

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 933/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa MARIA BURZA

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

APPARTAMENTO CON CANTINA

in un edificio a corte sito in

CUGGIONO (MI), VIA GELTRUDE BEOLCHI, 15-19



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Appartamento con cantina:

Bene in Cuggiono via GELTRUDE BEOLCHI 15-19

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 13, particella 256 subalterno 701 graffato particella 457 subalterno 703

Stato occupativo

Appartamento con cantina: al sopralluogo occupato da terzi senza titolo

Contratti di locazione in essere

Appartamento con cantina: Non risultano contratti di locazione attivi. Risulta registrato solo un contratto di locazione n. 1308 serie 3t stipulato il 01/04/2017 e registrato il 05/04/2017 durata fino al al 30/03/2019 e si considera rinnovato automaticamente per altri due anni se non perviene disdetta da parte del locatore.

Comproprietari

Appartamento con cantina: nessun comproprietario oltre all'9esecutato

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

- LOTTO UNICO (Appartamento con cantina)

LIBERO	-	81.462,50
--------	---	-----------

OCCUPATO	-	61.096,88
----------	---	-----------

Spese condominiali insolute nel biennio	-	0,00
---	---	------

Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)	---	---
--	-----	-----

LIBERO

Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)	---	---
--	-----	-----

OCCUPATO



LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A - APPARTAMENTO CON CANTINA

1.1. Descrizione del bene

In Comune di CUGGIONO (MI) via GELTRUDE BEOLCHI n. 15-19 appartamento al piano terra con cantina al piano interrato di un edificio a corte. L'appartamento presenta doppio affaccio su via Beolchi e su cortile comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno oltre all'esecutato.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di CUGGIONO come segue: (all. da 1 a 3)

Intestato 1: [REDACTED] proprietà per 1/1

Dati identificativi: **fg. 13 part. 256 sub. 701 graffato part. 457 sub. 703**

Dati classamento: A/3; classe 2; consistenza 6 vani, sup. catastale 87 mq; rendita € 309,87;

Indirizzo: Comune di CUGGIONO, via Geltrude Beolchi n. 15-19 piano T-S1;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0783282 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 229782.1/2011)

1.4. Coerenze

- dell'appartamento: vano scala comune e cortile comune, mappali 457, 253, via Geltrude Beolchi e mappale 257.
- della cantina: vano scala comune e cortile comune, mappale 259, terrapieno, mappale 253, terrapieno.

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

Nessuna



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di CUGGIONO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 300 m dalla fermata degli autobus Movibus (trasporto pubblico dell'Alto Milanese e del magentino) 621, 622, 627, 636, 641.

Collegamenti autostradali: svincolo A4 uscita Mesero-Marcallo a circa 6 Km

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 4)

Edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato ove sono allocate le cantine.

- facciate: intonaco;
- accesso: dal cortile;
- androne: non presente;
- scale: non inerente;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4)

Corpo A:

APPARTAMENTO:

L'appartamento si trova al piano terra dello stabile, è formato da due locali con cucina e due bagni e ha doppio affaccio su cortile comune e su via Beolchi.

L'unità presenta:

- esposizione: affaccio a Est e Nord;
- accesso: cortile comune;
- sistema di oscuramento: tapparelle e persiane;
- pareti: normalmente tinteggiate e piastrelle in cucina e nei bagni;
- pavimenti: in piastrelle;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: con riscaldamento autonomo con caldaia a gas;
- acqua calda sanitaria: con caldaia a gas;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, doccia, bidet e vaso igienico;
- altezza dei locali: circa 3,10 m;



CANTINA:

La cantina si trova al primo piano interrato dello stabile ma l'accesso è attualmente impedito dall'accumulo di oggetti varie depositati sulla scala d'accesso.

2.4. Breve descrizione della zona

Cuggiono è un comune ad Ovest di Milano, collocato non distante dal Naviglio Grande e dal Parco del Ticino. Lo stabile in cui è sito l'immobile si trova nel centro del comune, in una zona residenziale. Il centro urbano più prossimo, dotato di servizi di qualche rilievo è Magenta che dista circa 15 km.

2.5. Certificazioni energetiche:

APPARTAMENTO

Non risulta registrata nel catasto CENED.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 06/07/2023 i beni risultavano occupati da terzi senza titolo. **(all. 4)**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione attivi. Risulta registrato solo un contratto di locazione n. 1308 serie 3f stipulato il 01/04/2017 e registrato il 05/04/2017 durata fino al al 30/03/2019 e si considera rinnovato automaticamente per altri due anni se non perviene disdetta da parte del locatore. **(all. 5)**

4 PROVENIENZA (all. 7)

4.1. Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted].

Quanto in oggetto è pervenuto:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Milano Andrea, Notaio in Novara, del 26/07/2004 rep. 12891/2902, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 09/08/2004 al n. 63007 di formalità; favore: [redacted] nato in [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.



- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Magenta il 31/10/1994 al n. 80/431, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 11/11/2008 al n. 110525 di formalità; favore: (figlia) [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per i diritti di 3/4 di piena proprietà; contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], deceduto il [redacted] per i diritti di 3/4 di piena proprietà. (Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità)

NOTA: Si segnala che l'accettazione tacita di eredità è stata presentata in data 20/02/2023 ai nn. 21857/14788, rep. n. 12891/2902.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Magenta al n. 25/329, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 04/07/1980 al n. 31810 di formalità; favore: (figlia) [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/4 di piena proprietà, (coniuge) [redacted] -vanni nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/4 di piena proprietà; contro: [redacted] nata a [redacted] il [redacted], deceduta il [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Successivamente integrata con:

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Magenta al n. 81/431, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24/07/1996 al n. 40774 di formalità; (Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità).

NOTA: Si segnala che l'accettazione tacita di eredità è stata presentata in data 20/02/2023 ai nn. 21858/14789, rep. n. 12891/2902.

4.2. Precedenti proprietari

- Originariamente beni di piena proprietà dei coniugi [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ciascuno per i diritti di 1/2 di piena proprietà, ad essi pervenuti in parte in forza di scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Luoni Egidio, Notaio in Gallarate, del 07/06/1974 rep. 2935, trascritto a Milano 2 il 18/06/1974 al n. 25503 di formalità; ed in parte in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Borgomaneri, Notaio in Cuggiono, del 23/05/1965 rep. 39641.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 18/11/2022 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 8 e 9**)) alla data di giugno 2023 si evince:

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 n. 29545 del 09/08/2004 favore: [REDACTED] con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: presso l'agenzia di Novara) e contro: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] per Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Milano Andrea, Notaio in Novara, in data 26/07/2004 rep. 12892/2903.

- **Pignoramenti**

Verbale di pignoramento immobili n. 91907 del 30/09/2022 favore: [REDACTED] con sede in Roma, (richiedente: PRISMA SPV S.R.L., LUNGOTEVERE FLAMINIO 18 - ROMA) e contro: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte D'Appello Di Milano, in data 16/09/2022 rep. 2001.

- **Altre trascrizioni**

Trascrizione del 20/02/2023 - Registro Particolare 14788 Registro Generale 21857 Pubblico ufficiale MILANO ANDREA Repertorio 12891/2902 del 26/07/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trascrizione del 20/02/2023 - Registro Particolare 14789 Registro Generale 21858 Pubblico ufficiale MILANO ANDREA Repertorio 12891/2902 del 26/07/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di CUGGIONO in

ARes1 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI - tav_13 - PdR (dati tratti dal sito del Comune di Cuggiono <https://comune.cuggiono.mi.it/pgt-approvazione-definitiva/> servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica 3 CDU, valido un anno dalla data di rilascio).

Per ricostruirne la storia edilizia sono state svolte ricerche presso gli archivi cartacei e telematici del Comune e del Catasto.

Al Comune di Cuggiono è stata inviata la seguente richiesta:

- Richiesta accesso atti al Comune di Cuggiono, PROTOCOLLO N. 8942 del 06/06/2023;

Dagli archivi del Catasto si sono invece ricavate le seguenti planimetrie:

- planimetria depositata il 20/05/2004 fg 13 p 256 s 701 graffata p 457 s 703
- planimetria depositata il 30/11/2006 fg 13 p 256 s 701 graffata p 457 s 703

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10):

Sono state fornite dall'Ufficio interrogato, le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n. 97 del 18/10/1969
- Concessione edilizia pratica n. 78 prot. n. 3939 del 14/05/1980
- Concessione edilizia pratica n. 67 prot. n. 3887 del 18/05/1982
- Concessione edilizia pratica n. 30/84 prot. n. 2176 del 09/03/1984
- DIA prot. n. 3361 del 05/04/2004 frazionamento senza opere
- DIA prot. n. 10204 del 03/10/2005 diversa distribuzione degli spazi interni, rifacimento impianti e modifiche in facciata

Rispetto a questa documentazione si da quindi di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale, evidenziando eventuali difformità negli elaborati grafici allegati. (all. 11).

7.2. Conformità urbanistica:

L'immobile risulta conforme.

7.3. Conformità edilizia:

Al sopralluogo, l'immobile risulta conforme alla planimetria visionata nell'ultima pratica edilizia in atti.

7.4. Conformità catastale:

Al sopralluogo, l'immobile risulta conforme alla planimetria 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) come segue:



APPARTAMENTO CON CANTINA

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale PT	77,00	1,00	77,00
Cantina S1	35,00	0,25	8,75
	112,00		85,75

9 STIMA

9.1. Criteri 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 igienico3 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 della stima sintetica parametrica 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.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

quotazioni di abitazioni civili da 1.000 €/mq a 1.250 €/mq

QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

Zona: centro urbano

Abitazioni in stabili di fascia media

valore di compravendita prezzo min. 786,00 €/mq prezzo max. 992,00 €/mq

valore di locazione prezzo min. 2,70 €/mq prezzo max. 3,49 €/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziabile (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Appartamento con cantina	A/3	112,00	85,75	~ 1.000,00	~ 85.750,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 001

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 85.750,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	-5%	-4287,5	€ 81.462,50
Regolarizzazione edilizia	- € 0,00	- € 0,00	€ 81.462,50
Regolarizzazione catastale	- € 0,00	- € 0,00	€ 81.462,50
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 81.462,50
LIBERO			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 61.096,88
OCCUPATO			

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti attivi.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna ulteriore criticità da segnalare.

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 06/11/2023



ALLEGATI

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale
4. rilievo fotografico
5. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
6. certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
7. titolo di provenienza
8. ispezione ipotecaria per immobile
9. ispezione ipotecaria per nominativo
10. titoli edilizi
11. conformità catastale/edilizia e urbanistica
12. esito istanza stato debitorio condominiale
13. nomina e quesito conferito all'esperto
14. giuramento dell'esperto
15. copia privacy

