



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1270/2024

Giudice delle Esecuzioni:
UDIENZA DEL 30/09/2025 ad ore 10:20

Custode: avv.

RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY

LOTTO 001 - CUGGIONO (MI) VIA VILLORESI N. civico 3/B Piano 1 - T





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Comune **di CUGGIONO (MI) VIA VILLORESI N. civico 3/B Piano 1**

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

Dati Catastali: **Foglio: 8 Particella: 373 Sub.: 737**

Corpo B

Beni in Comune **di CUGGIONO (MI) VIA VILLORESI N. civico 3/B Piano 1**

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

Dati Catastali: **Foglio: 8 Particella: 373 Sub.: 738**

Corpo C

Beni in Comune **di CUGGIONO (MI) VIA VILLORESI N. civico 3/B Piano T**

Categoria: **C/6** [RICOVERO ANIMALI O AUTORIMESSA]

Dati Catastali: **Foglio: 8 Particella: 373 Sub.: 727**

Stato occupativo

al sopralluogo occupati dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 89.686,00**

da occupato: **€ 70.288,95**



LOTTO 001

(Appartamento mq. 37+ 59 piano 1 con stalla/ricovero mezzi pT)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 001

1.1. Descrizione del bene

In Comune di CUGGIONO (MI) VIA VILLORESI N. civico 3/B appartamento mq. 37+ 59 ad uso abitazione posto al piano 1 composto da 3 locali oltre servizio.

1 Box (ex locale stalla) al piano T.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- **1/2 OMISSIS**
- **1/2 OMISSIS**

Coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

NB: Il sig. OMISSIS_OMISSIS parte debitrice nell'attuale pignoramento ha cambiato le proprie generalità, che precedentemente risulta fossero le seguenti:

OMISSIS

NB* La sig.ra OMISSIS parte debitrice nell'attuale pignoramento risulta esistere anche con i nominativi: OMISSIS senza variazione di codice fiscale.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di CUGGIONO (CODICE:D198) come segue:

Intestati: Proprietà

- **1/2 OMISSIS**
- **1/2 OMISSIS**

CORPO A

dati identificativi: **Foglio: 8 Particella: 373 Sub.: 737**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 3; Consistenza 2 v; Superficie Catastale Totale mq 37- Totale escluse aree scoperte mq 37; RC. €. 123,95; sez Urbana.

Indirizzo: CUGGIONO (MI) VIA VILLORESI N. civico 3/B Piano 1

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

Il sub 737 proviene dal sub 735 Unita' immobiliare soppressa dal 27/06/2007 per: DIVISIONE del



27/06/2007 Pratica n. MI0605502 in atti dal 27/06/2007 DIVISIONE (n. 49828.1/2007).

Il sub 735 proviene dal sub 710 e 711 Unità immobiliari soppresse dal 01/04/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/04/2004 Pratica n. MI0213705 in atti dal 01/04/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 29145.1/2004).

I sub 710 e 711 provengono dai sub dal 7 al 18 Unità immobiliari soppresse dal 25/07/2001 per VARIAZIONE del 25/07/2001 Pratica n. 719227 in atti dal 25/07/2001 FUS FRZ (n. 34061.1/2001).

Coerenze

da nord a sud in senso orario: map 167/altra UI/ballatoio comune - altra UI (sub 738) /map 418.

CORPO: B

dati identificativi: **Foglio: 8 Particella: 373 Sub.: 738**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 3; Consistenza 3 v; Superficie Catastale Totale mq 59- Totale escluse aree scoperte mq 59; RC. €. 185,92; sez Urbana.

Indirizzo: CUGGIONO (MI) VIA VILLORESI N. civico 3/B Piano 1

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

Il sub 738 proviene dal sub 735 Unità immobiliare soppressa dal 27/06/2007 per: DIVISIONE del 27/06/2007 Pratica n. MI0605502 in atti dal 27/06/2007 DIVISIONE (n. 49828.1/2007).

Il sub 735 proviene dal sub 710 e 711 Unità immobiliari soppresse dal 01/04/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/04/2004 Pratica n. MI0213705 in atti dal 01/04/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 29145.1/2004).

I sub 710 e 711 provengono dai sub dal 7 al 18 Unità immobiliari soppresse dal 25/07/2001 per VARIAZIONE del 25/07/2001 Pratica n. 719227 in atti dal 25/07/2001 FUS FRZ (n. 34061.1/2001).

Coerenze

da nord a sud in senso orario: - altra UI (sub 737) / ballatoio comune – cortile comune (map 373/map 192/map 418.

CORPO: C

dati identificativi: **Foglio: 8 Particella: 373 Sub.: 727**

dati classamento: Categoria **C/6**; Classe 7; Consistenza 12 mq; Superficie Catastale Totale mq 15; RC. €. 35,33; sez Urbana.

Indirizzo: CUGGIONO (MI) VIA VILLORESI N. civico 3/B Piano T

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

Il sub 727 proviene dal sub 726 Unità immobiliare soppressa dal 18/12/2001 per FRAZIONAMENTO del 18/12/2001 Pratica n. 1235048 in atti dal 18/12/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 58134.1/2001).

Il sub 726 proviene dai sub 702 e 703 Unità immobiliari soppresse dal 25/10/2001 per FRAZIONAMENTO



E FUSIONE del 25/10/2001 Pratica n. 954907 in atti dal 25/10/2001 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 45099.1/2001).

I sub 702 e 703 provengono dai sub dal 7 al 18 Unità immobiliari soppresse dal 25/07/2001 per VARIAZIONE del 25/07/2001 Pratica n. 719227 in atti dal 25/07/2001 FUS FRZ (n. 34061.1/2001).

Coerenze

da nord a sud in senso orario: - altra UI (sub 737) / ballatoio comune – cortile comune (map 373/map 192/map 418.

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 (MI) VIA VILLORESI N. civico 3/B Piano 1 - T - Fascia/zona: centrale - Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

Principali collegamenti pubblici: di superficie: BUS Z 621 – 641 – 646 CUGGIONO CASTELLETTO T MAGENTA VITTUONE.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A8.

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in CUGGIONO (MI) VIA VILLORESI N. civico 3/B, zona centrale del comune, è caratterizzato da un'edilizia rurale con buona dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra edificio rurale di tipo agricolo "cascinale a corte" costruito nel XIX secolo

- struttura: mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portone in ferro carrabile e pedonale;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra – situazione dismessa e pericolante;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.



- condizioni generali dello stabile: DEGRADO STRUTTURALE;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 37+ 59 con accessori (ricovero auto ex stalla mq 12)

Il bene è ubicato in uno stabile di ringhiera a vecchia corte, l'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via con affaccio (NSEO) anche verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso del centro ne accentua l'eccesso del traffico.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 3 vani comunicanti con servizio.

Appartamento piano 1 senza ascensore, composto da ingresso da ballatoio comune ligneo fatiscente e pericolante, ad ogni corpo.

Il corpo A attualmente senza copertura, spazio a cielo aperto con copertura in parte crollata e pericolante consta di un unico vano attualmente adibito a patio a cielo aperto, doppie finestre su prato di altra proprietà verso nord (precedentemente 2 vani). Gli spazi consistono precedentemente in 2 stanze singole attualmente unico vano senza bagno né cucina.

il corpo B (contiguo e connesso al corpo A tramite un'apertura attualmente tamponata) entra direttamente su soggiorno/cottura da cui si accede ad una camera con bagno finestrato. Unica esposizione su cortile verso NE.

Corpo C: Un locale autorimessa finestrato, unico vano mq. 12 al PT da cortile.

Corpo A:

locali mq. 37

- esposizione: unica;
- pareti: dismesse;
- plafoni: copertura travetti in legno degradata e fatiscente;
- pavimenti in resina su assito, degradata e con ampie lacune;
- infissi esterni: in legno degradati. Parapetto di altezza inferiore alla norma;
- porta d'accesso: assente (tenda);
- porte interne: assenti;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: degradato. A VISTA;
- altezza dei locali: fino a m. 2,75 circa;

condizioni generali: GRAVEMENTE DEGRADATO

Corpo B

appartamento mq. 59

- esposizione: unica;



- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile, muffa umidità e perdie;
- pavimenti: in laminato, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio, zanzariere. Parapetto di altezza inferiore alla norma;
- porta d'accesso: semi blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: sotto traccia – obsoleto in assenza di certificazione;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni in alluminio non funzionanti;
- acqua calda sanitaria: non funzionante;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,75 circa;

condizioni generali: SCARSE

Corpo C

Box mq. 12

- pareti: intonaco;
- pavimenti: battuto di cemento;
- IE: assente;
- porta d'accesso: in ferro;
- lavandino;

condizioni generali: SCARSE

2.4. Breve descrizione della zona

Cuggiono è un comune italiano di 8 136 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. Il territorio di Cuggiono confina a nord con il comune di Buscate, a sud con l'abitato di Casate (frazione di Bernate Ticino), a est con il comune di Inveruno e a ovest con la frazione di Castelletto, grazie alla quale il territorio cuggionese giunge al Naviglio Grande e poi al Ticino. Fa inoltre parte del territorio del Parco del Ticino in Lombardia, confinante a ovest col Piemonte, dal quale è separato dal fiume Ticino. Il Ticino è il principale corso d'acqua al quale il territorio comunale giunge. Cuggiono fu da sempre un rilevante centro religioso dell'area del Naviglio Grande .

Territorio ricco di ville settecentesche tra cui la Villa Annoni, maestosa villa neoclassica, risalente all'epoca napoleonica, con enorme parco inglese romantico,

L'agricoltura è senza dubbio una delle attività economiche primarie di Cuggiono: sono presenti



numerosi allevamenti di bovini, suini e ovini. Oltre a un artigianato molto fiorente, particolarmente sviluppata è l'industria tessile che nel secondo dopoguerra ha soppiantato le filande preesistenti e la lavorazione del baco da seta, grazie alla sua più moderna tecnologia.

Il comune è collegato, tramite le uscite Cuggiono nord e Cuggiono sud, con la bretella autostradale inaugurata nel 2008 che collega direttamente Malpensa con l'autostrada A4 Milano-Torino, con Magenta e Castano Primo. Il comune è collegato con i comuni del magentino, del legnanese e con Milano attraverso un servizio di autolinee.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/06/2025 11:30, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia moglie e 2 figli lavoratori, 1 minore (M 2009).

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di MI 4 NON risulta esistere un Contratto di locazione.

Immobile da considerarsi **LIBERO ai fini del decreto di trasferimento**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NON Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato **quale dante causa**

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari ANTE VENTENNIO dal 28/04/2004



- **1/2 OMISSIS**

- **1/2 OMISSIS**

proprietà per la quota di 1/1 dal **28/04/2004**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott OMISSIS Repertorio 21037/3978 del 28/04/2004 in Mortara (PV);

Registrato a Mortara il 08/05/2004 n. 864 1T;

trascritto a Milano 2 in data 13/05/2004 - Registro Particolare 33741 Registro Generale 67269

A favore: 1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS

Contro: 1/2 OMISSIS – 1/2 OMISSIS

Prezzo: €. 40.000,00

Prima casa

NB: Si precisa che:

OMISSIS

e

OMISSIS

sono la stessa persona.

NB* Relativamente ai sub 735 (poi f37 e 738) e sub 727.

4.2. Precedenti proprietari dal 07/03/2002 al 28/04/2004

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio in Perugia alla data del 27/02/2025, implementata 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 (in all) alla data del 02/09/2025 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

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 superstite**

nessuna

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

nessuna

Eventuali note:

nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 28/04/2004

derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 21038/3979 del 28/04/2004 in Mortara (PV);

Registrato a Mortara (PV) il 08/05/2004 n. 865 1T;

Iscritta a Milano 2 il 13/05/2004 - Registro Particolare 15646 Registro Generale 67270

a favore 1/1 OMISSIS

contro 1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS

Importo ipoteca €. 184.000,00 di cui €. 92.000,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni al termine delle rate del mutuo.

Grava sui sub 735 (poi 737 e 738) e sub 727.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta a Milano 2 il 07/05/2024 - Registro Particolare 10193 Registro Generale 58808;

Grava sui beni oggetto di pignoramento.

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 22/10/2012

UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO CORTE APPELLO MILANO Repertorio 20193/2012 del 22/10/2012

trascritto a Milano 2 il 11/01/2013 - Registro Particolare 2197 Registro Generale 3017

contro 1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

in favore di 1/1 OMISSIS

Grava sui sub 735 (poi 737 e 738) e sub 727.



Pignoramento del 31/12/2024

UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 27985 del 31/12/2024

trascritto a Milano 2 il 17/02/2025 - Registro Particolare 13386 Registro Generale 19470

contro 1/2 OMISSIS - 1/2 OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

in favore di 1/1 OMISSIS

Per €. 114.564,00 Oltre spese ed interessi

5.3 Si precisa che **NON** si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA DEI TITOLI.

PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AI SENSI DELL'ART. 2650 cc.

Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

Come dichiarato dal debitore il fabbricato non si configura come condominio. Non risultano pertanto tabelle di ripartizione delle spese. Le suddette tabelle andranno redatte in caso di vendita multipla e di formazione di condominio.

6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili (L. 13/1989)

ADATTABILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cuggiono adottato con delibera n. 5 del 22/02/2013 risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Edificio di valore testimoniale; TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE;

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

- Concessione edilizia in sanatoria 12823/86 del 14/07/1993 relativi alla costruzione dei box e wc al piano 1.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento **(CORPO A-B)** risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

Gli abusi consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono sanabili mediante: CILA IN SANATORIA

Costi stimati: €. 1.800,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

Null'altro è stato rinvenuto dagli uffici edilizi e condono prepositi. Note: si riporta che gli atti prodotti dagli uffici sono risultati malamente conservati e catalogati, che gli stessi non brillano per chiarezza. La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici e di quanto rinvenuto, non rinvenuto pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

L'IMMOBILE CORPO A – CORPO B È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

NB: ALLO STATO DEL SOPRALLUOGO MANCANO I REQUISITI DI ABITABILITA'. MANCA IMPIANTO RISCALDAMENTO.

ACCESSO AL BALLATOIO PERICOLANTE. PARTI COMUNI SENZA REQUISITI DI SICUREZZA.

Al sopralluogo il box **(CORPO C)** risultava **conforme**.

L'IMMOBILE CORPO C È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento **(CORPO A-B)** risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

Le difformità consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO

Costi stimati: €. 650,00

L'IMMOBILE CORPO A-B È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.



Al sopralluogo il box (CORPO C) risultava **conforme**.

L'IMMOBILE CORPO C È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

8 CONSISTENZA

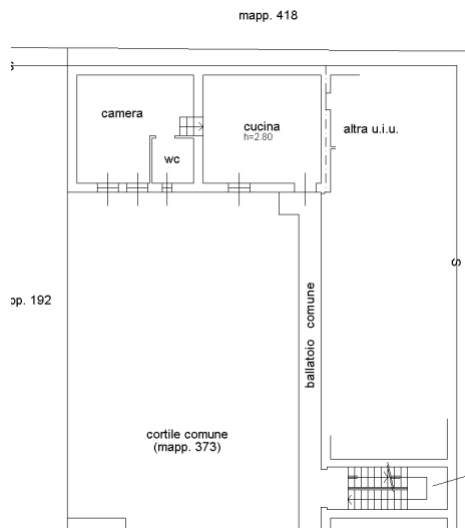
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

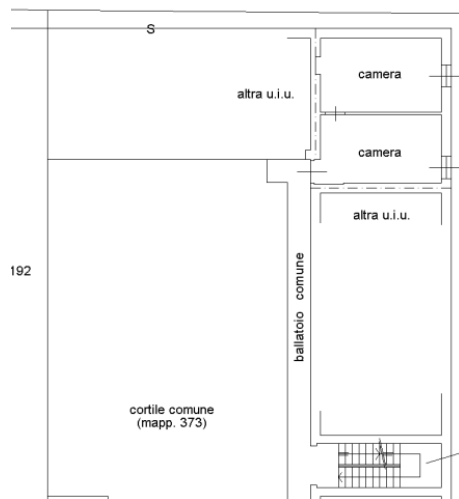
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (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 norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------------|------------------------|------------------|--------|------------------------|
| ABITAZIONE PIANO 1 CORPO A | sup lorda di pavimento | 37,00 | 1 | 37,00 |
| ABITAZIONE PIANO 1 CORPO B | sup lorda di pavimento | 59,00 | 1 | 59,00 |
| BOX | sup lorda di pavimento | 12,00 | 1 | 12,00 |
| TOT | | 108,00 | | 108,00 |

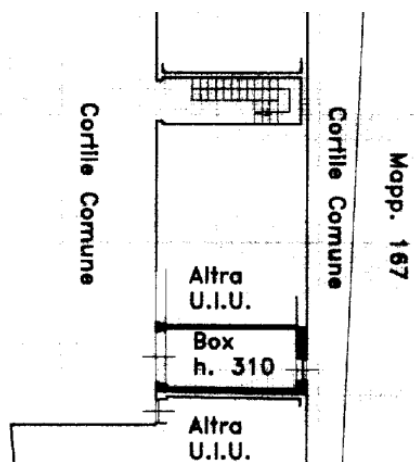
Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura



CORPO B



CORPO A



CORPO C

STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Ai sensi dell' art. 568 c.p.c l'esperto incaricato ritiene di attenersi espressamente ai migliori standard estimativi nazionali e internazionali, formalizzando un vincolo metodologico che riconosce le norme tecniche di riferimento come elemento essenziale della giusta valutazione.

Il sottoscritto esperto si attiene ai migliori standard estimativi nazionali e internazionali indicando esplicitamente gli standard e i criteri applicati, garantendo trasparenza, tracciabilità metodologica e maggiore difendibilità della perizia, anche in sede di opposizione, a tutela del valore della proprietà privata in quanto è fondamentale importante che la perizia di stima venga stilata



secondo criteri oggettivi e verificabili rendendo le perizie non solo più attendibili, ma anche più eque per tutte le parti coinvolte.

Il sottoscritto esperto, dichiarando di operare con competenza, rigore metodologico e trasparenza, 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. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo ed affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese anche a seguito dell'emergenza COVID-19.

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.

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

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

Tra il 2011 e il 2014 la crisi aveva dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 era seguita una stabilizzazione dei prezzi. Nel 2018 La Lombardia si confermava come il primo mercato immobiliare d'Italia. Nel 2020 le transazioni a Milano calarono del 15,4 per cento a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si rese visibile un aumento oltre il 10 per cento. A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali per quello che riguarda il mercato residenziale, tornarono a crescere. L'economia della Lombardia nel 2022 ha continuato a crescere a ritmi sostenuti, beneficiando del forte incremento dell'attività nel settore delle costruzioni e della ripresa in quello dei servizi. L'invasione russa dell'Ucraina ha accentuato l'incremento dei costi energetici e difficoltà di approvvigionamento di materie prime e prodotti intermedi che si erano già manifestati nella seconda metà del 2021. Queste tensioni si sono tradotte in una forte accelerazione dei prezzi e in un moderato rallentamento dell'attività in corso 2023. La crescita robusta del biennio 2021/2022 ha portato il PIL lombardo a superare il livello del 2019 del 3,4%, un valore di molto superiore a quello registrato dall'economia italiana nel suo complesso (1,0%). Nelle costruzioni si è consolidata la fase espansiva iniziata nella seconda parte del 2020 con un aumento della produzione del comparto, che ha beneficiato dell'incentivi statali per interventi di efficientamento energetico degli immobili residenziali. Nei primi nove mesi del 2023 sono stati investiti circa 3,9 miliardi di euro nel settore immobiliare, un calo del 58% rispetto allo stesso periodo del 2022 spiegato da rialzo dei tassi della BCE. Il Pil italiano a fine 2023 è cresciuto dello 0,7% secondo i dati Istat, in rallentamento rispetto al 2022. L'inflazione si è ridotta al circa, 7% per effetto della discesa dei prezzi dei beni energetici. Nel secondo trimestre 2023 i permessi di costruire lasciati hanno registrato



un calo del 5,2% per quanto riguarda il comparto residenziale mentre è in crescita dell'8,9% l'edilizia non residenziale. Nel 2023 le imprese edili si attendevano una riduzione della produzione, anche per il minore stimolo derivante dagli incentivi.

Nel mercato immobiliare le transazioni e i prezzi delle abitazioni sono aumentati in misura consistente e più che nella media del paese.

L'indebitamento delle famiglie è aumentato sia nella componente destinata a finanziare i consumi, sia in quella dei mutui per l'acquisto di abitazioni. La crescita dei tassi di interesse e i criteri di erogazione più selettivi hanno indebolito la domanda di nuovi finanziamenti.

La dinamica dei prezzi delle abitazioni ha nettamente distanziato Milano da altre grandi città italiane come Roma e Torino avvicinandola agli andamenti che hanno caratterizzato il mercato europeo.

Tra il 2010 e il 2024 le quotazioni a Milano sono cresciute del 10% nella provincia del 17% nel comune.

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si è registrata una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano.

L'Osservatorio Immobiliare pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo. Inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti del punto di vista del risparmio energetico (70,5%).

L'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il - 0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti.

Dal 27 luglio 2022, data in cui è iniziato il rialzo dei tassi d'interesse da parte della Bce, una decisione di politica monetaria che ha portato a una sequenza di dieci rialzi consecutivi ha reso Milano la terza città in Italia per diminuzione di compravendite, con una flessione nell'acquisto di appartamenti del 17,10%. A Milano quindi si vendono meno case, ma non calano i prezzi degli appartamenti.

Il mercato immobiliare italiano, dopo l'euforia post pandemica, mostra al primo trimestre 2025 segnali di appannamento e in un quadro macroeconomico diventato meno favorevole, con le possibilità di accesso alla proprietà che si sono fatte più problematiche, mettendo fuori gioco molte famiglie, con ripercussioni rilevanti sul numero di compravendite.

Secondo il 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma, nel primo semestre 2023 si è consolidata la discesa del prezzo del gas e dei principali energetici, che ha trascinato verso il basso la componente volatile dell'inflazione. Resta tuttavia elevata la componente core, nonostante il progressivo inasprimento delle politiche monetarie sia negli Stati Uniti, sia in Europa, che continua ad impattare sul potere d'acquisto delle famiglie. L'anno pandemico aveva raffreddato i prezzi delle materie prime, in primis il petrolio, spingendo alcuni Paesi, fra cui Italia e Giappone, in deflazione. Ma la ripresa dell'economia mondiale ha trainato i prezzi di materie prime, energia e beni finali, spingendo l'inflazione oltre le due cifre. Nonostante queste premesse, il Fondo monetario internazionale non prevedeva una recessione, bensì una crescita globale del 3% nel 2024.



L'eccellente andamento industriale – unito all'incremento occupazionale e alla diminuzione della disoccupazione – ha favorito un miglioramento del clima di fiducia dei consumatori. *“Si registra un calo delle erogazioni di mutui con inevitabili ricadute sull'attività transattiva. A fare registrare le flessioni più marcate sono stati i mercati che più degli altri si erano dimostrati reattivi e vitali nella ripartenza post Covid, vale a dire quello di Milano e di Bologna”.*

In questa fase, le difficoltà di accesso alla proprietà di una quota crescente di domanda potenziale tenderanno ad aumentare, con conseguente ricorso a soluzioni locative, in attesa che le barriere all'ingresso oggi insormontabili tornino ad abbassarsi.

Se sul mercato al dettaglio l'interesse di famiglie e imprese è parso solo attenuato dal peggioramento del quadro macroeconomico, decisamente negativa è la situazione sul versante corporate, *“Dove la prudenza degli operatori stranieri ha determinato un crollo degli investimenti, passati dai 6,2 miliardi di euro del primo semestre 2022 agli appena 2 miliardi dello stesso periodo 2023. La debolezza ha interessato l'intero mercato, a conferma di un'accresciuta percezione di rischiosità complessiva.*

Considerando i tempi medi di vendita, tra i principali indicatori del livello di liquidità del mercato, l'Osservatorio rileva come negli ultimi 10 anni il trend sia stato discendente. La più recente congiuntura, invece, evidenzia l'interruzione di questa tendenza e mostra una contenuta crescita nel segmento residenziale.

Per quanto concerne l'indice di performance relativo al mercato della locazione, emerge per il quarto semestre consecutivo, una crescita.

L'aumento più sostenuto dei canoni ha comportato un innalzamento dei rendimenti medi, che in media sono dell'ordine del 5,2% lordo annuo.

Per il triennio 2024-2026 le compravendite dovrebbero assestarsi ai livelli pre-pandemia.

I prezzi degli immobili residenziali registrano una crescita molto graduale, con una variazione media dell'1,4% tenendo in considerazione le 13 città oggetto del report (ai due estremi troviamo Milano con +3,3% e Catania con -1,3%).

Le case di nuova costruzione incidono con una variazione negativa del 0,1% su base semestrale, mentre le abitazioni in buono stato registrano una variazione del prezzo di +0,5% (per queste ultime il divario tra prezzo richiesto ed effettivo si attesta a 11%).

Le zone cittadine di pregio restano stabili, raggiungendo addirittura un aumento dell'1,5% per il residenziale nuovo.

Dal 2024 al 2026 è prevista una sostanziale stabilizzazione dei prezzi, con aumento annuo del +0,5% / +0,6% (che al netto dell'inflazione diventano -1,4% / -1,5%).

L'Osservatorio di Nomisma mostra come il 7,3% della domanda si sia diretto verso il mercato degli affitti, comportando così un aumento dei canoni del 2,1%.

Milano, Firenze, Torino e Bologna sono le città in cui sono stati registrati gli incrementi più significativi (tra il 3% e il 5%), complice anche la saturazione del comparto aggravata dalla domanda universitaria.

I tagli piccoli che non chiedono capitali importanti non dovrebbero subire importanti ribassi.

“La realizzazione di nuove costruzioni sarà più facile che avvenga nelle grandi città mentre potrebbero rallentare nell'hinterland e nei capoluoghi di provincia laddove i costi di costruzione fossero troppo alti per garantire un buon assorbimento sul mercato. Previsioni di ribasso dei valori anche per le soluzioni da ristrutturare che richiedono lavori significativi. Nelle realtà in cui si avverte ancora una mancanza di offerta i prezzi, nonostante la diminuzione della disponibilità di spesa,



terranno, soprattutto nelle grandi città".

Lo scenario potrebbe modificare le scelte di investimento nel mattone residenziale, soprattutto per quanto riguarda la messa a reddito con locazione. "Gli investimenti rimarranno una componente importante del mercato sia nella modalità destinata alla locazione breve sia a lungo termine ma, in quest'ultimo caso, con una maggiore attenzione alla solvibilità dell'inquilino a cui potrebbero essere richieste maggiori garanzie. Infatti, sono numerosi coloro che si stanno spostando sull'affitto breve. Previsioni buone anche per le località turistiche dove, nonostante la minore intensità della spinta all'acquisto sperimentata negli ultimi anni, si registra ancora un discreto interesse da parte di acquirenti stranieri. Le locazioni continueranno sul sentiero di recupero grazie a una buona domanda. L'offerta non sempre sufficiente, soprattutto alla luce del ritorno degli short rent, sarà causa di un ulteriore aumento dei canoni che però rischia di non essere più sostenibile. Naturalmente occorrerà considerare l'evoluzione dell'economia, per la quale si prevede una crescita ancora debole, il trend che avrà l'inflazione e in che direzione andrà la fiducia di imprese e consumatori".

Allargando lo sguardo ai grandi investimenti immobiliari, secondo Savills Investment Management (Savills IM) nel 2024 diversi settori potranno offrire opportunità vantaggiose, che restano solide sia in ottica di protezione del capitale che di generazione di flussi di reddito stabili e costanti. Fattore chiave: la transizione verso le zero emissioni e l'ESG.

Il mercato immobiliare nell'hinterland di Milano

Se a Milano – in cui il prezzo medio di un'abitazione ha raggiunto i 5.500 euro al metro quadro – si lavora, si studia e ci si diverte, nell'hinterland del capoluogo milanese si può (ancora) comprare casa.

La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.233.312 abitanti.

Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Legnano, Segrate, Assago, Rho, Paderno Dugnano, Pioltello.

Come è lecito aspettarsi, circa il 34% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 74.088 immobili in vendita e 42.716 in affitto, con un indice di circa 36 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 52% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 56.051 annunci complessivi, seguita da trivani (19.854 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 25.695 annunci in totale, seguita da uffici (16.100 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (50%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (187 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 3.300 €/m² in media in tutta la provincia, ovvero circa il 3% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 429% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia.

Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.935 €/m² e 3.665 €/m².

Tra le città della città metropolitana, quella con le quotazioni immobiliari più convenienti per gli appartamenti è San Colombano al Lambro (960 €/m²), mentre raggiunge le quotazioni più



elevate Milano (5.020 €/m²). Tra le città della città metropolitana, Milano è in assoluto la più cara in Italia per il prezzo degli appartamenti, tra le città più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti.

L'hinterland risponde alle esigenze di budget di una fetta sempre più significativa di domanda che cerca la casa per la famiglia di 100-120 mq (pari a un trilocale ampio o un quadrilocale) ma non può pagarlo 4mila o 4.500 al mq. Mentre fuori città ha più accesso a un'offerta di nuovo, che riesce a pagare anche a meno di 400mila euro, riferendoci a case già in classe A.

Cuggiono, con una popolazione di 8.107 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 29 Km da Milano.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 233 annunci immobiliari, di cui 210 in vendita e 23 in affitto, con un indice complessivo di 28 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Cuggiono è compreso tra 1.125 €/m² e 1.495 €/m² per la compravendita e tra 5,2 €/m² mese e 6,8 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.605 €/m²) è di circa il 36% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.515 €/m² ed è anche di circa il 58% inferiore alla quotazione media provinciale (3.890 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 105). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

La quotazione dei singoli appartamenti in tutto comune a Cuggiono è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 1.000 €/m² e 2.325 €/m².

Cuggiono ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.605 €/m², quindi circa il 90% in meno rispetto ai prezzi medi a Portofino (GE) e circa il 525% in più rispetto ai prezzi medi a Giuliana (PA), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città minori, con meno di 10.000 abitanti.

Quotazioni immobiliari nel comune di Cuggiono

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Cuggiono. Il periodo di riferimento è Agosto 2025.



Vendita

1.395 €/m²

da 1.092 €/m² a 5.543 €/m²



Affitto

8,41 €/m²

da 6,95 €/m² a 22,56 €/m²

| tipologia ▲ | vendita | |
|----------------------|-------------------------|--|
| appartamento | € 1.600 /m ² | Appartamento in affitto Case di qualità in affitto |
| casa indipendente | € 1.650 /m ² | |
| casa semindipendente | € 1.550 /m ² | |
| trivano | € 1.650 /m ² | |
| villa | € 1.750 /m ² | |

€ Prezzo medio vendita (€/m²)

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d' immobili in vendita a Cuggiono mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggera diminuzione (-1,45%). La leggera diminuzione dei prezzi evidenziata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Cuggiono, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da appartamenti: le quotazioni mostrano un incremento di circa l'1% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da case semindipendenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 5% negli ultimi 3 mesi.

A Agosto 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.395 al metro quadro, con un aumento del 10,63% rispetto a Agosto 2024 (1.261 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cuggiono ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2025, con un valore di € 1.406 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.221 al metro quadro.

A Agosto 2025, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Cuggiono è stato di € 1.395 al metro quadro, rispetto ai € 3.997 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Cuggiono è stato di € 8,41 mensili al metro quadro, rispetto ai € 21,48 della media provinciale.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo



di mercato dell'immobile. I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali). Per una piena comprensione della complessità del lavoro di stima del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;

se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;

del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);

e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;

se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;

della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia.



IL VALORE DEFINITO DA QUESTO ESPERTO PERITO STIMATORE VIENE STIMATO SULLA BASE DI UN'INTERPOLAZIONE LINEARE ESEGUITA TRA TUTTI I DATI RINVENUTI ED ESPOSTI AI PRECEDENTI PUNTI. EFFETTUATI TUTTI I PARAMETRI CORRETTIVI DI ALLINEAMENTO ALL'IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.

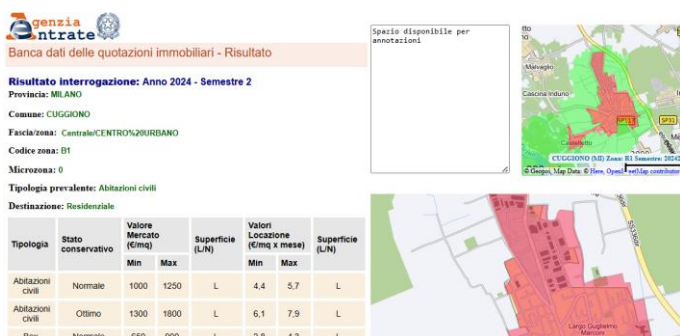
• **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2 -
Provincia: **MILANO CUGGIONO** Fascia/zona: Centrale/**CENTRO URBANO** Codice zona: B1 Microzona:
0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale

Valore (€/mq) Min Max 1.000,00/1.250,00

BOX (€/mq) Min Max 650,00/900,00



• **BORSINO IMMOBILIARE**

Valore (€/mq) 965,00

| Zone Centrali | Valore M ² | Affitto | Vendita |
|-----------------|-----------------------|---------|---------|
| • Centro Urbano | | € 3,36 | € 965 |

• **CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.**

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano – 2 semestre 2024.
Provincia - Settore OVEST CUGGIONO

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min Max 525,00/675,00

BOX A CORPO € 11.000,00/15.000,00



Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1270/2024

| Provincia - Settore OVEST | | | |
|---|-----------------|------------|------------|
| CUGGIONO (COMPRAVENDITA) | | | |
| | Unità di misura | prezzo min | prezzo max |
| Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B | €/m² | 1.875,00 | 2.150,00 |
| Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio | €/m² | 725,00 | 1.475,00 |
| Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare | €/m² | 525,00 | 675,00 |
| Centro - Negozi | €/m² | 1.100,00 | 1.500,00 |
| Centro - Uffici | €/m² | 1.000,00 | 1.300,00 |
| Centro - Boxes | € | 11.000,00 | 15.000,00 |

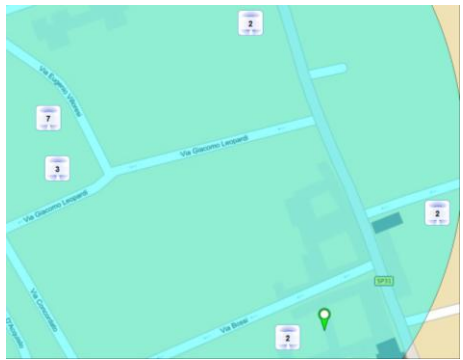
• LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:

€/mq. 1. 128,13



Offerta medio bassa

• LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI DICEMBRE 2024 E MAGGIO 2025 NEL RAGGIO DI m. 200



Prezzo venduto €/mq: 984,03

Dinamica di transazioni in zona: alta



NB: NELLO STABILE OGGETTO DI PROCEDURA NEL PERIODO CONSIDERATO (ULTIMI 6 MESI) SONO STATI VENDUTI n. 10 IMMOBILI AD UN PREZZO AL MQ PARI AD €. 984,03

9.2 Fonti d'informazione

TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA - CASA IT - FIMAA - FIAIP -Rapporto regionale sul mercato immobiliare residenziale della Lombardia - Il consulente immobiliare del sole 24 ore.

ISTAT prezzi abitazioni IV trimestre 2023. I-II-III_IV trimestre 2024 – I-II 2025

Paper Bankitalia living on my own: the impact of the Covid-19 pandemic on housing preferences

Indagine NOMISMA 2025 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2025

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 -2020 – 2021 – 2022 -2023 - 1° 2° semestre 2024.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021- 1° 2° semestre 2022- 2023 1° 2° semestre 2024.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2022 – 1e 2 2023 1 e 2 2024.

Scenari immobiliari n. giugno luglio 2025.

BANCA D'ITALIA – Rapporto annuale 2024 n. 3/2024 – L'ECONOMIA DELLA LOMBARDIA – giugno 2025.

9.3 Valutazione LOTTO 001

| Destinazione | Superficie Equivalente mq. | Valore Unitario €/mq | Valore Complessivo |
|--|----------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| ABITAZIONE PIANO 1 CORPO A | 37,00 | € 932,45 | € 34.500,67 |
| ABITAZIONE PIANO 1 CORPO B | 59,00 | € 932,45 | € 55.014,59 |
| BOX CORPO C | 12,00 | € 622,50 | € 7.470,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del lotto | 108,00 | | € 96.985,26 |
| Valore corpo | 96,00 | | € 89.515,26 |
| Valore Accessori | #RIF! | | € 7.470,00 |
| Valore complessivo intero | 108,00 | | € 96.985,26 |
| Valore complessivo diritto e quota | 108,00 | 1 | € 96.985,26 |



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

| | | |
|---|------------|--------------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%) | 4.849,26 € | - 4.849,26 € |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | 2.450,00 € | - 2.450,00 € |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | 1.538,00 € | |
| Prezzo base d'asta del lotto: | | |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | | 70.288,95 € |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | | 89.686,00 € |

NB: 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 DI DIVISIBILITÀ

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

Sulla base del Decreto Salva Casa 2024 si definisce superficie minima quella di mq. 20 se l'immobile è abitato da una sola persona. Non inferiore a 28 mq. se gli abitanti sono più di uno.

DIVISIBILE NEI 3 CORPI VENDIBILI SEPARATAMENTE

CRITICITA' DA SEGNALARE

ALLO STATO DEL SOPRALLUOGO MANCANO I REQUISITI DI ABITABILITA'. MANCA IMPIANTO RISCALDAMENTO.

ACCESSO AL BALLATOIO PERICOLANTE. PARTI COMUNI SENZA REQUISITI DI SICUREZZA.



Il sottoscritto Arch. dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC.

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 10/09/2025

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

RILIEVO FOTOGRAFICO

- ALL 1 Certificati anagrafici
- ALL 2 Verifica assenza contratti affitto
- ALL. 3 Planimetrie catastali dei beni
- ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni
- Note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 5 Visura storica catastale dei beni
- ALL 6 Attestazione invii relazione alle parti
- ALL. 7 Titolo di provenienza
- ALL. 8 Pratiche edilizie/urbanistiche
- ALL. 9 Verbale sopralluogo