

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**Unicredit Credit Management Bank SpA**  
contro  
**Sig.ra [REDACTED]**

N. Gen. Rep. **1829/2012**

**Giudice: Dott. ROSSETTI**  
**Custode Giudiziario: SIVAG SpA - Dr. Lo Parco**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti**  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115*  
*C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158*

*con studio in Milano – Via G. Cagliero n. 17*  
*Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158*  
*e-mail: mbonetti@fastwebnet.it*



**Beni immobili siti in CUGGIONO (MI)  
Via Fratelli di Dio n. 11**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Villa** sita in Cuggiono (MI) in Via Fratelli di Dio, al civico, 11 .  
Composta al piano **seminterrato** da: tre locali più cucina, due servizi igienici, porticato e vani accessori.  
Composta al piano **rialzato** da: cinque locali più cucina, due servizi igienici, tre terrazzi/porticati e vani accessori.  
Composta al piano **primo** da: quattro locali più cucina, servizio igienico, sottotetto e vani accessori.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di complessivi **mq 717,00 circa** + mq 76,00 di porticati e terrazzi così composta:
- mq 270,00 circa al piano seminterrato + mq 32,00 di porticato
  - mq 224,00 circa al piano rialzato + mq 44,00 di terrazzi e porticati
  - mq 223,00 circa al piano primo

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**  
[REDACTED]

**descrizione:**

**Comune di Cuggiono - Fg. n. 13, Mapp. n. 427, Sub.1**, Cat A/7; classe 5, consistenza vani 23; posto al piano S1-T11, rendita € 3.207,20.

Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 12/08/2011 n. 229058.1/2011 in atti dal 12/08/2011 prot. M10782558

**Coerenze del villino in blocco unico, da nord in senso orario:**

Giardino di pertinenza e poi proprietà di terzi, giardino di pertinenza e poi proprietà di terzi, giardino di pertinenza e poi via Fratelli di Dio, giardino di pertinenza e poi via Cesare Battisti.

- A.1** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **BOX multiplo con annesso porticato** sito in Cuggiono (MI) in Via Fratelli di Dio, al civico, 11 all'interno del giardino di pertinenza della villa (A).

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**  
[REDACTED]

**descrizione:**

**Comune di Cuggiono - Fg. n. 13, Mapp. n. 427, Sub.2** Cat C/6; classe 6, consistenza 42 mq; posto al piano T; rendita € 106,29.

Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 12/08/2011 n. 229059.1/2011 in atti dal 12/08/2011 prot. M10782559.

**Coerenze del box in blocco unico con annesso porticato, da nord in senso orario:**



giardino del mapp. 427, proprietà di terzi, giardino del mapp. 427 e poi via Fratelli di Dio n. 11, giardino del mapp. 427 e poi via Cesare Battisti.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

<b>Caratteristiche zona:</b>	periferica rispetto al centro abitato del paese. Traffico limitato e buona possibilità di parcheggio libero. Lotto posto in prossimità dell'ingresso alla tangenziale che collega con l'Autostrada A4 e con Milano.
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	residenziale.
<b>Servizi offerti dalla zona:</b>	centro commerciale "Il Gigante" a Castano Primo (buono), Centro Commerciale Silmar, supermercati (discreto), negozi al dettaglio, (buono), cinema "The space Cinema" a Cerro Maggiore (buono), cineteatro Oratorio San Luigi (sufficiente), cinema a Magenta e Busto Arsizio, farmacie (buono), municipio (buono), parco giochi (non verificato), carabinieri (buono), asili nido e scuole dell'infanzia (buoni), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore Legnano, magenta, Inveruno (buono), Ospedale di Legnano (buono), Presidio Ospedaliero di Cuggiono (discreto), spazi verdi Aree Agricole (buono ). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<b>Collegamenti pubblici (Km):</b>	Il collegamento con Milano (MM Dorino) è possibile con Autobus pubblico Z621 della Movibus Srl con diverse fermate nell'ambito di 1 km. In alternativa collegamento ferroviario con Ferrovie Nord con fermate a Turbigo e Castano Primo, distanti circa 10 km.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Occupato dal debitore con la famiglia.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

**Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**



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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**Decreto ingiuntivo:** n. 24623/2012 emesso dal Tribunale di Milano il 5/07/2012 e notificato in data 26/07/2012 a favore di **Italfondario SpA** (interventuta nell'esecuzione in oggetto) procuratrice di Intesa SanPaolo SpA e contro la [REDACTED]

**Iscrizione giudiziale:** derivante da atto giudiziario del 07/07/2009 rep. 817/2009, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 13/07/2009 ai n. 87508/18546

Importo capitale: € 337.819,19

Importo ipoteca: € 400.000,00

Contro la signora [REDACTED]

Riferito ad unità negoziale A e A1 per il diritto di proprietà della quota 1/1 e contro il sig. [REDACTED]

Riferito ad altre unità negoziali (terreni) in Cuggiono ed in Robecchetto con Induno (MI) per la quota di 15/240

A favore di **Unicredit SpA**

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro [REDACTED] a favore di **Banca Popolare di Intra SpA** domicilio eletto in piazza A. Moro 8 A Verbania, atto a firma del Dott. Zinni Germano (Notaio in Castano Primo - MI) in data del 08/06/2010 al Rep n. 90029/15170, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 14/06/2010 ai nn. 74246/17505

Importo capitale: € 90.000,00

Importo ipoteca: € 162.000,00

Riferita ad unità negoziale A e A1 per il diritto di proprietà della quota 1/1 + altra unità negoziale (terreno Foglio 13, mapp. 427, consistenza 19 are 24 centiare) in Cuggiono - MI per il diritto di proprietà della quota 1/1

### 4.2.1. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto di pignoramento notificato in data 20/04/2012 in forza di decreto ingiuntivo n. 817/2009 emesso dal Tribunale di Biella in data 07/07/2009 contro [REDACTED] a favore di **Unicredit SpA**; a firma dell'avv.to Riccardo Tasso (Torino) unitamente e disgiuntamente all'avv. Demonti elettivamente domiciliata a Milano, trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 10/07/2012 ai Registro particolare 47582 Reg. Gen. 70140  
Riferito agli immobili A ed A1.

### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Numero Reg. Gen. 20540 Reg. part. 17057 del 5/05/1977

Numero Reg. Gen. 37573 Reg. part. 31542 del 25/08/1977

Numero Reg. Gen. 3771 Reg. part. 3131 del 16/01/1980

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna



#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** Nessuna difformità a seguito di Titolo abilitativo in sanatoria per opere abusive del 15/5/2012, pratica n. 98/1986, numero prot. 4350/2012 ai sensi della Legge 47/85 .

**4.3.1. Conformità catastale:** Difformità tra le schede catastali depositate e lo stato di fatto dell'immobile. Schede da rifare.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie e straordinarie annue di gestione immobile: non determinabili

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED]  
Dal 02/04/1994 (costituzione n. 8048/1994 in atti dal 17/03/1999 Cls fin. 98/99) fino a tutto il 20/04/2012. Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 12/08/2011 n. 229058.1/2011 in atti dal 12/08/2011 prot. M10782558

[REDACTED]  
Dal 02/04/1994 (costituzione n. 8048/1994 in atti dal 17/03/1999 Cls fin. 98/99) fino a tutto il 20/04/2012. Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 12/08/2011 n. 229059.1/2011 in atti dal 12/08/2011 prot. M10782559.

##### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

6.2.1 Signori [REDACTED] proprietari fino al 7/4/1977 dell'appezzamento di terreno sito in territorio di Cuggiono e distinto al catasto terreni di detto comune al foglio 13, mapp. 427/a di Ha 0.23.30.

6.2.2 Signori [REDACTED] proprietari in parti uguali pro-indivise fra loro per la quota ciascuno di 1/2 fino al 9/1/1980 in forza di atto di compravendita del terreno distinto al catasto terreni comune di Cuggiono al foglio 13, mapp. 427/a (6.2.1) a firma del Dott. Borgomaneri Vito (notaio in Cuggiono - MI) in data 7/4/1977 n. 68985 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 5/5/1977 al n. 20540.

6.2.3 Signora [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita del fabbricato allo stato rustico realizzato su terreno distinto al catasto terreni comune di Cuggiono al foglio 13, mapp. 427/a (6.2.1) a firma del Dott. Elso Bucchini (notaio in Magenta - MI) in data 9/1/1980 n. 68934/4120 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 15/1/1980 al n. 3731/3131.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 **Concessione Edilizia n. 113/77 del 29/7/1977** per lavori di: Costruzione di civile abitazione.

In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente:

- Elaborati grafici



- 7.2 **Concessione Edilizia n. 92/79 del 7/12/1979** per lavori di: Ampliamento con costruzione di mansarda.
- 7.3 **Concessione Edilizia N. 30/1986** per lavori di: Costruzione di un portico di pertinenza all'abitazione Intestata alla signora [REDACTED] concessione rilasciata in data 11/8/1986 al Rep. 3911.
- In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente:
  - Richiesta di denuncia di Opere Edili;
  - Rilascio del provvedimento di titolo abilitativo in data 11/08/1986.
  - Elaborati grafici
- 7.4 **Progetto di sanatoria (Condono Edilizio) prof. 4350/2012** per opere abusive del 15/5/2012, riferimento alla pratica edilizia n. 98/1986.
- In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente:
- Rilascio del provvedimento di titolo abilitativo in data 15/05/2012.
  - Elaborati grafici con modifiche casa d'abitazione e posizionamento autorimessa.
- Si precisa che anche le tavole approvate relative al condono edilizio non corrispondono esattamente allo stato di fatto. Lo scrivente ha accertato difformità interne su tutti i tre piani della villa.**
- 7.5 **Domanda di abitabilità (oggi agibilità): da ripresentare a valle di un nuovo Permesso di Costruire in Sanatoria che aggiorni la situazione all'attuale.**

## Descrizione immobile tipo VILLA di cui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Villa** sita in Cuggiono (MI) in Via Fratelli di Dio, al civico, 11 .
- L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di complessivi **mq 717,00 circa** + mq 76,00 di porticati e terrazzi così composta:
- mq 270,00 circa al piano seminterrato + mq 32,00 di porticato
  - mq 224,00 circa al piano rialzato + mq 44,00 di terrazzi e porticati
  - mq 223,00 circa al piano primo

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**descrizione:**

**Comune di Cuggiono - Fg. n. 13, Mapp. n. 427, Sub.1**, Cat A/7; classe 5, consistenza vani 23; posto al piano S1-T-T1, rendita € 3.207,20.

Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 12/08/2011 n. 229058.1/2011 in atti dal 12/08/2011 prof. M10782558

**Coerenze del villino in blocco unico, da nord in senso orario:**

Giardino di pertinenza e poi proprietà di terzi, giardino di pertinenza e poi proprietà di terzi, giardino di pertinenza e poi via Fratelli di Dio, giardino di pertinenza e poi via Cesare Battisti.

L'edificio è stato costruito nel 1977

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di:

- 2,53 m al piano seminterrato
- 2,85 m al piano rialzato



- 2,70 m (media - h sottotetto variabile) al piano primo.

Per il calcolo delle diverse superfici e per i relativi coefficienti di ponderazione (superficie omogeneizzata) sono stati adottati i criteri di misurazione degli immobili ordinari per il mercato così come specificati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138 del catasto - Allegato 2.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano seminterr.</b>					
Appartamento	<b>216,99</b>	0,50	<b>108,49</b>	Su tutti i lati	Buone
Vani accessori	<b>38,13</b>	0,30	<b>11,44</b>		Adeguate
Vani tecnici	<b>13,20</b>	0,10	<b>1,32</b>		Adeguate
Porticati	<b>32,78</b>	0,30	<b>9,60</b>	Nord	Ottime
<b>Totale</b>	<b>301,10</b>		<b>130,85</b>		
			<b>Arr.131,00</b>		
<b>Piano rialzato</b>					
Appartamento	<b>223,72</b>	1	<b>223,72</b>	Su tutti i lati	Ottime
Terrazzo	<b>23,53</b>	0,30	<b>7,06</b>	Nord	Ottime
Porticati	<b>20,72</b>	0,30	<b>6,22</b>	Sud	Ottime
<b>Totale</b>	<b>267,97</b>		<b>237,00</b>		
			<b>Arr.237,00</b>		
<b>Piano primo</b>					
Appartamento	<b>180,71</b>	1	<b>180,71</b>	Su tutti i lati	Ottime
Vani tecnici	<b>42,69</b>	0,10	<b>4,27</b>		Adeguate
<b>Totale</b>	<b>223,40</b>		<b>184,98</b>		
<b>Totale</b>			<b>185,00Arr.</b>		

#### Caratteristiche descrittive:

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce a: corpo unico.

*Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati o doppio uni  
Si riferisce a: corpo unico.

*Travi (struttura):* materiale: cemento armato  
Si riferisce a: corpo unico.

*Solai (struttura):* tipologia: tipo latero-cemento  
Condizione: non verificata  
Si riferisce a: corpo unico.



Muratura (struttura): tipologia: portante in latero-cemento, con intonaco e tinteggiatura per esterni  
Condizioni: Ben conservata. Nessun degrado sulle facciate  
Si riferisce a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falde con copertura in coppi  
Si riferisce a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia): Piano seminterrato  
tipologia: ante a battente in legno  
Condizioni : buone  
Piano rialzato  
tipologia: ante a battente e/o scorrevoli a scomparsa  
Condizioni : ottime  
Piano primo-mansarda  
tipologia: ante a battente e/o scorrevoli a scomparsa  
Condizioni : ottime

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno "pitch pine" e vetro camera. Serramenti "su misura" con specchiature a quadri ed arco superiore  
Condizioni: ottime  
Protezioni esterne: ante d'oscuro  
Si riferisce a: tutti i piani della villa

Plafoni(componente edilizia): materiale: stabilitura e/o rasatura a gesso e mano di pittura. Qualche porzione realizzata in cartongesso.  
Lo stato dei plafoni è buono. Nessun segno di umidità o degradi di altra natura.  
Si riferisce a: piano seminterrato e piano rialzato.  
materiale: travi ed assito in legno faccia a vista. Nessun segno di degrado. Pregevoli alcune soluzioni tecniche.  
Si riferisce a: piano primo mansarda

Pareti (interne): materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Alcuni divisori e nicchie sono realizzati in cartongesso tinteggiato.  
Lo stato delle pareti è ottimo.  
Si riferisce a: corpo unico.

Rivestimento (componente edilizia): Piano seminterrato:  
bagni: ceramica di media qualità  
cucina: ceramica di ottima qualità e ripiani in marmo/granito. Buone finiture.  
Piano rialzato:  
bagni: ceramica di buona qualità  
cucina: ceramica di buona qualità e ripiani in marmo/granito. Ottime finiture. Pregevoli dettagli in legno tinta noce.





Piano primo-mansarda:

bagni: grès porcellanato di ottima qualità  
cucina: grès porcellanato di ottima qualità e ripiani in marmo/granito. Ottime finiture.

*Pavimenti :*  
*(componente*  
*edilizia):*

Piano seminterrato:

bagni: ceramica di media qualità  
cucina ed altri locali: ceramica di media qualità

Piano rialzato:

bagni: ceramica di buona qualità  
cucina e tutti i locali dell'appartamento: parquet essenza sucupira, listoni cm 90 x 7 posati a correre

Piano primo-mansarda:

bagni: grès porcellanato in vari formati  
cucina e tutti i locali dell'appartamento: grès porcellanato di ottima qualità posato in vari formati.

*Portoni di ingresso*  
*(componente*  
*edilizia):*

tipologia: porta in legno blindata  
Si riferisce a: tutti i piani della villa

*Antenna*  
*(componente*  
*edilizia):*

tipologia: centralizzata. Linee del segnale televisivo separate per ciascun piano della villa.  
Condizione: funzionante  
Certificazione = non conosciuta

*Antifurto*

tipologia: non presente

*Gas (impianto):*

alimentazione: gas metano per cucina;  
condizioni: funzionante  
certificazioni: non conosciute  
Si riferisce a: tutti i piani della villa

*Elettrico (impianto):*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: perfettamente funzionante. Nessuna anomalia riscontrata alla vista.  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce a: tutti i piani della villa

*Fognatura (impianto):*

tipologia: separata  
Fognatura: comunale.  
Condizioni: non ispezionata  
Si riferisce a: tutti i piani della villa



- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
centralino presente e linea attiva.  
Si riferisce a: tutti i piani della villa
- Citofonico (impianto):* Tipologia: audio  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce a: tutti i piani della villa
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;  
Condizioni : funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Almeno un bagno completo di quattro apparecchi (vasca oppure doccia) per ogni piano della villa.  
Si riferisce a: tutti i piani della villa
- Termico (impianto):* tipologia: caldaia Mescoli per riscaldamento a legna pellet  
condizioni: non verificata.
- Certificazioni: prima accensione 8/12/2010  
Certificato di prova idraulica a norma DM 1/12/75  
Dichiarazione di conformità CE  
Si riferisce a: intera villa
- Scala interna (componente edilizia):* tipologia: presente una scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano rialzato (1). Presente una seconda scala che dall'ingresso al piano rialzato porta al piano primo-mansarda (2)  
rivestimento scala (1): pedata ed alzata in granito  
rivestimento scala (2): pedata in granito ed alzata con intonaco al civile tinteggiato  
Condizioni: ottime
- Certificazione energetica: non presente. **Lo scrivente ha acquisito la certificazione energetica avvalendosi di un professionista di fiducia (in allegato).**
- Ascensore(impianto) Non presente
- Note speciali
- **Molte soluzioni stilistiche e formali interessanti**
  - **Materiali di pregio e ottimi dettagli**
  - **Giardino di pertinenza curato di circa mq 1.700**
  - **Presenza di ampia piscina nel giardino della villa**
  - **Porticato adiacente alla villa con forni barbecue**
  - **Percorsi esterni in lastre di granito e pietra**



## Accessori:

### A.1 Box multiplo con annesso porticato

Identificato in Catasto come segue:

#### **intestazione:**

#### **descrizione:**

**Comune di Cuggiono - Fg. n. 13, Mapp. n. 427, Sub.2** Cat C/6; classe 6, consistenza 42 mq; posto al piano T; rendita € 106,29. Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 12/08/2011 n. 229059.1/2011 in atti dal 12/08/2011 prot. M10782559.

#### **Coerenze del box in blocco unico con annesso porticato a servizio della piscina, da nord in senso orario:**

giardino del mapp. 427, proprietà di terzi, giardino del mapp. 427 e poi via Fratelli di Dio n. 11, giardino del mapp. 427 e poi via Cesare Battisti.

E' posto al piano terra, nel giardino di pertinenza, con accesso dalla via Fratelli di Dio. E' comodo il parcheggio di n. 3 auto.

Il **box** è multiplo e sviluppa una superficie complessiva di 48 mq. Ha un'altezza utile interna pari a m 2,02.

Il **porticato** annesso è a servizio della piscina e dispone di forni in pietra per barbecue con camino. Il porticato sviluppa una superficie coperta di circa mq 30 mq.

#### **Caratteristiche descrittive del box multiplo**

*Strutture :* Struttura portante in cemento armato  
*(componente edilizia):* Murature portanti in mattoni forati intonacati e tinteggiati

*Pavimenti :* Battuto di cemento unico.  
*(componente edilizia):*

*Portone di ingresso* tipologia: basculante in lamiera rimossa e non esistente

#### **Caratteristiche descrittive del porticato annesso alla piscina**

*Strutture :* Struttura portante e copertura in legno faccia a vista tinto noce. Murature con intonaco stollato  
*(componente edilizia):*

*Pavimenti :* Lastre di granito  
*(componente edilizia):*



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore degli immobili saranno utilizzati due diversi procedimenti di stima. Il primo riguarda la villa con tutti i vani accessori e le pertinenze ed utilizza il metodo comparativo diretto con la formula:  $Vm_b = p_{om} \times S_b$  dove:

$Vm_b$  = valore di mercato del bene oggetto di stima

$p_{om}$  = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

$S_b$  = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

Il secondo procedimento di stima riguarda il box e media i prezzi "a corpo" riportati dalle fonti ufficiali con i prezzi reali e correnti di mercato.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Cuggiono (MI)
- Osservatori del mercato di:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 2° semestre 2012
  - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano - 2° semestre 2012
- Agenzie immobiliari di Cuggiono

**Immobile A** I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.300 €/mq a 1.800 €/mq.  
 Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.900 €/mq.

**Si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.700 €/mq**

**Immobile A.1** **Si ritiene che il valore più probabile del bene "a corpo" sia pari a € 50.000,00**

**Tabella riassuntiva delle superfici commerciali "ponderate" dei beni**

ID		Immobile	Superficie commerciale
A	a	Villa su tre piani	mq 553,00
	b	Giardino con piscina	mq 170,00
A.1	a	Box multiplo	A corpo
	b	Porticato esterno	A corpo

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villa su tre piani con giardino e piscina	mq 723,00	€ 1.700,00	€ 1.229.100,00	€ 1.229.100,00
A.1	Box multiplo con porticato	A corpo	//	€ 50.000,00	€ 50.000,00
				<b>€ 1.279.100,00</b>	<b>€ 1.279.100,00</b>



#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 191.865,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 2.535,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

#### Giudizio di comoda divisibilità:

Il piano primo mansarda è già separato dagli altri piani, con scala indipendente ed accesso esclusivo in fronte nord.

Il piano rialzato è collegato al piano seminterrato con una scala interna, ma può essere facilmente reso indipendente tamponando la scala. L'accesso al piano terra è già esclusivo in fronte sud.

Il piano seminterrato è regolarmente abitato, con cucina, taverna, camera, ufficio, servizi igienici ecc. L'ingresso al piano è già indipendente ad avviene dal porticato. Tuttavia va considerato che l'altezza interna di m 2,52 non lo rende abitabile. La presenza di pertinenze, di cantine e del locale caldaia, suggerisce un utilizzo "accessorio" alle abitazioni principali.

Il box multiplo può essere comodamente diviso con un tamponamento interno.

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 1.084.700,00**

Il perito  
Arch. Marco Bonetti



#### Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Certificazione Energetica
- 6) Atto di provenienza
- 7) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti

E' stata depositata in Cancelleria una copia cartacea della relazione e degli allegati

E' stata inviata telematicamente una copia privacy

