

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1117 / 2025

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa. Flaviana Boniolo

COPIA PRIVACY - RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO 1: Porzione di casa unifamiliare sita nel Comune di Cuggiono (MI) in Via Sandro Pertini n° 13 (catastale Via Manzoni snc), posta ai piani T-1-S1; con Box autorimessa.



quanto riguarda il piano Terra-rialzato: è stato demolito in parte il muro di divisione tra soggiorno e studio (creando un arco con sottostante parziale muretto e passaggio senza porta); al piano primo è stata creata in cartongesso una parete di separazione nella camera padronale per creare un'area cabina armadio; ed è presente anche una scala a chiocciola in legno e ferro che collega il piano primo con il sottotetto (non abitabile); e nel piano sottotetto è stata creata una cabina armadio nel pianerottolo di arrivo dalla scala a chiocciola ed un muro di compartimentazione per un locale di ricreazione; con un piccolo ripostiglio ed un servizio igienico; sono inoltre presenti nelle falde del tetto n° 4 finestre apribili basculanti tipo Velux; al piano S1-seminterrato, una cantina identificata in scheda catastale verso Via Pertini, attualmente viene usata come servizio igienico e lavanderia; ed altra cantina vicina confinante ha accesso dalla cantina grande verso giardino, passando sottoscala, ed ha un utilizzo di cucinino. Per finire, nel Box autorimessa affiancato alla porzione di abitazione, è presente una parete in gasbeton finita al civile e tinteggiata, verso il fondo del box, lato giardino, con una porta; utilizzato come cantina vini.

LOTTO UNICO 1

(Corpo A: Porzione di casa unifamiliare al Piano T-1-S1
e Corpo B: Box autorimessa al Piano S1)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI (All. 1,2,3,4)

LOTTO UNICO 1

1.1. Descrizione dei beni

Porzione di casa unifamiliare sita nel Comune di Cuggiono (MI) in Via Sandro Pertini n° 13 (catastale Via Manzoni snc), posta al piano T-1-S1; e Box autorimessa sito nel Comune di Cuggiono (MI) in Via Sandro Pertini n° 13 (catastale Via Manzoni snc), posto al piano S1. I beni pignorati si trovano in una porzione di casa unifamiliare costruita nel 1997. Trattasi di un villino accorpato con una uguale costruzione, facente parte di un Complesso Immobiliare di altre case a schiera e spazi comuni di parcheggio, viabilità interna ed aree verdi. (Residenze Manzoni).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota della Società:

1) **OMISSIS** con diritto di : Proprietà per 1/1;

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di CUGGIONO (MI) come segue: (All. 1)

Corpo A : Porzione di casa unifamiliare. Sita nel Comune di Cuggiono (MI) in Via Sandro Pertini n° 13 (catastale Via Manzoni snc), posta al piano T-1-S1. Dati identificativi: Catasto Fabbricati Comune di Cuggiono (D198) (MI). Provincia Milano. Foglio 9, Particella 720, Subalterno 1; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune di Cuggiono (D198)(MI) Foglio: 9; Particella: 720. Categoria Catastale A/7. La categoria catastale A/7 identifica gli immobili destinati a Abitazioni in villini; Classe:4; Consistenza: 8 vani; Superficie Catastale: **169** mq; Rendita Catastale: €. 950,28.

Corpo B : Box autorimessa. Sito nel Comune di Cuggiono (MI) in Via Sandro Pertini n° 13 (catastale Via Manzoni snc), posto al piano S1. Dati identificativi: Catasto Fabbricati Comune di Cuggiono (D198) (MI). Provincia Milano. Foglio 9, Particella 720, Subalterno 2; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune di Cuggiono (D198)(MI) Foglio: 9; Particella: 720. Categoria Catastale C/6. La categoria catastale C/6 identifica gli immobili destinati a Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse; Classe:5; Consistenza: 26 mq; Superficie Catastale: **26** mq; Rendita Catastale: €. 56,40. DATI DERIVANTI DA: SCRITTURA PRIVATA del 27/09/2023 Pubblico Ufficiale **OMISSIS** rep. n. 5633 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 93944.1/2023 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 10/10/2023.

1.4. Coerenze

Corpo A : Porzione di casa unifamiliare: Da Nord ed in senso orario: altra proprietà; Est: cortile giardino privato-terrapieno; Sud: cortile-giardino privato-box autorimessa stessa proprietà; Ovest: cortile-giardino-terrapieno, verso Via Sandro Pertini-Manzoni.

Corpo B : Box autorimessa: Da Nord ed in senso orario: stessa proprietà; Est: cortile giardino privato-terrapieno; Sud: cortile giardino privato-terrapieno; Ovest: rampa di salita e discesa per accesso verso Via Sandro Pertini-Manzoni.

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

NOTA BENE : Il Perito tiene a precisare la NON CONFORMITA', rispetto alla scheda catastale; per quanto riguarda il piano Terra-rialzato: è stato demolito in parte il muro di divisione tra soggiorno e studio (creando un arco con sottostante parziale muretto e passaggio senza porta); al piano primo è stata creata in cartongesso una parete di separazione nella camera padronale per creare un'area cabina armadio; ed è presente anche una scala a chiocciola in legno e ferro che collega il piano primo con il sottotetto (NON abitabile); e nel piano sottotetto è stata creata una cabina armadio nel pianerottolo di arrivo dalla scala a chiocciola ed un muro di compartimentazione per un locale di ricreazione; con un piccolo ripostiglio ed un servizio igienico; sono inoltre presenti nelle falde del tetto n° 4 finestre apribili basculanti tipo Velux; al piano S1-seminterrato, una cantina identificata in scheda catastale verso Via Pertini, attualmente viene usata come servizio igienico e lavanderia; ed altra cantina vicina confinante ha accesso dalla cantina grande verso giardino, passando sottoscala, ed ha un utilizzo di cucinino. Per finire, nel Box autorimessa affiancato alla porzione di abitazione, è presente una parete in gasbeton finita al civile e tinteggiata, verso il fondo del box, lato giardino, con una porta; utilizzato come cantina vini.

COSTI : Competenze professionali di un Tecnico per rilievo dei vari locali, redazione CILA in SANATORIA ONEROSA, DOCFA di aggiornamento delle due scheda catastali; compreso oneri e costi, includendo anche piano sottotetto NON abitabile: €. 4.500,00

2 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI (All. 1,3,4)

2.1. Descrizione sommaria del Comune, quartiere e zona:

Comune di Cuggiono / Piazza XXV Aprile, 4 (20012) Cuggiono (MI). Cuggiono è un Comune italiano di 8202 abitanti della Città metropolitana di Milano in Lombardia, 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 a ovest con la frazione di Castelletto, grazie alla quale il territorio cuggionese giunge al naviglio Grande e poi al Ticino. Il ponte di di Castelletto di Cuggiono consente ancora oggi l'attraversamento del Naviglio Grande dal territorio di Cuggiono. Il suo territorio è situato a 157 m s.l.m. mentre degrada di circa 10 m in presenza della frazione di Castelletto giungendo fino alle rive del Naviglio che attraversa l'abitato. Il Ticino è il principale corso d'acqua al quale il territorio comunale giunge. La distanza del Comune di Cuggiono al Comune di Milano è di Km 35. Storia del Comune di Cuggiono: Storico presidio di un ponte sul Ticino, a mezza via fra Magenta e Turbigo ma non direttamente sul fiume, era l'alto-medievale "Cuzono", dipendente dalla pieve di Dairago, citato per la prima volta in un atto di vendita di età carolingia dell'875. Dopo un primo infeudamento ai Crivelli nel 1149, altre famiglie dominanti sul territorio furono i Dalla Croce, i Maggi, gli Arconati (1570- 1651), i Piantanida, i Clerici. Gli edifici storici più importanti sono la Villa Annoni Bellora, con parco, sorta nel 1809 su progetto di Giuseppe Zanoia, e la tardo-seicentesca parrocchiale di San Giorgio, su disegno iniziale di Francesco Maria Ricchino, con altare maggiore neoclassico di Leopold Pollack e affreschi del Morazzone. Cuggiono è dotata di un museo storico civico, e costituisce uno dei sedici Comuni del Milanese, sui quarantasei lombardi in totale, consorziati nel Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Monumenti e luoghi d'interesse / Architetture religiose: Chiesa parrocchiale di San Giorgio; Chiesa di San Rocco; Ex Chiesa di Santa Maria in Braida. Architetture civili / Villa Annoni; Palazzo Clerici (Castelletto). Territorio e parchi: In questo Comune si trova il Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Questo Comune si può raggiungere nei seguenti modi: Autobus in zona linea : **Z621-Z627-Z636-Z641**;

Stazione Treno non presente, linea Metro MM1 fermata Molino Dorino Milano + Bus.

Servizi presenti nella zona: Uffici comunali (buono); luoghi di culto (buono); Scuole materne (buono); scuole primarie e secondarie (buono); farmacie (buono); bar e ristoranti (buono); negozi al dettaglio (buono); supermercati (buono); centri sportivi (buono); ufficio postale (buono); palestre (buono).

Distanze agli Aeroporti : Milano Linate : circa km.52 ; Milano Malpensa : circa km.21 ; Milano Orio al Serio (BG) : circa km. 76 . Distanza alle autostrade : nelle vicinanze l'autostrada di Milano-Torino e relativi collegamenti alla tangenziale EST e NORD di Milano e successiva tangenziale OVEST.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 3,4)

Porzione di casa unifamiliare sita nel Comune di Cuggiono (MI) in Via Sandro Pertini n° 13 (catastale Via Manzoni snc), posta al piano T-1-S1; e Box autorimessa sito nel Comune di Cuggiono (MI) in Via Sandro Pertini n° 13 (catastale Via Manzoni snc), posto al piano S1. I beni pignorati si trovano in una porzione di casa unifamiliare costruita nel 1997. Trattasi di un villino accorpato con una uguale costruzione, facente parte di un Complesso Immobiliare di altre case a schiera e spazi comuni di parcheggio, viabilità interna ed aree verdi. (Residenze Manzoni).

Costruita nel 1997, composta da un piano sementerrato-S1; Terra-rialzato; 1-primo; sottotetto NON abitabile; ed un box autorimessa affiancato al piano seminterrato-S1. A contorno dal fabbricato è presente al piano Terra un cortile-giardino su tre lati. Tipologia bifacciale. Accesso pedonale e carraio da Via Sandro Pertini n° 13; tramite un cancelletto in ferro verniciato elettrificato ad una anta a battente; con videocitofono; il portone carraio è anche lui in ferro verniciato motorizzato ad anta e fotocellule di sicurezza. L'accesso al Box autorimessa avviene da rampa a scendere-salire; mentre per la casa è presente un vialetto pedonale che ha a lato

destro un muretto intonacato e parapetto in ferro verniciato a protezione del dislivello con la rampa auto (muretto e parapetto in ferro verniciato ambo lati rampa); ed una rampa di scala a salire verso il balcone di accesso immobile e cucina; con una porta blindata. Al box autorimessa si accede tramite basculante metallica motorizzata. E' presente un percorso pedonale in pietra naturale al perimetro della casa per permettere anche l'accesso retrostante verso cortile-giardino ai locali soggiorno-pranzo-studio, tramite una rampa di scala a salire e a un balcone-loggia. Il cortile-giardino risulta anche piantumato con varie essenze.

- Struttura: c.a.;
- Facciate: in calcestruzzo e mattoni doppia camera; intonacate e con finitura al civile per esterno tinteggiata; tetto a doppia falda con tegole in cotto sovrastanti.
- condizioni generali dello stabile: Ottime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1,3,4)

LOTTO UNICO 1:

Corpo A : Porzione di casa unifamiliare.

- Piano Terra-rialzato: Ingresso da porta blindata, con parte in vetro; disimpegno giorno-scala; locale cucina abitabile con finestra e portafinestra su balcone lato Via Pertini; disimpegno bagno con porta a battente in legno, per accesso bagno di servizio e scala verso cantina; bagno ospiti completo; soggiorno-pranzo-studio, con finestre e portafinestra per accesso balcone-loggia retrostante verso cortile-giardino.

Pavimentazione dei locali in piastrelle di ceramica varie dimensioni;

Pavimentazioni dei balconi in marmette di ceramica da esterno;

Rivestimenti del locale cucina in piastrelle di ceramica h. circa cm. 180; nel bagno ospiti in piastrelle di ceramica h. circa 200;

Porte interne, ad anta unica battente in legno tamburato per accesso disimpegno bagno ospiti; scorrevoli ad anta in legno interno muro, per cucina e bagno ospiti;

Serramenti esterni : in legno con vetrocamera; con zanzariera apribile e persiane in legno esterne verniciate; tipologia finestre e porte finestre;

Tende esterne a rullo sui balconi del piano T-rialzato;

Tavolati interni e plafoni, intonacati al civile e tinteggiati;

Altezza dei locali: circa cm.270;

- Piano Primo: scala interna con pianerottolo, parapetto e corrimano; disimpegno notte; una camera padronale; due camere ospiti-studio; un bagno padronale completo;

Pavimentazione dei locali in piastrelle di ceramica varie dimensioni;

Pavimentazioni del balcone in marmette di ceramica da esterno;

Rivestimenti nel bagno padronale in piastrelle di ceramica h. circa 200;

Porte interne, ad anta unica battente in legno tamburato;

Serramenti esterni : in legno con vetrocamera; con zanzariera apribile e persiane in legno esterne verniciate; tipologia finestre e porte finestre;

Tavolati interni e plafoni, intonacati al civile e tinteggiati;

Altezza dei locali: circa cm.270;

– Piano S1-seminterrato: scala interna con pianerottolo, e corrimano; disimpegno; cantina lato cortile-giardino; altre due cantine verso Via Pertini; una cantina identificata in scheda catastale verso Via Pertini, attualmente viene usata come servizio igienico e lavanderia; ed altra cantina vicina confinante ha accesso dalla cantina grande verso cortile-giardino, passando nel sottoscala, ed ha un utilizzo di cucinino; qui è presente la caldaia e collettore del riscaldamento ed acqua calda;

Pavimentazione dei locali in piastrelle di ceramica varie dimensioni;

Rivestimenti nel bagno-lavanderia in mosaico h circa 180;

Porte interne, ad anta unica battente in legno tamburato;

Serramenti esterni: in alluminio finitura legno con vetrocamera; zanzariera; ed inferriate metalliche verniciate; tipologia finestre;

Porta blindata nel disimpegno, per collegamento al box autorimessa affiancato; (Corpo B);

Tavolati interni e plafoni, intonacati al civile e tinteggiati;

Altezza dei locali: circa cm.240;

- Scala interna di collegamento dei vari piani; è rivestita in serizzo sia alzate che pedate e zoccolino ai lati, con corrimani in legno e parapetto metallico verniciato al primo piano con corrimano in legno; ed è presente anche una scala a chiocciola in legno e ferro che collega il piano primo con il sottotetto (NON presente in scheda catastale);

Impianto elettrico: presente in traccia; con differenziale nel disimpegno bagno ospiti; ed il contatore con autolettura automatica si trova in esterno sulla recinzione di Via Pertini;

Impianto antifurto: presente, con centralina nell'ingresso;

Impianto citofonico al piano terra-rialzato e videocitofono al piano 1;

Impianto di riscaldamento: presente, tipologia autonomo, con caloriferi in alluminio e caldaia in cantina;

Impianto climatizzazione: presente, con split in soggiorno-pranzo; e camera padronale al piano 1; ed unità esterna;

Impianto idrico-sanitario: presente, in traccia;

Impianto gas: presente, in cucina e per la caldaia al piano S1-seminterrato; compreso ventilazione naturale in cucina; nella cantina utilizzata come cucinino è presente anche piano cottura a gas (manca ventilazione naturale); il contatore con autolettura automatica si trova in esterno sulla recinzione di Via Pertini;

condizioni generali di manutenzione: ottime.

Corpo B : Box autorimessa.

Piano S1-seminterrato: Ingresso pedonale da porta blindata, immobile affiancato (Corpo A); da strada Via Sandro Pertini n° 13, tramite cancello in ferro verniciato motorizzato e rampa a scendere-salire e basculante metallica verniciata motorizzata;

Pavimentazione in piastrelle di ceramica;

Porta interna, ad anta unica battente in legno tamburato; questa porta è montata su un tavolo lato in gasbeton tinteggiato (NON presente in scheda catastale);

Serramenti esterni: in alluminio finitura legno con vetrocamera; zanzariera; ed inferriate

metalliche verniciate; tipologia finestre;

Porta blindata nel box autorimessa, per collegamento al disimpegno cantina affiancato; (Corpo A);

Pareti sui tre lati in prefabbricato armato-c.a., tinteggiati; e plafone in pldalles prefabbricate a vista; Portone-basculante metallica verniciata motorizzata;

Impianto elettrico: presente, tipologia a vista con scatolette di derivazione esterne; tale impianto è collegato al quadro elettrico del Corpo A;

- altezza del locale box autorimessa : circa mt. 2,40;
- condizioni generali di manutenzione: scarse.

2.4. Breve descrizione della zona

Come già descritta al punto 2.1.

2.5. Certificazioni energetiche

Presente: Classe E EP gl, nren 187,38 kWh/m2anno, del 23/04/2021, con attestazione da parte del certificatore **OMISSIS**; valido fino al 23/04/2031.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

NON Presente.

3 STATO OCCUPATIVO (All.5)

2.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo congiunto (17/04/2026) i beni immobili oggetto di perizia erano occupati dai signori **OMISSIS** e **OMISSIS**; come anche verificato dal Custode Giudiziario. (con il diritto di abitazione – congiuntivo, vitalizio e con reciproco diritto di accrescimento - per la quota di 1/2 cadauno, in regime di separazione dei beni).

2.2. Esistenza contratti di locazione

Si è richiesto ad Agenzia delle Entrate DP1 e DP2, e si è ricevuto risposta che : **NON** risultano contratti registrati, per gli immobili interessati.

4 PROVENIENZA (All. 1,2,7/A)

4.1. Attuale proprietario

La Società **OMISSIS**; con diritto di proprietà per 1/1; in qualità di Amministratore Unico della Società la sig.ra **OMISSIS**, (corrispondente alla sede sociale della Società). Con atto COMPRAVENDITA, in data **27/09/2023** rep. N° 5633 e racc. n° 4766 a rogito del Notaio dr. **OMISSIS**; trascritto a Milano 2 in data 09/10/2023 ai nn. 134514-93944.

Dalla Società. : **OMISSIS**; vende ai signori **OMISSIS** e **OMISSIS**, il diritto di abitazione – congiuntivo, vitalizio e con reciproco diritto di accrescimento - per la quota di 1/2 cadauno, in regime di separazione dei beni.

Porzione di casa unifamiliare. Sita nel Comune di Cuggiono (MI) in Via Sandro Pertini n° 13 (catastale Via Manzoni snc), posta al piano T-1-S1. Dati identificativi: Catasto Fabbricati Comune di Cuggiono

4.2. Precedenti proprietari

Nota : Nella presente COMPRAVENDITA sono anche citate le CONVENZIONI con il Comune di Cuggiono. Una con atto in data 30/01/1997 rep. 3445-607, per CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE, e successiva con atto in data 30/01/1997 rep. 3448-608, per CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE, con cessione gratuita al Comune di Cuggiono l'area necessaria per la realizzazione della nuova sede stradale e le aree destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 7/A)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dott.ssa **OMISSIS** alla data del 21/11/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo 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. 2-7/A)** alle date del 29/04/2026, 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**
I signori **OMISSIS** e **OMISSIS**, hanno il "diritto di abitazione – congiuntivo, vitalizio e con reciproco diritto di accrescimento" - per la quota di 1/2 cadauno, in regime di separazione dei beni.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
CONVENZIONI con il Comune di Cuggiono. Una con atto in data 30/01/1997 rep. 3445-607, per CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE, e successiva con atto in data 30/01/1997 rep. 3448-608, per CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE, con cessione gratuita al Comune di Cuggiono l'area necessaria per la realizzazione della nuova sede stradale e le aree destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici.

Eventuali note: *Nessuna.*

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

- **Pignoramento**
Pignoramento del 03/11/2025 rep. 21792 trascritto a Milano 2 il 20/11/2025 ai nn. 166062-113858 ; Atto Giudiziario: TRIBUNALE DI MILANO, contro **OMISSIS**; proprietà per la quota di 1/1; a favore di **OMISSIS**. Grava sui beni immobili in : CUGGIONO (MI) Via Manzoni snc : Foglio 9 : Particella 720 : Subalterno 1; A/7 – Abitazione in villini; CUGGIONO (MI) Via Manzoni snc : Foglio 9 : Particella 720 : Subalterno 2; C/6 – Stalle, Scuderie; Rimesse, Autorimesse; Consistenza 26 mq.
PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Aldo Moro n. 2; Foglio 68 : Particella 102 : Subalterno 701; A/10 – UFFICI E STUDI PRIVATI; consistenza 4 vani;

PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Aldo Moro n. 2; Foglio 68 : Particella 102 : Subalterno 702;
A/10 – UFFICI E STUDI PRIVATI; consistenza 2 vani;

PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Aldo Moro n. 2; Foglio 68 : Particella 102 : Subalterno 703;
C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO; consistenza 3 mq.;

PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Aldo Moro n. 2; Foglio 68 : Particella 102 : Subalterno 704;
C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO; consistenza 4 mq.;

Sezione D – ulteriori informazioni; Si richiede la trascrizione del pignoramento immobiliare per un credito di euro 32.913,90 oltre interessi, spese per euro 3.296,00, maggiorato nella misura del 15% quale rimborso forfettario delle spese più iva e cpa, ed oltre alle successive occorrenze.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. **Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

6 CONDOMINIO (All. 7/D)

Le parti comuni che compongono il Condominio: " RESIDENCE MANZONI" Via Manzoni , Cuggiono (MI), sono amministrate dallo STUDIO **OMISSIS**.

4.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del Condominio " RESIDENCE MANZONI" è dal 01/01 al 31/12 di ogni anno; e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie di gestione immobile Condominio anno 2024 (Consuntivo) : € 400,00

Spese ordinarie di gestione immobile Condominio anno 2025 (Consuntivo) : € 400,00

Spese straordinarie deliberate nelle ultime assemblee : Nessuna

Cause in corso: Nessuna oltre la presente.

Impianto ascensore : Non presente.

Impianto antincendio : Non presente.

Idoneità statica : Non presente.

4.2. **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Servitù di passaggio, o varie : Vedere Regolamento Condominiale allegato.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO " RESIDENCE MANZONI" Via Manzoni , via Manzoni / Cuggiono (MI) .

1) LA PROPRIETA' COMUNE: Definizione delle aree e degli impianti di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili e irrinunciabili, tutte quelle parti, cose e impianti generali, in base agli atti di acquisto; non risultano di proprietà singola ed individuale di un condomino o del venditore. La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condomino è proporzionale al valore della sua porzione di villa, espressa in millesimi.

2) USO DELLE PARTI COMUNI: Definizione dei divieti ed usi delle cose comuni.

3) NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE: Nominato o revocato dall'assemblea. Poteri e doveri del Amministratore. L'amministratore non è tenuto ad alcun compito o assistenza nei confronti delle proprietà esclusive dei condomini.

-

conformi alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della loro costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili in pignoramento sono assoggettati ai seguenti vincoli:

Come da P.R.G. del Comune di Cuggiono 2013, approvato con Delibera di Consiglio n. 5 del 22/01/2013: TAV. 12.1 DOCUMENTO DI PIANO – TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE – AREE DEL PIANO DEI SERVIZI: AREE PER SERVIZI; TAV. 13 PIANO DELLE AREE E DELLE REGOLE – ARes 2; DDP 07-07 SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO – CLASSE 3 SENSIBILITA' PAESAGGISTICA MEDIA.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 4):

Trattasi di una Costruzione di un Complesso Immobiliare per nuove villette unifamiliari e bifamiliari a schiera. CONCESSIONE EDILIZIA n° 22/97 del 27/05/1997; proprietà di OMISSIS; protocollo n° 2252; con dichiarazione di fine lavori in data 14/07/1999.

I beni in oggetto, risultano interessati da CONVENZIONI DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE in data 30/01/1997 rep. 3445 racc. 607 a rogito del Notaio dott. OMISSIS; trascrizione a Milano 2 in data 25/02/1997 ai nn. 13975-10676; ed in data 30/01/1997 rep. 3448 racc. 608 a rogito del Notaio dott. OMISSIS; trascrizione a Milano 2 in data 25/02/1997 ai nn. 13976-10677 e in data 25/02/1997 ai nn. 13977-10678.

7.2. Conformità edilizia:

Del Complesso Immobiliare: risultava conforme (all'epoca di costruzione).

7.3. Conformità catastale:

Il Corpo A e il Corpo B: NON risultano conformi.

NOTA BENE : Il Perito tiene a precisare la NON CONFORMITA', rispetto alla scheda catastale: per quanto riguarda il piano Terra-rialzato: è stato demolito in parte il muro di divisione tra soggiorno e studio (creando un arco con sottostante parziale muretto e passaggio senza porta); al piano primo è stata creata in cartongesso una parete di separazione nella camera padronale per creare un'area cabina armadio; ed è presente anche una scala a chiocciola in legno e ferro che collega il piano primo con il sottotetto (NON abitabile); e nel piano sottotetto è stata creata una cabina armadio nel pianerottolo di arrivo dalla scala a chiocciola ed un muro di compartimentazione per un locale di ricreazione; con un piccolo ripostiglio ed un servizio igienico; sono inoltre presenti nelle falde del tetto n° 4 finestre apribili basculanti tipo Velux; al piano S1-seminterrato, una cantina identificata in scheda catastale verso Via Pertini, attualmente viene usata come servizio igienico e lavanderia; ed altra cantina vicina confinante ha accesso dalla cantina grande verso giardino, passando sottoscala, ed ha un utilizzo di cucinino. Per finire, nel Box autorimessa affiancato alla porzione di abitazione, è presente una parete in gasbeton finita al civile e tinteggiata, verso il fondo del box, lato giardino, con una porta; utilizzato come cantina vini.

8 CONSISTENZA (All. 1)

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 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:

Corpo A :

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione in villini	mq.	149,00	100%	149,00
balconi-logge	mq.	20,00	25%	5,00
cantina	mq.	50,00	30%	15,00
		219,00		169,00
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo B :

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box-autorimessa	mq.	26,00	100%	26,00
		26,00		26,00
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA (All. 7/C)

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

PIU' PREZZI

Periodo: 1 - 2026

Comune: CUGGIONO; Provincia Milano: SETTORE OVEST

Villini / COMPRASVENDITA

Ubicazione : CENTRO – COSTRUZIONI RECENTI (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca, o di

pregio

Valore mercato prezzo (€/mq.) min. 760,00 / prezzo max. 1.510,00

Box autorimessa / COMPRAVENDITA

Ubicazione : CENTRO

Valore mercato prezzo (€ a corpo) min. 10.750,00 / prezzo max. 15.000,00

Valori relativi all'Agenzia del Territorio (GEOPOLI)

ZONA OMI : B1

Periodo: 2 – 2025 Provincia : Milano

Comune: CUGGIONO (D198)

Fascia: Centrale

Zona: Centro urbano

Tipologia prevalente : Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini / COMPRAVENDITA

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo (€/mq.) min. 1.400,00 / prezzo max. 1.850,00

Tipologia: Box autorimessa / COMPRAVENDITA

Ubicazione : CENTRO

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo (€/mq.) min. 600,00 / prezzo max. 850,00

Agenzia private di zona

Periodo: 1° semestre 2026

Comune: CUGGIONO (MI)

Fascia/Zona: Centrale

Tipologia: Ville e Villini / COMPRAVENDITA

Valore mercato prezzo (€/mq.) min. 1.580,00 / prezzo max. 3.200,00

Tipologia: Box autorimessa / COMPRAVENDITA

Valore mercato prezzo (€ a corpo) min. 13.000,00 / prezzo max. 16.000,00

Calcolo dell'usufrutto vitalizio :

sig. **OMISSIS** Valore della metà della Nuda Proprietà al netto delle decurtazioni : €. 166.450,00

età dell'usufruttuario : 80 anni

tasso di interesse legale 2,50 %

coefficiente moltiplicatore 10

Valore dell'usufrutto €. 41.612,50

Valore della nuda proprietà €. 124.837,50 (per 1/2)

sig.ra **OMISSIS** Valore della metà della Nuda Proprietà al netto delle decurtazioni : €. 166.450,00

età dell'usufruttuario : 68 anni
 tasso di interesse legale 2,50 %
 coefficiente moltiplicatore 18
 Valore dell'usufrutto €. 74.902,50
 Valore della nuda proprietà €. 91.547,50 (per 1/2)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO 1 :

Corpo A :

Descrizione	Categoria Catastale immobile	Superficie commerciale	Valore €-mq.	Valore Complessivo
Abitazione in villini con balconi e cantina	A/7	169	2.000,00	338.000,00

Corpo B :

Descrizione	Categoria Catastale immobile	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore Complessivo
Box-autorimessa	C/6	26,00	18.000,00	18.000,00

TOTALE LOTTO UNICO 1 :

Corpo A : Abitazione in villini con balconi e cantina al P. T-1-S1 e

Corpo B : Box Autorimessa al piano S1 Euro 356.000,00

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 UNICO 1 : Euro 356.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : Euro - 17.800,00

Deduzione per spese condominiali ordinarie di 2 anni Euro - 800,00

Deduzione per CILA in SANATORIA ONEROSA e due DOCFA Euro - 4.500,00

Prezzo base d'asta Lotto Unico 1 al netto delle decurtazioni (LIBERO) Euro 332.900,00

Prezzo base d'asta Lotto Unico 1 al netto delle decurtazioni

**(VALORE DELLA NUDA PROPRIETA', CALCOLATO SULL'ETA' DEI DUE USUFRUTTUARI,
VEDERE CALCOLO NELL'ALLEGATO 7/C – D.M. 22/12/2025 COEFFICIENTE AGGIORNATO
AL 2026)** Euro 216.385,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

NOTA BENE : Il Perito tiene a precisare la **NON CONFORMITA'**, rispetto alla scheda catastale; per quanto riguarda il piano Terra-rialzato: è stato demolito in parte il muro di divisione tra soggiorno e studio (creando un arco con sottostante parziale muretto e passaggio senza porta); al piano primo è stata creata in cartongesso una parete di separazione nella camera padronale per creare un'area cabina armadio; ed è presente anche una scala a chiocciola in legno e ferro che collega il piano primo con il sottotetto (non abitabile); e nel piano sottotetto è stata creata una cabina armadio nel pianerottolo di arrivo dalla scala a chiocciola ed un muro di compartimentazione per un locale di ricreazione; con un piccolo ripostiglio ed un servizio igienico; sono inoltre presenti nelle falde del tetto n° 4 finestre apribili basculanti tipo Velux; al piano S1-seminterrato, una cantina identificata in scheda catastale verso Via Pertini, attualmente viene usata come servizio igienico e lavanderia; ed altra cantina vicina confinante ha accesso dalla cantina grande verso giardino, passando sottoscala, ed ha un utilizzo di cucinino. Per finire, nel Box autorimessa affiancato alla porzione di abitazione, è presente una parete in gasbeton finita al civile e tinteggiata, verso il fondo del box, lato giardino, con una porta; utilizzato come cantina vini.

QUADRO RIASSUNTIVO FINALE :

LOTTO UNICO 1: Porzione di casa unifamiliare sita nel Comune di Cuggiono (MI) in Via Sandro Pertini n° 13 (catastale Via Manzoni snc), posta ai piani T-1-S1; con Box autorimessa.

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero:	€.	332.900,00
nuda proprietà:	€.	216.385,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni alla data delle ispezioni peritali, 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. Il sottoscritto Arch. Mario Leandro Maccarini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione COPIA PRIVACY a mezzo P.C.T., come ALLEGATO 6.

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 il: 08/05/2026

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Mario Leandro Maccarini