

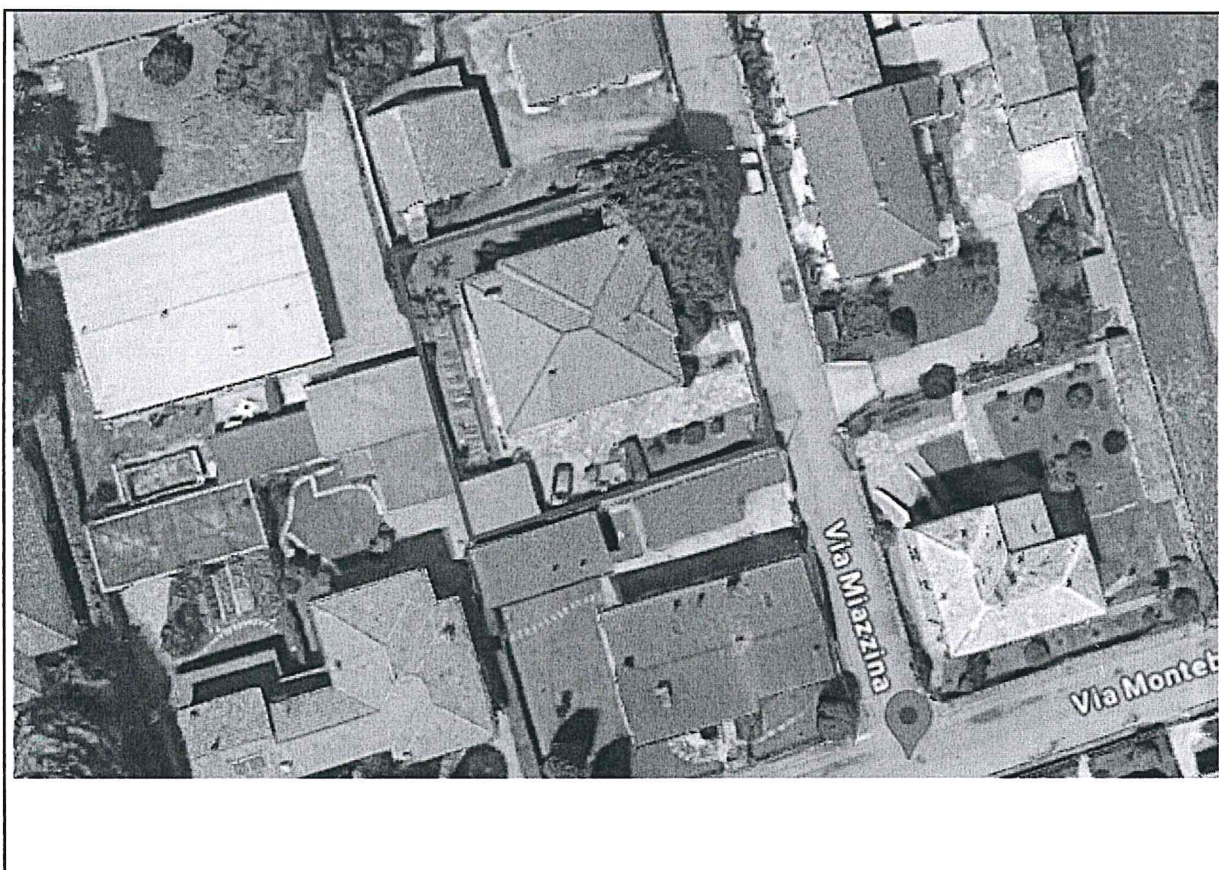
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 587/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Mammone**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

N.2 LOTTI – beni in Cuggiono (MI) -Via Montebello n. 24



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail:



INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via Montebello n. 24 – Cuggiono (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A7 [Abitazione in villini]

Dati Catastali: foglio 8, particella 35, subalterno 702

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Comproprietari non esegutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 001

quota 1/1 di proprietà da libero: € 218.000,00

INDICE SINTETICO LOTTO 002: Beni in Via Montebello n. 24 – Cuggiono (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: fg. 3, particella 35, subalterno 501

Corpo B

Categoria: C2 [Cantina]

Dati Catastali: fg. 8, particella 35, sub. 703

Stato occupativo

Corpi A+B: al sopralluogo occupati dall'esecutato e dal comproprietario non esegutato

Comproprietari non esegutati

Corpi A+B

ANELLI Marco nato a Milano (MI) il 14/03/1974 NLLMRC74C14F205M Proprietà 1/2

Prezzo LOTTO 002

quota 1/1 di proprietà da libero: € 40.000,00

quota 1/2 di proprietà da libero: € 20.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 002

quota 1/1 di proprietà da libero: € 38.000,00

quota 1/2 di proprietà da libero: € 19.000,00



PREMESSE

Gli immobili oggetto di Procedura sono parte di una villetta bifamiliare (di due piani fuori terra e piano interrato) con circostante area pertinenziale, insistente sul mapp. 35 del Catasto terreni, con accessi da Via Miazzina (catastalmente Via Montebello n. 24) a Cuggiono.

Trattasi precisamente di un appartamento in villini (A/7) sito al P. 1. oltre ad una cantina (C/2) ubicata al piano interrato del fabbricato e ad un box (C/6) posto al P. T. in corpo staccato su area cortilizia comune, pignorati come segue:

La piena proprietà intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], dell'immobile, catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Cuggiono (MI) come segue:

1. **Foglio 8 Particella 35 Subalterno 702**, via Montebello n. 24, piano 1, categoria A/7

La quota di 1/2 di proprietà intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] (MI) il [REDACTED] [REDACTED] degli immobili, catastalmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Cuggiono (MI) come segue:

2. **Foglio 8 Particella 35 Subalterno 501**, via Montebello n. 24, piano T, categoria C/6
3. **Foglio 8 Particella 35 Subalterno 703**, via Montebello n. 24, piano S1, categoria C/2,

La piccola villetta bifamiliare, di due piani fuori terra collegati da vano scala, è costituita oltre che dai suddetti beni (Fg. 8, mapp. 35 subb. 702, 501 e 703 in oggetto) dai subb. 701 e 3, siti a piano terra, NON in oggetto e di proprietà di terzi, oltre che da spazi comuni, comprendenti il porticato (di circa 25 mq), l'ingresso del vano scala (di circa 9 mq) ed il giardino/cortile (di circa 608 mq); i suddetti spazi comuni verranno pertanto considerati dalla scrivente nella valutazione complessiva come accessori tipici di unità immobiliari consimili.

La scrivente, viste le caratteristiche dei beni e le quote pignorate, ritiene formare N. 2 LOTTI come segue:

Lotto 001 composto da 1 CORPO pignorato per quota di 1/1:

corpo A: **Foglio 8 Particella 35 Subalterno 702**, via Montebello n. 24, piano 1, categoria A/7

Lotto 002 composto da 2 CORPI pignorati per quota di 1/2:

corpo A: **Foglio 8 Particella 35 Subalterno 501**, via Montebello n. 24, piano T, categoria C/6,

corpo B: **Foglio 8 Particella 35 Subalterno 703**, via Montebello n. 24, piano S1, categoria C/2



LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di un appartamento in villini (A/7) facente parte di una villetta bifamiliare di due piani fuori terra (oltre piano interrato), circondata da area esterna di proprietà comune, ubicato al piano 1 del fabbricato e composto, al sopralluogo, da ingresso, cucina, cinque locali, un bagno e tre balconi.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (MI) il [REDACTED] [REDACTED]

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue (all. N.1-Catasto):

Intestato:

[REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 8, particella 35, subalterno 702

dati classamento: cat. A/7; classe 3; consistenza 8 vani; sup. catastale tot. 187 mq; sup. catastale escluse aree esterne tot. 178 mq; rendita € 805,67

indirizzo: VIA MONTEBELLO n. 24 Piano 1

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 Pratica n. MI0575533 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66043.1/2004);
- VARIAZIONE del 29/07/2002 Pratica n. 624029 in atti dal 29/07/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 38080.1/2002);

Precedenti identificativi: il sub. 702 del mapp. 35 deriva da VARIAZIONE del 29/07/2002 Pratica n. 624029 in atti dal 29/07/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 38080.1/2002) con cui sono stati soppressi i precedenti subb. 2, 4 e 101

1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

cortile di proprietà comune di cui al mapp. 35, mappale 36, mappale 34 e via Montebello. Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica e scheda catastale in atti al NCEU del 29/07/2002)

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Cuggiono

Caratteristiche zona: il bene oggetto del presente lotto è situato nel Comune di Cuggiono (MI), con accessi da Via Miazzina (catastalmente Via Montebello n. 24), in una zona



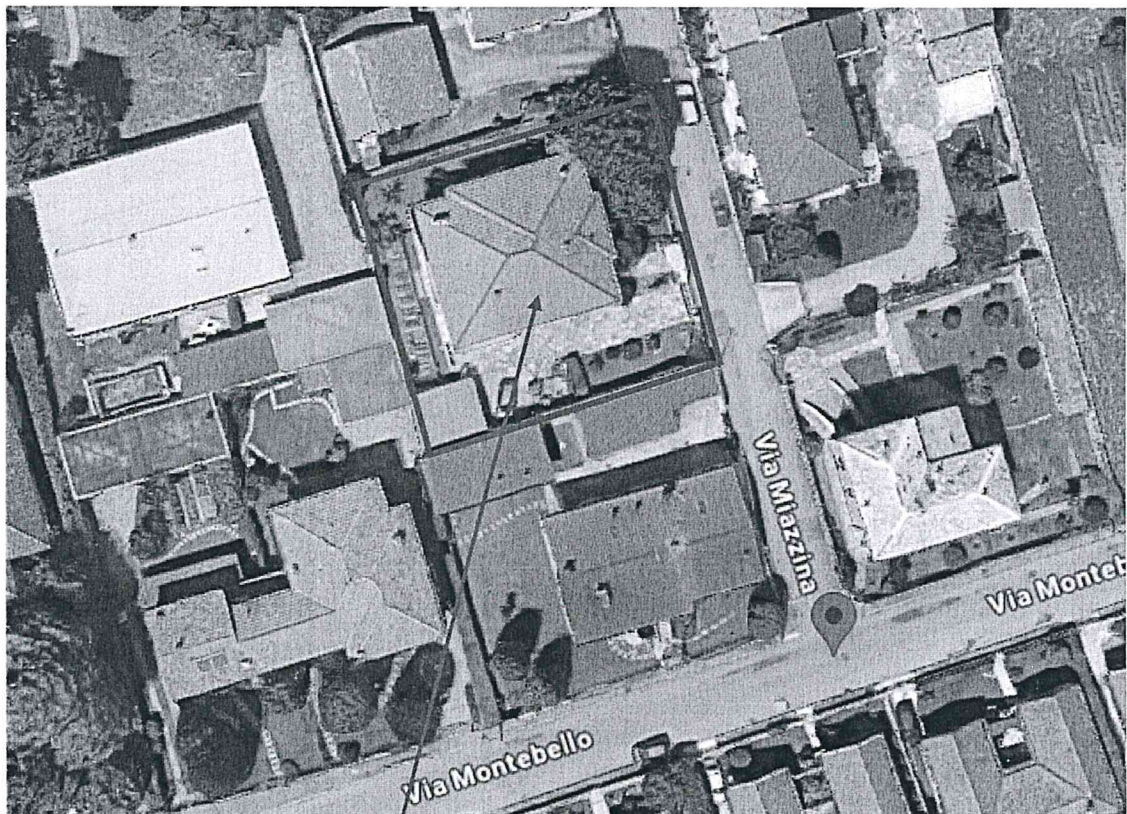
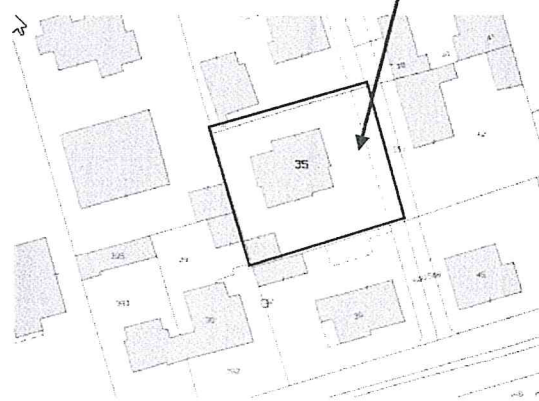
residenziale periferica a prevalente destinazione abitativa, costituita principalmente da villette e piccoli fabbricati bifamiliari o trifamiliari, con buona presenza di verde privato

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio. La microzona, a carattere prevalentemente residenziale, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, è caratterizzata dalla presenza di villette di tipologia simile e da fabbricati di medie dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici: il comune di Cuggiono è collegato, tramite le uscite Cuggiono nord e Cuggiono sud, con la bretella autostradale che collega direttamente Malpensa con l'autostrada A4 Milano-Torino, con Magenta e Castano Primo. Il comune è collegato con i comuni del magentino, del legnanese e con Milano attraverso un servizio di autolinee gestito da Movibus.

Servizi offerti dalla zona: mediamente dotata di tutti i servizi con presenza nel raggio di circa 1 km, di attività commerciali, scuole, impianti sportivi e aree verdi pubbliche (Parco di Villa Annoni).



Si riportano l'estratto di mappa e la vista aerea da Google Maps



2.2. Caratteristiche descrittive esterne e interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima (cat. A/7) è una villetta bifamiliare sviluppata su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, edificata nella metà degli anni '70. La costruzione presenta struttura portante in cemento armato, tamponamenti in laterizio, tetto a quattro falde con manto di copertura in tegole.

L'immobile è circondato da area esterna comune, in parte adibita a giardino ed in parte pavimentata con lastre in pietra, sulla quale insiste un box in corpo staccato.

La piccola villetta bifamiliare è costituita, oltre che dall'appartamento oggetto del presente lotto 001 (Fg. 8, mapp. 35 subb. 702) e dai beni oggetto del lotto 002 (box e cantina, ai sub 501 e 703) dai subb. 701 e 3, siti a piano terra, NON in oggetto e di proprietà di terzi, oltre che da spazi comuni, comprendenti il porticato (di circa 25 mq), l'ingresso del vano scala (di circa 9 mq) ed il giardino/cortile (di circa 608 mq); i suddetti spazi comuni verranno pertanto considerati dalla scrivente nella valutazione complessiva come accessori tipici di unità immobiliari consimili.

Le facciate esterne si presentano intonacate e tinteggiate, in condizioni modeste, con evidenti segni di degrado e usura (distacchi di intonaco, macchie di umidità e ossidazione dei ferri delle ringhiere).

L'accesso all'unità immobiliare, da ingressi pedonale e carraio su Via Miazzina, conduce al cortile comune. L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al primo piano, a cui si accede tramite prima porta di accesso ed atrio comuni e scala interna.

- Copertura: a falde in tegole
- ingresso pedonale (civ. N.5): cancello ad anta singola in ferro con sovrastante pensilina in muratura in condizioni sufficienti;
- cancello carraio (civ. N.3): anta doppia a battente in ferro facente parte di una recinzione in muratura che delimita la villetta con giardino sul fronte strada; il tutto in condizioni sufficienti
- scala interna: gradini rivestiti in marmo
- ascensore: assente

CORPO A

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato con quadrupla esposizione, su cortile comune. È risultato composto, al momento del sopralluogo, da ingresso, cucina, cinque locali, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca) e tre balconi.

Presente botola a soffitto per ispezione sottotetto.

Altezza interna netta mt. 2,90 circa.

Si evidenzia che la caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, in uso comune con le unità del piano terra (non oggetto di pignoramento), è collocata in un locale di proprietà di terzi ubicato al piano terra, accessibile dall'esterno. L'impianto di riscaldamento, come appreso dall'esecutato, risulta dotato di ripartitori di consumo, mentre non sono stati rinvenuti dispositivi di misurazione dei consumi relativi all'acqua calda sanitaria.

Note: ne consegue che il futuro aggiudicatario, qualora intendesse rendere autonoma la gestione dell'unità immobiliare, potrebbe dover provvedere ad un adeguamento degli impianti termo-sanitari, con un costo stimabile in via prudenziale in circa Euro 6.000, da considerarsi in detrazione dal valore di mercato dell'immobile.



Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Unità Piano Primo

- esposizione: quadruplo affaccio sul giardino pertinenziale
- porta di accesso comune a P. terra: di tipo semplice in legno e vetro in condizioni nella norma;
- infissi esterni: i serramenti delle finestre e delle portefinestre sono in pvc con doppi vetri in condizioni nella norma;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc in condizioni sufficienti
- porte interne: di tipo a battente in legno semilavorate con sopraluce vetrato smerigliato risalenti all'epoca di edificazione;
- pareti: intonacate e verniciate a civile in condizioni nella norma con porzioni rivestite con carta da parati (datata);
- rivestimento: in piastrelle in bagno e cucina in condizioni sufficienti seppur datate;
- plafoni: intonacati e verniciati a civile in condizioni nella norma;
- pavimenti: in parte in parquet di vari formati, in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in marmo in condizioni nella norma seppur datate;

- impianto elettrico: sottotraccia; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto citofonico: presente
- impianto di acqua calda sanitaria e termico a caloriferi: di tipo centralizzato (in comune con altra unità sita al piano terra NON oggetto della presente) alimentato da caldaia ubicata in proprietà di terzi (al piano terra); certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
Note: si riporta, come appreso dall'esecutato, che il riscaldamento è tuttavia dotato di ripartitori per la contabilizzazione dei consumi.
Note: la scrivente non ha rinvenuto di contro nessuno strumento per la misurazione per il consumo di acqua calda sanitaria
- ascensore: assente;
- servoscala: assente

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

CORPO A

Non fornite/rinvenute

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:



Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 09/12/2024.

La scrivente, in data 09/12/2024, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il lotto in oggetto è risultato occupato dall'esecutato.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto, a nome del debitore quale dante causa.

(Ispezioni agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 11/09/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobili, alle date del 25/08/2025, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà e cronistoria

La quota di proprietà di 1/1 del bene in oggetto, **Foglio 8 Particella 35 Sub. 702** (ex subalterni 2-4-101), è pervenuta all'esecutato come segue:

quanto alla quota di 1/6

- ✓ a [REDACTED] (esecutato), a [REDACTED] e [REDACTED], la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno, degli immobili in Cuggiono Foglio 8 Particella 35 Sub. 2 Particella 35 Sub. 4 Particella 35 Sub. 501, è pervenuta per successione in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] c.f. [REDACTED] deceduto il 05/05/2001, **trascritta a Milano 2 il 16/10/2002 ai NN. 128258/74847;**
- ✓ In **data 31/07/2024 ai nn. 107427/76695 risulta trascritta a Milano 2 l'accettazione tacita dell'eredità** in morte del sopra citato de cuius da parte degli eredi [REDACTED] e [REDACTED], in virtù dell'atto di compravendita del 29/10/2002 Rep. 10474 Not. Di Mauro Nicola.

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

"CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG. [REDACTED] NATO A [REDACTED] E DECEDUTO IL 05/05/2001 DA PARTE DEI FIGLI [REDACTED] NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO DI MAURO NICOLA DA GALLIATE DEL 29/10/2002 REP. N. 10474 E TRASCRITTO IL 31/10/2002 AI NN. 1365 48/79414. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 31/10/2002 AI NN. 136548/79414 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."

- ✓ In **data 31/07/2024 ai nn. 107428/76696 risulta trascritta a Milano 2 l'accettazione tacita dell'eredità** in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita del 28/10/2010 Rep. 15445 Not. Di Mauro Nicola.

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

"CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL [REDACTED] NATO [REDACTED] E DECEDUTO IL 05/05/2001 DA PARTE DEL CONIUGE [REDACTED] NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO DI MAURO NICOLA DA GALLIATE DEL 28/10/2010 REP. N. 15445



E TRASCRITTO IL 23/11/2010 AI NN.142787/84403 TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 23/11/2010 AI NN.142787/84403 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

quanto alla quota di 5/6

- ✓ Al Sig. [REDACTED] esecutato, la quota pari a 5/6 di piena proprietà, dell'immobile in Cuggiono Foglio 8 Particella 35 Sub. 702, è pervenuta per atto di compravendita del 29/10/2002 Numero di repertorio 10474 Notaio Di Mauro Nicola di Galliate (NO) **trascritto a Milano 2 il 31/10/2002 nn. 136546/79412** da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per quota di 1/6 e [REDACTED] nata il [REDACTED] (MI) c.f. [REDACTED] per quota di 4/6.

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperito in conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

- ✓ A [REDACTED] e [REDACTED] la proprietà in parti uguali pro-indiviso del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato Particella 35 è pervenuta per atto di compravendita del 23/02/1974 rep. n.66593 Notaio Vito Borgomaneri di Cuggiono, **trascritto il 16/03/1974 nn. 16280/14149**, come da certificato notarile in atti.

(nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 11/09/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alle date del 25/08/2025, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 24/04/2023 repertorio n. 1376/2023, atto giudiziario del Giudice di Pace di Rho, iscritta a Milano 2 in data 19/07/2024 ai nn. 99662/18211 a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico di [REDACTED] per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile



oggetto della presente (Foglio 8 Particella 35 Sub. 702)
 Importo capitale € 3.427,00
 Importo complessivo € 8.364,96
 Tasso interesse annuo: 5%

Ipoteca giudiziale derivante da Verbale Omologato di Separazione Consensuale tra Coniugi del 10/05/2013 repertorio n. 6871, Tribunale di Milano, **iscritta a Milano 2 in data 13/12/2019 ai nn. 155446/30174** a favore di [REDACTED], c.f. [REDACTED], a carico di [REDACTED], per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente (Foglio 8 Particella 35 Sub. 702), fra maggior consistenza.
 Importo capitale € 120.000,00
 Importo complessivo € 120.000,00
 Tasso interesse annuo: /

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 21/06/2024, rep. 894, **trascritto a Milano 2 in data 01/07/2024 ai nn. 88033/63022** promosso da [REDACTED] con sede in Milano (MI), c.f. 00485260459, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto (Foglio 8 Particella 35 Sub. 702), fra maggior consistenza

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 25/08/2025 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato non è risultato regolato da Amministrazione condominiale

6.1. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: NO

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il lotto in oggetto risulta azionato, da vigente PGT del Comune di Cuggiono, in Ambiti prevalentemente residenziali consolidati.

Classe paesaggistica:3

Sens. paesaggistica: SENSIBILITA' MEDIA

Descr. geologica: aree appartenenti al livello fondamentale della pianura

Fattibilità geologica: Fattibilità senza particolari limitazioni

Destinazione ammessa: RESIDENZIALE



Destinazione non ammessa: PRODUTTIVO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1° settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per i beni in oggetto.

- Nulla Osta per esecuzione di opere edili N. 17 rilasciato il 05/07/1974 per costruire una casa ad uso abitazione ed uso artigianale o commerciale;
- Nulla Osta per esecuzione di opere edili N. 106 rilasciato il 09/12/1976 per eseguire varianti abitazione;
- Licenza di Abitabilità N. 12 rilasciata in data 30/12/1976
- Nulla Osta per esecuzione di opere edili N. 94 rilasciato il 22/07/1976 per costruire una recinzione;

Successivamente, per l'unità in oggetto è stata rinvenuta:

- Concessione edilizia in sanatoria N.16 Prot. 2895/86 del 01/07/1993 per "*piano terra: variazione d'uso da commerciale a vani accessori all'abitazione- piano primo: variazione d'uso da uffici a locali di abitazione*" derivante da Domanda di Condono prot. 2895 del 18/06/1986.

Si riporta inoltre che:

- non sono state rinvenute eventuali pratiche edilizie del 2002 come riportato in visura - "*VARIAZIONE del 29/07/2002 Pratica n. 624029 in atti dal 29/07/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 38080.1/2002)*";
- è stata rinvenuta DIA del 10/08/2006 prot. 7318 per modifiche interne per i subb. 702 (in oggetto) e 701 (non in oggetto); le suddette modifiche relative all'immobile in oggetto non sono state tuttavia realizzate e lo stato di fatto rappresentato nei tipi grafici della concessione in sanatoria del 1991 corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale in atti ed alla disposizione interna attuale, a meno delle difformità riportate al punto 7.2

(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + tipi grafici significativi; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

corpo A

Alla data del sopralluogo (09/12/2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 29/07/2002 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici della concessione in sanatoria del 1991, a meno della seguente difformità:

- formazione di camino in soggiorno

Si riporta che è stata posizionata una porta a doppia anta vetrata tra lo sbarco di ingresso ed il vano di ingresso al Piano 1 con chiusura di piccola nicchia con porta in legno, non rilevanti ai fini della conformità edilizia.



Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario, come appreso dai tecnici preposti, dovrà (previa verifica dell'iter burocratico di proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione della modifica riscontrata, per la formazione del camino, previa verifica della qualità dei fumi, delle distanze e di tutto quanto occorra per legittimarne la formazione mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria e relativo aggiornamento catastale. Tali documentazioni, comprese di aggiornamento catastale, oblazioni e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 2.000,00 ed i 4.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste. Diversamente, nel caso in cui il camino non rispetti le normative in materia, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, le pratiche edilizie ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998)) **e considerando la proporzionale quota di comproprietà del cortile/giardino comune ai due immobili della palazzina, accessorio tipico di unità immobiliari consimili e compreso nella valutazione complessiva**, come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
Unità P.1	mq.	166,8	100%	166,8
vanoscala/pianerottolo	mq.	9,5	50%	6,0
balconi	mq.	37,5	30%	11,3
		213,8		184,1
		mq. lordi		mq. commerciali arrotondati 184,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

* Nella valutazione complessiva del bene si è tenuto conto dello spazio di solaio in falda, accessibile da botola, accessorio tipico di unità immobiliari consimili

** É compresa nella valutazione complessiva la proporzionale quota di comproprietà del cortile/giardino comune agli immobili della palazzina, il porticato e l'ingresso del vano scala, accessori tipici di unità immobiliari consimili.

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, per quanto riguarda l'area esterna del giardino, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa, della visura storica catastale e delle pratiche edilizie; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie del lotto indicata in visura al catasto Terreni.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:



La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2024 Comune di Cuggiono –Centrale/CENTRO URBANO
 - borsinoimmobiliare.it

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobili	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento P.1	A7	184,0	€ 1.300,00	€ 239.200,00
				€ 239.200,00

* Nella valutazione complessiva del bene si è tenuto conto dello spazio di solaio in falda, accessibile da botola, accessorio tipico di unità immobiliari consimili

** É compresa nella valutazione complessiva la proporzionale quota di comproprietà del cortile/giardino comune agli immobili della palazzina, il porticato e l'ingresso del vano scala, accessori tipici di unità immobiliari consimili.



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un 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.

LOTTO 001

• Valore	€ 239.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 11.960,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
• Spese per adeguamento impianti termo-sanitari (stima prudenziale) a carico dell'acquirente- indicative	-€ 6.000,00
	<hr/>
	€ 218.240,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 218.000,00
	<i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	

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

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo 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.

Con osservanza
Milano, 26/08/2025

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi



ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU

Allegati N. 2-verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo ricevuto dal Custode

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezioni agenzia Entrate e risposta degli uffici

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto reperita presso la Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, stralcio Pratiche citate + tipi grafici significativi

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne



LOTTO 002

Trattasi di cantina (C/2) ubicata al piano interrato di una villetta bifamiliare con accessi da Via Miazzina nn. 3 e 5 (catastalmente Via Montebello N. 24) a Cuggiono e di un box (C/6) posto al P. T. in corpo staccato su area cortilizia comune, pignorati per la quota di 1/2.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di vano ad uso autorimessa al piano terra in corpo staccato di circa 26 mq, ubicato nel cortile pertinenziale della villetta bifamiliare con accesso da Via Miazzina n. 3 (catastalmente Via Montebello N. 24) a Cuggiono.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (MI) il [REDACTED] [REDACTED]

Comproprietario non esecutato:

- [REDACTED] nato a Cuggiono (MI) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] proprietà 1/2

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue (*all. N.1-Catasto*):

Intestato:

[REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà 1/2

[REDACTED] nato a Cuggiono (MI) il 24/07/1965, c.f. [REDACTED] proprietà 1/2

dati identificativi: foglio **8**, particella **35**, subalterno **501**

dati classamento: cat. **C/6**; classe **6**; consistenza **26 mq**; sup. catastale **26 mq**; rendita € **65,80**

indirizzo: VIA MONTEBELLO n. 24 Piano T

dati derivanti da:

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

- VARIAZIONE del 15/09/1992 in atti dal 17/05/1999 F.E. CLS FIN. 98/99 (n. 118337/1992)

1.4. Coerenze del box:

mapp. 36, mapp. 29, cortile di proprietà comune di cui al mapp. 35 su due lati

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(*All. N.1 Catasto*: estratto di mappa, visura catastale storica e scheda catastale in atti al NCEU del 15/09/1992)

CORPO B

1.5. Descrizione del bene



Trattasi di locale cantina al piano interrato della villetta bifamiliare con accesso da Via Miazzina n. 5 (catastalmente Via Montebello N. 24) a Cuggiono.

1.6. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di **piena proprietà** dell'immobile di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (MI) il [REDACTED]

Comproprietario non esecutato:

- [REDACTED] nato a Cuggiono (MI) il [REDACTED] proprietà 1/2

1.7. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono come segue (all. N.1-Catasto):

Intestato:

[REDACTED] nato a [REDACTED] (MI) il [REDACTED] proprietà 1/2
[REDACTED] nato a [REDACTED] (MI) [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà 1/2

dati identificativi: foglio **8**, particella **35**, subalterno **703**

dati classamento: cat. **C/2**; classe 3; consistenza 9 mq; sup. catastale 13 mq; rendita € 14,41

indirizzo: VIA MONTEBELLO n. 24 Piano S1

dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 13/03/2018 Pratica n. MI0116387 in atti dal 13/03/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 40751.1/2018)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 Pratica n. MI0575533 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66043.1/2004)
- VARIAZIONE del 29/07/2002 Pratica n. 624029 in atti dal 29/07/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 38080.1/2002)

Precedenti identificativi: il sub. 703 del mapp. 35 deriva da VARIAZIONE del 29/07/2002 Pratica n. 624029 in atti dal 29/07/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 38080.1/2002) con cui sono stati soppressi i precedenti subb. 2, 4 e 101

1.8. Coerenze della cantina:

cortile di proprietà comune di cui al mapp. 35 su quattro lati.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica e scheda catastale in atti al NCEU del 29/07/2002)

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Cuggiono

Caratteristiche zona: i beni oggetto del presente lotto sono situati nel Comune di Cuggiono (MI), in Via Montebello n. 24, in una zona residenziale periferica a prevalente destinazione abitativa, costituita principalmente da villette e piccoli fabbricati bifamiliari o trifamiliari, con buona presenza di verde privato

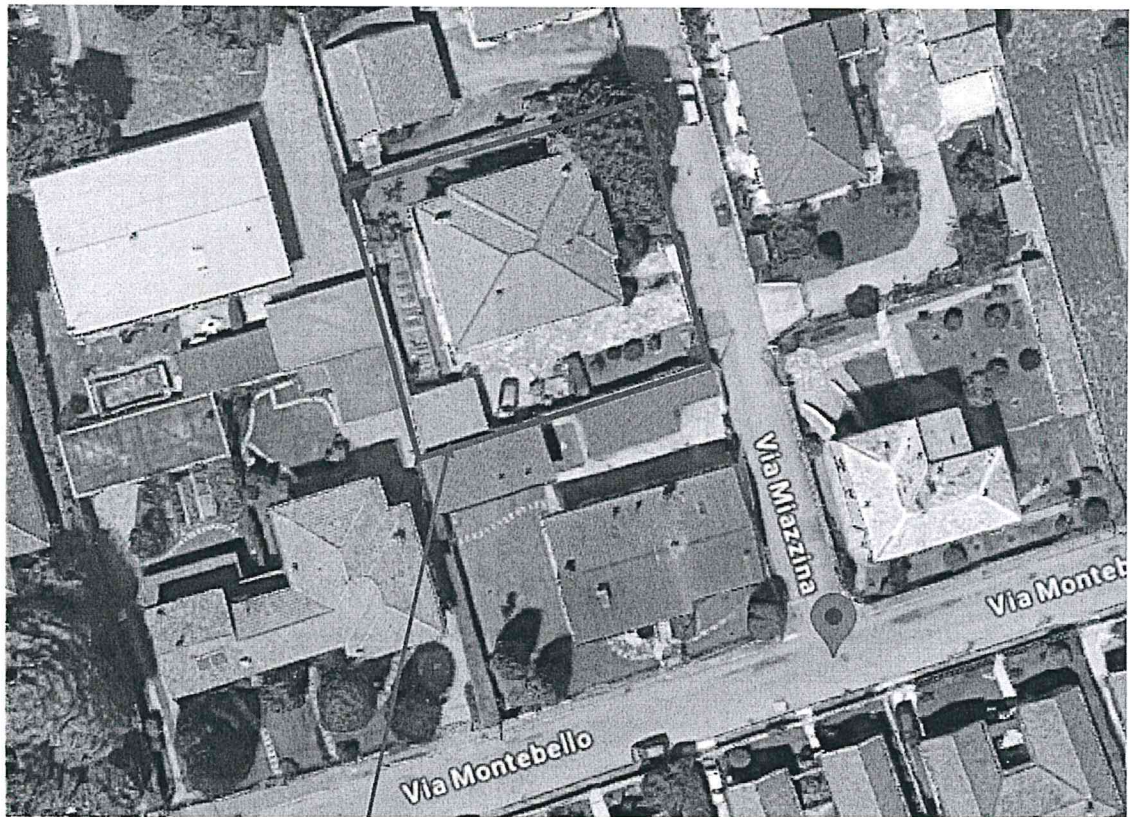
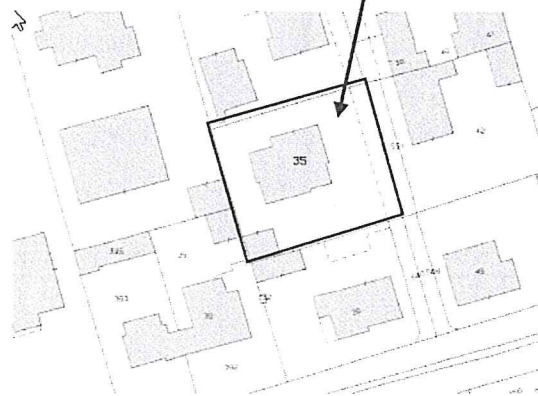


Area urbanistica: residenziale a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio. La microzona, a carattere prevalentemente residenziale, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, è caratterizzata dalla presenza di villette di tipologia simile e da fabbricati di medie dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici: il comune di Cuggiono è collegato, tramite le uscite Cuggiono nord e Cuggiono sud, con la bretella autostradale che collega direttamente Malpensa con l'autostrada A4 Milano-Torino, con Magenta e Castano Primo. Il comune è collegato con i comuni del magentino, del legnanese e con Milano attraverso un servizio di autolinee gestito da Movibus.

Servizi offerti dalla zona: mediamente dotata di tutti i servizi con presenza nel raggio di circa 1 km, di attività commerciali, scuole, impianti sportivi e aree verdi pubbliche (Parco di Villa Annoni).



Si riportano l'estratto di mappa e la vista aerea da Google Maps



2.2. Caratteristiche descrittive esterne e interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima (cantina cat. C/2 + box cat C/6) è una villetta bifamiliare sviluppata su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, edificata nella metà degli anni '70. La costruzione presenta struttura portante in cemento armato, tamponamenti in laterizio, tetto a quattro falde con manto di copertura in tegole.

L'immobile è circondato da area esterna comune, in parte adibita a giardino ed in parte pavimentata con lastre in pietra, sulla quale insiste un box in corpo staccato.

Le facciate esterne si presentano intonacate e tinteggiate, in condizioni modeste, con evidenti segni di degrado e usura (distacchi di intonaco, macchie di umidità e ossidazione dei ferri delle ringhiere).

- Copertura: a falde in tegole
- ingresso pedonale: cancello ad anta singola in ferro con sovrastante pensilina in muratura in condizioni sufficienti;
- cancello carraio: anta doppia a battente in ferro facente parte di una recinzione in muratura che delimita la villetta con giardino sul fronte strada; il tutto in condizioni sufficienti
- scala interna: gradini rivestiti in marmo
- ascensore: assente

CORPO A-Sub.501

Trattasi di vano ad uso autorimessa a piano terra in corpo staccato, con accesso da Via Miazzina n. 3 (catastalmente Via Montebello N. 24) a Cuggiono.

Il box ha pavimento in piastrelle e doppia serranda di tipo basculante in alluminio verniciata colore marrone ad apertura manuale.

Altezza interna netta mt. 2,18 circa

Box

- porta di accesso: n. 2 serrande di tipo basculanti ad apertura manuale in alluminio verniciato colore marrone ad apertura manuale;
- pareti e plafone: intonacati;
- pavimenti: in battuto di cemento
- impianto elettrico: presente luce e interruttore; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica

CORPO B-Sub.703

Trattasi di locale cantina al piano interrato della villetta bifamiliare con accesso da Via Miazzina n. 5 (catastalmente Via Montebello N. 24) a Cuggiono.

La cantina oggetto di pignoramento si trova al piano primo interrato, a cui si accede tramite prima porta di accesso, atrio e scala interna comuni.

Piano interrato/cantina

- plafoni: a cemento
- pavimenti: in battuto di cemento
- pareti: intonacate a grezzo
- altezza interna netta locali mt. 2,18 mt circa

- impianto elettrico: sottotraccia; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica



2.3. Certificazioni energetiche**CORPI A + B**

Esenti

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti**CORPI A+B**

Non fornite/rinvenute

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 09/12/2024.

La scrivente, in data 09/12/2024, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il lotto in oggetto è risultato occupato dall'esecutato e dal comproprietario non esecutato

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto, a nome del debitore quale dante causa.

(Ispezioni agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 11/09/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alle date del 25/08/2025, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà e cronistoria

La quota di proprietà di 1/2 dei beni in oggetto, **Foglio 8 Particella 35 Sub. 703 e sub 501** (ex Subalterni 2-4-101), è pervenuta all'esecutato come segue:

quanto alla quota di 1/6

- ✓ a [REDACTED] (esecutato) a [REDACTED] e [REDACTED] la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno, degli immobili in Cuggiono Foglio 8 Particella 35 Sub. 2 Particella 35 Sub. 4 Particella 35 Sub. 501, è pervenuta per successione in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] c.f. [REDACTED] deceduto il 05/05/2001, **trascritta a Milano 2 il 16/10/2002 ai NN. 128258/74847;**
- ✓ In data **31/07/2024 ai nn. 107427/76695** risulta **trascritta a Milano 2** l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte degli eredi [REDACTED] e [REDACTED], in virtù dell'atto di compravendita del 29/10/2002 Rep. 10474 Not. Di Mauro Nicola.

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:



"CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG. [REDACTED] NATO [REDACTED] E DECEDUTO IL 05/05/2001 DA PARTE DEI FIGLI [REDACTED] E [REDACTED] NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO DI MAURO NICOLA DA GALLIATE DEL 29/10/2002 REP. N.10474 E TRASCRITTO IL 31/10/2002 AI NN.1365 48/79414. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 31/10/2002 AI NN.136548/79414 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."

- ✓ In data 31/07/2024 ai nn. 107428/76696 risulta trascritta a Milano 2 l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede [REDACTED], in virtù dell'atto di compravendita del 28/10/2010 Rep. 15445 Not. Di Mauro Nicola.

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

"CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL [REDACTED] NATO [REDACTED] E DECEDUTO IL 05/05/2001 DA PARTE DEL CONIUGE [REDACTED] NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO DI MAURO NICOLA DA GALLIATE DEL 28/10/2010 REP. N.15445 E TRASCRITTO IL 23/11/2010 AI NN.142787/84403 TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 23/11/2010 AI NN.142787/84403 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."

quanto alla quota di 2/6

- ✓ Al Sig. [REDACTED], esecutato, la quota pari a 2/6 di piena proprietà, degli immobili in Cuggiono Foglio 8 Particella 35 Sub. 501 e Sub. 703, è pervenuta per atto di compravendita del 29/10/2002 Numero di repertorio 10474 Notaio DI MAURO NICOLA di Galliate (NO) **trascritto a Milano 2 il 31/10/2002 nn. 136546/79412** da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] (MI) c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (MI) c.f. [REDACTED]

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperito in conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

- ✓ A [REDACTED] e [REDACTED] la proprietà in parti uguali pro-indiviso del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato Particella 35 è pervenuta per atto di compravendita del 23/02/1974 rep. n.66593 Notaio Vito Borgomaneri di Cuggiono, **trascritto il 16/03/1974 nn. 16280/14149**, come da certificato notarile in atti.

(nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 11/09/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alle date del 25/08/2025, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

Misure Penali

Nessuna



- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 21/06/2024, rep. 894, trascritto a Milano 2 in data 01/07/2024 ai nn. 88033/63022 promosso da [REDACTED] con sede in Milano (MI), c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà, gravante sulla quota di 1/2 di proprietà degli immobili in oggetto, fra maggior consistenza.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; all. 5-Ispezione ipotecaria)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 25/08/2025 (all. 5-Ispezione ipotecaria) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + all. N.5-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato non è risultato regolato da Amministrazione condominiale

6.1. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: SI

Corpo B: NO

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il lotto in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Cuggiono, in Ambiti prevalentemente residenziali consolidati.

Classe paesaggistica:3

Sens. paesaggistica: SENSIBILITA' MEDIA

Descr. geologica: aree appartenenti al livello fondamentale della pianura

Fattibilità geologica: Fattibilità senza particolari limitazioni

Destinazione ammessa: RESIDENZIALE

Destinazione non ammessa: PRODUTTIVO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche



edilizie):

Gli immobili in oggetto sono stati edificati posteriormente al 1° settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per i beni in oggetto.

- Nulla Osta per esecuzione di opere edili N. 17 rilasciato il 05/07/1974 per costruire una casa ad uso abitazione ed uso artigianale o commerciale;
- Nulla Osta per esecuzione di opere edili N. 106 rilasciato il 09/12/1976 per eseguire varianti abitazione;
- Licenza di Abitabilità N. 12 rilasciata in data 30/12/1976
- Nulla Osta per esecuzione di opere edili N. 94 rilasciato il 22/07/1976 per costruire una recinzione;
- Concessione edilizia prot. N. 9953- Pratica N. 128/85 rilasciata il 07/07/1956 per formazione box

(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + tipi grafici significativi; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

corpo A

Alla data del sopralluogo (09/12/2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 29/07/2002 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della formazione di N.2 serrande basculanti al posto di una unica.

La scrivente ritiene non rilevante la suddetta difformità ai fini della conformità edilizia.

Corpo B

Alla data del sopralluogo (09/12/2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 29/07/2002 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, le pratiche edilizie ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
cantina P.S 1	mq.	27,0	100%	27,0
		27,0		27,0
		mq. lordi		mq. commerciali



destinazione CORPO B	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
box	mq.	30,0	100%	30,0
		30,0		30,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % influente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

** É compresa nella valutazione complessiva la proporzionale quota di comproprietà del cortile/giardino comune agli immobili della palazzina, il porticato e l'ingresso del vano scala, accessori tipici di unità immobiliari consimili.

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche del terreno, per quanto riguarda l'area esterna del giardino, la consistenza è stata verificata sulla base dell'estratto di mappa, della visura storica catastale e delle pratiche edilizie; ma comunque, dal punto di vista dimensionale, appare coerente con la superficie del lotto indicata in visura al catasto Terreni.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it.

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2024 Comune di Cuggiono –Centrale/CENTRO URBANO
 - borsinoimmobiliare.it

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà delle unità immobiliari descritte nella presente relazione, non comodamente divisibili per la procedura, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di



diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria. (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobili	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Cantina P.S1	C2	a corpo	a corpo	€ 10.000,00
Box	C6	a corpo	a corpo	€ 30.000,00
				€ 40.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un 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.

LOTTO UNICO

• Valore	€ 40.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 2.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
	€ 38.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 38.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	€ 0,00
PROPRIETÀ PER QUOTA DI 1/2- Prezzo di vendita Lotto Unico per quota di 1/2 nello stato di "libero":	€ 19.000,00

arrotondato

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

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile per la procedura

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo 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.

Con osservanza
Milano, 26/08/2025

L'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU

Allegati N. 2-verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo ricevuto dal Custode

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezioni agenzia Entrate e risposta degli uffici

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto reperita presso la Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, stralcio Pratiche citate + tipi grafici significativi

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne

