

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Espropriazione immobiliare post L.80

DOBANK S.p.A.

contro

Omissis e Omissis

N. Gen. Rep. **2790/2016**

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo
Custode Giudiziario: Sivag S.p.A.

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: arch. Nunzia Cacciola

Iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della C.C.I.A.A. di Milano al n. 2732

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13013

C.F. CCCNNZ65R69A026N – P. IVA N. 06459530967

con studio in Milano



RIEPILOGO**Dati catastali degli immobili:** nel Comune di **Cuggiono (Mi)****Unità negoziale n. 1****Immobile n. 1**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** in Cuggiono (Mi), via Pellegatta, 12 (già n. 2). Unità immobiliare, composta da un locale al piano terra e un locale e servizio al piano primo e un locale e servizio al piano secondo, collegati da una scala interna, con annessi, in corpo staccato, un locale ripostiglio al piano terra e un locale ripostiglio al piano primo. Con diritto al cortile comune e al vano scala, ballatoio e passaggio comuni. L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 103** circa;
- **foglio 9, mapp. 431 e 442, sub. 703**, Cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, piano T-1-2, via Pellegatta 2, rendita € 258,23.

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:

i beni sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono (Mi), intestati a:

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis.

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis.

Immobili liberi e/o occupati:

- Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, i sig.ri **Omissis e Omissis** non risultano partecipare in un contratti di locazione che riguardano l'immobile pignorato;
- L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dalla sig.ra **Omissis e da un figlio minore**.

Valore degli immobili all'asta liberi e/o occupati:**Unità negoziale n. 1****Lotto 1**

• (1/2) Omissis	€	47.675,00	libero
	€	38.140,00	occupato
• (1/2) Omissis	€	47.675,00	libero
	€	38.140,00	occupato

Riepilogo lotti asta				
n. Lotto	Immobile	Sup. comm. mq	Valore intero medio ponderale	Prezzo base asta
1	Abitazione	103,00	103.000,00	95.350,00



SOMMARIO

- 1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**
- 2. Descrizione sommaria**
- 3. Stato di possesso**
- 4. Vincoli ed oneri giuridici**
 - 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
 - 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione
 - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso
 - 4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**
 - 4.2.1. Iscrizioni
 - 4.2.2. Pignoramenti
 - 4.2.3. Altre trascrizioni
 - 4.2.4. Altre limitazioni d'uso
 - 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
 - 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia
 - 4.3.2. Conformità catastale
- 5. Altre informazioni per l'acquirente**
- 6. Attuali e precedenti proprietari**
 - 6.1. Attuali proprietari**
 - 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)**
- 7. Pratiche edilizie**
- 8. Descrizione immobili**
- 9. Valutazione complessiva dei beni**
 - 9.1. Criterio di stima**
 - 9.2. Fonti di informazione**
 - 9.3. Valutazione immobili**
 - 9.4. Prezzo base d'asta del lotto**



**Bene immobile sito in:
Cuggiono (Mi) via Pellegatta, 12
Lotti 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Cuggiono (Mi)

Lotto 1

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** in Cuggiono (Mi), via Pellegatta, 12 (già n. 2). Unità immobiliare, composta da un locale al piano terra e un locale e servizio al piano primo e un locale e servizio al piano secondo, collegati da una scala interna, con annessi, in corpo staccato, un locale ripostiglio al piano terra e un locale ripostiglio al piano primo. Con diritto al cortile comune e al vano scala, ballatoio e passaggio comuni.
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 103** circa.

**Identificato in Catasto – Comune di Cuggiono (Mi) come segue:
intestazione:**

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis.

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis.

Descrizione:

foglio 9, mapp. 431 e 442, sub. 703, Cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, piano T-1-2, via Pellegatta 2, rendita € 258,23.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione toponomastica del 12/08/2011 protocollo n. MI0785181 in atti dal 12/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 231681.1/2011);

Variazione nel classamento del 23/03/2007 protocollo n. MI0265507 in atti dal 23/03/2007 variazione di classamento (n. 24824.1/2007);

Variazione del 23/03/2006 protocollo n. MI0187417 in atti dal 23/03/2006 DIV - VSI - VDE - AMP - RST (n. 18763.1/2006).

Coerenze dell'immobile in blocco unico mapp. 431, da nord in senso orario:

cortile comune, mappale 430, mappali 432 e 433.

Coerenze dell'immobile in blocco unico piano terra, da nord in senso orario:

altra unità immobiliare, passaggio comune, cortile comune, altra unità immobiliare, mappale 478.

Coerenze dell'immobile in blocco unico dei piani primo e secondo, da nord in senso orario:

altra unità immobiliare, passaggio comune, ballatoio comune, altra unità immobiliare, mappale 478.

Segnalazioni:

- In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 23/03/2006 – Cuggiono (Mi), si rilevano difformità relative all'assetto distributivo interno.

Conformità catastale: non si dichiara la conformità.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Comune di Cuggiono (Mi)

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale, edifici residenziali.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

La zona dove è ubicato l'immobile pignorato, è provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla zona: negozi vari, banche, scuole, parcheggi, zona a traffico limitato.

Collegamenti pubblici: autobus Z621, A4 Milano-Torino, S.S. 336.

3. STATO DI POSSESSO

Il bene immobile oggetto del pignoramento, secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo, è occupato dalla sig.ra **Omissis e da un figlio minore**.

Segnalazioni

Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, i sig.ri **Omissis e Omissis**, non risultano partecipare in contratti di locazione che riguardano l'immobile pignorato.

(cfr. comunicazione Agenzia Entrate, Milano 2 - allegato)

(cfr. certificato di residenza storico e famiglia - allegato)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 01/02/2018, si riporta quanto segue.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Sentenza di divorzio n. 2565/2018 del 05/03/2018.

Note

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Sentenze del Tribunale di Milano e dalla comunicazione dell'avvocato dei sig.ri Omissis e Omissis, non risulta ancora il documento agli atti. L'avvocato ha comunicato alla sottoscritta che le condizioni di divorzio hanno stabilito il collocamento del figlio minore alla madre e conseguente assegnazione della casa coniugale.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione: **nessuno**.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo, contro **Omissis e Omissis**, a favore di **Banca per la casa S.p.A. - Milano (Mi)**, atto di mutuo a firma del Notaio Dott. Germano Zinni (Notaio in Castano Primo) in data 29/09/2006 al Rep n. 84260/11929, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 17/10/2006 ai nn. 158117/39188.

Riferita limitatamente a: quota 1/1

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo

Custode: Sivag S.p.A.

Esperto: Arch. Nunzia Cacciola



Capitale: € 145.000,00
Totale: € 290.000,00
Durata: 30 anni
Tasso interesse annuo: 4,95 %

Immobile n. 1
D198 – Cuggiono, Catasto Fabbricati, foglio 9, mapp. 431 e 442, sub.
703, A/2, via Pellegatta 2, 5 vani, piano T-1-2.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro **Omissis e Omissis**, a favore di **DOBANK S.p.A. – Verona (VR)**, atto giudiziario Tribunale di Milano repertorio n. 56477 del 09/11/2016, trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il., in data 05/12/2006 ai nn. 138535/87946.

Riferito limitatamente a: quota 1/1, unità neg. n. 1, per diritto proprietà
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
D198 – Cuggiono, Catasto Fabbricati, foglio 9, mapp. 431 e 442, sub. 703,
A/2, via Pellegatta 2, 5 vani, piano T-1-2.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Certificato di Denunciata Successione: derivante da atto per causa morte, contro **Omissis**, a favore di **Omissis**, atto amministrativo in data 08/10/1998 al Rep n. 88/464, trascritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 06/02/1999 ai nn. 10000/7268.

Note

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte della sig.ra Omissis.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non ci sono spese condominiali.

Cause in corso: nessuna.

Atti ablativi: nessuno.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile.

Attestazione Prestazione Energetica non presente.

Classe energetica: non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. La scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'Ill.mo Giudice nel merito.

Informazioni derivanti dall'atto di compravendita:

- I sig.ri **Omissis e Omissis** dichiarano di essere coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni.
- La parte venditrice, consapevole delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28



dicembre 2000 n. 445, dichiara che le opere di costruzione di quanto in contratto sono state iniziate anteriormente al primo Settembre 1967.

La parte venditrice dichiara inoltre che a quanto in contratto non sono state apportate modifiche necessitanti di provvedimenti autorizzativi, dato atto che sono state eseguite opere oggetto delle denunce di inizio attività presentate al Comune di Cuggiono in data 25/06/2001, 20/07/2001 e 19/10/2001;

- Prezzo convenuto dalle parti: € 123.000,00.

(cfr. copia atto compravendita – allegato)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

Omissis e Omissis per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 29/09/2006 in forza di:

atto di compravendita in data 29/09/2006 al Rep n. 84259/11928, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 17/10/2006 ai nn. 158116/82547.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Al ventennio l'immobile risultava di proprietà della sig.ra **Omissis** nata a Somma Lombardo (VA) il **Omissis** per la quota di 3/4 e **Omissis** nata a Cuggiono (MI) il **Omissis** per la quota di 1/4, In forza di successione, in morte del sig. **Omissis** deceduto in data 15/02/1986, trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 25/06/1986 ai nn. 44723/32544.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 In forza di successione, in morte della sig.ra **Omissis** deceduta in data 11/04/1998, in data 08/10/1998 al Rep. n. 88/464, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 06/02/1999 ai nn. 10000/7268 la quota di 3/4 veniva ereditata dalla figlia **Omissis**.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.3 In forza di atto di compravendita a firma del dott. Sergio Bucchini (Notaio in Magenta) in data 26/02/2001 al Rep n. 39911, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 19/03/2001 ai nn. 25396/17584 la sig.ra **Omissis** vendeva al sig. **Omissis** nato a Clusone (MI) il **Omissis** per la quota di un 1/1.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.4 In forza di atto di compravendita a firma del dott. Germano Zinni (Notaio in Castano Primo) in data 29/09/2006 al Rep n. 84259/11928, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 17/10/2006 ai nn. 158116/82547 il sig. **Omissis** vendeva ai sig.ri **Omissis e Omissis** per la quota di un 1/2 ciascuno.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le opere originarie relative all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, sono state realizzate in data anteriore al 1967. In data 01/02/2018 la sottoscritta a protocollato all'Ufficio Visure Atti del Comune di Cuggiono (Mi) la richiesta di visione del titolo abitativo originario del fabbricato, il Comune di



Cuggiono (Mi) ha comunicato alla sottoscritta che gli atti richiesti risultano irreperibili, precisando che nel Comune sono conservati gli atti dal 1948.

In seguito nell'unità immobiliare sono state apportate modifiche in virtù:

- Denuncia di inizio attività protocollata al Comune di Cuggiono (MI) in data 25 giugno 2001 P.G. 6050;
- Denuncia di inizio attività protocollata al Comune di Cuggiono (MI) in data 20 luglio 2001 P.G. 6949;
- Denuncia di inizio attività protocollata al Comune di Cuggiono (MI) in data 19 ottobre 2001 P.G. 9558.

7.1 Conformità edilizia:

In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 23/03/2006

- Cuggiono (Mi), si rilevano difformità relative all'assetto distributivo interno:

- È stato eliminato il bagno al piano terra.

Note generali:

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è risultato che per le suddette modifiche, non è stato presentato nessun progetto.

Il potenziale acquirente, dovrà presentare una "Cila in sanatoria", affidando ad un tecnico abilitato l'incarico di presentazione al competente Ufficio Tecnico Comunale, e anche l'esecuzione della variazione catastale dell'unità immobiliare.

Cila in Sanatoria: **€ 1.000,00** fisse

Compenso professionale **€ 1.000,00 circa**

Aggiornamento scheda catastale: **€ 500,00 circa**

Totale **€ 2.500,00 circa oltre oneri di legge** che, decurtati dal valore del bene, sono da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Nota

(A questi costi dovranno aggiungersi i costi di diritto di segreteria e varie al momento non quantificabili).

(cfr. copia Dia n. 6050 del 25/06/2001 – allegato)

(cfr. copia Dia n. 6949 del 20/07/2001 – allegato)

(cfr. copia Dia n. 9558 del 19/10/2001 – allegato)

(cfr. copia lettera Comune di Cuggiono – allegato)

Per quanto sopra, non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Agibilità:

Nel fascicolo non è presente l'abitabilità.

7.3 Conformità urbanistica:

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, si trova, secondo quanto rilevato nel vigente PGT del Comune di Cuggiono (Mi), in NAF - Nuclei antica formazione, Aree del piano delle regole: ARes 1 – Centro Storico. Tipologia d'intervento grado 3, dal piano delle regole tav. 14.

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune di Cuggiono (Mi)

Lotto 1



A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** in Cuggiono (Mi), via Pellegatta, 12 (già n. 2). Unità immobiliare, composta da un locale al piano terra e un locale e servizio al piano primo e un locale e servizio al piano secondo, collegati da una scala interna, con annessi, in corpo staccato, un locale ripostiglio al piano terra e un locale ripostiglio al piano primo. Con diritto al cortile comune e al vano scala, ballatoio e passaggio comuni. L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 103** circa.

Identificato in Catasto – Comune di Cuggiono (Mi) come segue:

intestazione:

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis.

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis.

Descrizione:

foglio 9, mapp. 431 e 442, sub. 703, Cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, piano T-1-2, via Pellegatta 2, rendita € 258,23.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione toponomastica del 12/08/2011 protocollo n. MI0785181 in atti dal 12/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 231681.1/2011);

Variazione nel classamento del 23/03/2007 protocollo n. MI0265507 in atti dal 23/03/2007 variazione di classamento (n. 24824.1/2007);

Variazione del 23/03/2006 protocollo n. MI0187417 in atti dal 23/03/2006 DIV - VSI - VDE - AMP - RST (n. 18763.1/2006).

Coerenze dell'immobile in blocco unico mapp. 431, da nord in senso orario:

cortile comune, mappale 430, mappali 432 e 433.

Coerenze dell'immobile in blocco unico piano terra, da nord in senso orario:

altra unità immobiliare, passaggio comune, cortile comune, altra unità immobiliare, mappale 478.

Coerenze dell'immobile in blocco unico dei piani primo e secondo, da nord in senso orario:

altra unità immobiliare, passaggio comune, ballatoio comune, altra unità immobiliare, mappale 478.

Appartamento ad uso abitazione, piano terra, primo e secondo con annessi in corpo staccato due locali ripostiglio.

Unità immobiliare ad uso residenziale in stabile dei primi anni del '900, si affaccia su un cortile comune da dove si accede all'immobile.

Le strutture del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sono composte da travi e pilastri in calcestruzzo, oltre ai tamponamenti in laterizio rivestiti con intonaco tinteggiato, copertura a falde. Le finestre sono dotate di serramento in pvc con vetro camera con persiane di colore marrone e zanzariere.

L'appartamento si sviluppa su tre piani, dal piano terra si accede ad un soggiorno/cucina collegato da una scala interna in muratura al piano primo dove oltre al bagno, vi è un'ampia camera, collegato da una scala in legno a chiocciola al piano secondo dove si trova un'altra camera e un bagno, I locali sono caratterizzati da soffitti con la travatura in legno a vista. Inoltre è stato mantenuto l'accesso condominiali ad ogni piano. Per accedere ai due ripostigli bisogna attraversando il cortile.



Riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia a gas di tipo C a condensazione posta in cucina. Lo stato di manutenzione delle parti esterne è buono.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono buone e non limitano l'abitabilità. Si osservano tracce di umidità nel bagno posto al primo piano dovute all'effetto della condensa sulle murature.

Nel corso del sopralluogo, per quanto attiene al fabbricato, non sono state rilevate condizioni strutturali pregiudizievoli.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Piano terra				
Appartamento	32,62	1	32,62	buone
Piano primo				
Appartamento	33,23	1	33,23	buone
Piano secondo				
Appartamento	33,23	1	33,23	buone
Totale	99,08		99,08	
Piano terra				
Locale ripostiglio	7,80	0,25	1,95	
Locale ripostiglio	7,80	0,25	1,95	
Totale	114,68		102,98	
Totale	Arrotondato		103,00	

Segnalazioni:

Nella determinazione della superficie commerciale/convenzionale, la scrivente, ha ritenuto di usare i coefficienti di destinazione e piano, in accordo con la bibliografia tecnica (usi tecnici nella valutazione di immobili – usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano, Codice della Valutazione Immobiliare).

I coefficienti di raccordo individuati per l'immobile residenziale sono:

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superficie dei balconi a livello = 0,50;

Superficie pertinenze (cantine e solai) non a livello = 0,25.

Si precisa che nel conteggio delle superfici, le murature confinanti con altre proprietà o con parti comuni, sono state conteggiate al 50%, le murature interne e quelle esterne confinanti con cortili o giardini, sono state valutate senza riduzioni.

Caratteristiche descrittive:



<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni forati o doppio uni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciute. Condizione: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: tamponamento, con intonaco e tinteggiatura per esterni. Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno. Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in pvc e vetro camera. Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a gesso e varie mani di pittura. Condizioni: lo stato dei plafoni è buono ad esclusione del bagno posto al primo piano. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura. Lo stato delle pareti è buono. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni e cucina ceramica. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: piano terra, primo e secondo piano. materiale: ceramica,. Pavimentazione: bagni. Materiale: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: Legno e vetro. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: non conosciuta. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: Fognatura: non verificata. Condizioni: non ispezionata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute. Bagno primo piano completi di quattro apparecchi (doccia). Bagno secondo piano completi di quattro apparecchi (vasca). Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: riscaldamento autonomo. Condizioni: non verificata. Caloriferi: termosifoni in ghisa. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Segnalazioni:

Non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti (gas, elettrico).

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, confrontando i dati di mercato delle compravendite avvenute recentemente nella stessa zona per immobili simili, con i dati pubblicati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio, e i dati pubblicati nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della Borsa Immobiliare di Milano e provincia.

Inoltre sono state considerate le caratteristiche dell'immobile, del contesto ambientale e i coefficienti di differenziazione per qualità, stato di manutenzione, conformità.

9.2. Fonti di informazione

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017
 - Rapporto immobiliare 2015 – OMI
 - TeMA – 1° semestre 2017
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2;
- Ufficio Tecnico del Comune di Cuggiono;
- Ufficio Accesso agli atti del Comune di Cuggiono;
- Ufficio anagrafe del Comune di Cuggiono;
- Rassegna quotazioni immobiliari online siti specializzati.



9.3. Valutazione immobili

Il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, torna a crescere nel 2014, raggiungendo la quota di 421 mila unità compravendute, rimanendo comunque ancora al di sotto dei valori registrati alla fine degli anni '80 (fonte rapporto immobiliare 2015 – OMI).

Nel caso in esame, si può affermare che l'unità immobiliare, si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione complessivamente buono, è ubicata in una zona residenziale.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali non limitano l'abitabilità. Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare sita in Cuggiono (Mi), via Pellegatta 12, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, dedotti i rispettivi coefficienti di differenziazione, pari a:

Appartamento di tipo medio/signorile, centrale, piano terra:

€/mq 900,00 – 1.100,00 valori riferimento agenzia del territorio

€/mq 900,00 – 1.081,00 valori riferimento borsino immobiliare

€/mq 850,00 – 1.300,00 valori riferimento TeMA

€/mq 1.021,84 valore medio

€/mq 1.000,00 valutazione immobile

Comune di Cuggiono (Mi)**Lotto 1****Immobile 1**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** in Cuggiono (Mi), via Pellegatta, 12 (già n. 2). Unità immobiliare, composta da un locale al piano terra e un locale e servizio al piano primo e un locale e servizio al piano secondo, collegati da una scala interna, con annessi, in corpo staccato, un locale ripostiglio al piano terra e un locale ripostiglio al piano primo. Con diritto al cortile comune e al vano scala, ballatoio e passaggio comuni. L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 103** circa.

Identificato in Catasto – Comune di Cuggiono (Mi) come segue:
intestazione:**Omissis**

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis.

Omissis

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis.

Descrizione:

foglio 9, mapp. 431 e 442, sub. 703, Cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, piano T-1-2, via Pellegatta 2, rendita € 258,23.

Abitazione di tipo civile, centrale.

€/mq 1.000,00 x mq 103 = € **103.000,00**

9.3. Valutazione immobili

n. Lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/2)
1	A	Abitazione	103.00	€ 103.000,00	€ 51.500,00

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non è divisibile, pertanto si consideri un unico lotto.

Adeguamenti e correzioni della stima:**Lotto 1**

Riduzione del valore di stima, così come disposto dal G.E. - **5%** - € **5.150,00**

Spese:

1. Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica, catastale - € **2.500,00**

9.4. Prezzo base d'asta del lotto**Lotto 1**

Valore dell'immobile libero nello stato di fatto in cui si trova € **95.350,00**

Valore dell'immobile occupato (- 20%) € **76.280,00**

- (1/2) **Omissis** € **47.675,00** libero
€ **38.140,00** occupato
- (1/2) **Omissis** € **47.675,00** libero
€ **38.140,00** occupato

Riepilogo lotti asta				
n. Lotto	Immobile	Sup. comm. mq	Valore intero medio ponderale	Prezzo base asta
1	Abitazione	103,00	103.000,00	95.350,00

La sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti.

ALLEGATI

1. Verbale d'udienza;
2. Estratto di mappa;
3. Planimetria catastale;
4. Visura storica per immobile particella 442 sub. 703;
5. Visura storica per immobile particella 431;
6. Certificato di residenza storico e famiglia;



7. Ispezioni ipotecarie Milano 2;
8. Verifica contratti locazione Agenzia Entrate Milano 2;
9. Copia Dia prot. n. 6050 del 25/06/2001;
10. Copia Dia prot. n. 6949 del 20/07/2001;
11. Copia Dia prot. n. 9558 del 19/10/2001.

Si attesta di avere inviato al creditore precedente, copia della relazione peritale mediante posta elettronica certificata, e ai debitori esecutati, copia della relazione mediante posta elettronica.

Milano, 14/03/2018

L'esperto nominato
architetto Nunzia Cacciola

