

---

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

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **233/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-01-2021 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

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

**Esperto alla stima:** Ing. Alberto Mariani  
**Codice fiscale:** MRNLRT59D02F205U  
**Studio in:** Via T. Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone  
**Telefono:** 0248602809  
**Fax:** 0289954540  
**Email:** mariansson@tiscali.it  
**Pec:** ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

- **Bene:** Via San Rocco 42 – Cuggiono (Milano) – 20012  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Categoria:** A3  
**Dati Catastali:** foglio 9, particella 354, subalterno 510  
graffato a foglio 9 particella 356  
**Categoria:** C6  
**Dati Catastali:** foglio 9, particella 358, subalterno 511

### 2 Stato di possesso

- **Bene:** Via San Rocco 42 – Cuggiono (Milano) – 20012  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Libero

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

- Bene:** Via San Rocco 42 – Cuggiono (Milano) – 20012  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

- Bene:** Via San Rocco 42 – Cuggiono (Milano) – 20012  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Creditori Iscritti:** omissis

### 5. Comproprietari

- Bene:** Via San Rocco 42 – Cuggiono (Milano) – 20012  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

- Bene:** Via San Rocco 42 – Cuggiono (Milano) – 20012  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via San Rocco 42 – Cuggiono (Milano) – 20012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via San Rocco 42 – Cuggiono (Milano) – 20012

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 97.919,50

**Prezzo da occupato:** € 73.000,00



Beni in **Cuggiono (Milano)**  
Località/Frazione  
Via San Rocco 42

## 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 San Rocco 42**  
**Autorimessa [C6] sito in Cuggiono (Milano) CAP: 20012, Via Santa Maria 2/A**

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 354, subalterno 510 (graffato con foglio 9 particella 356), indirizzo Via San Rocco 42, scala unica, piano terreno ed interrato, comune Cuggiono, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 371,85€

#### Confini:

Confini Abitazione: a nord: altra proprietà; a est: cortile comune; a sud: altra proprietà; a ovest: altra proprietà.

Confini cantina: a nord: altra proprietà e corsello comune; a est: altra proprietà; a sud: terra-pieno; a ovest: altra proprietà.

Intestazione: foglio 9, particella 358, subalterno 511, indirizzo Via Santa Maria 2/A, scala unica, piano interrato, comune Cuggiono, categoria C/6, classe 6, consistenza 12mq, rendita € 30,37€

#### Confini:

Confini Abitazione: a nord: altra proprietà; a est: corsello comune ed altra proprietà; a sud: corsello comune ed altra proprietà; a ovest: altra proprietà.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria catastale poiché la parete della cucina è stata rimossa.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria a regolarizzazione della pratica comunale

Tecnico abilitato: 500€

**Totale: 500€**

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

L'immobile si trova in zona centro di Cuggiono, città posta a ovest di Milano lungo la direttrice SS336 che porta all'aeroporto di Malpensa.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato Unes in Via Parini a 600m circa, farmacia Armandola in Piazza Vittoria a 400m circa, scuola dell'infanzia in Piazza Gualdoni a 800m circa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** bus linea Z621 (Milano Molino Dorino - Cuggiono) a 500m circa.



### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

### 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 volontaria; importo ipoteca 240.000,00€; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 24/02/2004 ai nn. 23655/5603 e frazionata sull'immobile in esame in data 07/06/2005 ai nn. 82751/20023

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 10/01/2018 ai nn. 3436/2251

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 27/07/2018 ai nn. 102471/67382

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/04/2020 ai nn. 42085/25896

##### 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:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 900,00 € circa

**Spese condominiali scadute ed insolute:** 8.539,95€ al 19.11.2020.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietario/i ante ventennio al 19/02/2004 . In forza di titoli ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 13/02/2004 al 20.07.2004. In forza di decreto di trasferimento immobili trascritto a Milano 2, in data 19/02/2004, ai nn. 20978/11054

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 29/06/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione trascritto a Milano 2, in data 20/07/2004, ai nn. 106921/54481

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 107/89

Tipo pratica: Concessione edilizia - variante

Oggetto: intervento per restauro - variante

Rilascio in data 11/03/1993

Numero pratica: 107/89

Tipo pratica: Richiesta abitabilità

Oggetto: abitabilità

Rilascio in data 15/03/1993

Numero pratica: 107/89

Tipo pratica: Richiesta abitabilità

Oggetto: abitabilità

Rilascio in data 04/02/2004



Numero pratica: 107/89  
 Tipo pratica: Concessione edilizia  
 Oggetto: intervento per restauro  
 Rilascio in data 28/10/2008

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria depositata negli atti di fabbrica poiché la parete della cucina è stata rimossa.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile; successiva richiesta di agibilità.

Descrizione delle opere da sanare: differente disposizione interna.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.000,00€

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	ARES 1 Centro storico
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se si, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,65mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	12m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

### Note sulla conformità:

Nessuna nota



Descrizione: di cui al punto A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cuggiono (Milano) CAP: 20012, Via San Rocco 42**  
**Autorimessa [C6] sito in Cuggiono (Milano) CAP: 20012, Via Santa Maria 2/A**

Il complesso immobiliare è costituito da un vecchio palazzo ristrutturato, con ampia corte interna, originario del '700 e denominato palazzo Mapelli.

L'appartamento, posto al piano terreno nella scala unica del complesso immobiliare, è composto da ingresso in soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, ripostiglio nel sottoscala, cantina ed autorimessa.

L'immobile presenta ampio cortile e giardino interno comune, impianto citofonico, non sono presenti impianto ascensore e servizio di portineria.

Superficie complessiva di circa mq **131,25**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficiente stato generale di manutenzione.

NOTA: la presenza della muffa in salotto, visibile nelle fotografie, non è dovuta ad infiltrazioni dal tetto, ma presumibilmente alla prolungata mancanza di aereazione e luce solare del locale.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e doppio vetro</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: manca la porta di una camera
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarse</b>
Porta di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficiente</b> Note: blindata
Rivestimento	ubicazione: <b>locali</b> materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarse</b>
<b>Impianti:</b>	
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gas</b> diffusori: <b>radiatori</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi





tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
cantina	sup lorda di pavimento	19,25	0,25	4,81
autorimessa	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
		<b>131,25</b>		<b>107,81</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.000,00€ - 1.400,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2020 (850,00€ - 1.200,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2019 (1.200,00€ al mq).

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio Tecnico di Cuggiono;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;

<http://www.immobiliare.it/>

<http://www.casa.it/>;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000,00€ al mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	100,00	€ 1.000,00	€ 100.000,00
cantina	4,81	€ 1.000,00	€ 4.810,00
autorimessa	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00



Valore corpo	€ 107.810,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 107.810,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 107.810,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		107,81	€ 107.810,00	€ 107.810,00

**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% )	€ 5.390,50
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 biennio anteriore alla vendita:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata ed un solo servizio.	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 97.919,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 73.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 97.919,50

Data generazione:  
17-11-2020

L'Esperto alla stima  
**Ing. Alberto Mariani**

