

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

**R.G.E. 1067/2024**

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

#### LOTTO UNICO

**(Pignorata quota di 1/2)**

Unità immobiliari in Comune di Cuggiono, Via De Amicis n. 6

**Corpo 1:** Appartamento disposto su due livelli ai piani 1° (2° f.t.) e 2° sottotetto con annesso vano cantina al piano interrato (sub. 4)

**Corpo 2:** Box auto posto al piano interrato (sub. 12)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**

Codice fiscale Omissis

Studio in Omissis

Telefono Omissis

Email: Omissis

Pec Omissis

**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo 1**

Bene in Comune di Cuggiono, Via De Amicis n. SC  
Categoria: **A2** [Abitazioni civili]  
Dati Catastali: **foglio 8, particella 550, subalterno 4**

**Corpo 2**

Bene in Comune di Cuggiono, Via De Amicis n. SC  
Categoria: **C6** [Autorimesse]  
Dati Catastali: **foglio 8, particella 550, subalterno 12**

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dalla Sig.ra Omissis (debitrice) la quale risulta occupare il bene unitamente al Sig. Omissis (comproprietario).

Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione.

**Contratti di locazione in essere:** (valevole per tutti corpi)

Nessuno.

**Comproprietari** (valevole per tutti corpi)

**Omissis** – proprietà per la quota di 1/2.

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

Libero (quota dell'intero): **Euro 226.578,14**

Libero (valore della quota di 1/2): **Euro 113.289,07**

## LOTTO UNICO BENI IN CUGGIONO, VIA DE AMICIS N. 6

Appartamento disposto su due livelli ai piani 1° (2° f.t.) e 2° sottotetto con annesso vano cantina al piano interrato (sub. 4) oltre a box auto posto al piano interrato (sub. 12).

### 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**Corpo 1:** Appartamento disposto su due livelli ai piani 1° (2° f.t.) e 2° sottotetto con annesso vano cantina al piano interrato (**sub. 4**)

#### 1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Cuggiono, Via De Amicis n. 6, facente parte dello stabile condominiale denominato ""Condomino De Amicis B". consistente in appartamento interno 4 disposto su due livelli ai piani 1° (2° f.t.) e 2° sottotetto composto da soggiorno, cucina e servizio al piano primo e due camere, bagno, e due ripostigli sottotetto con accesso da terrazzo al piano secondo, oltre a vano cantina interno 1 al piano interrato.

#### 1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà della Sig.ra **Omissis** [REDACTED], Cod. Fisc. OMISSIS.

Comproprietari:

**Omissis** [REDACTED]; Cod. Fisc. OMISSIS, proprietà per quota di 1/2.

#### 1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di 1/2;

Intestato 2: **Omissis**, proprietà di 1/2.

Dati identificativi: **foglio 8, particella 550, subalterno 4.**

Dati classamento: **cat. A/2**, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 125 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 119 m<sup>2</sup> rendita Euro 637,82

Indirizzo: Comune di Cuggiono, Via De Amicis n. SC Piano S1 1-2

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/12/2014 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2014 Pratica n. MI0850936 in atti dal 29/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 372094.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/1999 derivante da: COSTITUZIONE del 13/07/1999 in atti dal 13/07/1999 (n. 380417.1/1999).

#### 1.4 Coerenze

Dell'appartamento: area cortilizia su due lati, appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune, area cortilizia comune;

del vano cantina: box auto sub. 12 (Corpo 2), box auto di proprietà di terzi. corridoio comune, area cortilizia comune.

**(all. 01 - Visura storica subalterno 4; all. 02 - Planimetria catastale sub. 4; all. 03 - Estratto di mappa)**

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

**Corpo 2:** Box auto posto al piano interrato (**sub. 12**)

#### 1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Cuggiono, Via De Amicis n. 6, facente parte dello stabile condominiale denominato ""Condomino De Amicis B". consistente in box auto interno 12 posto al piano interrato.

## 1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà della Sig.ra **Omissis** nata a [REDACTED], Cod. Fisc. OMISSIS.

Comproprietari:

**Omissis** nato a [REDACTED]; Cod. Fisc. OMISSIS, proprietà per quota di 1/2.

## 1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di 1/2;

Intestato 2: **Omissis**, proprietà di 1/2.

Dati identificativi:  **foglio 8, particella 550, subalterno 12.**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 7, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 29 m<sup>2</sup>, rendita Euro 85,37

Indirizzo: Comune di Cuggiono, Via De Amicis n. SC Piano S1

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/12/2014 derivante da: (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2014 Pratica n. MI0850943 in atti dal 29/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 372101.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/1999 derivante da: COSTITUZIONE del 13/07/1999 in atti dal 13/07/1999 (n. 380417.1/1999).

## 1.4 Coerenze

Box auto di proprietà di terzi, corsello comune, box auto di terzi e cantina al sub. 4 (Corpo 1), area cortilizia comune.

**(all. 04 - Visura storica subalterno 12; all. 05 - Planimetria catastale sub. 12; all. 03 - Estratto di mappa)**

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

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della 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 di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a 400 mt. circa dai bus linee Z621 – Z627 – Z636 - Z6746; a 550 mt. circa dal bus linea Z641.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 7 Km dallo svincolo dell'autostrada A4.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto si compone di 3 piani fuori terra (di cui uno sottotetto abitabile), oltre a piano interrato destinato a cantine e boxes auto; è presente area esterna, prevalentemente destinata a giardini in uso esclusivo o in proprietà di pertinenza degli appartamenti al piano terra, delimitata da recinzione esterna in ferro.

L'accesso pedonale all'area comune dell'edificio avviene dal civico 6 di Via De Amicis per mezzo di cancello; attraverso un percorso pedonale esterno, coperto da tettoia con struttura lignea, si raggiunge l'ingresso al vano scala condominiale per mezzo di porta in alluminio e vetri. E' presente accesso carraia per mezzo di cancello con doppia anta ed apertura automatica.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura: struttura in legno a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: sul fronte del fabbricato rivolto verso via De Amicis sono presenti balconi a loggia con soletta in c.a. e parapetti in ferro, oltre a terrazzini a tasca con parapetti in muratura; sul fronte opposto dello stabile sono presenti balconi a sbalzo con soletta in c.a. con parapetti in ferro;
- facciate: prevalentemente con finitura in intonaco ed in parte con rivestimento in mattoni paramano;
- accesso pedonale all'area comune: cancello in ferro con anta singola a battente;
- accesso al vano scala: portone in alluminio e vetri con anta a battente;
- accesso carraia: cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatizzata;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in granito;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ottime.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di C.E. del 18.02.1998.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne

**Corpo 1:** Appartamento disposto su due livelli ai piani 1° (2° f.t.) e 2° sottotetto con annesso vano cantina al piano interrato (**sub. 4**)

Unità immobiliare sita in Comune di Cuggiono, Via De Amicis n. 6, facente parte dello stabile condominiale denominato "Condomino De Amicis B". consistente in appartamento ad uso abitazione disposto su due livelli ai piani 1° (2° f.t.) e 2° sottotetto composto da soggiorno, cucina e servizio al piano primo e due camere, bagno e due ripostigli sottotetto con accesso dal terrazzo al piano secondo, oltre a vano cantina al piano interrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno. È presente balcone al piano primo accessibile sia dal soggiorno che dal locale cucina, avente affaccio sul fronte Ovest del fabbricato, rivolto verso area esterna comune. Al piano secondo sottotetto è presente terrazzo a tasca, rivolto sul fronte Ovest del fabbricato, accessibile dalla camera matrimoniale.

La scrivente ritiene di segnalare che i due ripostigli sottotetto, accessibili dal terrazzo a tasca al piano secondo dell'unità immobiliare, correttamente rappresentati nella planimetria catastale del bene presentata in data 13.07.1999, non risultano rappresentati negli elaborati grafici allegati alla DIA del 12.06.1999 né nelle tavole allegate alla C.E. originale del 18.02.1998.

Si precisa altresì, che, dai rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo, sono emerse discrepanze tra le altezze interne rilevate al piano secondo e quelle indicate negli elaborati grafici allegate alla P.E., visionate nel corso della visura atti (in particolare nella sezione del fabbricato allegate alla C.E. del 1998 – planimetria al piano secondo allegate alla DIA del 12.06.1999).

Per approfondimenti in merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

#### Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Nord e Ovest;
- porte di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera con zanzariere;
- sistema di oscuramento: persiane in legno con ante a battente;
- porte interne: in legno prevalentemente con anta a battente ad eccezione di quella del bagno al piano primo di tipo a scugno;
- pareti: prevalentemente tinteggiare; rivestimento in ceramica nei bagni e nella parete retro-pensili della cucina;
- pavimenti: prevalentemente in parquet; in piastrelle di ceramica nei bagni e in cucina;
- scala interna: struttura e rivestimento in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia installata in apposito vano nel balcone al piano primo; sono presenti radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: impianto autonomo collegato alla medesima caldaia destinata al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: sono presenti split in soggiorno e nelle camere con macchine di generazione installate nel balcone al piano primo e nel terrazzo al piano secondo;
- bagno P.1°: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia;
- bagno P.2°: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca – si precisa che in uno dei ripostigli sottotetto è stato realizzato ambiente "lavanderia" con presenza di lavatoio e predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: locali al piano primo h. mt. 2,72; locali al piano secondo h. massima mt. 3,95, h. minima mt. 2,53;
- condizioni generali: buone/ottime.

#### Vano cantina

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare, correttamente identificata, è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in ferro. Internamente il vano presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti in blocchi di cls vibro compresso; il vano è dotato di impianto elettrico. E' presente finestra in ferro.

- altezza dei locali: h. mt. 2,48;
- condizioni generali: normali.

#### **Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub. 12)**

Unità immobiliare sita in Comune di Cuggiono, Via De Amicis n. 6, facente parte dello stabile condominiale denominato ""Condomino De Amicis B". consistente in box auto posto al piano interrato. L'accesso al box in oggetto avviene da corsello comune, per mezzo di porta in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale. Internamente presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti in blocchi di cls vibro compresso; risulta dotato d'impianto elettrico. E' presente finestra.

- altezza dei locali: h. mt. 2,56;
- condizioni generali: normali.

**2.4 Certificazioni energetiche (APE):** da verifica effettuata nella banca dati CEER, si è rilevato che gli immobili interessati non sono censiti al catasto energetico.

- 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:** si rimanda al paragrafo 7.2 della relazione di stima (si veda *all. 13*).

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso gli immobili è avvenuto il 10.06.2025; i beni sono stati resi accessibile della Sig.ra. Omissis (debitrice espropriata) la quale risulta residente presso l'appartamento in oggetto unitamente al Sig. Omissis (comproprietario delle unità immobiliari oggetto di procedura).

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di espropriazione aventi quale dante causa la debitrice e il comproprietario del bene, come da esito trasmesso dall' Agenzia delle Entrate.

**(all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate)**

### 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma della Dott.ssa Omissis Notaio, redatta in data 6.11.2024 (**all. 07**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (**all. 08**) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 09**) valide fino al 3.07.2025, risulta quanto segue:

#### 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di Omissis;  
Proprietà per 1/2 di Omissis.

In forza di atto di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 28.01.2000 n. 3483/1089 di repertorio, registrato a Busto Arsizio il 9.02.2000 al n. 100 Serie 2V, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 9.02.2000 ai nn. 10786/7348 a carico della Soc. Omissis.

**(all. 08 - Atto di provenienza)**

#### 4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 19.09.1997 al 9.02.2000

In forza di atto di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 19.09.1997 n. 37027/4540 di repertorio, registrato a Magenta il 29.09.1997 al n. 99 Serie 2V, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 11.10.1997 ai nn. 74875/54923 a carico della Soc. Omissis

**N.B.:** come riportato nell'atto di provenienza, con l'atto sopra indicato la Soc. "Omissis acquistava *"appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Cuggiono e distinto nel Nuovo Catasto Terreni alla partita 2824, foglio. 8 (otto), mappale 8 (otto) di Ettari 0.30.00"* successivamente oggetto di frazionamento.

Dalla soppressione del mappale 8 sono stati generati i mappali da 545 a 550 del fg. 8, sui quali è stato realizzato il complesso residenziale di cui sono parte anche i beni oggetto di procedura espropriativa.

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma della Dott.ssa Omissis Notaio, redatta in data 6.11.2024 (**all. 07**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (**all. 08**) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 09**) valide fino al 3.07.2025, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**Domanda giudiziale** trascr. del 29.12.2010 nn. 160553/95554 emessa da Tribunale di Milano Sez. dist. Di Rho rep. nn. 9080 del 18.12.2010 a favore di Omissis.

Gravante sull'intero dei beni oggetto di procedura espropriativa.

DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA

**Costituzione di fondo patrimoniale** trascr. del 18/07/2005 nn. 109139/56013 Notaio Omissis rep. 1194/885 del 22/06/2005

Annotazione n. 12365 del 19/06/2020 (REVOCAZIONE)

5.1.2 Misure Penali: non rilevate

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevati

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

#### - Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 7.04.2015 ai nn. 31109/5107 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Omissis dell'1.04.2015 rep. nn. 29391/16128

a favore di Omissis

contro Omissis e Omissis

Importo ipoteca [REDACTED]

**N.B.:** come precisato nella certificazione notarile in atti e in quanto rilevato dalle successive ispezioni eseguite dalla scrivente, relativamente all'ipoteca sopra indicata risulta Annotazione ad iscrizione n. 19812 del 3.10.2016

SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D. LGS. 385/1993

**Ipoteca della riscossione** iscritta a Milano 2 il 17.06.2019 ai nn. 77390/14125 derivante da ruolo e avviso di accertamento del 13.06.2019 rep. n. 14366/6819

a favore [REDACTED]

contro Omissis

Importo ipoteca Euro 110.449,34 di cui Importo capitale Euro 55.224,67

#### - Pignoramenti

**Pignoramento** del 3.10.2024 rep. n. 22451 trascritto a Milano 2 il 4.11.2024 rep. 145644/102879 contro Omissis, a/F di Omissis.

Grava sulla quota di 1/2 dei beni oggetto di procedura espropriativa.

#### - Altre trascrizioni: non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo della debitrice e sul subalterno 4 (**all. 09**) valide fino al 3.07.2025; rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 07**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Omissis con sede in Omissis – Inveruno che ha fornito i dati seguenti.

**Millesimi di pertinenza: 231,000**

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione: € 1.320 circa

**Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia  
€ 2.085,04**

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non scadute: € 792,00.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non redatto.

**(all. 10 – Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio)**

Si segnala che l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'espropriato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali non rilevati

### 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di C.E. del 18.02.1998.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cuggiono in:

- Tessuto consolidato residenziale – Edifici civili;
- Ambito residenziale consolidato - ARes2 (Art.12 NTA Piano delle regole);
- Sensibilità paesaggistica media – classe 3;
- Perimetrazione delle zone di iniziativa comunale orientata (IC) istituite con D.G.R. 2/08/2001 n. 7/5983 "Approvazione della variante generale al piano territoriale di coordinamento del parco Lombardo della Valle del Ticino" (art. 19, comma 2, L.R. 86/83 e successive modificazioni) rettificata dalla D.G.R. 14/09/2001, n. 6090; D.c.r. 26 novembre 2003 – n. VII/919.

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico rispetto all'attuale PGT.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso atti al Sue del Comune di Cuggiono tramite servizio telematico in data 16.04.2025 ed in data 13.05.2025 ha effettuato visura degli atti edilizi richiesti presso l'ufficio tecnico di detto Comune.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- **Concessione edilizia n. 97/97 del 18.02.1998 – Prof. n. 9194**

Intestazione: Omissis

Il Comune di Cuggiono rilasciava la P.E. sopra indicata per “*costruzione palazzina, box e recinzioni*” da realizzarsi in Via De Amicis.

Alla C.E. è allegato:

- Decreto di autorizzazione ai sensi dall'art. 7 della Legge 29/6/1939 n. 1497 rilasciato a seguito di richiesta presentata dal Sig. Omissis per l'esecuzione delle opere di cui alla C.E. in oggetto, indicata su aree ricadenti 1985 in “*Zona B+C Tipo 3*” secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente nel 1985.

**N.B.:** Si ritiene di precisare che la legge n. 1497 del 26.06.1939 riguardava la “*Protezione delle bellezze naturali*”

L'art. 7. in particolare, stabiliva che “*I proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, dell'immobile, il quale sia stato oggetto nei pubblicati elenchi delle località, non possono distruggerlo né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio a quel suo esteriore aspetto che è protetto dalla presente legge. Essi, pertanto, debbono presentare i progetti dei lavori che vogliono intraprendere alla competente regia Soprintendenza e astenersi dal mettervi mano sino a tanto che non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione. È fatto obbligo al regio Soprintendente, di pronunciarsi sui detti progetti nel termine massimo di tre mesi dalla loro presentazione.*”

**(all. 11 - Concessione Edilizia del 18.02.1998 ed elaborati grafici)**

- **DIA del 12.06.1999 – Prof. n. 4328**

Intestazione: Omissis

La DIA sopra indicata veniva presenta per “*varianti interne e di modifica dell'accesso pedonale dell'edificio di cui alla C.E. N. 97/97 del 18/02/98*”.

**(all. 12 - DIA del 12.06.1999 ed elaborati grafici)**

A seguito di richiesta presentata in data 7.10.1999, il Comune di Cuggiono rilasciava:

- **Certificato di abitabilità in data 15.10.1999- prof. n. 7154** - relativamente al fabbricato realizzato in forza delle P.E. sopra indicate.

Alla richiesta di rilascio del certificato di abitabilità sono allegati:

- dichiarazione del D.L. relativa alla conformità delle opere rispetto al progetto approvato;
- dichiarazione dell'impresa esecutrice rispetto alla conformità della posa in opere degli isolamenti termici;
- dichiarazione di conformità delle canne fumarie e di esalazione;
- certificato di collaudo delle opere in c.a.;
- ricevuta di avvenuta dichiarazione del fabbricato urbano al catasto con allegati elaborati planimetrici e planimetrie catastali;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 10.10.1999 inerente il bene oggetto di procedura (palazzina 2 – app. 4);
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 10.10.1999 relativo alle parti comune dell'edificio (palazzina 2);

**(all. 13 – Certificato di abitabilità del 15.10.1999 ed allegati)**

## 7.2 Conformità edilizia

**Corpo 1:** Appartamento disposto su due livelli ai piani 1° (2° f.t.) e 2° sottotetto con annesso vano cantina al piano interrato (**sub. 4**)

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare, nella distribuzione interna dei locali oggetto della presente, risultava sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA del 12.06.1999.

La scrivente ritiene tuttavia di precisare che, sia negli elaborati grafici allegati a C.E n. 97/97 del 18.02.1998, sia a DIA del 12.06.1999, non risultano rappresentati i due ripostigli sottotetto posti al piano secondo dell'unità immobiliare ed accessibili dal terrazzino a tasca.

Tali ripostigli sono invece correttamente rappresentati nella planimetria catastale del bene presentata in data 13.07.1999.

Si precisa altresì che, dai rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo sono emerse alcune discrepanze tra le altezze rilevate al piano secondo e quelle indicate nelle tavole allegate sia alla C.E. del 1998 (sezione del fabbricato) sia in quella allegate alla DIA del 12.06.1999.

Dalle rilevazioni metriche eseguite in loco si è rilevata una differenza di altezza di circa 15 cm maggiore rispetto alle quote riportate nelle rappresentazioni grafiche allegate alle pratiche edilizie.

Tale differenza di altezza non rientrerebbe, a parere della scrivente, tra le **tolleranze costruttive consentite dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001**

Il comma 1-bis dell'art. 34-bis stabilisce che *“Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:*

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*
  - b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*
  - c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*
  - d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;*
- d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati”*

In merito alla sanabilità degli abusi, si indicano di seguito i riferimenti normativi desunti dal D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 - Decreto salva casa)

#### **Art. 37 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività**

Comma 1 *“La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro”*

#### **Art.36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali**

Comma 1 *“In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32”.*

Comma 5 *“Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:”*

...OMISSIS...

*“b) pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile valutato dai competenti uffici dell’Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l’intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all’articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.”*

Ad avviso della scrivente, le difformità rilevate inerenti alla realizzazione dei due ripostigli sottotetto e la maggior altezza dei locali rilevata al piano secondo dell’unità immobiliare, rientrerebbero nel caso sopra evidenziato (in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda), pertanto sarebbero **regolarizzabili mediante** presentazione di **SCIA in sanatoria** tramite tecnico abilitato, previa verifica con il responsabile dell’ufficio tecnico comunale.

#### **Costi e oneri stimati:**

- presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria a firma di tecnico abilitato **Euro 2.500,00** + Iva e oneri di legge (importo minimo), oltre a sanzione (di seguito indicata) ed eventuale contributo di costruzione (da determinare in fase di presentazione della P.E. in sanatoria)
- sanzione pecuniaria quantificata nella misura variabile da un minimo di **Euro 516,00** ad un massimo di **Euro 5.164,00**, stabilita dal responsabile del procedimento del Comune in relazione all’aumento di valore dell’immobile valutato dall’agenzia del territorio.

**Importo complessivo per la sanatoria** della difformità rilevate (fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune, considerando una media della sanzione pecuniaria massima prevista), si stima pertanto in un importo pari ad **Euro 5.100,00 circa**, oltre Iva ed oneri di legge per l’onorario del professionista incaricato.

**N.B.:** l’importo sopra indicato è calcolato su un importo medio delle sanzioni previste dalla vigente normativa, sommato all’onorario del tecnico; sono esclusi gli eventuali oneri richiesti dall’amministrazione comunale che possono essere determinati solo successivamente alla presentazione della domanda in sanatoria.

#### **Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub. 12)**

Alla data del sopralluogo il box auto in oggetto è risultato sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA del 12.06.1999.

### **7.3 Conformità catastale**

#### **Corpo 1: Appartamento disposto su due livelli ai piani 1° (2° f.t.) e 2° sottotetto con annesso vano cantina al piano interrato (sub. 4)**

Alla data del sopralluogo l’unità immobiliare oggetto della presente risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 13.07.1999.

#### **Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub. 12)**

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 13.07.1999.

La scrivente ritiene tuttavia di precisare che nella rappresentazione grafica catastale, una porzione del bene risulta destinata a “ripostiglio” diversamente da quanto concesso con la DIA del 12.06.1999 ove l’intero locale presenta destinazione unica a box auto.

## 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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

**Corpo 1:** Appartamento disposto su due livelli ai piani 1° (2° f.t.) e 2° sottotetto con annesso vano cantina al piano interrato (**sub. 4**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	112,78	100%	112,78
Ripostigli sottotetto h > 1,50 mt.	mq.	8,84	50%	4,42
Balconi	mq.	21,56	30%	6,47
Cantina	mq.	10,58	25%	2,65
		<b>153,76</b> mq. lordi		<b>126,31</b> mq. commerciali

**Corpo 2:** Box auto posto al piano interrato (**sub. 12**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	31,28	100%	31,28
		<b>31,28</b> mq. lordi		<b>31,28</b> mq. commerciali

## 9 - STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria. La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico/comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2024 – Comune di Cuggiono – Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - Codice zona: B1 – Microzona 0

Quotazioni di abitazioni civili di stato normale:

valore di compravendita da € 1.000,00/mq. a € 1.250,00/mq

Quotazioni di abitazioni civili di stato ottimo:

valore di compravendita da € 1.300,00/mq. a € 1.800,00/mq

Quotazioni di box stato normale:

valore di compravendita da € 650,00/mq. a € 900,00/mq

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

## 9.3 Valutazione LOTTO UNICO (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/2	126,31	€ 1.750,00	€ 221.042,50
Box auto	C/6	31,28	€ 800,00	€ 25.024,00
				<b>€ 246.066,50</b>

## 9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione 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

• <b>VALORE LOTTO (Corpi 1 e 2)</b>	€ 246.066,50
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 12.303,33
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.100,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 2.085,04
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 226.578,14</b>

**VALORE DELLA QUOTA DI 1/2**

**€ 113.289,07**

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle

decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### **10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

#### **11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Data la conformazione dell'immobile e la disposizione degli impianti di riscaldamento, idrosanitari ed elettrici, a parere della scrivente la medesima unità non risulta comodamente divisibile.

#### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'espropriato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

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

Milano, 7 luglio 2025

I'Esperto Nominato  
**arch. Flavia Maria Buonaiuto**

## **ALLEGATI**

ALLEGATO Fotografie

- all. 01 - Visura storica sub. 4;
- all. 02 - Planimetria catastale sub. 4;
- all. 03 - Estratto di mappa;
- all. 04 - Visura storica sub. 12;
- all. 05 - Planimetria catastale sub. 12;
- all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate;
- all. 07 - Certificazione notarile in atti;
- all. 08 - Atto di provenienza;
- all. 09 - Ispezioni ipotecarie sul nominativo della debitrice e sull'immobile;
- all. 10 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio;
- all. 11 - Concessione Edilizia del 18.02.1998 ed elaborati grafici;
- all. 12 - DIA del 12.06.1999 ed elaborati grafici;
- all. 13 - Certificato di abitabilità del 15.10.1999 ed allegati.