1- SUB 9 + Corpo C: BOX PIANO S1- SUB 10

da liberi: € 135.000,00

da occupati: € non ricorre il caso



Beni in CUGGIONO (Mi) – Via F.lli Cervi, 8

LOTTO UNICO: A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 – SUB 5 + B- BOX PIANO S1 – SUB 9 + C- BOX PIANO S1 – SUB 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO: trattandosi di beni nello stesso complesso immobiliare si è deciso di proporre un lotto unico

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 – SUB 5

1.1. Descrizione del bene

In Comune di CUGGIONO (Mi) - VIA F.LLI CERVI n. 8 : appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali oltre servizi (ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, camera 1, camera 2, bagno 1, bagno 2), un balcone, più piano sottotetto.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 17.10.2007 gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato in data 11.05.1996 alla data dell'atto di compravendita (21.12.1999). Residente in Cuggiono (Mi) – Via F.lli Cervi, 8 – coniugato – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4,5,6,7,8**)

GRAVA SOLO SU 1/2 DEL SUB 5

Pignoramento del 06.03.2008 gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato in data 11.05.1996 alla data dell'atto di compravendita (21.12.1999). Residente in Cuggiono (Mi) – Via F.lli Cervi, 8 – coniugato – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4,5,6,7,8**)

GRAVA SOLO SU 1/2 DEL SUB 5, DEL SUB 9 E DEL SUB 10

Pignoramento del 01.10.2008 gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugata in data 11.05.1996 alla data dell'atto di compravendita (21.12.1999). Residente in Cuggiono (Mi) – Via F.lli Cervi, 8 – coniugata – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4,5,6,7,8**)

GRAVA SOLO SU 1/2 DEL SUB 5, DEL SUB 9 E DEL SUB 10

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue (all. 11,12)

Intestato: **OMISSIS, proprietà per 1/2,**

OMISSIS, proprietà per 1/2

dati identificativi: foglio **7**, particella **263**, **subalterno 5**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 7 vani; sup. catastale 107 mq; rendita € 506,13

indirizzo: Comune di Cuggiono (MI), VIA F. LLI CERVI n. SC Piano 1-2;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD cortile comune, SUD vano scale/altra unità, EST Via F.lli Cervi, OVEST cortile comune;



Del sottotetto: NORD cortile comune, SUD altra unità, EST Via F.lli Cervi, OVEST cortile comune;

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

Nessuna.

CORPO B: BOX PIANO T- SUB 9

1.6. Descrizione del bene

In Comune di CUGGIONO (Mi) - VIA F.LLI CERVI n. 8, box auto posto al piano interrato composto da un locale.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 06.03.2008 gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato in data 11.05.1996 alla data dell'atto di compravendita (21.12.1999). Residente in Cuggiono (Mi) – Via F.lli Cervi, 8 – coniugato – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4,5,6,7,8,**)

GRAVA SOLO SU 1/2 DEL SUB 5, DEL SUB 9 E DEL SUB 10

Pignoramento del 01.10.2008 gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugata in data 11.05.1996 alla data dell'atto di compravendita (21.12.1999). Residente in Cuggiono (Mi) – Via F.lli Cervi, 8 – coniugata – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4,5,6,7,8,**)

GRAVA SOLO SU 1/2 DEL SUB 5, DEL SUB 9 E DEL SUB 10

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue (all. 13,14)

Intestato: **OMISSIS, proprietà per 1/2,**

OMISSIS, proprietà per 1/2

dati identificativi: foglio **7**, particella **263**, **subalterno 9**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 7; consistenza 19 mq; sup. catastale 19 mq; rendita € 55,93

indirizzo: Comune di Cuggiono (MI), VIA F. LLI CERVI n. SC Piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

Del Box: NORD altra unità, SUD corridoio comune, EST altra unità, OVEST cortile comune;

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

Nessuna.

CORPO C: BOX PIANO T- SUB 10

1.10. Descrizione del bene

In Comune di CUGGIONO (Mi) - VIA F.LLI CERVI n. 8, box auto posto al piano interrato



composto da un locale.

1.11. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 06.03.2008 gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato in data 11.05.1996 alla data dell'atto di compravendita (21.12.1999). Residente in Cuggiono (Mi) – Via F.lli Cervi, 8 – coniugato – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4,5,6,7,8**)

GRAVA SOLO SU 1/2 DEL SUB 5, DEL SUB 9 E DEL SUB 10

Pignoramento del 01.10.2008 gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugata in data 11.05.1996 alla data dell'atto di compravendita (21.12.1999). Residente in Cuggiono (Mi) – Via F.lli Cervi, 8 – coniugata – regime: separazione dei beni (**all. 1,2,3,4**)

GRAVA SOLO SU 1/2 DEL SUB 5, DEL SUB 9 E DEL SUB 10

Eventuali comproprietari: nessuno

1.12. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue (all. 15,16)

Intestato: **OMISSIS, proprietà per 1/2,**

OMISSIS, proprietà per 1/2

dati identificativi: foglio **7**, particella **263**, **subalterno 10**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 7; consistenza 13 mq; sup. catastale 13 mq; rendita € 38,27

indirizzo: Comune di Cuggiono (MI), VIA F. LLI CERVI n. SC Piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

Del Box: NORD cortile comune, SUD altra unità, EST altra unità, OVEST cortile comune;

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Cuggiono (Mi)

Fascia/zona: CUGGIONO CENTRO

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: nessuno.

Collegamento alla rete autostradale: A59/A4/E 64.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita nel 1997 con CONCESSIONE EDILIZIA N. 55/97 – P.G. 5495 EMESSA IN DATA 14/08/1997 A FAVORE di EDILMALTAGLIATI DI MORANI AURELIO E C S.A.S PER LA COSTRUZIONE DI UNA PALAZZINA, VARIANTE P.G. 0445 DEL 16/06/1999 A FAVORE di EDILMALTAGLIATI DI MORANI AURELIO E C S.A.S e FINE LAVORI N. 05022 DEL 08/07/1999.

Le unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento** al piano 1/2, **B: box** al piano S1, **C: box** al piano S1) sono situate nella **PALAZZINA A** di n. 2 piani fuori terra più 1 piano interrato nella zona Hinterland di Milano, a Cuggiono, in Via F.lli Cervi, 8, paese situato a OVEST di Milano.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono parte in legno, parte in alluminio con persiane parte in legno, parte in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro e muratura.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via F.lli Cervi attraverso un cancello pedonale in ferro che porta al giardino interno e da qui tramite una porta in legno e vetro si arriva alle scale interne e al piano primo dove è situata l'unità oggetto di pignoramento.

Attraverso un cancello carraio si arriva al piano interrato box, dove sono situate le altre unità oggetto di pignoramento, n. 2 box.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: portone in legno e vetro;
- androne: pareti in intonaco tinteggiato tipo stucco veneziano, pavimentazione in marmo;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 20 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 – SUB 5

Abitazione di tipo Economico, posta al piano primo composta da tre locali oltre servizi (ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, camera 1, camera 2, bagno 1, bagno 2), un balcone, più piano sottotetto

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano primo più secondo sottotetto.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO PIANO 1/2– SUB 5

Appartamento

PIANO 1

- esposizione: triplo affaccio a nord, est e ad ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro doppio, interni in legno;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: persiane in pvc e in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;



- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia in balcone;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia in balcone;
- servizio igienico 1 : attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca;
- servizio igienico 2 : attrezzato con lavabo, water, doccia , lavatrice,;
- impianto di condizionamento: a split in soggiorno ;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;

PIANO 2 SOTTOTETTO

- esposizione: triplo affaccio a nord e est;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetro doppio, interni in legno;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: persiane in pvc;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia in balcone;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia in balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia;
- altezza dei locali: mt 2,7065 circa al colmo, ai lati h. cm 55 e h cm 95;

Il piano 1 e il piano 2 sottotetto sono collegati da una scala interna

NOTA BENE: IL PIANO SOTTOTETTO E' ABUSIVAMENTE USATO COME SOGGIORNO E IL BAGNO E' STATO COSTRUITO ABUSIVAMENTE POICHE' DALLA PRATICA EDILIZIA IL PIANO SECONDO E' AUTORIZZATO COME SOTTOTETTO

CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 9

Autorimessa, posta al piano S1, composta un locale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano interrato.

Il bene pignorato è costituito da:

BOX PIANO S1 - SUB 9

Autorimessa

- porta d'accesso: in ferro a serranda;
- pavimento: in piastrelle;
- pareti e plafone: intonacate e tinteggiate;

CORPO C: BOX PIANO S1- SUB 10

Autorimessa, posta al piano S1, composta un locale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano interrato.

Il bene pignorato è costituito da:

BOX PIANO S1 - SUB 10

Autorimessa

- porta d'accesso: in ferro a serranda;
- pavimento: in piastrelle;
- pareti e plafone: intonacate e tinteggiate;



2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella periferia Ovest di Milano, a Cuggiono in una zona centrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 2/4 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: nessuno.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2- SUB 5

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico.

CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 9

Non prevista per le autorimesse.

CORPO C: BOX PIANO S1- SUB 10

Non prevista per le autorimesse.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2- SUB 5

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/04/2023, è stato possibile accedere ai beni grazie ai Sigg. **OMISSIS**, esecutati.

CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 9

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/04/2023, è stato possibile accedere ai beni grazie ai Sigg. **OMISSIS**, esecutati.

CORPO C: BOX PIANO S1- SUB 10

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/04/2023, è stato possibile accedere ai beni grazie ai Sigg. **OMISSIS**, esecutati.

3.2. Esistenza contratti di locazione:



CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 – foglio 7, particella 263 SUB 5 + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 7, particella 263, SUB 9 + CORPO C: BOX PIANO S1– foglio 7, particella 263, SUB 10

L'appartamento e il box sono occupati dagli esecutati, nonostante le ripetute pec inviate all'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON si è ricevuto dalla stessa alcuna informazione in merito ad eventuali contratti di locazione a nome degli esecutati – OMISSIS (all. 17).

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 7,9)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 – foglio 7, particella 263 SUB 5 + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 7, particella 263, SUB 9 + CORPO C: BOX PIANO S1– foglio 7, particella 263, SUB 10

OMISSIS, proprietà per la quota di 1/2, OMISSIS, proprietà per la quota di 1/2 dal 21.12.1999 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio GERMANO ZINNI di CASTANO PRIMO in data 21.12.1999 rep nn. 60976/6333 trascritto a Milano 2 in data 30/12/1999 ai nn. 126777 / 85924. Contro EDIL-MALTAGLIATI S.A.S. DI MORANI AURELIO & C. con sede a MESERO (MI) – C.F. 04612060154.

4.2. Precedenti proprietari

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 – foglio 7, particella 263 SUB 5 + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 7, particella 263, SUB 9 + CORPO C: BOX PIANO S1– foglio 7, particella 263, SUB 10

EDIL-MALTAGLIATI S.A.S. DI MORANI AURELIO & C. con sede a MESERO (MI) – C.F. 04612060154, proprietà fino al 21.12.1999 .

In forza di COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO CON CONCESSIONE EDILIZIA IN DATA 14.8.1997.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 22.07.2008 – NOTAIO ALBERTO VILLA DI MILANO, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 7,8)** alla data del 22.02.2023 e 15.03.2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....



Eventuali note/osservazioni:

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

▪ **ISCRIZIONI**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 – foglio 7, particella 263 **SUB 5** + **CORPO B: BOX PIANO S1**– foglio 7, particella 263, **SUB 9** + **CORPO C: BOX PIANO S1**– foglio 7, particella 263, **SUB 10**

Ipoteca volontaria iscritta il 30/12/1999 ai nn OMISSIS
derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 21/12/1999 – rep. 60977

a favore **BANCO AMBROSIANO VENETO S.P.A.** con sede in Vicenza c.f. 02204810234
contro **OMISSIS, per la quota di 1/2, OMISSIS, per la quota di 1/2**

Importo ipoteca £ 270.000,00 di cui £ 180.000,00 di capitale
durata del vincolo 15 anni e 1 mese

Grava sui sub 5 abitazione + sottotetto, sub 9 box e sub 10 box

Ipoteca giudiziale iscritta il 25/06/2008 ai nn OMISSIS

derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO in data 27/05/2008 – rep. 1237

a favore **INTESA SANPAOLO SPA**, con sede in Torino c.f. 00799960158

contro **OMISSIS, per la quota di 1/2**

Importo ipoteca € 62.500,00 di cui € 45.950,03 di capitale
durata del vincolo

Grava SOLO SU 1/2 dei sub 5 abitazione + sottotetto, sub 9 box e sub 10 box

Ipoteca in rinnovazione iscritta il 25/09/2019 ai nn OMISSIS

derivante da: 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
in data 21/12/1999 – rep. 60977

a favore **BANCO AMBROSIANO VENETO S.P.A.** con sede in Vicenza c.f. 02204810234
contro **OMISSIS, per la quota di 1/2, OMISSIS, per la quota di 1/2**

Importo ipoteca € 139.443,37 di cui € 92.962,25 di capitale
durata del vincolo

Grava sui sub 5 abitazione + sottotetto, sub 9 box e sub 10 box

• **PIGNORAMENTI**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 – foglio 7, particella 263 **SUB 5**

Pignoramento del 17/10/2007 rep. OMISSIS trascritto il 16/11/2007 ai nn. OMISSIS contro
OMISSIS, per la quota di 1/2.

NOTA : GRAVA SOLO SU 1/2 DEL SUB 5 appartamento + sottotetto

Pignoramento del 06/03/2008 rep. OMISSIS trascritto il 02/04/2008 ai nn. OMISSIS contro
OMISSIS, per la quota di 1/2.

**NOTA : GRAVA SOLO SU 1/2 DEL SUB 5 appartamento + sottotetto, DEL SUB 9 box, DEL
SUB 10 box**

Pignoramento del 01/10/2008 rep. OMISSIS trascritto il 29/10/2008 ai nn. OMISSIS contro
OMISSIS, per la quota di 1/2.

**NOTA : GRAVA SUL RESTANTE 1/2 DEL SUB 5 appartamento + sottotetto, DEL SUB 9 box,
DEL SUB 10 box**



CORPO B: BOX PIANO S1- foglio 7, particella 263, **SUB 9** + **CORPO B: BOX PIANO S1-** foglio 7, particella 263, **SUB 10**

Pignoramento del 06/03/2008 rep. OMISSIS trascritto il 02/04/2008 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS, per la quota di 1/2.

NOTA : GRAVA SOLO SU 1/2 DEL SUB 5 appartamento + sottotetto, DEL SUB 9 box, DEL SUB 10 box

Pignoramento del 01/10/2008 rep. OMISSIS trascritto il 29/10/2008 ai nn. OMISSIS contro OMISSIS, per la quota di 1/2.

NOTA : GRAVA SUL RESTANTE 1/2 DEL SUB 5 appartamento + sottotetto, DEL SUB 9 box, DEL SUB 10 box

- **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano risulta altro pignoramento immobiliare del 20/12/2011 rep. OMISSIS trascritto il 07/03/2012 ai nn. OMISSIS pendente su **OMISSIS, per la quota di 1/2, tale pignoramento risulta dichiarato estinto dal G.E. Marianna Galio in data 13.01.2021, ma non cancellato (all.21)**

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dall'Avv. Lucia Pitzurra, mail lobyacia@libero.it cell +39 3494474797, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 22)**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 – foglio 7, particella 263 **SUB 5** + **CORPO B: BOX PIANO S1-** foglio 7, particella 263, **SUB 9** + **CORPO C: BOX PIANO S1-** foglio 7, particella 263, **SUB 10**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato – appartamento SUB 5 + box SUB 9 + box SUB 10: 249,50

Millesimi di riscaldamento: autonomo

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 – foglio 7, particella 263 **SUB 5** + **CORPO B: BOX PIANO S1-** foglio 7, particella 263, **SUB 9** + **CORPO C: BOX PIANO S1-** foglio 7, particella 263, **SUB 10**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 1.258,00 + acqua € 400,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.400,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 0,00

Cause in corso: nessuna



Eventuali problematiche strutturali: /

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 – foglio 7, particella 263 SUB 5

NO: l'unità NON è accessibile ai disabili poiché è posta al piano primo senza ascensore.

CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 7, particella 263, SUB 9

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano interrato raggiungibile con rampa.

CORPO C: BOX PIANO S1– foglio 7, particella 263, SUB 10

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano interrato raggiungibile con rampa.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita nel 1997 con CONCESSIONE EDILIZIA N. 55/97 – P.G. 5495 EMESSA IN DATA 14/08/1997 A FAVORE di EDILMALTAGLIATI DI MORANI AURELIO E C S.A.S PER LA COSTRUZIONE DI UNA PALAZZINA, VARIANTE P.G. 0445 DEL 16/06/1999 A FAVORE di EDILMALTAGLIATI DI MORANI AURELIO E C S.A.S e FINE LAVORI N. 05022 DEL 08/07/1999.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di CUGGIONO in ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO –ART. 9, ART. 10 La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di CUGGIONO (all. 19):

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 55/97 – P.G. 5495 EMESSA IN DATA 14/08/1997 A FAVORE di EDILMALTAGLIATI DI MORANI AURELIO E C S.A.S
- VARIANTE P.G. 0445 DEL 16/06/1999 A FAVORE di EDILMALTAGLIATI DI MORANI AURELIO E C S.A.S
- FINE LAVORI N. 05022 DEL 08/07/1999

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 – foglio 7, particella 263 SUB 5



Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata, VARIANTE P.G. 0445 DEL 16/06/1999 ,in merito al piano sottotetto, poiché AL PIANO SOTTOTETTO SONO STATI COSTRUITI ABUSIVAMENTE I TAVOLATI A CREAZIONE DI UN BAGNO NON AUTORIZZATO, POICHE' NELL'ULTIMA PRATICA EDILIZIA IL PIANO E' AUTORIZZATO COME SOTTOTETTO.

L'abuso attualmente NON è sanabile con una pratica edilizia per quanto riguarda **la costruzione dei tavolati a creazione del bagno**, poiché il sottotetto non ha l'abitabilità

Dato quanto sopra bisogna regolarizzare le opere abusive e non sanabili mediante: la demolizione dei tavolati interni abusivi e ristabilire lo status quo ante.

OPERE EDILI: demolizione tavolati, sistemazione pavimenti e asporto macerie

Costi stimati: € 5.500,00

CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 7, particella 263, **SUB 9**

Al sopralluogo il box risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

CORPO C: BOX PIANO S1– foglio 7, particella 263, **SUB 9**

Al sopralluogo il box risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 – foglio 7, particella 263 **SUB 5**

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 22.07.1999, ma, poiché dal punto di vista edilizia bisogna ristabilire lo status quo ante corrispondente a quanto riportato sulla scheda catastale, la scheda catastale non deve essere regolarizzata.

CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 7, particella 263, **SUB 9**

Al sopralluogo il box risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 13.06.1964.

CORPO C: BOX PIANO S1– foglio 7, particella 263, **SUB 10**

Al sopralluogo il box risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 13.06.1964.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

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



CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 – foglio 7, particella 263 SUB 5 + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 7, particella 263, SUB 9 + CORPO C: BOX PIANO S1– foglio 7, particella 263, SUB 10

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento P.1	mq	70,0	100%	70,0
balconi P1, P2	mq	53,0	25%	13,3
sottotetto	mq	65,0	35%	22,8
box sub 9	mq	19,0	a corpo	a corpo
box sub 10	mq	13,0	a corpo	a corpo
TOTALE		188,0		106,0
		mq. Lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2022 – zona B1 –: Cuggiono- Centrale
quotazioni di **abitazioni civili** normale da € 850,00/mq. a € 1.100,00/mq.
box da € 650,00/mq. a € 900,00/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Cuggiono

Fascia/Zona: Cuggiono - Centrale

Valore mercato prezzo **abitazioni civili** min. 850,00 / prezzo max. 1.100,00(Euro/mq)

Valore mercato prezzo **box** min. € 650,00/mq. max € 900,00/mq

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2022



Zona: Cuggiono Centro

valore di compravendita **appartamenti** recenti ristrutturati prezzo min. 750,00 / prezzo max. 1.400,00. (Euro/mq)

valore di compravendita **box** prezzo min. 11.000,00 / prezzo max. 15.000,00. (a corpo)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 550,00 – 1.150,00
box €. 13.000,00/15.000,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili fascia media €. 781,00-986,00 (media 884,009
box: €. 684,00 -836,00 (media 760)

9.3. Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 – foglio 7, particella 263 SUB 5 + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 7, particella 263, SUB 9 + CORPO C: BOX PIANO S1– foglio 7, particella 263, SUB 10

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico	A/3	106,0	€ 1.300,00	€ 137.800,00
box sub 9	C/6	19,0	€ 14.000,00	€ 14.000,00
box sub 10	C/6	13,0	€ 11.000,00	€ 11.000,00
TOTALE				€ 151.800,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO unico	
CORPO A: appartamento p.t/s1 + CORPO B: box p.s1	€ 151.800,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 7.590,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 5.500,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 3.400,00
TOTALE	€ 135.310,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO	€ 135.000,00
	arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO	€ -
(Non ricorre il caso)	

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle



decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 24/04/2023

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn.171007/2007 del 17/10/2007
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 173084/91159 del 16/11/2007
- all. 3.** atto di pignoramento nn.3451/2008 del 06/03/2008
- all. 4.** nota di trascrizione nn. 43480/23736 del 02/04/2008
- all. 5.** atto di pignoramento nn.143031/2008 del 01/10/2008
- all. 6.** nota di trascrizione nn. 164061/106017 del 29/10/2008
- all. 7.** certificato notarile- Alberto Villa – 22.07.2008
- all. 8.** ispezioni ipotecarie del 22/02/2023 + 15/03/2023
- all. 9.** atto di provenienza 1999
- all. 10.** estratto di mappa part. 263
- all. 11.** visura catastale sub 5
- all. 12.** scheda catastale-planimetria sub 5
- all. 13.** visura catastale sub 9
- all. 14.** scheda catastale-planimetria sub 9
- all. 15.** visura catastale sub 10
- all. 16.** scheda catastale-planimetria sub 10
- all. 17.** verifica contratti affitto
- all. 18** certificati di residenza/stato di famiglia/estratto riassunto matrimonio
- all. 19.** pratiche edilizie
- all. 20.** fotografie
- all. 21.** pignoraento 2012 + estinzione
- all. 22.** spese condominiali
- all. 23.** verbale sopralluogo
- all. 24.** mail invio documenti creditori

