

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

**Esecuzione Forzata**

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**  
**contro**

N. Gen. Rep. **1875/2017**

**Giudice: Dr.ssa Caterbi**

**Custode Giudiziario: Avv. Lara Aranzulla**

**Tecnico Incaricato: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis**

*Iscritto Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6427*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8818*  
*C.F. GRYTMS57S09F205F – P.IVA N. 11020850159*  
*con studio in Milano –Via San Vittore n.13*  
*Telefono e fax 024989145 - Cellulare: 3463973851*  
*PEC: graydecrisoforis.6427@oamilano.it*  
*EMAIL: tomasogray@gmail.com*

**TABELLA SINOTTICA**

**Dati catastali dell'immobile (catasto fabbricati Comune di Cuggiono)**

- Fg. n. 10 Mapp. n. 221°, Sub. 6, Cat A/3; classe 3, consistenza: 100 mq.; posto al piano T-1; rendita € 340,86
- Fg. n. 10 Mapp. n. 221°, Sub. 8, Cat C/6; classe 5, consistenza: 11 mq.; posto al piano -1; rendita € 1.485
- Intestato a .
- Intestato a .
- **Stato di occupazione dell'immobile:** libero al decreto di vendita
- **Valore dell'immobile:**

	Mq	€/mq	Quota (%)	Mq	valore
P.T. + S1 Sub 6	101	1.100	100	100	€ 111.100,00
S1 Box Sub 8	11	1.100	30	3,3	€ 3.630,00
Totale					€ 114.730,00
Totale ridotto (- 0,5%)			0,95		€ 108.993,50
			50		€ 54.496,75
			50		€ 54.496,75

## ELABORATO PERITALE

**Bene immobile sito in:  
Via Varese 74, Cuggiono (MI)**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **abitazione** in Via Varese 74, Cuggiono (MI)  
piano 1-S1: circa 100 mq.

Identificato in Catasto come segue:  
intestazione:

proprietà in regime di comunione dei beni con ..... per 1/2 di piena

proprietà in regime di comunione dei beni con

**descrizione:**

- a) Fg. n. 10 Mapp. n. 221, Sub. 6, Cat A/3; classe 3, consistenza: circa 101mq.; posto al piano 1-S1; rendita € 340,86  
Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati

**Coerenze del Sub.6 in blocco unico (da Nord in senso orario):**

appartamento di proprietà terzi, cortile comune su due lati e vano scala comune

- b) Fg. n. 10 Mapp. n. 221, Sub. 8, Cat C/6; classe 5, consistenza: circa 11mq.; posto al piano S1; rendita € 23,86  
Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati

**Coerenze del Sub.8 in blocco unico (da Nord in senso orario):**

cortile comune, cantina di proprietà di terzi, proprietà di terzi

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** semi centrale senza traffico

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (buono), centro commerciale (buono), cinema (assente), Farmacie Comunali (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio (ottimo), parco giochi (vicino), carabinieri Compagnia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore, (assente), supermercati (assenti) Azienda Ospedaliera (presente), spazi verdi (sufficienti), Aree Agricole circostanti (presenti)  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km)** MOVIBUS linea Z646 da Cuggiono a Castano Primo / FF.SS. Castano Primo Milano Centrale

### 3. STATO DI POSSESSO

Libero al decreto di vendita

### 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: assenti
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: assenti
- 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. trascrizioni:

Ipoteca volontaria: contro l

l e a favore di BANCA DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena C.F.00884060526, in forza di atto di mutuo a firma del Notaio Ciro De Vivo in Paullo del 08/07/2008 rep. 8468/5242 iscritta il 28/07/2008 N°98328/24635 per un capitale di € 160.000,00.

Pignoramento contro

l a favore di BANCA DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena C.F.00884060526 trascritto a Milano 2 in data 04/08/2017 ai n.ri 121358/77895.

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

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

conforme

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Si rende necessaria una rettifica catastale per mancata rappresentazione di un terrazzino

### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 5.1 Attuali proprietari:

- l per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con l per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con l in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Ciro De Vivo in Paullo iscritto a Milano 2 il 24/07/2008 ai n.ri 98327/55336

#### 5.2 Precedenti proprietari:

Nel ventennio precedente il pignoramento.

- in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Letterio Scordo in Cuggiono del 01/03/2007 rep. 3780/3019 iscritto a Milano 2 il 22/03/2007 ai nr.i 43289/23140
- in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Patrizia Carrara Notaio in Busto Arsizio del 19/03/2004 n° 11923 trascritto a Milano 2 il 31/03/2004 ai n.ri 43641/21856
- , in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Nicola Caputo in Milano del 25/01/1980 rep. 23679 iscritta a Milano 2 il 15/02/1980 ai n.ri 9535/7879

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

In attesa di consegna da parte del Comune di Cuggiono(MI)

### Descrizione bene di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **abitazione** in Via Varese 74, Cuggiono (MI) piano 1-S1; circa 100 mq.

Identificato in Catasto come segue:  
intestazione:

per 1/2 di piena  
e  
per 1/2 di piena

proprietà in regime di comunione dei beni con

#### **descrizione:**

a) Fg. n. 10 Mapp. n. 221, Sub. 6, Cat A/3; classe 3, consistenza: circa 101mq.; posto al piano 1-S1; rendita € 340,86

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati

#### **Coerenze del Sub.6 in blocco unico (da Nord in senso orario):**

appartamento di proprietà terzi, cortile comune su due lati e vano scala comune

b) Fg. n. 10 Mapp. n. 221, Sub. 8, Cat C/6; classe 5, consistenza: circa 11mq.; posto al piano S1; rendita € 23,86

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati

#### **Coerenze del Sub.8 in blocco unico (da Nord in senso orario):**

cortile comune, cantina di proprietà di terzi, proprietà di terzi

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta Condizione: non verificata
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: buona
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni: buoni
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: vetro camera con ante a battente legno Condizioni: buoni
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura Condizioni: buono
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica su tre lati
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa materiale: parquet Cucina: piastrelle Pavimentazione bagno: ceramica
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: presente Condizione: Certificazione: non
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: assente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciute

<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : buone Certificazioni: non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato condizioni: non verificata
<i>Scala esterna (componente edilizia):</i>	tipologia: presente
<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Condizionamento:</i>	presente

---

## **7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **7.1 Criterio di stima**

La superficie commerciale di un appartamento si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi sporgenti dal filo esterno vengono aggiunti e calcolati al 30%, i balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) vengono aggiunti e calcolati nella misura dei 2/3, mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, giardini ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (spazi pertinenziali, androni, scale, cortili ecc.) viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-10%, il box lo si valuta a corpo e/o a metratura in base alla locazione.

### **7.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Cuggiono (MI)
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Cuggiono (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato Borsa Immobiliare - 2° semestre 2017
  - Agenzia delle Entrate OMI 2° semestre 2017

7.3.

<b>Dati catastali dell'immobile (catasto fabbricati Comune di Cuggiono)</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fg. n. 10 Mapp. n. 221°, Sub. 6, Cat A/3; classe 3, consistenza: 100 mq.; posto al piano T-1; rendita € 340,86</li> <li>• Fg. n. 10 Mapp. n. 221°, Sub. 8, Cat C/6; classe 5, consistenza: 11 mq.; posto al piano -1; rendita € 1.485</li> <li>• _____ ½ in</li> <li>• _____ : ½ in</li> </ul> <p>comunione beni</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Stato di occupazione dell'immobile:</b> libero al decreto di vendita</li> <li>• <b>Valore dell'immobile:</b></li> </ul>					
	Mq	€/mq	Quota (%)	Mq	valore
P.T. + S1 Sub 6	101	1.100	100	100	€ 111.100,00
S1 Box Sub 8	11	1.100	30	3,3	€ 3.630,00
Totale					€ 114.730,00
Totale ridotto (- 0,5%)			0,95		€ 108.993,50
Minea Cristian			50		€ 54.496,75
Minea Cristiana			50		€ 54.496,75

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 108.993,50**

Si rende necessaria una variazione presso il catasto di Milano al costo di **€ 600,00**

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

In fede, Milano, 15/06/2018

**II C.T.U. Arch. Tomaso Gray de Cristoforis**

## ALLEGATI PERITALI

### ELENCO ALLEGATI

- 1) descrizione del bene – catastale
- 2) planimetrie catastali
- 3) visure catastali
- 4) fotografie
- 5) atti di provenienza
- 6) Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 7) Attestazione di invio copie della relazione tecnica

**Bene immobile sito in Cuggiono (MI)**  
Via Varese 74

- 1) descrizione del bene – catastale

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **abitazione** in Via Varese 74, Cuggiono (MI)  
piano 1-S1: circa 100 mq.

Identificato in Catasto come segue:  
**intestazione:**

**descrizione:**

Fg. n. 10 Mapp. n. 221, Sub. 6, Cat A/3; classe 3, consistenza: circa 101mq.; posto al piano 1-S1; rendita € 340,86

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati

**Coerenze del Sub.6 in blocco unico (da Nord in senso orario):**

appartamento di proprietà terzi, cortile comune su due lati e vano scala comune

Fg. n. 10 Mapp. n. 221, Sub. 8, Cat C/6; classe 5, consistenza: circa 11mq.; posto al piano S1; rendita € 23,86

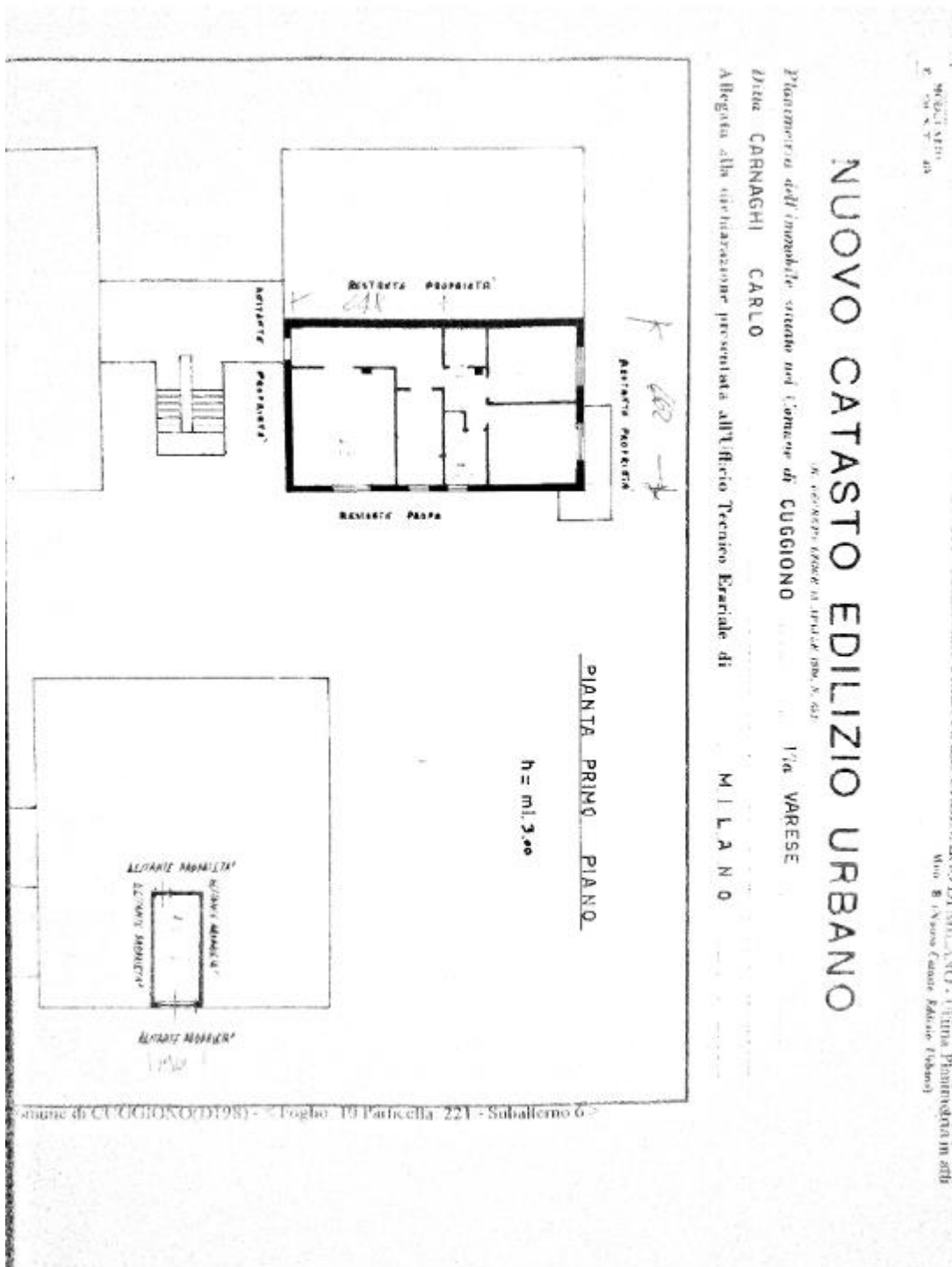
Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati

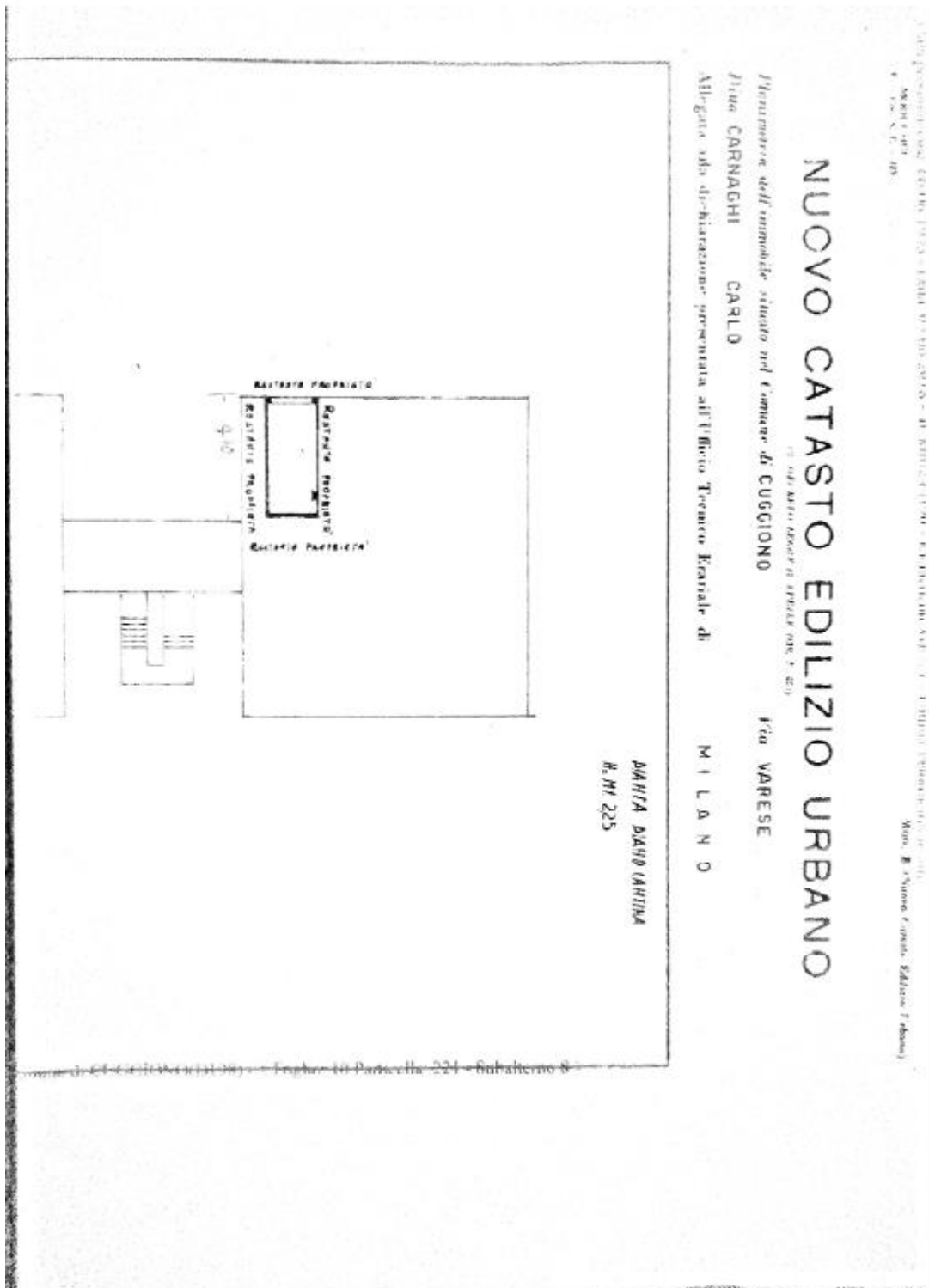
**Coerenze del Sub.8 in blocco unico (da Nord in senso orario):**

cortile comune, cantina di proprietà di terzi, proprietà di terzi



2) planimetrie catastali





# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Memorandum dell'immobile situato nel Comune di CUGGIONO

M. CARNAGHI CARLO

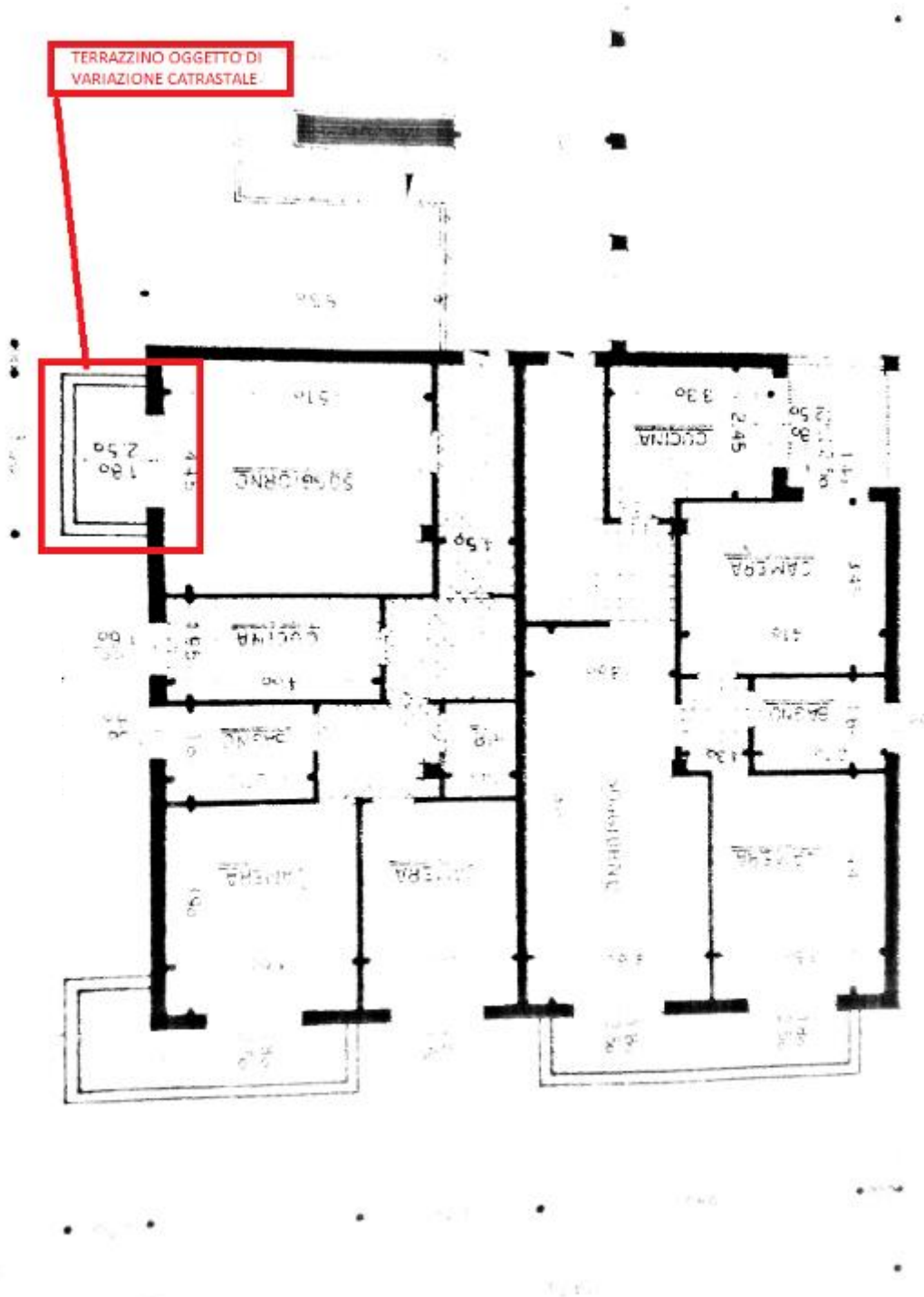
FR. VARESE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Territoriale di

M I L A N O

DANIELA DIAMANTINA  
R. M. 225

planimetria oggetto di variante



**3) visure catastali**



4) fotografie del bene



*vista aereofotogrammetrica del bene*



*vista aereofotogrammetrica del bene*



*Citofono condominiale*



*cassetta lettere condominiale*



*Portone condominiale*



*Porta di primo accesso*



*Corridoio*



*soggiorno*



*Cucina*



*bagno*





*bagno*



*camera 1*



*Camera 2*



*sgabuzzino*



*Terrazzino 1 oggetto di variazione catastale      terrazzino 2*



*Quadro elettrico .*



*videocitofono.*



*Ingresso locale cantina*



*interno locale cantina*



*Ingresso locale box*



*interno locale box*