



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 1022/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Laura Stella**

Custode: avv. Davide Piacentini

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cuggiono (MI)
Via Villoresi n. 10

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 Villoresi n. 10

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 8, particella 109 subalterno 501

Stato occupativo

Occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

//

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:

€ 57.5000,00

LOTTO 001**(Appartamento)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

appartamento a CUGGIONO Via Villoresi 10, della superficie commerciale di 72,00 mq per la quota di:

■ 1/2 di piena proprietà (■)

■ 1/2 di piena proprietà (■)

L'appartamento, su due livelli collegati tra loro da una scala a chiocciola, è sito all'interno di una corte, in posizione d'angolo, in un edificio di tra piani fuori terra.

L'appartamento, costituito a piano terra da una zona ingresso direttamente collegata alla sala dotata di angolo cottura oltre a due locali, bagno e disimpegno al primo piano, si trova in buone condizioni manutentive così come è in buone condizioni manutentive l'intero fabbricato, avente strutture in muratura e manto di copertura in tegole in cotto.

L'accesso all'unità avviene da un portoncino a piano terra, di tipo blindato, dotato di serratura di sicurezza; le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta al primo piano che immette sul balcone comune è di legno massello, a due ante. Il piano primo è raggiungibile oltre che dalla scala a chiocciola interna anche dall'esterno, transitando dalle scale esterne comuni e dal relativo ballatoio.

I pavimenti dei vari locali, bagno compreso, sono in piastrelle in monocottura di medio formato, di tonalità chiara, così come sono di tonalità chiara le piastrelle ceramiche del bagno, che rivestono le pareti sino ad un'altezza di circa 160 cm.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale a camera stagna posizionata all'interno dell'appartamento, corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio e cronotermostato ambiente.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia così come lo è l'impianto idrico-sanitario. Il bagno, dotato di vasca da bagno, è completo di tutti i sanitari, di tipo ordinario così come sono di tipo ordinario, differenti tra loro, le rubinetterie, del tipo monoleva.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

100% della piena proprietà pignoramento, notificato il 14/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 22141 di repertorio, trascritto il 13/11/2024 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 106817/151286, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da atto giudiziario

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

foglio 8 particella 107 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 121,11 Euro, indirizzo catastale: VIA VILLORESI n. 10, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario:

* del piano terra: proprietà di terzi con servitù di gronda e di veduta, via Turati, mapp. 108, cortile comune, mapp. 106;

* del primo piano: proprietà di terzi con servitù di gronda e di veduta, via Turati, mapp. 108, cortile comune, ballatoio comune, mapp. 106;

Il tutto salvo errori e come meglio in loco

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

//

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 a sufficienza.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione 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	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
musei	nella media
negozi al dettaglio	nella 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	nella media
stadio	nella media
supermercato	nella media
teatro	nella media
università	nella media
verde attrezzato	nella media
vigili del fuoco	nella media

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 20 km	nella media
autobus distante 300 m	nella media
autostrada distante 7 km	nella media
ferrovia distante 10 km	nella media
metropolitana distante 37 km	nella media
superstrada distante 2 km	nella media
tangenziale distante 24 km	nella media

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio in corte di tra piani fuori terra, privo di piani interrati edificato presumibilmente all'inizio del secolo scorso e successivamente ristrutturato

- struttura: muratura;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino blindato;
- tetto: a falde;
- copertura in tegole in cotto;
- servizio portineria: assente;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'appartamento, su due livelli collegati tra loro da una scala a chiocciola, è sito all'interno di una corte, in posizione d'angolo, in un edificio di tra piani fuori terra.

L'appartamento, costituito a piano terra da una zona ingresso direttamente collegata alla sala dotata di angolo cottura oltre a due locali, bagno e disimpegno al primo piano, si trova in buone condizioni manutentive così come è in buone condizioni manutentive l'intero fabbricato, avente strutture in muratura e manto di copertura in tegole in cotto.

L'accesso all'unità avviene da un portoncino a piano terra, di tipo blindato, dotato di serratura di sicurezza; le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta al primo piano che immette sul balcone comune è di legno massello, a

due ante. Il piano primo è raggiungibile oltre che dalla scala a chiocciola interna anche dall'esterno, transitando dalle scale esterne comuni e dal relativo ballatoio.

I pavimenti dei vari locali, bagno compreso, sono in piastrelle in monocottura di medio formato, di tonalità chiara, così come sono di tonalità chiara le piastrelle ceramiche del bagno, che rivestono le pareti sino ad un'altezza di circa 160 cm.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale a camera stagna posizionata all'interno dell'appartamento, corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio e cronotermostato ambiente.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia così come lo è l'impianto idrico-sanitario. Il bagno, dotato di vasca da bagno, è completo di tutti i sanitari, di tipo ordinario così come sono di tipo ordinario, differenti tra loro, le rubinetterie, del tipo monoleva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, ha un'altezza interna di circa 290 cm

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 è risultato occupato da alcuni parenti degli esecutati senza alcun titolo

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha inoltrato regolare richiesta all'Agenzia delle Entrate, la quale ha comunicato l'assenza di alcun contratto di locazione o comodato resitrati.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2004), con atto stipulato il 23/07/2004 a firma di Germano Zinni notaio in Castano Primo ai nn. 78124/9997 rep. di repertorio, trascritto il 30/07/2004 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 59119/115200

[REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2004), con atto stipulato il 23/07/2004 a firma di Germano Zinni notaio in Castano Primo ai nn. 78124/9997 rep. di repertorio, trascritto il 30/07/2004 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 59119/115200

4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 23/07/2004), con atto stipulato il 20/06/2001 a firma di Germano Zinni notaio in Castano Primo ai nn. 66977 rep. di repertorio, trascritto il 10/07/2001 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 48030/74735

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 annotata, stipulata il 23/07/2004 a firma di notaio Germano Zinni ai nn. 78125/9998 di repertorio, iscritta il 30/07/2004 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 27376 reg. part., a favore di B

contro

ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 204.000,00. I

Importo capitale: € 102.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca in rinnovazione attiva, stipulata il 16/05/2025 ai nn. 78125/9998 rep. di repertorio, iscritta il 17/07/2024 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 17806/98051, a favore di

contro

ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 27376 del 30/07/2004.

Importo ipoteca: € 204.000,00.

Importo capitale: € 102.000,00.

- **Pignoramenti**

Pignoramento notificato il 14/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 22141 di repertorio, trascritta il 13/11/2024 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 106817/151286, a favore di L. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, derivante da atto giudiziario

- **Eventuali note/osservazioni**

//

6 CONDOMINIO

L'immobile cui appartiene l'unità pignorata non è costituito in condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

//

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell' immobile è avvenuta nella prima metà del secolo scorso, antecedentemente al 1 settembre 1967

7.1. Pratiche edilizie:

Non sono state reperite pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare.

7.2. Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

assenza della parete tra sala e cucina e presenza di un gradino all'ingresso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica a sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici ed oneri di sanatoria: €. 3.500,00

7.3. Conformità catastale

Sono state rilevate le seguenti difformità:

assenza di parete tra cuna e sala e mancato inserimento del gradino a piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per esatta rappresentazione grafica

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

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

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 35% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, 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 dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti

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 rilevate 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

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Piano terra	mq.	36,00	100%	36,00
Primo piano	mq.	36,00	100%	36,00
		72,00		72,00
		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: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/07/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 286/2014

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo della superficie commerciale di mq 111,17 al piano primo facente parte di un complesso condominiale costituito da quattro palazzine di otto piani (sette fuori terra) denominato Condominio Pagus Gallico, Palazzina 30, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e un balcone oltre a locale stenditoio al piano sottotetto, a locale ad uso cantina e a box singolo al piano interrato di mq 14,30.

Stato occupativo: libero

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti, 9/1020 Cuggiono, MI

Prezzo: 39.720,00

Valore Ctu: 109.040,00

Prezzo Base d'Asta: 40.960,00

Distanza: 110.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/01/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 164/2014

Descrizione: APPARTAMENTO a piano terra composto da quattro locali principali (cucina, soggiorno, due camere da letto), oltre ad un bagno e un piccolo disimpegno.

Indirizzo: Via F.lli Piazza , 41 Cuggiono, MI

Prezzo: 40.000,00

Valore Ctu: 57.880,80

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00

Distanza: 334.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/01/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 815/2014

Descrizione: APPARTAMENTO al piano rialzato composto da soggiorno, cucina, bagno, camera, balcone con annesso vano ad uso cantina, box e autorimessa al piano seminterrato, 1

Indirizzo: Via Manzoni, 4920012 Cuggiono, MI

Prezzo: 46.640,00

Valore Ctu: 76.604,45

Prezzo Base d'Asta: 48.640,00

Distanza: 536.00 m

Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 777,00

Valore massimo: 881,00

Note: Cuggiono (MI)

Zona Centro Urbano

Posizione Zona centro

Tipologia Prevalente

Abitazioni civili Abitazioni in stabili di 2° fascia

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

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: CUGGIONO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: normale

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare	A4	72,0	€ 900,00	€ 64.800,00
Valore piena proprietà				€ 64.800,00

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, irregolarità non segnalate nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e per eventuali spese condominiali insolute

• VALORE LOTTO 001	€ 64.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.240,00
• Riduzione 10% per stato di occupazione	€ 0,00
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 4.100,00
Spese condominiali insolute ultimo biennio	0,00 €
<u>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	57.460,00 €
arrotondato	€ 57.500,00

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 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

//

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

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 ed all'Esecutato a mezzo mail.

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.

Parabiago/Milano li, 30/05/2025

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie del bene;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura storica;
- 4) Rogito;
- 5) Dichiarazione Agenzia delle Entrate;
- 6) Perizia copia privacy;
- 7) Attestati invio perizia.