

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Unicredit Spa**

contro: **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **134/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-09-2016 ore 13:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SERGIO ROSSETTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Norberto Motta  
**Codice fiscale:** MTTNBR77E04L667Q  
**Studio in:** Via Inzago 94/Z - Cassano d'Adda  
**Email:** geometramotta@yahoo.it  
**Pec:** norberto.motta@geopec.it

---



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Villoresi 3/B - Cuggiono (Milano) - 20012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 8, particella 373, subalterno 725

**Corpo:** B

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 8, particella 373, subalterno 729

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Villoresi 3/B - Cuggiono (Milano) - 20012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Villoresi 3/B - Cuggiono (Milano) - 20012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Villoresi 3/B - Cuggiono (Milano) - 20012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Unicredit Spa

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** Unicredit Spa

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Villoresi 3/B - Cuggiono (Milano) - 20012



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Villoresi 3/B - Cuggiono (Milano) - 20012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Villoresi 3/B - Cuggiono (Milano) - 20012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A (appartamento)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B (box)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Villoresi 3/B - Cuggiono (Milano) - 20012

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero: € 25.500,00**

Prezzo da occupato: € 20.400,00



Beni in **Cuggiono (Milano)**  
Località/Frazione  
Via Villoresi 3/B

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cuggiono (Milano) CAP: 20012, Via Villoresi 3/B**

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: MRS MSM 81A04 E514K

- Residenza: Cuggiono, Via Villoresi 3/B

- Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx c.f.: xxx xxx xxxxx xxxxx, foglio 8, particella 373, subalterno 725, scheda catastale Prot. n. 919247 del 02.12.2003, indirizzo Via Eugenio Villoresi 3/B, piano T, comune Cuggiono, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 35 mq, rendita € 103,29

Derivante da: Diversa distribuzione degli spazi interni del 02.12.2003 n. 65287.1/2003 in atti dal 02.12.2003 (protocollo n. 919247) Diversa distribuzione degli spazi interni.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste condominio né millesimi

Confini: Dal rogitto di provenienza da nord in senso orario:

- muro perimetrale;
- Via Villoresi;
- unità immobiliare proprietà di terzi;
- cortile comune da cui si ha l'accesso;
- altra unità immobiliare.

Note: A seguito di reperimento dell'elaborato planimetrico e dell'estratto di mappa digitale il confine nord risulterebbe essere cortile comune e non muro perimetrale come indicato sul rogitto di provenienza.

### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Sulla planimetria catastale non sono indicati i n. 2 muretti h 125 presenti nel soggiorno ed inoltre non sono indicati i contromuri realizzati anch'essi nel soggiorno. Inoltre l'altezza rilevata è pari a 300 cm e non 290 cm come indicato sulla planimetria.

Regolarizzabili mediante:

- Docfa avente come causale diversa distribuzione degli spazi interni.



Descrizione delle opere da sanare:

- Relativamente alla rappresentazione grafica dell'appartamento al piano T è da modificare l'attuale planimetria catastale rappresentando correttamente il soggiorno ed indicando l'esatta altezza rilevata.

Presentazione di nuovo docfa: € 350,00

Tributi speciali catastali 886T per nuovo docfa : € 50,00

Oneri Totali: € 400,00

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la NON CONFORMITA' CATASTALE.

### Identificativo corpo: B.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cuggiono (Milano) CAP: 20012, Via Villoresi 3/B**

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxx xxx xxxxx xxxxx

- Residenza: Cuggiono, Via Villoresi 3/B

- Stato Civile: xxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx c.f.: xxx xxx xxxxx xxxxx, foglio 8, particella 373, subalterno 729, scheda catastale del 17.03.2001, indirizzo Via Eugenio Villoresi 3/B, piano T, comune Cuggiono, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, superficie 15 mq, rendita € 35,33

Derivante da: Frazionamento del 18.12.2001 n. 58134.1/2001 in atti dal 18.12.2001 (protocollo n. 1235048) Frazionamento per trasferimento di diritti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste condominio né millesimi

Confini: Dal rogo di provenienza da nord in senso orario:

- cortile comune;
- unità immobiliare proprietà di terzi;
- ancora cortile comune da cui si ha l'accesso;
- altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Sulla planimetria catastale è indicata un'altezza differente rispetto a quella rilevata e precisamente l'altezza riportata sulla planimetria è pari a 310 cm mentre l'altezza rilevata è pari a 345.

Regolarizzabili mediante:

- Docfa avente come causale: altra causale specificando migliore rappresentazione grafica

Descrizione delle opere da sanare: Relativamente alla rappresentazione grafica del box al piano



T è da modificare l'attuale planimetria catastale indicando l'esatta altezza rilevata.

Presentazione di nuovo docfa: € 350,00

Tributi speciali catastali 886T per nuovo docfa : € 50,00

Oneri Totali: € 400,00

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la NON CONFORMITA' CATASTALE.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Città di Novara, Città di Milano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermate bus per Magenta, Milano, Castano Primo a c , Casello autostradale di Marcallo Mesero circa 6 Km.

**Servizi offerti dalla zona:** Centro Commerciale in Castano Primo (8 km), ipermercato a Magenta a circa 10 Km, Ospedale, Minimarket, Caserma Carabinieri, Scuola materna, scuola elementare, Scuola media inferiore, Scuola Media Superiore a Castano Primo, Scuola Media superiore a Magenta.

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cuggiono (Milano), Via Villoresi 3/B**

Libero

Note: A seguito di interrogazione all'Ufficio delle Entrate con mail del 21 marzo 2016 è stato comunicato allo scrivente che relativamente all'immobile staggito vi era la presenza di n. 1 contratto di locazione depositato presso l'Ufficio di Legnano al n. 2049 serie 3 del 06.05.2008. Pertanto lo scrivente ha reperito tale contratto dall'Ufficio di Legnano e dal punto 1 dello stesso si evince che il contratto è stipulato per la durata di mesi 12 dal 23.04.2008 al 22.04.2009 allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna. Lo stesso a detta della funzionaria dell'Agenzia delle Entrate non risulta essere stato prorogato.

E' da segnalare che, da quanto appreso dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cuggiono l'Esecutato Sig. xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx risulta essere residente dal 04.09.2008 presso l'immobile staggito.

Al sopralluogo, oltre al custode giudiziario, ha partecipato il padre dell'esecutato il quale ha dichiarato che il figlio si è da tempo trasferito all'estero pur mantenendo la residenza presso l'unità immobiliare staggita.

La Funzionaria dell'Ufficio Anagrafe ha però poi in seguito dichiarato che l'esecutato non è iscritto all'AIRE (anagrafe italiani residenti all'estero).

Sulla base dei precedenti punti si può affermare che l'immobile è da considerarsi libero a tutti gli effetti.

### Identificativo corpo: B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cuggiono (Milano), Via Villoresi 3/B**



Libero

Note: A seguito di interrogazione all'Ufficio delle Entrate con mail del 21 marzo 2016 è stato comunicato allo scrivente che relativamente all'immobile staggito vi era la presenza di n. 1 contratto di locazione depositato presso l'Ufficio di Legnano al n. 2049 serie 3 del 06.05.2008. Pertanto lo scrivente ha reperito tale contratto dall'Ufficio di Legnano ma lo stesso riguardava il solo appartamento e non il presente box.

#### 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:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale attiva;

A favore di Unicredit Spa contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx;

Derivante da: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 165.000,00;

Importo capitale: € 110.000,00;

A rogito di Notaio Dott.ssa Claudia Cacciafesta in data 05/10/2007 ai nn. 34840/3097;

Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 12/10/2007 ai nn. 153354/40525

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca convenzionale attiva;

A favore di Unicredit Spa contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx;

Derivante da: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; Im-

porto ipoteca: € 165.000,00;

Importo capitale: € 110.000,00;

A rogito di Notaio Dott.ssa Claudia Cacciafesta in data 05/10/2007 ai nn. 34840/3097;

Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 12/10/2007 ai nn. 153354/40525

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit Spa contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx;

Derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Milano;

A rogito di Tribunale di Milano in data 05/01/2016 ai nn. 57248 iscritto/trascritto a

Milano 2 in data 05/02/2016 ai nn. 11095/7066;



**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di Unicredit Spa contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx;  
 Derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Milano;  
 A rogito di Tribunale di Milano in data 05/01/2016 ai nn. 57248 iscritto/trascritto a  
 Milano 2 in data 05/02/2016 ai nn. 11095/7066;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cuggiono (Milano), Via Villoresi 3/B**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non è stato costituito il condominio pertanto non vi sono spese condominiali arretrate.: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi:** Non vi sono spese condominiali in quanto non è costituito il condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non presenti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Tale certificato non risulta essere presente in quanto l'atto di provenienza è dell'anno 2007.

Pertanto si è provveduto, come disposto dall'Ill.mo Giudice, ad acquisire l'APE tramite professionista di fiducia Dott. Ing. Davide Maria Dossi il quale in data 09.05.2016 ha provveduto a redigere tale certificazione n. 1509600005616 da cui si evince che l'immobile staggito ha classe energetica "G".

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cuggiono (Milano), Via Villoresi 3/B**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-**



**to della perizia:** Non è stato costituito il condominio pertanto non vi sono spese condominiali arretrate.: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non presenti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx in data xx.xx.xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx  
**proprietaria ante ventennio al 16/01/2002 .**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott. Vito Borgomaneri in data 25/01/1962 ai nn. 29316;

- registrato a Magenta in data 07/02/1962 ai nn. 4477/Vol.n.103;

- trascritto a Milano in data 01/03/1962 ai nn. 11704/9342.

### Titolare/Proprietario:

- xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx in data xx.xx.xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx;

- xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx in data xx.xx.xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx;

dal 16/01/2002 al 13/12/2003.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott.ssa Patrizia Carrara in data 16/01/2002 ai nn. 7847/2458;

- registrato a Busto Arsizio in data 16/10/2001 ai nn. 1297/2;

- trascritto a Milano 2 in data 23/01/2002 ai nn. 8047/5267.

### Titolare/Proprietario:

- xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx in data xx.xx.xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx  
dal 13/12/2003 al 05/10/2007.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott.ssa Patrizia Carrara in data 13/12/2003 ai nn. 11419;

- registrato a Busto Arsizio in data 22/12/2003 ai nn. 865/1T;

- trascritto a Milano 2 in data 23/12/2003 ai nn. 186739/109367.

### Titolare/Proprietario:

- xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx in data xx.xx.xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx  
dal 05/10/2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott.ssa Claudia Cacciafesta in data 05/10/2007 ai nn. 34839/3096;

- registrato a Busto Arsizio in data 08/10/2007 ai nn. 5649/1T;

- trascritto a Milano 2 in data 12/10/2007 ai nn. 153353/80863.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A



**Titolare/Proprietario:**

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx in data xx.xx.xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx

**proprietaria ante ventennio al 07/03/2002.**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott. Vito Borgomaneri in data 25/01/1962 ai nn. 29316;

- registrato a Magenta in data 07/02/1962 ai nn. 4477/Vol.n.103;

- trascritto a Milano in data 01/03/1962 ai nn. 11704/9342.

**Titolare/Proprietario:**

- xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx

dal 07/03/2002 al 17/09/2004.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott.ssa Patrizia Carrara in data 07/03/2002 ai nn. 8148;

- registrato a Busto Arsizio in data 25/03/2002 ai nn. 259/Vol. 2V;

- trascritto a Milano 2 in data 05/04/2002 ai nn. 42232/25421.

**Titolare/Proprietario:**

- xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx in data xx.xx.xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx

dal 17/09/2004 al 05/10/2007.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott.ssa Patrizia Carrara in data 17/09/2004 ai nn. 12720;

- registrato a Busto Arsizio in data 24/09/2004 ai nn. 3797/1T;

- trascritto a Milano 2 in data 27/09/2004 ai nn. 136211/71756.

**Titolare/Proprietario:**

- xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx in data xx.xx.xxxx c.f. xxx xxx xxxxx xxxxx

dal 05/10/2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dott.ssa Claudia Cacciafesta in data 05/10/2007 ai nn. 34839/3096;

- registrato a Busto Arsizio in data 08/10/2007 ai nn. 5649/1T

- trascritto a Milano 2 in data 12/10/2007 ai nn. 153353/80863.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cuggiono (Milano) CAP: 20012, Via Villoresi 3/B**

Numero pratica: D.I.A. prot. n. 2688 del 14 marzo 2003.

Intestazione: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico).

Per lavori: Formazioni tavolati, allacciamento fognario, impianti, sostituzione di serramenti per creazione di monolocale.

Oggetto: Manutenzione Straordinaria.

Presentazione in data 14/03/2003 al n. di prot. 2688.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pur avendo espressamente richiesto il certificato di agibilità dell'immobile contestualmente all'istanza di accesso agli atti con PEC del 30.03.2016 la funzionaria dell'ufficio che ha mostrato le pratiche edilizie ha dichiarato che relativamente all'immobile non è presente agli atti comunali alcun certificato di abitabilità relativo all'immobile staggito.



**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cuggiono (Milano) CAP: 20012, Via Villoresi 3/B**

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 12823/86 - pratica n. 167 rilasciata il 14.07.1993.

Intestazione: Sig.ra xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx.

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Formazione WC - Costruzione box auto - Formazione box auto in locali esistenti P.T.

Oggetto: nuova costruzione e formazione box in locali esistenti.

Rilascio in data 14/07/1993 al n. di prot. 12823/86.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pur avendo espressamente richiesto il certificato di agibilità dell'immobile contestualmente all'istanza di accesso agli atti con PEC del 30.03.2016 la funzionaria dell'ufficio che ha mostrato le pratiche edilizie ha dichiarato che relativamente all'immobile non è presente agli atti comunali alcun certificato di abitabilità relativo all'immobile staggito.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'altezza interna rilevata è pari a 300 cm a differenza di quella indicata sulla D.I.A. prot. n. 2688 del 14.03.2003 in cui è pari a 290 cm.
- Sono state realizzate delle contropareti interne a ridosso dei muri di tamponamento lati nord ed est. Presenza di muretti h 125 cm nella zona giorno-notte non presenti sulla pratica edilizia.
- Presenza di impianto gas nella zona cottura.
- Non risultano essere state presentate al comune di Cuggiono né il documento di fine lavori né il CRE e neppure l'istanza di abitabilità.
- Non avendo presentato tali documenti la D.I.A. risulta non essere più efficace e le opere previste nella stessa (formazione di bagno/disimpegno) risultano essere da sanare.
- Non è presente il certificato di abitabilità (oggi agibilità).

Regolarizzabili mediante:

- Presenza di S.C.I.A. in sanatoria;
- esecuzione di opere edili;
- richiesta di agibilità.

Descrizione delle opere da sanare:

Presenza di S.C.I.A. in sanatoria raffigurante:

- la giusta altezza dei locali pari a 300 cm;
- le contropareti interne a ridosso dei muri di tamponamento lati nord ed est;
- i muretti h 125 cm nella zona giorno-notte.

Opere edili da eseguire:

- esecuzione di vespaio areato con rifacimento pavimenti e impianti;
- risanamento murature mediante iniezione di resine chimiche; - rimozione tubazione interna del gas in quanto in contrasto con il Regolamento Comunale di Igiene CAP. IV comma b);

Documentazione da presentare in allegato alla istanza di agibilità:

- Relazione in merito alla ex Lg. 10/91;
- Attestato di prestazione Energetica;
- Certificato di Regolare Esecuzione e fine lavori;
- Certificazione impianti.

Opere edili da eseguire: € 10.000,00



Sanzione comunale e diritti di segreteria: € 1.038,73  
 Prestazioni tecniche (S.C.I.A. + Lg. 10/91 + D.L. + Rich. agibilità): € 2.000,00  
 Oneri Totali: € **13.038,73**

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la NON CONFORMITA' EDILIZIA.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

##### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'altezza interna rilevata è pari a 345 cm a differenza di quella indicata sul la concessione edilizia in sanatoria n. 12823/86 pratica n. 167 in cui è pari a 310 cm;
- Non è presente il certificato di abitabilità (oggi agibilità).

Regolarizzabili mediante:

- Opere edili e presentazione documenti al comune.

Descrizione delle opere da sanare:

- Esecuzione di controsoffittatura strutturale in modo da avere un'altezza conforme al progetto approvato.

- Presentazione di istanza di agibilità corredata di tutti i necessari documenti.

Opere di formazione di controsoffittatura strutturale: € 1.500,00

Presentazione di documentazione per ottenimento di certificato di agibilità da parte di un tecnico abilitato.: € 600,00

Oneri Totali: € **2.100,00**

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la NON CONFORMITA' EDILIZIA.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 5 del 22.02.2013
Zona omogenea:	Tessuto consolidato residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:



Nessuna.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

##### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 5 del 22.02.2013
Zona omogenea:	Tessuto consolidato residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

##### Note sulla conformità:

Nessuna.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

##### Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Trattasi di unità immobiliare sita in Cuggiono Via Villoresi n. 3/B composta dal solo appartamento al piano T.

Il fabbricato è situato nel Comune di Cuggiono. La zona è urbanizzata e dotata di servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza prevalente d'insediamenti residenziali e presenza di commerciale e terziario. Fa parte di un complesso immobiliare di remota costruzione edificato presumibilmente nei primi anni del novecento. Come tipologia edilizia l'intero fabbricato ove ricade l'unità immobiliare staggita è da inquadrarsi come caseggiato a corte avente accesso dal cortile comune sfociante sulla Via Eugenio Villoresi.

L'appartamento staggito ha accesso dal cortile comune.

Il fabbricato, nel quale trova collocazione l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, è un edificio che si sviluppa su 3 piani fuori terra sprovvisto di piano interrato, le facciate sono intonacate al civile prive di tinteggiatura.

L'ingresso dalla Via Villoresi è provvisto di un cancello in acciaio a doppia anta. La pavimentazione del cortile comune è in ghiaia.

Nel complesso lo stabile dimostra esternamente uno scarso di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è composta da un appartamento situato al piano T.





condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**  
- Note: tipologia presunta

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**  
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Esterna materiale: **ghiaia** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**  
- Note: L'impianto a gas non può essere presente all'interno dell'abitazione in quanto trattandosi di locale ove è prevista la presenza del letto la realizzazione di tale impianto è vietata dal Regolamento di Igiene del Comune di Cuggiono e specificatamente dal manuale tecnico Cap. IV comma b) dotazione servizi.



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas naturale** rete di distribuzione:  
**tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**  
 conformità: **da collaudare**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini della determinazione del valore di mercato sono state calcolate le superfici reali sulla scorta della planimetria redatta a seguito del rilievo dell'immobile effettuato dal CTU al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente al custode dell'immobile, in data 30 marzo 2016. Dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 46 del II semestre 2014 sono stati reperiti gli usi e le consuetudini della Camera di Commercio di Milano Anno 2010 in base ai criteri di calcolo della superficie commerciale di un appartamento con tutti i suoi accessori e di seguito si riportano tali criteri. La superficie commerciale dell'appartamento è calcolata misurando il perimetro esterno dei muri perimetrali, se il muro perimetrale è in comune con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato viene calcolato solo al 50%. SLP appartamento = mq 34,00;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Monolocale ad uso residenziale	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	34,00
		<b>34,00</b>		<b>34,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: Cuggiono

Tipologia: in zona centrale/centro urbano di tipo civile stato normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1100

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.



Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Trattasi di box singolo al piano T sito in Cuggiono Via Villoresi n. 3/B.

Il fabbricato è situato nel Comune di Cuggiono. La zona è urbanizzata e dotata di servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza prevalente d'insediamenti residenziali e presenza di commerciale e terziario. Fa parte di un complesso immobiliare di remota costruzione edificato presumibilmente nei primi anni del novecento. Come tipologia edilizia l'intero fabbricato ove ricade l'unità immobiliare staggita è da inquadrarsi come caseggiato a corte avente accesso dal cortile comune sfociante sulla Via Eugenio Villoresi.

Il box ha accesso dal cortile comune.

Il fabbricato, nel quale trova collocazione l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, è un edificio che si sviluppa su 3 piani fuori terra sprovvisto di piano interrato, le facciate sono intonacate al civile prive di tinteggiatura.

L'ingresso dalla Via Villoresi è provvisto di un cancello in acciaio a doppia anta. La pavimentazione del cortile comune è in ghiaia.

Nel complesso lo stabile dimostra esternamente uno scarso grado di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è composta da un box situato al piano T.

Il box presenta i plafoni non intonacati, ha altezza utile pari a 3,45 m, è composto da unico locale di seguito descritto:

- box, di superficie calpestabile pari a 11,16 mq con pavimentazione in battuto di cemento, dotato di n. 1 che dà accesso al cortile comune retrostante e dotato di basculante che consente l'accesso dell'automobile



dal cortile comune (foto 17,18);

- Il box risulta essere privo di impianti ed in cattive condizioni.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1** di xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxx xxx xxxxx xxxxx;

- Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: primi del novecento ha un'altezza interna di circa: 345 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in cattive condizioni:

- sono presenti forti segni di umidità di risalita;

- il tetto è sprovvisto di grondaie per il lato retrostante ed i travetti e le parti di copertura visibili sono in condizioni non perfette.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Fondazioni	tipologia: <b>presunte in massiciata di pietra</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Plafoni	condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: non presenta finiture (profilati in acciaio e tavelloni a vista.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>pesime</b>



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Ai fini della determinazione del valore di mercato sono state calcolate le superfici reali sulla scorta della planimetria redatta a seguito del rilievo dell'immobile effettuato dal CTU al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente al custode dell'immobile, in data 30 marzo 2016. Dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 46 del II semestre 2014 sono stati reperiti gli usi e le consuetudini della Camera di Commercio di Milano Anno 2010 in base ai criteri di calcolo della superficie commerciale e di seguito si riportano tali criteri. La superficie commerciale del box è calcolata misurando il perimetro esterno dei muri perimetrali, se il muro perimetrale è in comune con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato viene calcolato solo al 50%. SLP box = mq 16,00;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		<b>16,00</b>		<b>16,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: Cuggiono

Tipologia: zona centrale/centro urbano stato conservativo nor

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 950

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.



Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Tra i vari criteri di valutazione previsti dall'estimo, il C.T.U. ritiene adeguato applicare il criterio del valore di mercato con metodo sintetico comparativo in quanto trattasi di immobile sito in un comune ove gli immobili di simile caratteristiche sono molteplici garantendo un adeguato numero di compravendite sicuramente sufficienti per poter ricavare dei prezzi attendibili.

Tale metodo si basa appunto sul confronto tra l'oggetto della stima di altri beni di caratteristiche analoghe sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile prezzo" che il mercato attribuisce oggi al bene di stima.

Con questo metodo il parametro fisico di stima concorrenziale usato per gli immobili a destinazione residenziale è il metro quadro di superficie commerciale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cuggiono;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano 2;

Ufficio tecnico di Cuggiono;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: A) Bollettino OSMI 1° semestre 2015.

B) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2015.

C) Consultazioni su internet di siti di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili privati in Cuggiono con caratteristiche analoghe.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A1) appartamento 650,00 € / mq - 900,00 € mq in centro vecchi o da ristrutturare.

A2) box 11.000,00 € / corpo - 14.000,00 € / corpo.

B1) appartamento 950,00 € / mq - 1.100,00 € mq in zona centra-



le/centro urbano di tipo civile stato conservativo normale.

B2) box 800,00 € / mq - 950,00 € mq in zona centrale/centro urbano stato conservativo normale.

C1) appartamento 900,00 € / mq - 1.100,00 € mq in centro vecchi o da ristrutturare.

C2) box 10.000,00 € / corpo - 14.000,00 € / corpo.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Monolocale ad uso residenziale	34,00	€ 1.000,00	€ 34.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.000,00
detrazione per vetustà delle parti comuni in particolare per il tetto che necessita di opere di manutenzione calcolato a forfait detrazione del 5.00%			€ -1.700,00
Valore corpo			€ 32.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.300,00

#### B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	16,00	€ 850,00	€ 13.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.600,00
detrazione per vetustà delle parti comuni in particolare per il tetto che necessita di opere di manutenzione calcolato a forfait detrazione del 5.00%			€ -680,00
Valore corpo			€ 12.920,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.920,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	34,00	€ 32.300,00	€ 32.300,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	16,00	€ 12.920,00	€ 12.920,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 2.261,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien-	€ 0,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.938,73
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.404,00
Arrotondamento:	€ 116,27

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 25.500,00</b>

**Allegati**

- Allegato A: Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie (1 pag. formato A4).
- Allegato B: Descrizione dei beni staggiti, identificazione catastale e coerenze (3 pag. formato A4).
- Allegato C: N. 18 fotografie (3 pag. formato A4).
- Allegato D: Planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione (1 pag. formato A4).
- Allegato E: Atto notarile di provenienza (6 pag. formato A4).
- Allegato F: Istanza e risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di eventuali contratti e contratto reperito (10 pag. formato A4).
- Allegato G: Ispezioni ipotecarie (9 pag. formato A4).
- Allegato H: Richiesta di accesso agli atti per visione di pratiche edilizie al Comune di Cuggiono ed estratti delle pratiche reperite (16 pag. formato A4).
- Allegato I: Estratti catastali: mappa, elaborato planimetrico, planimetrie, visure (11 pag. formato A4).
- Allegato L: APE Attestazione di Prestazione Energetica (6 pag. formato A4).
- Allegato M: Certificato cumulativo dei Servizi demografici di Cuggiono. (1 pag. formato A4).

Data generazione:  
07-06-2016

L'Esperto alla stima  
**Norberto Motta**

