

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 140/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in CUGGIONO via Villorosi n. 3/b



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Cuggiono – Via Villoresi 3/b

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **8**, particella **373**, subalterno **734**.

Corpo B

Bene in Cuggiono – Via Villoresi 3/b

Categoria: C6 [rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio **8**, particella **373**, subalterno **706**.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore.

Corpo B: al sopralluogo occupato dal debitore.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 42.000,00



LOTTO 001

(Appartamento + posto auto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cuggiono (MI), Via Villoresi n. 3/b, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da un locale e servizio con annesso posto auto al piano terreno (corpo b).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di _____ nato a _____ (_____) il _____, celibe all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono (MI) come segue: (all. 1)

Intestati: _____ Proprietà 1/1
dati identificativi: **fg. 8, part. 373, sub. 734,**
categoria: A/3
classe: 3
consistenza: 2,5 vani
superficie catastale totale: 46 mq; totale escluse aree scoperte: 46 mq
Indirizzo: Via Villoresi n. 3/b, Piano 1.

1.4. Coerenze

dell'appartamento:
a nord: cortile comune,
a est: via Villoresi,
a sud: altra u.i. e ballatoio comune,
a ovest: altra u.i..

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

L'immobile risulta correttamente identificato sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.



CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cuggiono (MI), Via Villoresi n. 3/b, posto auto al piano terreno, nel cortile interno.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted], celibe all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cuggiono (MI) come segue: (all. 1)

Intestati: [redacted] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 8, part. 373, sub. 706,**

categoria: C6

classe: 5

consistenza: 14 mq

Indirizzo: Via Villoresi n. 3/b, Piano T.

1.4 Coerenze

del posto auto:

a nord: cortile comune,

a est: cortile comune e altra u.i.,

a sud: altra u.i.,

a ovest: altra u.i..

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Gli immobili risultano correttamente identificati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cuggiono

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.



Servizi offerti dalla zona: Piazza del Mercato ad una distanza di circa 100 m, Chiesa delle Canossiane ad una distanza di circa 200 m, Municipio di Cuggiono ad una distanza di circa 1 km.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a circa 400 mt fermata autobus linea nn 621, 627, 636, 646, 647.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 Km svincolo "Marcallo/Mesero" A4/E64.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

L'edificio nasce probabilmente come una cascina, composta oggi da tre piani fuori terra, costruita intorno alla fine dell'800 e l'inizio del '900.

- struttura: mattoni;
- facciate: intonaco bianco;
- accesso: nessun portoncino;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in granito;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, che era originariamente un monolocale con antibagno e bagno, mentre allo stato odierno si presenta composta da un soggiorno, angolo cottura, camera da letto e servizio.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla (nord – est – sud);
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 2,10 m e nell'angolo cottura fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio colore marrone testa di moro e vetri doppi;
- oscuranti: scuretti in alluminio colore marrone testa di moro;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno laminato;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: presente impianto di riscaldamento autonomo ma non funzionante;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidet, doccia e lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,75 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: appena sufficienti.



Corpo B

Posto auto:

- condizioni: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel comune di Cuggiono, nella provincia occidentale di Milano, distante circa 35 km dal centro del capoluogo lombardo ed a circa 27 km da Novara.

Via Villorosi si trova a poca distanza dal centro ma in una zona destinata prevalentemente ad abitazioni.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stato possibile reperire tale documentazione.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile reperire tale documentazione.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/05/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode già nominato ed alla disponibilità del debitore, si è rinvenuto il sig. _____ ed che ha dichiarato di occuparli con sua moglie e quattro figli minorenni.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato tramite la richiesta all'Agenzia delle Entrate (all. 3).

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuale proprietario

- dal 07/06/2006 ad oggi

_____, proprietaria per la quota di 1/1, dal 07/06/2006.

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. Stefano Sapuppo in data 07/06/2006 rep. nn. 7800/5334 trascritto a Milano 2 in data 13/06/2006 ai nn. 91376/47221.

4.2. Precedenti proprietari



- **dal 21/11/2002 al 13/06/2006 (ante ventennio)**

proprietà per la quota di 1/1, dal 26/11/2002.

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Patrizia Carrara in data 21/11/2002 rep. nn. 9365/3215 trascritto a Milano 2 in data 26/11/2002 ai nn. 148321/85980.

Nel quadro D del citato atto si precisa: "segue e compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti ed enti comuni dell'intero fabbricato, dandosi atto che col mappale 373 sub. 700 sono identificati i beni comuni non censibili. Agli effetti catastali si è precisato che il subalterno 734 del mappale 373 in contratto deriva dal frazionamento - con la citata denuncia di variazione del 30/07/2002 - dell'originario mappale 373 subalterno 709".

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo alla data del 13/04/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 5)**) alla data del 05/05/2023 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 13/06/2006 ai nn. 91377/21254 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Sapuppo Stefano in data 07/06/2006 rep. 7801/5335 a favore: BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA con sede in Novara (NO) C.F. 01848410039;

contro: _____ nato a _____) il _____
CF: _____

Importo ipoteca € 200.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale, durata 30 anni;

Grava su:



abitazione di tipo economico (A/3) nel comune di Cuggiono identificata al foglio 8, p.lla 373, sub. 734, indirizzo: Via Eugenio Villoresi n. 3/B;

posto auto (C/6) nel comune di Cuggiono identificato al foglio 8, p.lla 373, sub. 706, indirizzo: Via Eugenio Villoresi n. 3/B.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 31/07/2009 rep. 13008/2009 trascritto il 21/09/2009 ai nn. 124908/79567 contro . . . nato a . . .) il CF: ' . . .

in favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. con sede in Novara (NO) C.F. 01848410039

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Grava su:

abitazione di tipo economico (A/3) nel comune di Cuggiono identificata al foglio 8, p.lla 373, sub. 734, indirizzo: Via Eugenio Villoresi n. 3/B;

posto auto (C/6) nel comune di Cuggiono identificato al foglio 8, p.lla 373, sub. 706, indirizzo: Via Eugenio Villoresi n. 3/B.

Pignoramento del 17/02/2023 rep. 3097 trascritto il 11/04/2023 ai nn. 48815/ 33689

contro . . .

in favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma C.F. 14978561000

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Grava su:

abitazione di tipo economico (A/3) nel comune di Cuggiono identificata al foglio 8, p.lla 373, sub. 734, indirizzo: Via Eugenio Villoresi n. 3/B;

posto auto (C/6) nel comune di Cuggiono identificato al foglio 8, p.lla 373, sub. 706, indirizzo: Via Eugenio Villoresi n. 3/B.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO

Non esiste alcun condominio costituito.

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali



Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

L'abitazione è posizionata al piano primo ed il fabbricato non è dotato di impianto ascensore. Per questo l'immobile non è accessibile. La suddetta barriera architettonica è superabile tramite l'installazione di impianto servoscala, per un costo di circa 3.000,00 €.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Cuggiono in "ARes2" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 6):

- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/1985 rilasciata dal Comune di Cuggiono in data 14 luglio 1993 al n. 12823/86 di protocollo – pratica n. 167 (all. 6a);

Con questa pratica vengono autorizzate le seguenti opere edilizie realizzate nel 1966 nel fabbricato di Via Villorosi n. 3/b:

- N. 1 box al piano terra nel cortile (quello adiacente al corbo b) della presente esecuzione);
 - N. 4 box al piano terra con cambio di destinazione d'uso da abitazione;
 - N. 2 w.c. ad uso privato;
 - N. 1 w.c. al piano terra ad uso comune dei sub. 13 (dal quale deriva il sub 734 – corpo a) della presente esecuzione) e sub.14;
 - N. 2 w.c. al pianerottolo tra piano 1° e 2° ad uso comune di altri subb..
- D.I.A. presentata al Comune di Cuggiono in data 28 maggio 2002 al n. 4958 di protocollo (all. 6b).

Con questa pratica si denunciano le seguenti opere edilizie:

- Restauro conservativo per formazione n. 1 bilocale e n. 1 monolocale al piano primo (corpo a) della presente procedura) e modifica aperture finestre.

Questa pratica è da ritenersi NULLA in quanto alla data 16/02/2011 non era stata ancora inviata al Comune la documentazione integrativa richiesta in data 28/05/2002 e che consisteva in:

documentazione impianto di riscaldamento con Legge n. 10/91 e s.m.i.;
contributo oneri di urbanizzazione;
contributo costo di costruzione;
dimostrazione box o posto auto legge 122/89 con convenzione per utilizzo del cortile comune.

Inoltre non è stato richiesto il certificato di abitabilità prima di occupare i locali.

Si sarebbe anche dovuta verificare l'esistenza di idonea richiesta all'UTC per



allacciamento del fabbricato alla fognatura comunale.

- Eventuale presenza certificato Agibilità/abitabilità: NO

7.2. Conformità edilizia:

Essendo ritenuta nulla la D.I.A. del 2002, l'ultimo titolo autorizzativo valido è la concessione in sanatoria del 1993 – pratica n. 167, suddetta.

Al sopralluogo l'appartamento risultava NON conforme.

Gli abusi consistono in:

- Frazionamento del monolocale dai locali di piano terra e secondo che alla data del 1993 risultavano facenti parti della stessa unità immobiliare;
- Ampliamento per realizzazione servizio igienico;
- Formazione di parete divisoria allo scopo di realizzare la camera da letto;
- Eliminazione antibagno;
- Realizzazione tettoia sul posto auto in cortile.

I suddetti sono sanabili mediante:

- Presentazione al comune di Cuggiono di S.C.i.A. alternativa al permesso di costruire;
- Costruzione di antibagno.

Costi stimati: circa € **4.500,00** (di cui 1.000,00 di sanzione amministrativa, 3.000,00 per il tecnico incaricato, 500,00 per la realizzazione dell'antibagno).

Inoltre si dovrà verificare l'eventuale pagamento di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Per chiarimento si può confrontare la planimetria allegata alla concessione in sanatoria (**all. 6a**) con la planimetria dello stato dei Luoghi (**all. 7**).

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava NON conforme.

Le difformità consistono in:

- Formazione di parete divisoria allo scopo di realizzare la camera da letto.

sono regolarizzabili mediante:

presentazione di aggiornamento catastale tramite presentazione alla sezione Territorio dell'Agenzia delle Entrate di DOCFA.

Costi stimati: € **500,00**

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente,



comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	45,0	100%	45,0
		45,0 mq. lordi		45,0 mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
posto auto scoperto	mq.	14,5	100%	14,5
		14,5 mq. lordi		14,5 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2° semestre 2022

Provincia: Milano

Comune: Cuggiono

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO



Codice zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato min. 850,00 / max. 1.150,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	45,0	€ 1.000,00	€ 45.000,00
				€ 45.000,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
posto auto	C6	14,5	€ 300,00	€ 4.350,00
				€ 4.350,00

Valutazione totale Lotto 1 = valore corpo a) + valore corpo b) = € 45.000,00 + € 4350,00 =
€ 49.350,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



• VALORE LOTTO 001	€ 49.350,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.467,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 41.882,50
arrotondato	€ 42.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Si omette visto che l'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette visto che l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

La sottoscritta Arch. Valentina Pirone dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 13/06/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone



ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visure storiche e Planimetrie.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) Documentazione Agenzia Entrate: esistenza contratti.
- 4) Atto di provenienza.
- 5) Ispezione ipotecaria.
- 6) Edilizia: **6a)** Concessione in sanatoria del 1993 – **6b)** DIA del 2002.
- 7) Planimetria stato dei luoghi.