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

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
		131,25		107,81

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

