

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1053/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Silvia Vaghi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in

Cuggiono- Piazza San Maurizio 14



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Cuggiono Piazza San Maurizio 14

Categoria: A3 [Abitazione popolare]

Dati Catastali: foglio 13, particella 533 sub 501,

Corpo B

Beni in Cuggiono Piazza San Maurizio 14

Categoria: C6 [autorimessa]

Dati Catastali: foglio 13, particella 540 sub -,

Stato occupativo

Corpo A

Occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 81.000,00**

LOTTO UNICO

(Quota di 1/1 in proprietà -Abitazione cantina e box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di quota di 1/1 di unità immobiliare posta al piano terzo catastale di fabbricato con accesso interno rispetto alla via, a quattro piani fuori terra oltre a seminterrato, senza ascensore, edificato in epoca ante 01 settembre 1967". L'edificio che ingloba il cespote è posto nel Comune di Cuggiono, in una zona centrale. L'accesso all'unità avviene dalla Piazza San Maurizio ed esattamente dal civ. 14, dove attraverso una cancellata si arriva sul cortile interno dove è posto il portoncino capo scala.

Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono discrete ed è composto da unità residenziali ai vari piani e commerciali al piano terra.

Il cespote in questione è posto al piano terzo catastale ed è composto da quattro locali, un bagno, cucinotto oltre a balcone.

Le finiture sono di tipo popolare. Pareti e soffitti tinteggiati e serramenti in legno senza vetro-camera. Pavimenti in marmette dell'epoca ad eccezione di una camera in finto parquet. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, e riscaldamento centralizzato. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre.

Completa la consistenza una cantina.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà:

1

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

2

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Pro-

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue: (all. 2)

Intestati:

1

1/2 in regime di separazione dei beni

Proprieta'

Pag. 2

2

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: fg. 13 part. 533 sub 501 cat. A/3 classe 3 vani 5,5 superficie catastale 105 mq RC 340,86

Indirizzo: Cuggiono, PIAZZA S. MAURIZIO n. 14 Piano 3-S1

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993

Coerenze

Abitazione

da nord in senso orario: ad est cortile comune e box al mappale 540, a sud ancora box al mappale 540 e cortile al mappale 532; ad ovest cortile al mappale 532 e vano scala, a nord vano scala e proprietà di terzi;

Cantina

da nord in senso orario: ad est cortile comune, a sud proprietà di terzi; ad ovest corridoio comune, a nord cantina proprietà di terzi;

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

Nessuna

CORPO: B

1.5. Descrizione del bene

Trattasi di quota di 1/1 di box al piano terra in Cuggiono Piazza San Maurizio 14.

1.6. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà:

1

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

2

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

1.7. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue: (all. 2)

Intestati:

1

1/2 in regime di separazione dei beni

Proprieta'

2

Pag. 3

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: fg. 13 part. 540 sub - cat. C/6 classe 5 superficie catastale 19 mq RC 41,21

Indirizzo: Cuggiono, PIAZZA S. MAURIZIO n. 14 Piano T

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 11/10/1976 in atti dal 17/01/1994 (n. 50793.900/1976)

Coerenze

Box

da nord in senso orario: ad est box al mappale 541; a sud mappale 526; ad ovest cortile e mappale 533, a nord mappale 533 e mappale 534;

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cuggiono

Fascia/zona: Centro urbano

Destinazione: Abitazione

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferior, superior;

Principali collegamenti pubblici: linea su gomme fermata linea n. Z621a circa 0,5 km;

Caratteristiche descrittive esterne

- Fabbricato a 4 piani fuori terra oltre a seminterrato edificato negli anni 60
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e mattoni faccia vista
- accesso: da cancellata su strada;
- scala: in marmo;
- ascensore: no;
- portineria :no



- condizioni generali dello stabile: mediocri

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di quota di 1/1 di unità immobiliare posta al piano terzo catastale di fabbricato con accesso interno rispetto alla via, a quattro piani fuori terra oltre a seminterrato edificato in epoca ante 01 settembre 1967". L'edificio che ingloba il cespite è posto nel Comune di Cuggiono, in una zona centrale. L'accesso all'unità avviene dalla Piazza San Maurizio ed esattamente dal civ. 14, dove attraverso una cancellata si arriva sul cortile interno dove è posto il portoncino capo scala.

Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono discrete ed è composto da unità residenziali ai vari piani e commerciali al piano terra.

Il cespite in questione è posto al piano terzo catastale ed è composto da quattro locali, un bagno, cucinotto oltre a balcone.

Le finiture sono di tipo popolare. Pareti e soffitti tinteggiati e serramenti in legno senza vetro-camera. Pavimenti in marmette dell'epoca ad eccezione di una camera in finto parquet. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, e riscaldamento centralizzato. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre.

Completa la consistenza una cantina.

Corpo A:

Appartamento

- esposizione: tripla
- pareti: tinteggiate,
- pavimenti: in parte marmette dell'epoca, in parte tipo parquet,
- infissi esterni: in legno senza vetro-camera;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: sì;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: centralizzato
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidet, vasca
- condizioni generali dell'appartamento: mediocre

Cantina:

- porta d'accesso: in legno;



- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati.

Corpo B

Box:

- pareti: intonacate
- pavimenti: gres 7 1/2 x 15
- porta d'accesso: basculante
- condizioni: mediocre

2.3. Breve descrizione della zona

centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale anche di pregio. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta discreto.

2.4. Certificazioni energetiche:

l'unità è risultata dotata di certificazione energetica, codice identificativo n. 1509600013618 registrato il 18-12-2018 valido fino al 18-12-2028, classe "E" kWh/m2a 269,65

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non pervenuti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Occupato dal debitore

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che non esistono contratti di locazione a nome dei debitori in qualità di dante causa (all. 3):

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

Pag. 6

- 1** Proprieta' 1/2
in regime di separazione dei beni
- 2** Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
In forza di atto di compravendita a firma notaio rep. 2992 del 30-07-2003, trascritta a Milano 2 in data 06-08-2003 nn 123217/73716 – parte venditrice

4.2. Precedenti proprietari

Nel ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà di

- 1** 1/2
in regime di separazione dei beni
- 2** Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 22-08-2025 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
 - **Misure Penali**
Nessuna
 - **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstitie**
Nessuna
 - **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno
- Eventuali note: nessuna

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

Pag. 7

◦ **Iscrizioni**

Ipoteca legale ISCRIZIONE del 04-04-2007 - Registro Particolare 12474 Registro Generale 51235 a favore di per € 17.854,50 e contro Proprieta' ½

Ipoteca legale ISCRIZIONE del 01-05-2010 - Registro Particolare 13405 Registro Generale 59165 a favore di per € 39.000,42 e contro Proprieta' ½ colpisce il sub 501

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario stipulato con atto notaio del 30-07-2003 rep. 2993 - ISCRIZIONE del 06-08-2003 ai nn 123218/26788 a favore di contro

1 Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

2 Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

In rinnovazione in data 23-06-2023 ai nn. 86955/14725

◦ **Pignoramenti**

Pignoramento TRASCRIZIONE del 06-11-2024 - Registro Particolare 103960 Registro Generale 147201 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di contro:

1 Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

2 Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Altre trascrizioni

Stralcio atto di provenienza

2) Le Parti si danno atto che il box ha accesso e scarico da Via Magenta, attraverso il cortile comune al mapp. 534 del Foglio 13.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del cortile al mapp. 534 del Foglio 13, spettano alla proprietà in contratto in ragione di una metà.

Il box compravenduto è vincolato ad "altius non tollendi" oltre i metri tre misurati dal piano cortile.

6 CONDOMINIO

Il complesso è amministrato dalla società

che ha fornito le seguenti indicazioni:

6.1. Spese di gestione condominiale

millesimi di proprietà 93,740

millesimi spese generali 146,890

millesimi di spese acqua e spurghi 4,0000

Spese ordinarie annue € 1.300 circa

Spese arretrate € 7.252,39 al 20-07-2025.

Spese straordinarie scadute € 2.100

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

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata con Nulla Osta n. 10 del 24-03-1962.

In data 26-08-1963 n. 9 è stata rilasciata l'agibilità.

6.4. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare non risultava conforme al Nulla Osta sopra citato. Difatti risulta annessa una camera in più. Verosimilmente, viste le caratteristiche costruttive con cui si è presentata l'unità, trattasi di una variante in corso di costruzione, ma si ritiene che debba essere presentata una CILA in sanatoria per ampliamento. I costi saranno detratti dalla valutazione.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava conforme.



8 CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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) come segue:

Destinazione	U. M.	Sup. c a t.	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione e cantina	mq.	105,0	100%	105,0
Autorimessa	mq.	19,0	50%	9,5
124,0 mq. lordi				114,5 mq. commerciale

...C...-...-...

8.1. 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 vetratura, 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.

8.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

2° semestre 2024 – Centrale- Centro Urbano

quotazioni da € 3300 a € 5000 (Abitazioni civili-stato di conservazione normale)

Borsino Immobiliare

Periodo: 2025- Abitazioni



Zona: Centrale- Centro Urbano

quotazioni da 850 a 1.070 (Euro/mq) Abitazioni di fascia media

F.I.M.A.A. Milano-Lodi-Monza Brianza 1/2025

Abitazioni oltre 30 anni

Quotazioni 550 / 700 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Trilocale via Bellotti 22 - piano 2 mq 87 ristrutturato € 95.000 (€/mq 1.091)

bilocale via Vittorio Emanuele 21 - piano T mq 72 ristrutturato € 95.000 (€/mq 1.319)

Atti di compravendita

estratto dal campione del mercato immobiliare mediante un supporto software disponibile nel sito web comparabiliitalia.it. Questo servizio consente la ricerca, all'interno dell'area visualizzata, di tutti i prezzi di compravendite di immobili avvenute nel periodo selezionato "Anno 2023-2024":

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 67.000,00 €, ubicato nel comune di Cuggiono (MI), VIA BELLOTTI 00018, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 85,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel comune di Cuggiono (MI), LARGO CHIESA VECCHIA 00004, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 104,05 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel comune di Cuggiono (MI), LARGO CHIESA VECCHIA 00001, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 118,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 75.000,00 €, ubicato nel comune di Cuggiono (MI), VIA S. MARTINO 00009, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 92,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Cuggiono (MI), VIA S. MARTINO 00009, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. FG mapp. MAP sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 115,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

1. Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E
Data DAT	02/2024	03/2024	03/2024	04/2024	04/2024
Prezzo PRZ (€)	67.000,00	70.000,00	70.000,00	75.000,00	85.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	85,00	104,05	118,00	92,00	115,00

pMED (€/mq)	788,24	672,75	593,22	815,22	739,13
-------------	--------	--------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 713,94$$

Arrotondabile ad € 700

Pertanto, dalle informazioni così acquisite, visto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di procedura, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato al mq possa essere di € /mq 800,00 avendo così:

8.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appart. +cant+box	115	€ 800,00	€ 92.000,00
Totale			€ 92.000,00

8.4. 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	€ 92.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.600,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 3.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO quota di 1/1	€ 81.400,00
arrotondato	€ 81.000,00

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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti di locazione



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga 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: 22-08-2025

l'Esperto Nominato

Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1)** Fotografie interne/esterne
- 2)** Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3)** Atto di provenienza
- 4)** Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 5)** Planimetria catastale
- 6)** Estratto conto spese condominiali
- 7)** Regolamento di condominio
- 8)** APE