

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III° CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

Condominio Vigna San Pietro  
contro  
[REDACTED]

R.G.E 1954-2011

Giudice Dr. Francesca Romana Bisegna

**ELABORATO PERITALE**



*Tecnico incaricato: Ing. Pietro Sole*  
*iscritto all'Albo della provincia di Milano al N. 12998*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al N. 6782*  
*C.F. SLOPTR47M19A5090 - P.Iva 09374800150*  
*con studio in Milano (Mi) Via G. B. Bertini, 2*  
*tel/fax: 02/3314063 - cellulare: 335/442449*  
*email: [pietro.sole@vodafone.it](mailto:pietro.sole@vodafone.it)*

---

Giudice dott. Francesca Romana Bisegna  
Esperto: Ing. Pietro Sole



## INDICE

•	PREMESSE	pag. 3
1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag. 4
2.	DESCRIZIONE SOMMARIA	pag. 5
3.	STATO DI POSSESSO	pag. 5
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 5
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 8
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 8
7.	PRATICHE EDILIZIE	pag. 9
8.	CERTIFICAZIONI	pag. 12
9.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	pag. 15
10.	ALLEGATI	pag. 17

### LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno degli esecutati delle seguenti u.i.:  
Appartamento uso abitazione al piano primo di tre locali e servizi con annessi vano cantina al piano seminterrato edificio C int. 29 sito in Cuggiono ( MI ) Via Don Albeni 3 ed un box pertinenziale sito al piano seminterrato int. 28 dello stesso stabile con accesso da Via Don Albeni,1 identificati al N.C.E.U di Cuggiono rispettivamente :

**Appartamento :** foglio 12 mappale 412 subalterno 18 - Via Don Albeni n.3 - piani I-S1 interno 29 - Categoria A/3 – classe 4 - vani 5 rendita catastale: € 361,52.

**Box :** foglio 12 mappale 412 subalterno 67 - Via Don Albeni n. 1- piano S-1 interno 28 - Categoria C/6 - classe 6 - mq. 21 rendita catastale: € 53,14.

Occupato attualmente dagli esecutati e dalla loro famiglia e ad oggi non locata con regolare contratto di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate come si evince dalla richiesta inoltrata in data 21.10.2015 con risposta in data 26.11.2015.

**Valore dell'immobile libero ab. + box auto** con le valutazioni del lotto senza le decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 96.305,00

**Valore dell'immobile occupato ab. + box auto** con le valutazioni del lotto senza le decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 67413,50

**Valore dell'immobile libero ab. + box auto per la vendita** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 80.259,25

**Valore dell'immobile occupato ab. + box auto per la vendita** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 56.181,00

Giudice dott. Francesca Romana Bisegna  
Esperto: Ing. Pietro Sole



Premesso che:

il sottoscritto Dott. Ing. Pietro Sole professionista in Milano con studio in via Bertini,2 - iscritto all' Albo degli Ingegneri di Milano e Provincia al n. 12998, all' Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 9610, Certificatore Energetico della Regione Lombardia al n. 1135, veniva nominato dal Giudice dell' Esecuzione Dott. Bisegna "Esperto" per la procedura in oggetto in data 15.10.2015 con accettazione incarico e giuramento in data 19.10.2015 dove veniva formulato il quesito di rito:

Lo scrivente dopo accettazione dell' incarico provvedeva ad inviare ai debitori la raccomandata di rito per il sopralluogo in data 02.11.2015 e per conoscenza in pari data al legale del creditore procedente comunicando agli stessi che l' Esperto avrebbe effettuato un sopralluogo nell' immobile pignorato in data 11.11.2015.

In tale data il sottoscritto effettuava il sopralluogo di rito alla presenza di uno degli esecutati Sig.ra Bellotti Laura ed era possibile la visione dello stato dei luoghi onde poter effettuare le misure e le foto di rito e mi veniva consegnata copia dalla stessa di ACE per la u.i. pignorata del 09.05.2012 a firma soggetto certificatore Geom. Paolo Gualdoni accreditato CEND al n.ro 1747 e che qui si allega.

Si segnala che all'atto del sopralluogo la u.i. pignorata si presentava abitata dagli esecutati e dalla loro famiglia come si evince dal certificato contestuale con stato di famiglia e residenza richiesto in copia al Comune di Cuggiono il 11.11.2015 e che qui si allega.

La Sig.ra Bellotti Laura firmava il verbale di sopralluogo con allegata carta di identità.

Si segnala inoltre che all'atto del sopralluogo di rito si sono riscontrate nella u.i delle difformità rispetto a quanto riportato nella scheda catastale e nei disegni allegati agli atti di fabbrica dell'ultima licenza assentita e consistenti in alcune opere abusive minori quali eliminazione di due tratti di muro nel locale cucina a creare un muretto basso di altezza 1.20 mt con eliminazione di porta di accesso al soggiorno dal locale cucina come si evince dallo schizzo planimetrico allegato con il tutto che va idoneamente sanato .

Di tali abusi e per la loro eliminazione verrà data specifica indicazione nella sezione relativa alla regolarità edilizia del bene.

Pertanto , dopo avere esaminato la documentazione agli atti, acquisite le dovute informazioni dall'Amministratore condominiale e reperiti i vari documenti richiesti per l'espletamento dell' incarico l' Esperto ha proceduto alle valutazioni di stima di cui alle pagine seguenti.

Risultano agli atti

Intervento UNICREDIT S.P.A in data 26.04.2013 per € 12.994,77.

Intervento di La Monolo s.r.l in data 11.06.2013 per € 13.084,54.



**Appartamento e Box in Cuggiono (Mi)**  
**Via Don Luigi Albeni n. 3**  
**Lotto 001**

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

Appartamento uso abitazione al piano primo di tre locali e servizi con annessi vano cantina al piano seminterrato edificio C int. 29 sito in Cuggiono ( MI ) Via Don Albeni 3 ed un box pertinenziale sito al piano seminterrato int. 28 dello stesso stabile con accesso da Via Don Albeni,1 identificati al N.C.E.U di Cuggiono rispettivamente :

**Appartamento :** foglio 12 mappale 412 subalterno 18 - Via Don Albeni n.3 - piani 1-S1 interno 29 - Categoria A/3 – classe 4 - vani 5 rendita catastale: € 361,52.

**Box :** foglio 12 mappale 412 subalterno 67 - Via Don Albeni n. 1- piano S-1 interno 28 - Categoria C/6 - classe 6 - mq. 21 rendita catastale: € 53,14.

Coerenze in contorno come desunte dal rogito di provenienza:

- dell'appartamento: vano scala comune, appartamento distinto con il n.ro interno 28, stacco da passaggio comune; appartamento distinto con il n.ro interno 30.

- del vano cantina : corridoio comune, cantina distinta con il n.ro interno 17, box distinto con il n.ro interno 28, , cantina cdistinta con il n.ro interno 19.

- del Box : vano scala comune,cantine distinte con i nn. interni 20,19,18,17 e 16,box distinto con il n.ro interno 27, corsia boxes comune.

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa in ragione di millesimi 17,817 , per l'appartamento, di millesimi 0,094 per la cantina e di millesimi 2,428 per il box sugli enti e spazi parti comuni dell'intero stabile fabbricato ai sensi dell'Art. 1117 del codice civile.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

L' unità con il relativo box al piano seminterrato è inserita nel fabbricato C del complesso edilizio di 4 stabili denominato Vigna San Pietro con accesso dalla Via Don Albeni,3 costruito nei nella prima metà degli anni '80 ed elevato a 4 piani fuori terra più piano interrato adibito a box e cantine. La stessa si presenta all'atto del sopralluogo in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. I serramenti sono in legno color Douglas camera con gelosie di protezione in legno color marrone. I serramenti interni sono in legno tamburato color noce con pavimentazioni in ceramica monocottura di vari colori e e rivestimenti bagno e cucina in piastrelle di vari colori. L'accesso ai vari piani avviene da scala interna con gradini rivestiti in marmo.

Il riscaldamento è di tipo autonomo.

L' unità compreso la cantina sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa mq. 98,62 con H = m. 2.70 per l'appartamento e H = m. 0 2.20 per la cantina mentre il box di pertinenza al piano S-1 con H= m. 2.40 di circa 21 mq. verrà stimato a corpo.

Giudice dott.Francesca Romana Bisegna  
Esperto: Ing. Pietro Sole



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semiperiferica mista residenziale-artigianale a traffico intenso con parcheggi.

Servizi della zona: asilo nido (suff), campo da tennis (suff.), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (suff), centro sportivo (suff), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (suff), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (suff), parco giochi (suff.), polizia (sufficiente), scuola elementare (suff.), scuola materna (suff.), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (buono), università (sufficiente), verde attrezzato (suff.).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-miste commerciali-artigianali

Collegamenti pubblici (km):aeroporto (30), autostrada ( 16), tangenziale (35), ferrovia (30), autobus (1).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Proprietà piena del bene ciascuno per la metà dei Sigg. [REDACTED] nato a Magenta ( MI ) il 06.05.1981 Cod. Fisc. LMAMCN81E06E801K e Bellotti Laura nata a Cuggiono ( MI ) il 14.08.1982 Cod. Fisc. BLLLRA82M54D198O.

All'atto del sopralluogo l' immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla famiglia come si evince dal certificato contestuale di residenza allegato richiesto al Comune di Cuggiono 11.11.2015 ed ad oggi non locata con regolare contratto di affitto registrati presso l' Agenzia delle Entrate come si evince dalla richiesta inoltrata in data 21.10.2015 con risposta in data 26.11.2015.

## 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: nessuno*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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



4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Iscrizione ipoteca volontaria (Attiva)** derivante da concessione a garanzia di contro i Sigg. [REDACTED] nato a Magenta ( MI ) il 19.06.1974 Cod. Fisc. LMALDA74H19E801O e Di Nicola Sara nata a Novara ( NO ) il 31.01.1979 Cod. Fisc. DNCSRA79A71F952R per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà a favore di Credito Italiano S.P.A con sede a Genova e domicilio ipotecario eletto in Milano – Via Broletto n. 16 Cod. Fisc. 12931320159 con atto a firma del Dott. Carrara Patrizia ( Notaio in Busto ArsizioMelzo ) in data 27.03.2001 al Rep n. 6080/1890 iscritta a Milano , presso la Conservatoria dei RR.II in data 03.04.2001 ai nn. 31172/7787 ed ad oggi non assentita di cancellazione.

Importo capitale: L. 175.000.000 ( € 90.379,969) durata 20 anni tasso interesse annuo 6,67%

Importo ipoteca: L. 35.000.000 ( trecentocinquantamiloni) pari € 180.759,91

- **Iscrizione ipoteca volontaria (Attiva)** derivante da concessione a garanzia di contro i Sigg. [REDACTED] nato a Magenta ( MI ) il 06.05.1981 Cod. Fisc. LMAMCN81E06E801K e [REDACTED] nata a Cuggiono ( MI ) il 14.08.1982 Cod. Fisc. BLLLRA82M54D1980 per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà a favore di Banca per la Casa S.P.A con sede in Molano e domicilio ipotecario eletto in Milano Via Tortona,33 Cod. Fisc. 13263030150 con atto a firma del Dott. Grossi Mario (Notaio in Corbrtta ) in data 04.05.2006 al Rep n. 115992/20362 iscritta a Milano , presso la Conservatoria dei RR.II in data 12.05.2006 ai nn. 73013/16841 ed ad oggi non assentita di cancellazione.

Importo capitale: € 115.000,00 durata 25 anni tasso interesse annuo 4,2%

Importo ipoteca: € 230.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da atto giudiziario a favore di Condominio Vigna San Pietro con sede in Cuggiono ( MI ) Cod. Fisc. 930043550158 contro Sigg. [REDACTED] nato a Magenta ( MI ) il 06.05.1981 Cod. Fisc. LMAMCN81E06E801K e [REDACTED] nata a Cuggiono( MI ) il 14.08.1982 Cod. Fisc. BLLLRA82M54D1980 per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà a firma di Tribunale di Milano in data 11/05/2011 rep. n. 57/2011 trascritta Milano , presso la Conservatoria dei RR.II in data 08/07/2011 ai nn. 78300/45314.



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2.5. *Oneri di cancellazione a carico della procedura:*  
(salvo variazioni dell' imposizione)

Cancellazione trascrizioni (cad); **tassa fissa € 262,06**

Cancellazione iscrizione (cad): **tassa fissa € 35,00**

Cancellazione atti giudiziari e/o di società non bancarie **€ 0,50/100 dell' importo iscritto**

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

All'atto del sopralluogo si sono riscontrate nella u.i. ( vedere schizzi planimetrici indicativi dello stato di fatto redatti dal sottoscritto e che qui si allegano ) delle difformità rispetto a quanto riportato nella scheda catastale e nei disegni allegati agli atti di fabbrica dell'ultima licenza assentita dal Comune di Cuggiono e consistenti in alcune opere abusive minori quali eliminazione di due tratti di muro nel locale cucina con l'eliminazione della porta di accesso al soggiorno dal suddetto locale cucina in modo da creare un soggiorno unico con angolo cottura a vista con un muretto basso di altezza 1.20 mt. Circa con il tutto che va idoneamente sanato .

Tali opere abusive infatti non sono riportate nè sugli atti di fabbrica originari forniti dal Comune di Cuggiono nè sulla scheda catastale da me reperita in catasto in data 23.10.2015. Per le opere sopramenzionate non sono state fornite dagli esecutari condoni o concessioni edilizie in sanatoria che ne giustificassero l'esecuzione e pertanto le stesse vanno considerate allo stato attuale abusive e come tali andrà ripristinato o lo stato dei luoghi assentito dalle concessioni edilizie originarie e riportato sulla scheda catastale oppure , cosa più fattibile economicamente la presentazione di idonea pratica a sanatoria secondo gli attuali regolamenti comunali del Comune di Cuggiono con pagamento delle relative sanzioni allo stesso con un costo al professionista pari ad € 1.600,00 oltre accessori di Legge ( 1200,00 per pratica comunale e € 400 per presentazione di nuova scheda catastale di aggiornamento).

4.3.2. *Conformità catastale:*

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

Opere abusive minori per abbattimento di due tratti di muro nel locale cucina con eliminazione di una porta in modo da creare un soggiorno con angolo cottura a vista che vanno regolarizzate dopo la presentazione di pratica a sanatoria di cui sopra con la presentazione di idonea scheda catastale di aggiornamento con un costo già sopradescritto al punto 4.3.1 di € 400,00.

---

Giudice dott. Francesca Romana Bisegna  
Esperto: Ing. Pietro Sole



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da informazioni richieste presso l'Amministratore del Condominio Studio Serin Italia di Rusconi Romana il quale mi ha inviato con email in data 02.11.2015 gli estratti conto relativi agli esecutati, si è appurato che alla data odierna per la u.i. oggetto di pignoramento esiste la seguente situazione debitoria ammonta ad € 12.643,19 così suddivise:

saldo gestione 2014/2015	€ 12.131,67
I° rata spese gestione 2015/2016 scaduta il 25.07.2015:	€ 255,76
II° rata spese gestione 2015/2016 scaduta il 25.10.2015:	€ 255,76

**TOTALE** € 12.643,19

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

- Sigg. [REDACTED] nato a Magenta ( MI ) il 06.05.1981 Cod. Fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cuggiono( MI ) il 14.08.1982 Cod. Fisc. E [REDACTED] 30 per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà dal 04.05.2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Grossi Mario notaio in Corbetta ( MI ) in data 04/05/2006 al Rep. 115991/20361 trascritto a Milano 2 in data 12.05.2006 ai nn. 73012/37423;

### 6.2 Precedenti proprietari:

- Sigg. [REDACTED] nato a Magenta ( MI ) il 19.06.1974 Cod. Fisc. LMALDA74H19E8010 e Di Nicola Sara nata a Novara ( NO ) il 31.01.1979 Cod. Fisc. DNCSRA79A71F952R per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà dal 27.03.2001 al 04.05.2006 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Patrizia Carrara notaio in Busto Arsizio ( MI ) in data 27.03.2001 al Rep. 6079/1889 trascritto a Milano 2 in data 03.04.2001 ai nn. 31171/21125;
- Sigg. Palumbo Nicola nato a Torre Annunziata ( NA ) il 16.08.1964 Cod. Fisc. PLMNCL64M16L245R e Tedesco Roberta nata a Milano il 17.07.1968 Cod. Fisc. TDSRRT68L57F205P per la quota intera di proprietà in regime di comunione legale dei beni dal 04.11.1991 al 27.03.2001 in forza di atto di assegnazione dalla Cooperativa Edilizia Vigna San Pietro con sede in Milano a firma di Dott. Carlo Lainati di Milano in data 04.11.1991 al Rep. 137450 trascritto a Milano 2 in data 31.12.1997 ai nn. 101227/73972;





## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dopo richiesta di idonea visura atti al Comune di Cuggiono in data si è reperita per l'immobile in oggetto la seguente documentazione edilizia:

**Concessione edilizia con contributo originaria** n. 125/4442 in data 01.12.1977 per lavori di edificazione di un complesso edilizio di 4 edifici ad uso abitazione in Via Don Albeni rilasciata dal Comune di Cuggiono alla Sig.ra Carnago Anna con i relativi disegni allegati; Successivamente la licenza sopradescritta fu volturata in data 29.12.1977 al Geom. Clerici Dante in qualità di legale rappresentante della cooperativa edilizia Vigna San Pietro Soc.Coop a.r.l

**Concessione edilizia** n. 47/82 prot. 3579 come variante alla concessione edilizia di cui al punto precedente per la costruzione di n.4 edifici di civile abitazione in Via Don Albeni rilasciata in data 18.06.1982 alla Coop. Vigna San Pietro s.r.l con i relativi disegni di variante allegati.

**Concessione edilizia** n. 149/83 prot. 8792 per costruzione cabina elettrica di cabina elettrica in Via Don Albeni rilasciata in data 15.02.1984 alla Coop. Vigna San Pietro s.r.l .

**Concessione edilizia** n. 90/85 prot. 6024 ulteriore come variante in corso d'opera alla concessione edilizia originaria n.ro 125/4442 per la costruzione di n.4 edifici di civile abitazione in Via Don Albeni rilasciata in data 07.07.1986 alla Coop. Vigna San Pietro s.r.l con i relativi disegni di variante allegati e rappresentanti lo stato assentito autorizzato per le nostre u.i.

**Licenza di abitabilità** n. 4 relativa alla costruzione la costruzione di n.4 edifici di civile abitazione e box in Via Don Albeni 1-3 rilasciata in data 15.06.1987 alla Coop. Vigna San Pietro s.r.l .

**Relazione di calcolo delle strutture in c.a** depositata all' ufficio del Genio civile di Milano per la costruzione di n.4 edifici di civile abitazione in Via Don Albeni di proprietà della Coop. Vigna San Pietro s.r.l in data 13.12.1982 prot. 036954.

**Collaudo statico per la costruzione** di n.4 edifici di civile abitazione in Via Don Albeni di proprietà della Coop. Vigna San Pietro s.r.l in data 12.09.1983 a firma del collaudatore Ing. Edoardo Marini.



Descrizione **appartamento + Box di cui al Lotto 1**

Appartamento uso abitazione al piano primo di tre locali e servizi con annessi vano cantina al piano seminterrato edificio C int. 29 sito in Cuggiono ( MI ) Via Don Albeni 3 ed un box pertinenziale sito al piano seminterrato int. 28 dello stesso stabile con accesso da Via Don Albeni, 1 identificati al N.C.E.U di Cuggiono rispettivamente :

**Appartamento** : foglio 12 mappale 412 subalterno 18 - Via Don Albeni n.3 - piani 1-S1 interno 29 - Categoria A/3 – classe 4 - vani 5 rendita catastale: € 361,52.

**Box** : foglio 12 mappale 412 subalterno 67 - Via Don Albeni n. 1- piano S-1 interno 28 - Categoria C/6 - classe 6 - mq. 21 rendita catastale: € 53,14.

Coerenze in contorno come desunte dal rogito di provenienza:

- dell'appartamento: vano scala comune, appartamento distinto con il n.ro interno 28, stacco da passaggio comune; appartamento distinto con il n.ro interno 30.
- del vano cantina : corridoio comune, cantina distinta con il n.ro interno 17, box distinto con il n.ro interno 28, , cantina cdistinta con il n.ro interno 19.
- del Box : vano scala comune,cantine distinte con i nn. interni 20,19,18,17 e 16,box distinto con il n.ro interno 27, corsia boxes comune.

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa in ragione di millesimi 17,817 , per l'appartamento, di millesimi 0,094 per la cantina e di millesimi 2,428 per il box sugli enti e spazi parti comuni dell'intero stabile fabbricato ai sensi dell'Art. 1117 del codice civile.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

L' unità con il relativo box al piano seminterrato è inserita nel fabbricato C del complesso edilizio di 4 stabili denominato Vigna San Pietro con accesso dalla Via Don Albeni,3 costruito nei nella prima metà degli anni '80 ed elevato a 4 piani fuori terra più piano interrato adibito a box e cantine. La stessa si presenta all'atto del sopralluogo in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. I serramenti sono in legno color Douglas camera con gelosie di protezione in legno color marrone. I serramenti interni sono in legno tamburato color noce con pavimentazioni in ceramica monocottura di vari colori e e rivestimenti bagno e cucina in piastrelle di vari colori. L'accesso ai vari piani avviene da scala interna con gradini rivestiti in marmo.

Il riscaldamento è di tipo autonomo.

L' unità compreso la cantina sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa mq. 98,62 con H = m. 2.70 per l'appartamento e H = m. 0 2.20 per la cantina mentre il box di pertinenza al piano S-1 con H= m. 2.40 di circa 21 mq. verrà stimato a corpo il tutto come meglio sotto riportato:



Destinazione	Parametro	Valore reale/pot.	Coefficiente	Val. equiv
Abitazione Piano primo	Sup reale lorda	83,36	1,00	83,36
Balcone Piano primo	Sup. reale lorda	24,40	0,30	7,32
Cantina seminterrato	Sup. reale lorda	2,56	0,30	0,77
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>110,32</b>		<b>91,45</b>

Destinazione	Parametro	Valore reale/pot.	Coefficiente	Val. equiv
Box piano S-1	Sup reale lorda	21,00	1,00	21,00

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: in c.a con travi continue e rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti
- Strutture verticali:* materiale: muratura e pilastri in c.a condizioni: suff.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: suff..
- Solai:* tipologia: solaio prefabbricato misto in c.a./laterizio armato: condizioni : suff.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: suff.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: ad ante, materiale: ferro color grigio , apertura: elettrica, condizioni: suff.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno Douglas con vetri doppi: gelosie , materiale protezione: legno color marrone: condizioni: sufficiente.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato color noce condizioni: buone.
- Manto di copertura:* gronde in c.a e manto di copertura in tegole lattronerie in rame condizioni: non accertate.
- Pareti esterne:* materiale: intonaco rustico con posa terranova di color giallo: condizioni: suff.
- Pavim. Esterna:* materiale: lastre in spaccato di beola condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica di vari colori: Dimensioni piastrelle 30 cm x 30. cond. suff.



- Plafoni:* materiale: gesso per i plafoni tinteggiati in idropittura.
- Pareti:* materiale: rasati a gesso tinteggiati in idropittura vari colori.
- Rivestimento:* ubicazione: pareti del bagno : materiale: piastrelle, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle, condizioni: suff.
- Portone di ingresso:* condizioni: suff. porta accesso alla u.i. tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato con serratura.
- Portone di ingresso:* tipologia: ad anta unica. alluminio e vetro: condizioni: suff. riferito al portoncino d' accesso all' atrio condominiale.
- Scale:* c.a : a rampe parallele con rivestimento in marmo travertino pareti vano scale in intonaco tinteggiato color grigio : condizioni: Suff..
- Impianti:**
- Antenna collettiva:* tipologia: , condizioni: suff., conformità: da collaudare.
- ascensore:* presente a funi conformità:da collaudare
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: suff, conformità: da collaudare.
- Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: suff, conformità: da collaudare.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: suff, conformità: da collaudare.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: suff. conformità: da collaudare.
- Termico:* tipologia: autonomo a gas con caldaia e corpi radianti in ghisa ,conformità da collaudare.

## 8. CERTIFICAZIONI

### 8.1 Certificazione energetica

Come già detto l'impianto di riscaldamento è autonomo e l'esecutata mi ha consegnato all'atto del sopralluogo ACE per la u.i. pignorata del 09.05.2012 a firma soggetto certificatore Geom. Paolo Gualdoni accreditato CEND al n.ro 1747 e che qui si allega.



## 8.2 Certificazioni impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37;

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1. Criterio di Stima

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell' immobile, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i coefficienti di differenziazione. I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell' unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%. Nella valutazione dell' immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all' importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

Giudice dott. Francesca Romana Bisegna  
Esperto: Ing. Pietro Sole



Si dovrà tenere conto se l' unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l' unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l' appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona. Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari.

Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo. Per l' appartamento e le sue pertinenze l' importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto.

## 9.2. Fonti di informazione

Catasto di Cuggiono ,Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Agenzie immobiliari in zona (Tecnocasa, Gabetti, Tempocasa, etc) Ufficio Tecnico del comune di Cuggiono e Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:

- o Rilevazione prezzi di mercato CAAM di Milano e Provincia ultimo Bollettino F.I.M.A.A pubblicato N. 47 I° Semestre 2015 pubblicato nel mese di Ottobre 2015 per immobili in Cuggiono ( MI ) Zona semiperiferica ma vicino al centro vecchi ( impianti obsoleti o da ristrutturare )



min € 650,00/mq prezzo max € 900,00/mq. per il quale viene preso a giusto riferimento il prezzo max di € 900,00/mq. visto il comunque più che sufficiente grado di conservazione del bene e dello stabile in cui lo stesso è inserito ed in una zona da considerarsi quasi centrale per il Comune di Cuggiono Liscate ma comunque dotata delle necessarie infrastrutture e servizi e dei collegamenti .

Per il box il bollettino riporta un valore oscillante tra gli 11.000/14.000 euro di cui si prenderà a riferimento il valore max di € 14.000,00 trattandosi di un box di ampia metratura di circa 21mq.

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio - I° semestre 2015 per abitazione civili di tipo normale in Comune di Cuggiono in zona centrale/centro urbano con un prezzo min € 950,00/mq e prezzo max € 1.100,00 /mq e poiché siamo in presenza di zona semiperiferica ma vicino al centro si prenderà a riferimento il suo prezzo min. arrotondato di € 9000,00/mq vicino a quanto riportato nel bollettino F.I.I.M.A soprarichiamato.

Per il calcolo del box le quotazioni riportano per un box normale un valore tra gli 800/ 950 / mq con una valore min pari ad 800/mq x 21 = € 16.000 ed in linea alle quotazioni del bollettino F.I.I.M.A

- Ricerche in Internet per appartamenti simili in zona di cui una abitazione residenziale in comune di Cuggiono proprio in Via Don Albeni,3 di 90 mq. stimato euro 700,00/mq e pertanto vicino alle valutazioni di cui sopra.

Alla luce di tutto quanto sopra riportato si può stimare pertanto per il bene pignorato un costo di € 900,00/mq. atteso il più che sufficiente stato di conservazione e manutenzione dello stesso e dello stabile in cui è inserito.

Per il Box verrà stimato a corpo un valore di € 14.000,00.

### 9.3. Valutazione corpi

#### A. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	Val. compless. equiv.
Abitazione Piano Primo	83,36	€ 900,00	€ 75.024,00
Balcone piano primo	7,32	€ 900,00	€ 6.588,00
Cantina seminterrato	0,77	€ 900,00	€ 693,00
	<b>91,45</b>		<b>€ 82.305,00</b>

- Valore corpo:arrotondato	€ 82.305,00
- Valore complessivo intero:	€ 82.305,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 82.305,00



### AI. BOX AL PIANO S-1

Destinazione	Parametro	Valore reale/pot.	coefficiente	Val. equiv
Box auto piano S-1	Stima a corpo	14.000,00	1,00	€ 14.000,00
	- Valore corpo:			€ 14.000,00
	- Valore complessivo intero:			€ 14.000,00
	- Valore complessivo diritto e quota:			€ 14.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. lorda	Val. medio pond.	Valore diritto e quota
A	Abitazione	91,45	€ 82.305,,00	€ 82.305,00
A1	Box	A corpo	€ 14.000,00	€ 14.000,00
<b>Totale Abitazione + Box</b>				<b>€ 96.305,00</b>

#### 9.4. 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 e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 14.445,75

Spese reali di regolarizzazione urbanistica/catastale con esecuzione di opere murarie : € 1.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

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

**Valore dell'immobile libero** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 80.259,25

**Valore dell'immobile occupato** al netto delle decurtazioni Nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale : € 56.181,00

Milano, 18 Dicembre 2015

il perito  
Ing. Pietro Sole

Giudice dott. Francesca Romana Bisegna  
Esperto: Ing. Pietro Sole





## 10. ALLEGATI:

- A. Attestato di certificazione energetica ( ACE ) per la u.i. pignorata del 09.05.2012 a firma soggetto certificatore Geom. Paolo Gualdoni accreditato CEND al n.ro 1747 a me consegnata dall'esecutata Sig.ra [REDACTED]
- B. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze ed elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie con allegate visure ipotecarie;
- C. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i con schizzi planimetrici indicativi da me redatti e riportante lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo di rito rapportato alla planimetria catastale ed ai disegni allegati agli atti di fabbrica;
- D. Copia invio raccomandate agli esecutati ed al creditore procedente e richiesta di proroga;
- E. Attestazione di invio di copia originale di perizia ai soggetti interessati ( esecutati, creditori procedenti, intervenuti )
- F. Documentazione varia di cui ai punti seguenti :
  - a) Copia atto di compravendita di provenienza a firma di Dott. Grossi Mario notaio in Corbetta ( MI ) in data 04/05/2006 al Rep. 115991/20361 trascritto a Milano 2 in data 12.05.2006 ai nn. 73012/37423 e chiesto in copia all'Archivio Notarile di Milano;
  - b) Visure catastali UTE di Cuggiono in data 23.10.2015 con allegate schede catastali dei beni pignorati ( abitazione e box );
  - c) Concessione edilizia con contributo originaria n. 125/4442 in data 01.12.1977 per lavori di edificazione di un complesso edilizio di 4 edifici ad uso abitazione in Via Don Albeni rilasciata dal Comune di Cuggiono alla Sig.ra Carnago Anna con i relativi disegni allegati; Successivamente la licenza sopradescritta fu volturata in data 29.12.1977 al Geom. Clerici Dante in qualità di legale rappresentante della cooperativa edilizia Vigna San Pietro Soc.Coop a.r.l.
  - d) Concessione edilizia n. 47/82 prot. 3579 come variante alla concessione edilizia di cui al punto precedente per la costruzione di n.4 edifici di civile abitazione in Via Don Albeni rilasciata in data 18.06.1982 alla Coop. Vigna San Pietro s.r.l con i relativi disegni di variante allegati
  - e) Concessione edilizia n. 149/83 prot. 8792 per costruzione cabina elettrica di cabina elettrica in Via Don Albeni rilasciata in data 15.02.1984 alla Coop. Vigna San Pietro s.r.l .



- f) Concessione edilizia n. 90/85 prot. 6024 ulteriore come variante in corso d'opera alla concessione edilizia originaria n.ro 125/4442 per la costruzione di n.4 edifici di civile abitazione in Via Don Albeni rilasciata in data 07.07.1986 alla Coop. Vigna San Pietro s.r.l con i relativi disegni di variante allegati e rappresentanti lo stato assentito autorizzato per le nostre u.i.
- g) Licenza di abitabilità n. 4 relativa alla costruzione la costruzione di n.4 edifici di civile abitazione e box in Via Don Albeni 1-3 rilasciata in data 15.06.1987 alla Coop. Vigna San Pietro s.r.l .
- h) Relazione di calcolo delle strutture in c.a depositata all' ufficio del Genio civile di Milano per la costruzione di n.4 edifici di civile abitazione in Via Don Albeni di proprietà della Coop. Vigna San Pietro s.r.l in data 13.12.1982 prot. 036954.
- i) Collaudo statico per la costruzione di n.4 edifici di civile abitazione in Via Don Albeni di proprietà della Coop. Vigna San Pietro s.r.l in data 12.09.1983 a firma del collaudatore Ing. Edoardo Marini.
- l) Richiesta di contratto di affitto per la u.i pignorata inoltrata presso l 'Agenzia delle Entrate come si evince dalla richiesta inoltrata in data 21.10.2015 con risposta in data 26.11.2015.
- m) Verbale di sopralluogo ed ispezione dei luoghi in data 13.11.2015 controfirmato dall'esecutata Sig.ra [REDACTED] con copia della carta di identità con allegato certificato contestuale di Residenza degli esecutati richiesto in Comune di Cuggiono in data 11.11.2015 per verifica residenza esecutati nella u.i. pignorata.
- n) Dichiarazione Amministratore del Condominio Studio Serin Italia di Rusconi Romana il quale mi ha inviato con email in data 02.11.2015 gli estratti conto relativi agli esecutati , si è appurato che alla data odierna per la u.i. oggetto di pignoramento esiste la situazione debitoria ammonta ad € 12.643,19.
- o) Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio - I° semestre 2015 per abitazione civili di tipo normale in Cuggiono zona centrale.
- p) Ricerche in Internet per appartamenti similari in zona di cui una abitazione residenziale in comune di Cuggiono proprio in Via Don Albeni,3 di 90 mq. stimato euro 700,00/mq e pertanto vicino alle valutazioni di cui sopra.
- q) Fotocopia Rilevazione prezzi di mercato CAAM ultimo Bollettino F.I.M.A.A pubblicato N. 47 I° Semestre 2015 pubblicato nel mese di Ottobre 2015 per immobili in Cuggiono e ( MI ) Zona centrale vecchi ( impianti obsoleti o da ristrutturare).

