

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

promossa da: **JULIET S.p.a. in nome e per conto di**  
**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro: **XXX**

N° Gen. Rep. **149/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-02-2020 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SIMONETTA SCIRPO**

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

**Esperto alla stima:** Arch. Angela Maio  
**Codice fiscale:** MAINGL67R47L219J  
**Partita IVA:** 03432340960  
**Studio in:** Via S.Michele del Carso n.1- Lacchiarella (MI)  
**Telefono:** 3317336392  
**Fax:** 0239304167  
**Email:** studioar2.maio@gmail.com  
**Pec:** maio.9554@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Don Albeni n.3 – Cuggiono (MI) - 20012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 12, particella 412, subalterno 16

**Corpo:** B

**Categoria:** Autorimessa [C6]

**Dati Catastali:** foglio 12, particella 412, subalterno 80

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Don Albeni n.3 – Cuggiono (MI) - 20012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato dal debitore

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

**Bene:** Via Don Albeni n.3 – Cuggiono (MI) - 20012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Don Albeni n.3 – Cuggiono (MI) - 20012

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** JULIET SPA (*Creditore Procedente*);

**Corpo: B**  
**Creditori Iscritti:** JULIET SPA (*Creditore Procedente*);

## 5 Comproprietari

• **Beni:** Via Don Albeni n.3 – Cuggiono (MI) - 20012  
**Lotto:** 001  
**Corpo: A**  
Comproprietari: Nessuno  
**Corpo: B**  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Don Albeni n.3 – Cuggiono (MI) - 20012  
**Lotto:** 001  
**Corpo: A**  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo: B**  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Don Albeni n.3 – Cuggiono (MI) - 20012  
**Lotto:** 001  
**Corpo: A**  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo: B**  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
Note: -

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Don Albeni n.3 – Cuggiono (MI) - 20012  
**Lotto:** 001  
**Prezzo da libero:** € 130.957,00  
**Prezzo da occupato:** € 104.765,00

Beni in **Cuggiono (MI)**  
Via Don Albeni n.3

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cuggiono (MI) cap 20012 Via Don Albeni n.3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ---omissis--- - Residenza: ---omissis---; Stato Civile: Celibe - data matrimonio -

Regime patrimoniale: -

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

XXX nato a ---omissis--- il ---omissis--- Cod. Fis. ---omissis---, foglio 12, particella 412, subalterno 16, indirizzo Via Don Albeni n.3, piano T-S1, interno 25 (accessorio indiretto interno 14), scala C, Comune di CUGGIONO(MI), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 107 mq (sup. cat. escluso aree scoperte\*\* 97 mq), rendita € 433,82

*\*\* : Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti".*

Derivante da:

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

-VARIAZIONE del 16/12/2014 Protocollo n.MI0676043 in atti dal 16/12/2014 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n.217788.1/2014)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n.MI0782066 in atti dal 12/08/2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n.228566.1/2011)

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- CLASSAMENTO del 18/10/1990 in atti dal 31/10/1990 (n.701447.252/1990)

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18,153/1000

Confini:

da NORD in senso orario:

**-dell'APPARTAMENTO (interno 25) e del giardino in uso esclusivo:** a NORD proprietà di terzi (altra u.i.u. sub.26 interno 16 scala B), a EST parti comuni (passaggio comune in cortile), a SUD proprietà di terzi (altra u.i.u. sub.15 interno 26 scala C) e parti comuni (corridoio comune e vano scala condominiale), a OVEST parti comuni (passaggio comune in cortile).

-della CANTINA (interno 14): a NORD proprietà di terzi (altra u.i.u., cantina sub.15), a EST parti comuni (corridoio comune), a SUD parti comuni (corsello autorimesse), a OVEST proprietà di terzi (altra u.i.u., autorimessa interno 27 sub.68).

Conformità catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato.

Conformità verificata. Nulla da segnalare.

Note: -

## Identificativo corpo: B

**Autorimessa (box pertinenziale) [C6] sito in Cuggiono (MI) cap 20012 Via Don Albeni n.3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ---omissis--- - Residenza: ---omissis---, Via ---omissis--- - Stato Civile: ---omissis---

--- Regime patrimoniale: -

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXX nato a ---omissis--- il ---omissis--- Cod. Fis. ---omissis---, foglio 12, particella 412, subalterno 80, indirizzo Via Don Albeni n.3, piano S1, interno 19 (box pertinenziale), scala C, Comune di CUGGIONI (MI), categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 55,67

Derivante da:

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

-VARIAZIONE del 25/09/2015 Protocollo n.MI0630979 in atti dal 25/09/2015 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n.309431.1/2015)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n.MI0782130 in atti dal 12/08/2011 Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune (n.228630.1/2011)

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- CLASSAMENTO del 18/10/1990 in atti dal 31/10/1990 (n.701447.252/1990)

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,439/1000

Confini:

da NORD in senso orario:

a NORD proprietà di terzi (altra u.i.u., box interno 20 sub.81), a EST terrapieno, a SUD proprietà di terzi (altra u.i.u. box interno 18 sub.79), a OVEST parti comuni (corsello box).

Conformità catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato.

Conformità verificata. Nulla da segnalare.

Note generali: Nulla da segnalare.

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

Il territorio del Comune di Cuggiono, in provincia di Milano, ha una superficie di circa 15 Km<sup>2</sup>. E' situato nell'area protetta del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino. Nella frazione

Castelletto scorrono sia il fiume Ticino che il Naviglio Grande, che sino al secolo scorso ha rappresentato una importante via di collegamento con la città di Milano. Cuggiono è una cittadina situata a circa 25 km a ovest di Milano e circa 23 a nord-est di Novara. E' un Comune che conta circa 8.000 ab. ed è dotato di tutti i servizi. Il territorio del Comune di Cuggiono è attraversato dalle seguenti autostrade o strade statali: SS 336 dir - Diramazione per l'Aeroporto della Malpensa. La Via Don Albeni è situata nella zona a sud rispetto al centro storico vero e proprio del Comune di Cuggiono. Trattasi di una zona residenziale confinante con il grande parco della Villa Annoni, esattamente a ovest del parco.

**Caratteristiche zona:** semi-centrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Civile di Legnano Presidio Ospedaliero di Cuggiono, ad una distanza di circa 1 km

**Servizi offerti dalla zona:** Villa Annoni attuale sede del Comune a 500 mt (Ottimo); Oratorio San Giovanni Bosco Cuggiono, a 210 mt (Ottimo); Parrocchia di San Giorgio Martire a 650 mt (Ottimo); Farmacia Armandola e Farmacia Sterle del Dr. Sterle Alberto a 800 mt (Ottimo); Ic Via Cavour – Scuola dell'Infanzia e Scuola secondaria di I grado a 800 mt (Ottimo); Scuola primaria Anna Maria Mozzoni a 800 mt (Ottimo); Scuola secondaria di I grado Fossati - Cuggiono a 500 mt (Ottimo); Campo sportivo comunale e Palestra comunale a 700 mt (Ottimo); Ufficio Postale a 800 mt (Ottimo); Piazza del Mercato del sabato mattina a 1,2 km (Ottimo); Banca Intesa San Paolo S.p.a. a 800 mt (Ottimo); Banca Popolare di Milano - Società Cooperativa a responsabilità limitata a 550 mt (Ottimo);

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Magenta a 9 km; Busto Arsizio a 11,5 km; Novara a 23 km; Milano a 25 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il Parco della Villa Annoni a 500 mt: Con i suoi 23ha di estensione, rappresenta uno degli esempi più importanti dei parchi dell'epoca neo-classica lombarda che molto deve agli ideali illuministi.

**Attrazioni storiche:** LA VILLA ANNONI attuale sede del Comune di Cuggiono: maestosa residenza di campagna dei conti Annoni. Costruita agli inizi dell'800 su progetto dell'arch. L. Pollack poi terminata dall'arch. Zanoja, è uno degli esempi tra i più importanti dell'architettura neoclassica lombarda, con gli interni ricchi di piacevoli e curiose decorazioni ed affreschi degli artisti milanesi Cambiasi e Lavelli. La Villa si sviluppa su vari piani nel corpo centrale (*di cui 2 visitabili*) e su due ali laterali (*ospitanti il museo civico e l'archivio comunale*).

CASTELLETO DI CUGGIONO: Suggestivo borgo sulle rive del Naviglio Grande, ricco di maestose ville e costruzioni storiche (*location del film "Che bella giornata" di Checco Zalone 2011*). Sito all'interno del territorio del Parco Ticino in una zona particolarmente lussureggiante tra sontuosi querceti e campi a marcite, tra tranquilli rami secondari del fiume Ticino che si snodano tra i boschi ed estesi campi agricoli a differente coltivazione.

LA BASILICA DI SAN GIORGIO Opera seicentesca dell'arch. Richini, bell'esempio di barocco lombardo. Ospita l'altare maggiore, opera dell'arch. Pollack, l'organo seicentesco Valvassori poi rivisitato in epoca ottocentesca da Biroldi-Prestinari.

**Principali collegamenti pubblici:** Mezzi pubblici del servizio MOVIBUS, linea Z624 (Cuggiono - Inveruno – Ossona – Milano MM Molino Dorino via autostrada A4); linea Z622 (Cuggiono - Inveruno - Ossona - Arluno - Vittuone - Cornaredo); linea Z627 (Castano Primo - Cuggiono – Buscate - Arconate – Busto Garolfo – Villa Cortese - Legnano); linea Z646 (Magenta – Marcallo con C. - Cuggiono - Castano Primo stazione).

Ferrovia più vicina: quella di Magenta servita da Trenord linea S6 (Milano-Novara-Torino).

Da Milano: Si può raggiungere in **AUTOBUS** da Milano Molino Dorino (Movibus Linea Z621)

Si può raggiungere in **AUTO** con l'autostrada A/4 (Mi-To) – uscita Marcallo-Mesero e poi

proseguire lungo la SS336 per Malpensa – uscita Cuggiono Sud o Cuggiono Nord, oppure con strade statali.

Si può raggiungere in **BICI** percorrendo la pista ciclabile che costeggia il Naviglio Grande e attraversa diversi Comuni per arrivare alla frazione Castelletto di Cuggiono.

DA MALPENSA Cuggiono dista da Milano Malpensa solo 15 km e si può raggiungere dall'aeroporto in **AUTO** con la superstrada SS336 per Malpensa – uscita Cuggiono Sud o Cuggiono Nord.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

Note: nessuna

### 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 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena (SI), avente eletto domicilio ipotecario in Siena (SI), Piazza Salimbeni n.3, C.F. 00884060526, contro XXX, nato a ---omissis--- il ---omissis--- Cod. Fis. ---omissis---; Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale di Euro 132.000,00 tasso interesse annuo 2,5%, iscritta per un totale di Euro 264.000,00; Iscritto/trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 2 in data 22/09/2009 ai nn. 125673/24528;  
Note: Colpisce la quota intera dei beni in Cuggiono del Lotto 1 (Unità negoziale n.1)  
Note: Costi di cancellazione iscrizione ipoteca volontaria 0.50% della somma totale iscritta = 0.50%\*€264.000,00=€1320, oltre a € 59 bollo, € 35 taxa ipotecaria

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, contro XXX, nato a ---omissis--- il ---omissis--- Cod. Fis. ---omissis---; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI numero di repertorio 965; Atto giudiziario Tribunale di Milano - Studio legale Avv. Giuseppe Avino, in data 15/01/2019, iscritto/trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 2 in data 18/02/2019 ai nn. Reg. Part. 13126 Reg.Gen. 19584, a garanzia del credito di Euro 124.550,86, oltre interessi.

Note: Costi di cancellazione della trascrizione di pignoramento, come da indicazioni della Conservatoria di Milano: € 200 imposta ipotecaria, € 59 bollo, € 35 taxa ipotecaria; Totale: € 294.

##### 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:** circa 1.060,00 € (dato relativo ai corpi A e B)

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna spesa straordinaria ancora deliberata.: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute:** 1.093.03 €, di cui 530 € nell'esercizio 2019-2020 e la differenza nell'esercizio precedente. (Come da comunicazione via mail del 09.12.19 dell'Amministratore dott. Luca Pietro Motta con sede in Cuggiono (MI) e-mail: [lpmotta9@gmail.com](mailto:lpmotta9@gmail.com)).

**(ALL.10)**

**Millesimi di proprietà:** Per l'appartamento 18,153/1000 (corpo A)- Per l'autorimessa (Box) 2,439/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI (corpo A); SI (corpo B).

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente nel CATASTO ENERGETICO (CEER) (corpo A), in quanto l'ACE allegato all'atto di compravendita è scaduto il 13/07/2019.

**Indice di prestazione energetica:** classe G (indice  $\geq 175$  kWh/m<sup>2</sup> anno)

**Note Indice di prestazione energetica:** Dato indicativo, non leggibile sul certificato energetico scaduto.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessario per la tipologia di immobile (corpo B).

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** COOPERATIVA EDILIZIA VIGNA SAN PIETRO SOC. COOP. EDIL a.r.l. con sede in Milano C.F. 03958670154 **proprietario/i ante ventennio al 23/05/1994**. In forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, autenticato, in data 23.05.1994 rep.175454, notaio in Milano Dott. Lainati Enrico, registrato a Milano, trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 2, in data 25/05/1994, ai nn. 46390/28276

Note: Relativo al solo corpo A (sub.16)

**Titolare/Proprietario:** COOPERATIVA EDILIZIA VIGNA SAN PIETRO SOC. COOP. EDIL a.r.l. con sede in Milano C.F. 03958670154 **proprietario/i ante ventennio al 09/01/1996**. In forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, autenticato, in data 09.01.1996 rep.191921/23448, notaio in Milano Dott. Lainati Enrico, registrato a Milano, trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 2, in data 29/01/1996, ai nn. 8153/6077

Note: Relativo al solo corpo B (sub.80)

**Titolare/Proprietario:** YYY nato a ---omissis--- il ---omissis--- Cod. Fis. ---omissis--- Proprietà per 1/1 dal 09/01/1996 al 10/09/2009. In forza di atto di compravendita del 10/09/2009, numero

88662/14517 di repertorio, notaio in Castano Primo (MI) Dott. Zinni Germano, trascritto a UFFICIO DEI RR.II. DI MILANO 2, in data 22/09/2009, ai nn. 125672/80198

Note:

**Titolare/Proprietario:** XXX, nato a ---omissis--- il ---omissis--- Cod. Fis. ---omissis---; Proprietà per 1/1, dal 10/09/2009 ad oggi (attuale proprietario).

Note: -

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.125 del 01/12/1977 prot. 4442 **(ALL.7.a)**

Intestazione: Carnago Anna

Progettista: Dott. Arch. E. Terragni e Dott. Ing. C. Terragni

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo (domanda presentata in data 6.7.1977)

Per lavori: Nuova costruzione di edifici di civile abitazione su piano di lottizzazione approvato.

Oggetto: Nuova costruzione

Numero pratica: n.47 del 17/06/1982 prot. 3579 **(ALL.7.b)**

Intestazione: Sig. Casetta dr. Giuliano mandatario della Coop. Vigna S. Pietro s.r.l.

Progettista: Geom. Salani Adolfo

Direttore Lavori: Dott. Arch. Elio Malvezzi

Tipo pratica: Concessione edilizia (domanda presentata in data 10.3.1982)

Per lavori: Nuova costruzione di n.4 edifici di civile abitazione.

Oggetto: Variante alla concessione edilizia n.125 del 01/12/1977

Numero pratica: n.90 del 07/07/1986 prot. 6024 **(ALL.7.c)**

Intestazione: Sig. Pigoli Geom. Antonio presidente della Coop. Vigna S. Pietro s.r.l.

Tecnico: Dott. Arch. Elio Malvezzi

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di n.4 edifici di civile abitazione.

Oggetto: Variante in corso d'opera

Domanda di Abitabilità presentata in data 03/10/1986

Abitabilità rilasciata in data 28/07/1987 con decorrenza 15/06/1987 **(ALL.7.d)**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Dal sopralluogo si è potuto verificare che la distribuzione interna attuale è conforme a quanto dichiarato con l'ultima pratica edilizia presentata al Comune di Cuggiono.

Regolarizzabili mediante: Non ci sono irregolarità da sanare.

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna

Pratica edilizia in sanatoria: € 0,00

Oneri Totali: € 0,00

Note: Nulla da segnalare

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del C.C. N.5 del 22/03/2013
Zona omogenea (PRG)/Ambiti (PGT)	ARes2 - Ambiti residenziali consolidati
Norme tecniche di attuazione (PRG) / Piano delle Regole-Disposizioni attuative (PGT)	ARes - P.d.R. art. 10 ARes2 - P.d.R. art. 12
Limiti di edificabilità:	Sono ammessi interventi di restauro e ristrutturazione: la ristrutturazione edilizia è consentita senza necessità di piano attuativo, a condizione che il progetto preveda l'adeguamento alla dotazione di parcheggi privati da eseguirsi mediante titolo abilitativo convenzionato.
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
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If max=0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	Rc= 30%
Superficie permeabile:	<i>non specificato</i>
Altezza massima ammessa:	H max. = 7,50 mt
Volume massimo ammesso:	<i>non specificato</i>
Residua potenzialità edificatoria:	<i>non specificato</i>
Se si, quanto:	<i>non specificato</i>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Regolarizzabili mediante: Nessuna

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna

## Descrizione:

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

Appartamento identificato da interno 25, con doppio affaccio situato al Piano Terra della scala C, composto da tre locali più servizi: ingresso/soggiorno, camera da letto matrimoniale, cameretta, cucina abitabile, due bagni, giardino ad uso esclusivo antistante e retrostante e cantina (interno 14) al piano S1 (Primo Interrato).

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di XXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ----O - Residenza: Cuggiono (MI) Via Don Albeni n.3;

Stato Civile: Celibe - data matrimonio - Regime patrimoniale: -

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **209,35**

E' posto al piano: PIANO TERRA

L'edificio è stato costruito nel: anni '80 (1977-1987)

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25 (appartamento) e 14 (cantina)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,98

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 piani e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: BUONO

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali delle parti interne ed esterne dell'immobile di Via Don Albeni n.3 sono da considerarsi buone.

### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a due falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non verificate</b>
Solai	tipologia: <b>soffitto prefabbricato a lastre con nervatura ogni 60 cm</b> condizioni: <b>non verificate</b>
Strutture verticali	tipologia: <b>pilastrini in c.a. e tamponamenti in laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> protezione: <b>tettoia in ca solo per il cancello pedonale.</b> Note: Si riferisce al cancello di accesso al cortile del condominio e al cancello di accesso alla rampa dei box, da strada.
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tettoia</b> materiale protezione: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

Note: Si riferisce al serramento esterno di accesso al condominio, scala C, da cortile interno

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno, vetro doppio</b> protezione: <b>persiane esterne e tendine con telaio alluminio all'interno</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b> Note: Si riferisce ai serramenti esterni delle camere. Il bagno e la cucina hanno un serramento ad anta singola a battente.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si riferisce alle porte interne delle camere e della cucina. Le porte dei due bagni invece sono nello stesso materiale ma scorrevole interno muro.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Porta blindata di ingresso all'appartamento
Pavimentazione Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica colore chiaro</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: In tutte le stanze compreso la cucina e il corridoio: formato 34x34 cm. Solo nei bagni piastrelle in ceramica di colore e formato diverso: bagno 1 piastrelle colore grigio venato formato 25x30 cm posa sfalsata; bagno 2 piastrelle colore chiaro formato 15x15 cm posa inclinata a 45°.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Bagno 1 con Piastrelle colore ghiaccio formato 25x30 cm fino ad una altezza di 2,19 mt; Bagno 2 con Piastrelle colore chiaro formato 15x15 cm fino ad una altezza variabile di 1,49-1,95 mt con posa inclinata a 45;
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: Piastrelle colore bianco formato 20x20 cm fino ad una altezza di 1.60 mt e solo sulla parete attrezzata
Plafoni	materiale: <b>tinteggiati con idropittura</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: -
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>non conosciuta</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>non conosciuta</b> Note: -

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non specificato** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **non conosciuta**

- Note:

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie considerata ai fini della stima è quella commerciale, al lordo delle murature esterne ed interne. Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma "UNI 10750 – Servizi Agenzie Im-mobiliari - Requisiti del Servizio – 4.4. Criteri per la valutazione patrimoniale" e alle indicazioni del D.P.R. N.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Le misure sono state direttamente rilevate in occasione del sopralluogo del giorno 03/12/2019, utilizzando come brogliaccio di base la copia della scheda catastale e l'estratto della pratica comunale. Sono state rilevate le misure di ogni locale con l'utilizzo di un misuratore laser dotato di bolla.

Di seguito il quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile oggetto di stima, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita (Sb), considerando pari all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso. Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti.

Superficie lorda commerciale, comprendente le murature perimetrali, in ragione del 50%, se comuni con altri o 100% se esclusive, le tramezzature, gli sguinci, le porzioni accessorie, in ragione del 30% per gli accessori indiretti cantine, solai, in misura variabile dal 30% al 50% in caso di balconi o logge scoperte o coperte:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - sup. principale	sup lorda di pavimento	95,75	1,00	95,75
Giardini (n.2)	sup lorda di pavimento	107,00	0,10	10,70
Balcone (parte esterna coperta da K)	sup lorda di pavimento	4,00	0,30	1,20
Cantina - sup. secondaria	sup lorda di pavimento	2,60	0,25	0,65
Parti comuni	Percentuale superficie lorda di pavimento dell'alloggio	95,75	0,05	4,79
		<b>209,35</b>		<b>113,09</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: Semestre 1 - Anno 2019

Zona: CUGGIONO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: BUONO\*

Valore di mercato min (€/mq): 1000 \*

Valore di mercato max (€/mq): 1300 \*

\* Calcolato come media matematica tra i valori dello stato conservativo NORMALE e OTTIMO della Banca dati delle quotazioni immobiliari

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento: non conosciuta

Impianto a norma.

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Riscaldamento autonomo

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale: 28 kw

Epoca di realizzazione/adequamento: ottobre 2019

Impianto a norma.

Dichiarazione di conformità: non nota

**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.

Data di rilascio: 0000-00-00

Scadenza: 0000-00-00

Note impianto antincendio: Nessuna

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Motivazioni: -

### Descrizione:

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

Trattasi di box pertinenziale all'unità immobiliare (appartamento corpo A) ubicato al piano S1 (Primo Interrato) identificato da interno 19.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:---omissis--- - Residenza: ---omissis--- ;

Stato Civile: ---omissis--- - data matrimonio - Regime patrimoniale: -

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: PIANO PRIMO INTERRATO (S1)

L'edificio è stato costruito nel: anni '80 (1977-1987)

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,39

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 piani e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: BUONO

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali delle parti interne ed esterne dell'immobile di Via Don Albeni n.3 sono da considerarsi buone.

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>solaio</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio in latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	tipologia: <b>blocchi di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Portone di ingresso                      tipologia: **basculante** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Pavimentazione Interna                      materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie considerata ai fini della stima è quella commerciale, al lordo delle murature esterne ed interne. Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma "UNI 10750 – Servizi Agenzie Im-mobiliari - Requisiti del Servizio – 4.4. Criteri per la valutazione patrimoniale" e alle indicazioni del D.P.R. N.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Le misure sono state direttamente rilevate in occasione del sopralluogo del giorno 03/12/2019, utilizzando come brogliaccio di base la copia della scheda catastale. Sono state rilevate le misure del locale con l'utilizzo di un misuratore laser dotato di bolla.

Di seguito il quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile oggetto di stima, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita (Sb), considerando pari all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso. Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti.

Superficie lorda commerciale, comprendente le murature perimetrali, in ragione del 50%, se comuni con altri o 100% se esclusive, le tramezzature, gli sguinci, le porzioni accessorie, in ragione del 30% per gli accessori indiretti cantine, solai, in misura variabile dal 30% al 50% in caso di balconi o logge scoperte o coperte:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa - sup. principale	Superficie lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		<b>25,00</b>		<b>25,00</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: Semestre 1 - Anno 2019

Zona: CUGGIONO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 900

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima:  $Vmb = p0 \cdot Sb$

dove:

Vmb è il valore di mercato del bene oggetto di stima

p0 è il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato

Sb è la superficie convenzionale del bene oggetto di stima

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;

Uffici del registro di MILANO: Ufficio territoriale di competenza: Magenta

Ufficio tecnico di CUGGIONO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

<http://www.immobiliare.it>

<http://www.idealista.it>

<http://www.trovacasa.net>

Parametri medi di zona per destinazione principale di abitazione (€/mq.):

1041 €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale di Box (€/mq.): 851 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	95,75	€ 1.041,00	€ 99.675,75
Giardini	10,70	€ 1.041,00	€ 11.138,70
Balcone	1,20	€ 1.041,00	€ 1.249,20
Cantina	0,65	€ 1.041,00	€ 676,65
Parti comuni	4,79	€ 1.041,00	€ 4.983,79

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 117.724,09
Valore corpo	€ 117.724,09
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 117.724,09
Valore complessivo diritto e quota	€ 117.724,09

**B. Autorimessa (box pertinenziale) [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	25,00	€ 851,00	€ 21.275,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.275,00
Valore corpo			€ 21.275,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.275,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.275,00

**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]	113,09	€ 117.724,09	€ 117.724,09
B	Autorimessa [C6]	25,00	€ 21.275,00	€ 21.275,00
<b>Totale Lotto 1</b>				€ 138.999,09
<b>App.+ Box</b>			<b>Arrot.</b>	<b>€ 139.000,00</b>

**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% )	€ 6.949,95
Rimborso 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:	€ 1.093,03
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 130.957,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 104.765,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 130.957,00</b>

## Allegati

**ALL.1-** Certificato di Residenza contestuale stato di famiglia XXX

**ALL.2-** Estratto di mappa, Visura storica e Scheda catastale dell'appartamento

**ALL.2.1-** Visura storica e Scheda catastale del box

**ALL.3-** Rilievo fotografico del 13.11.2019 e del 03.12.2019

**ALL.4-** Localizzazione e inquadramento urbanistico

**ALL.5-** Contratti-Interrogazione Ufficio Registro

**ALL.6-** Ispezione ipotecaria

**ALL.7-** Pratiche edilizie e abitabilità

**ALL.8-** Atto di provenienza

**ALL.9-** Regolamento condominiale

**ALL.10-** Dati condominiali

Data generazione:

04-01-2020

L'Esperto alla stima  
**Arch. Angela Maio**