

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 442/25

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N°1: unità immobiliare e terreno in Cuggiono MI
Via Villa



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Cuggiono Via Villa 7

Lotto 1

Categoria: F3 [Fabbricato in costruzione]

Dati Catastali: foglio 7, particella 576

Beni in Cuggiono Via Villa 7

Categoria: Terreni

Dati Catastali: foglio 7, particella 575

Stato occupativo

Lotto 1

Corpo A: al sopralluogo occupato da esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Lotto 1

Fabbricato in costruzione foglio 7, particella 576: nessuno

Terreno foglio 7, particella 575: 50/100 Adamantino Vito

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1

da libero: € 140.000,00



LOTTO 001**(Appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cuggiono MI Via Villa n.7 appartamento in villa bifamigliare ad uso abitazione posto su tre piani; composto da, al piano rialzato: soggiorno, cucina, bagno, tetteria per ricovero autovetture e giardino, al piano primo: tre camere, bagno e due balconi, al piano interrato: cantina e lavanderia.

Il sottotetto è utilizzato come ripostiglio.

Il terreno di cui al foglio 7 particella 575 è costituito da sedime stradale tra la Via Villa e Via Kennedy.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 100/100 di piena proprietà dell'immobile in costruzione foglio 7, particella 576.

Eventuali comproprietari: nessuno

Pignoramento gravante sulla quota di 50/100 di piena proprietà del terreno foglio 7, particella 575.

Eventuali comproprietari: 50/100 omissis

1.3. Identificati al catasto del Comune di Cuggiono MI come segue: (all. 9)

Intestati: **omissis** proprietà 100/100

dati identificativi: **fg. 7 part. 576**

dati classamento: categoria Ente Urbano

Indirizzo: Via Villa

Dati derivanti da: visura storica

Intestati: **omissis** proprietà 50/100

dati identificativi: **fg. 7 part. 575**

dati classamento: categoria Incolto Sterile

Indirizzo: Via Villa

Dati derivanti da: visura storica



1.4. Coerenze

Dell'appartamento in costruzione e terreno particella 576 e 575: a nord: Via Villa; a est: altra proprietà e Via Kennedy; a sud: altra proprietà; a ovest: altra proprietà.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cuggiono MI

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: supermercato Unes in Via Parini 9 a 1.500m circa, farmacia Armandola in Piazza della Vittoria 2 a 1.000m circa; scuola Istituto Comprensivo Rita Levi Montalcini in Piazzetta Belloli 3 1.000m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea bus Z627 (Legnano – L. go Tosi) a 1.000m circa, linea bus Z621 (Via IV Novembre – Via XI Settembre) a 1.000m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,0 Km circa svincolo E64 Marcallo con Cassone.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano nel seminterrato, costruito nel 1950.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco a vista;
- accesso: cancelletto in metallo;
- scala interna: a rampe con gradini in parquet;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economico, posta su tre piani; al piano interrato: portico di entrata, cantina, bagno e giardino sul retro, al piano terreno: soggiorno con angolo cucina e bagno, al piano primo: tre camere, bagno e n°2 balconi; il sottotetto è utilizzato come ripostiglio.



Corpo A:Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: stabilitura normalmente tinteggiata, in piastrelle in ceramica nel bagno ed in angolo cucina;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica in cantina, in marmo al piano terreno ed in parquet al primo piano.
- infissi esterni: in metallo e doppio vetro con persiane a pannelli chiusi;
- porta d'accesso: anta singola in legno tamburato blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale, n°2 a scomparsa n°2 ad anta;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a pavimento;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidè, vasca, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa piano primo e piano primo, fino a m. 2.55 circa al piano interrato;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in periferia est di Cuggiono, in prossimità della SP 127 che porta al comune di Cascina Induno.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibili

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15/09/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode incaricato si è rinvenuto che l'immobile è occupato dall'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate **(all. 5)**



4 PROVENIENZA (all. 6)**4.1. Attuali proprietari**

Part. 575, part. 576

omissis - proprietà per la quota di 1/1 della part. 576 e 1/2 della part. 575 dal 22.01.2015.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Patrizia Carrara di Busto Arsizio in data 22.01.2015 rep. nn. 29134/15931 trascritto a Milano 2 in data 30.01.2015 ai nn. 7823/5300.

4.2. Precedenti proprietari

Part. 575, part. 576

Ante ventennio il bene era di proprietà di omissis per titoli ante ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Enrico Girola notaio in Como CO alla data del 14.05.2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)** alla data del 17.07.2025 si evince:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**• Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

• Misure Penali

Nessuna

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

Nessuna

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

Costituzione di servitù in autentica Notaio Dott. Oreste Cirillo di Milano in data 18.03.2002 rep. nn. 6356/3089, notificato al Comune di Cuggiono con comunicazione del 18.03.2002, per la quale esiste una servitù perpetua di non edificazione, limitata a parte del fondo servente foglio 7 mappale 371, per metri cubi 307,20, a favore del fondo confinante foglio 7 mappale 406 (ora 576 +577).

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**• Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il 20.12.2024 ai nn. 174346/33320.

Importo € 18.682,00

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta il 21.01.2025 ai nn. 6674/1197.

Importo € 182.344,92



Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta il 21.01.2025 ai nn. 6679/1201.
Importo € 88.394,90

Ipoteca giudiziale iscritta il 26.02.2025 ai nn. 24351/4809.
Importo € 131.022,66

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 09.04.2025 rep. 7781 trascritto il 14.05.2025 ai nn. 66520/45962

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile non è amministrato da amministratore professionista.

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2.000,00€

Nota: l'importo sopra indicato deriva da esperienza personale dello scrivente per valutazioni di immobili simili.

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: non conosciute

Cause in corso: non conosciute

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 2001.

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

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: esiste una costituzione di servitù in autentica Notaio Dott. Oreste Cirillo di Milano in data 18.03.2002 rep. nn. 6356/3089, notificato al Comune di Cuggiono con comunicazione del 18.03.2002, per la quale esiste una servitù perpetua di



non edificazione, limitata a parte del fondo servente foglio 7 mappale 371, per metri cubi 307,20, a favore del fondo confinante foglio 7 mappale 406 (ora 576 +577).

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7 e 8)

- Concessione Edilizia del 24.10.2001, prot. 1376, pratica 16/21.

L'immobile non è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica convenzionata come da L. 513 del 08.08.1977.

6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme: la planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria depositata poiché alcune pareti del piano terreno ed interrato sono state rimosse, inoltre è stato creato un balcone al piano primo.

Regolarizzabile mediante: SCIA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato costruito l'immobile.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli ambienti e creazione balcone.

Oneri Totali stimati:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 2.500,00€

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

A parere dello scrivente, una volta regolarizzato l'appartamento dal punto di vista catastale, occorre verificare con l'ufficio tecnico del Comune le modalità di presentazione del fine lavori e le modalità di richiesta dell'abitabilità.

Oneri Totali stimati:

Sanzione per ritardo presentazione fine lavori 1.000,00€ (stima)

tecnico abilitato 2.000,00€

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme: la planimetria non è esistente e la scheda catastale non riporta l'immobile.

Regolarizzabili mediante: realizzazione e deposito di nuova planimetria e scheda a regolarizzazione alla conclusione fine dei lavori.

Tecnico abilitato: 2.000€

Oneri totali: **2.000€**

8 CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta reperita negli atti di fabbrica in Comune 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli



immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	116,80	1,00	116,80
balconi	mq	12,00	0,30	3,60
cantina	mq	58,40	0,50	29,20
portico	mq	6,00	0,35	2,10
giardino	mq	40,00	0,10	4,00
TOTALE		233,20		155,70
		mq lordi	mq commerciali	

9 STIMA

8.1. 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.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 zona: centrale/CENTRO URBANO che dà quotazioni da 1.300,00€ a 1.550,00€
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.100,00€ - 2.000,00€ al mq);
- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2024 (950,00€ - 1.150,00€ al mq).

8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione	F3	155,70	1.000,00	€ 155.700,00
			Totale	€ 155.700,00

8.4. 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	€ 155.700,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi	€ 7.785,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 8.500,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO**€ 139.415,00**

Nota: 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

Non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

Non divisibile avendo l'immobile un solo ingresso.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il terreno di cui al foglio 7 particella 575 è costituito da sedime stradale tra la Via Villa e Via Kennedy, quindi di fatto non utilizzabile.

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani 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: 20/09/2025

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria;
- 5) Report Agenzia Entrate;



- 6) Atti provenienza;
- 7) Concessione per lavori edili;
- 8) Costituzione di servitù;
- 9) Visure storiche;
- 10) Certificato di stato civile;
- 11) Mappale.

