
TRIBUNALE DI PAVIA
E.I. n. 117/2025 R.G.E.

PROMOSSA DA

INTERVENTO DI

CONTRO

Giudice dell'Esecuzione

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Tecnico Incaricato: **geom. Cucchi Gabriele**
Studio in Torrazza Coste (PV) Via Roma n.5
Ufficio Tel./Fax. 0383/82957 E- mail: cucchigeo@gmail.com ;
posta certificata: gabriele.cucchi@geopec.it

XXXXXXXXXXXXX/XXXXXXXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

W.C. e box auto.

ASTE GIUDIZIARIE

W.C. e box auto.

ASTE GIUDIZIARIE

W.C. e box auto.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2 - DIR
Quota

ASTE GIUDIZIARIE

2 - DIR
Quota

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

-CERT
data 24
ottobre

del diritto di proprietà, devolutasi in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per lo
quota di 1/2 del diritto di proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2
del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili pignorati.

beni sono pervenuti per

- **COMPRAVENDITA**, trascritta a Pavia ai nn. 9253/6512 in data 24 settembre 1987, a
seguito di atto notarile pubblico per Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 08
settembre 1987, numero di repertorio 36587, a favore di
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per lo quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di
bene personale e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto
di proprietà in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la
quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, avente ad oggetto le originarie consistenze degli
immobili di relazione; valore dichiarato in atto £. 170.000.000,00. Al ventennio.

Stato di possesso: Giuridicamente libero

3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.1. iscrizioni:

- **ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** iscritta a Pavia in data
10/12/2024 ai n.ri R.P. 4420 R.G. 22770 per complessivi € 44.952,06 (Capitale €
22.476,03) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in forza di altro atto
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 09/12/2024 Numero di repertorio 22402/6824, a
carico di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà di 1/2; l'ipoteca grava
sulla quota di proprietà di 1/2 degli immobili allora individuati al Nuovo Catasto Fabbricati
del Comune di Noviglio (MI), Foglio 9 Particella 145 Subalterno 701 categoria A7 -
abitazione in villini - Consistenza 10,0 vani.

- **ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** iscritta a Pavia in data
10/12/2024 ai n.ri R.P. 4419 R.G. 22769 per complessivi € 47.379,30 (Capitale €
23.689,65) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in forza di altro atto
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 09/12/2024 Numero di repertorio 22404/6824, a
carico di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il
diritto di Proprietà di 1/2; l'ipoteca grava sulla quota di proprietà di 1/2 degli immobili
individuati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Noviglio (MI), Foglio 9 Particella
145 Subalterno 701 categoria A7 - abitazione in villini - Consistenza 10,0 vani.

- **ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** iscritta a Pavia in data
10/12/2015 ai n.ri R.P. 2974 R.G. 17279 per complessivi € 111.948,50 (Capitale €
55.974,25) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in forza di altro atto
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 03/12/2015 Numero di repertorio 7513/6815, a
carico di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà di 1/1; l'ipoteca
grava sulla quota di proprietà di 1/1 degli immobili individuati al Nuovo Catasto Fabbricati
del Comune di Noviglio (MI): Foglio 9 Particella 145 Subalterno 701 categoria A7 -

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
 n.ri R.P. 1876 R.G. 116

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZI

ASTE GIUDIZIARIE®
 immobiliare trascritto a Pavia

ASTE
GIUDIZIA

4 – VALORE

Valore di stima complessivo del lotto:	€ 385.750,00
Decurtazioni: (del 15% per garanzia su vizi ecc.):	€ 57.862,50
Spese relative a lavori di manutenzione:	€ 10.000,00
Spese di regolarizzazione urbanistica/catastale:	€ 2.800,00

Valore al netto delle decurtazioni e arrotondamenti € 315.000,00
(Euro trecentoquindicimila/00)

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.

Beni in Noviglio (MI)**LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

VILLETTA INDIPENDENTE CON ACCESSORI, AUTORIMESSA E CORTILE ESCLUSIVO.

Quota di 1000/1000 di intera proprietà di

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota del diritto di Proprietà di 1/2
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota del diritto di Proprietà di 1/2.

In Comune di Noviglio (MI) in via Puccini al civico n. 9. Quota di 1000/1000 di intera proprietà di una villetta unifamiliare ad uso abitazione, indipendente, libera su tutti i lati, con autorimessa ed area pertinenziale circostante, disposta su tre livelli tra loro collegati da scala interna, composta da:

al piano terreno-rialzato: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e porticato;

al piano primo (sottotetto): camera, disimpegno su scala e terrazzo;

al piano seminterrato: tre vani uso cantina, centrale termica, W.C. e box auto.

Superficie lorda complessiva dell'abitazione al piano terra/rialzato e primo circa mq. 184,00 (esclusi, le cantine al piano seminterrato, il portico esterno, il terrazzo e l'autorimessa). I beni sono accessibili da un cancelletto in ferro pedonale con adiacente cancello in ferro carraio posti in fregio alla via Puccini.

Il tutto riportato al N.C.F. del Comune di Noviglio (MI) come segue:

abitazione con accessori - Foglio **9** Particella **145** Subalterno **701**, Via Puccini n. 9 Piano S1

- T-1, categoria A/7, Cl. 4, vani 10, R. C. Euro 1.136,21;

autorimessa - Foglio **9** Particella **145** Subalterno **702**, Via Puccini n. 9 Piano S1 - T-1,

categoria C/6, Cl. 5, consistenza mq. 25, R. C. Euro 64,56;

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Noviglio (MI) Foglio 9 Particella

145, Ente Urbano di are 10 e ca 45.

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO

Degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 315.000,00

(Euro trecentoquindicimila/00)

Coerenze in corpo unico: in mappa al Catasto terreni del Comune di NOVIGLIO (MI)

Confini in corpo da Nord in senso orario: a Nord Fg. 9 particella n. 83; a Est Via Puccini; a Sud Fg. 9 particelle n. 476,472,512,84; a Ovest Fg. 9 particella n. 82.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 04/09/2025, avvenuto in presenza dell'addetto dell'Istituto Vendite giudiziarie, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dall'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 07/08/2025 con i Repertori aggiornati al 06/08/2025.

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** iscritta a Pavia in data 10/12/2024 ai n.ri R.P. 4420 R.G. 22770 per complessivi € 44.952,06 (Capitale € 22.476,03) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in forza di altro atto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 09/12/2024 Numero di repertorio 22402/6824, a carico di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà di 1/2; l'ipoteca grava sulla quota di proprietà di 1/2 degli immobili allora individuati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Noviglio (MI), Foglio 9 Particella 145 Subalterno 701 categoria A7 - abitazione in villini - Consistenza 10,0 vani.

- **ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** iscritta a Pavia in data 10/12/2024 ai n.ri R.P. 4419 R.G. 22769 per complessivi € 47.379,30 (Capitale € 23.689,65) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in forza di altro atto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 09/12/2024 Numero di repertorio 22404/6824, a carico di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà di 1/2; l'ipoteca grava sulla quota di proprietà di 1/2 degli immobili individuati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Noviglio (MI), Foglio 9 Particella 145 Subalterno 701 categoria A7 - abitazione in villini - Consistenza 10,0 vani.

- **ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** iscritta a Pavia in data 10/12/2015 ai n.ri R.P. 2974 R.G. 17279 per complessivi € 111.948,50 (Capitale € 55.974,25) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di altro atto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 03/12/2015 Numero di repertorio 7513/6815, a carico di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà di 1/1; l'ipoteca grava sulla quota di proprietà di 1/1 degli immobili individuati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Noviglio (MI): Foglio 9 Particella 145 Subalterno 701 categoria A7 - abitazione in villini - Consistenza 10,0 vani; Foglio 9 Particella 145 Subalterno 702 categoria C6 - autorimesse - Consistenza mq.25.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Consistenza 10,0 vani; Foglio 9 Particella 145 Subalterno 702 categoria C6 - autorimesse - Consistenza mq.25.

3.2.2 Pignoramenti:

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Pavia in data 01/04/2025 ai n.ri R.P. 4127 R.G. 6027, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 27/03/2025 n. 2011/2025 di rep. Tribunale di Pavia, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà di ½ e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di Proprietà di ½, sull'intera quota di proprietà 1/1 degli immobili individuati al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Noviglio (MI), Via Puccini n. 9 come segue: Foglio 9 Particella 145 Subalterno 701, Via Puccini n. 9 Piano S1 - T-1, categoria A/7;

Foglio 9 Particella 145 Subalterno 702, Via Puccini n. 9 Piano S1, categoria C/6;

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: L'edificio residenziale indipendente con annessa autorimessa è stato realizzato nel 1975, con modifiche, ed ampliamenti avvenuti negli anni successivi il tutto autorizzato ad eccezione della realizzazione di un tavolato divisorio tra la camera da letto al piano primo (sottotetto) e la scala a chiocciola di comunicazione; tale variazione rispetto alle schede catastali depositate, comunque non ne modifica il classamento.

Quindi, al fine di regolarizzare l'immobile urbanisticamente, occorrerà effettuare una pratica edilizia tramite C.I.L.A. in sanatoria ai sensi D.P.R 380/2001 e s.m. e i. Tutti gli elaborati dovranno essere prodotti, a firma di tecnico abilitato, per un costo complessivo di: sanzioni comunali, diritti segreteria ed oneri accessori per il professionista che si aggirerà all'incirca in €. **2.000,00.**

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le schede catastali identificano la consistenza e la distribuzione delle unità immobiliari: con l'eccezione citata al precedente capitolo, per cui

si renderà necessario presentare l'aggiornamento, tramite procedura Docfa, con un costo comprensivo di bolli catastali ed oneri accessori per il professionista che si aggirerà all'incirca in **€. 800,00**

3.3.3 opere edili di restauro e ripristino: durante il sopralluogo si rilevava che alcune persiane esterne in legno relative alle finestre ed alle porte finestre dovranno essere oggetto di un intervento di restauro in quanto parzialmente deteriorate. Per tali opere si stima un costo all'incirca di **€. 2.500,00**;

inoltre si rileva che, il piccolo vano cantina a forma trapezoidale localizzato nel prospetto sud al piano seminterrato, presenta alcune fessurazioni della muratura perimetrale interna, cedimenti ed assestamenti che andranno ripristinati con un intervento di consolidamento murario tipo "cuci e scuci" ed inserimento di apposite malte ed elementi in ferro leganti con eventuale relazione statica da parte di un tecnico strutturista. Per tali opere si stima un costo all'incirca di **€. 5.000,00** comprensivo anche di oneri accessori per il professionista incaricato;

il W.C. al piano interrato appare in uno stato di abbandono, non viene utilizzato da alcuni anni, con tubazioni, sanitari e rubinetteria con funzionamento da verificare ed eventualmente adeguare tramite un intervento di un tecnico idraulico; per tali opere si stima un costo all'incirca di **€. 2.500,00**.

3.3.4 Intestazione: l'intestazione presso l'Agenzia Entrate del Territorio di Milano IDENTIFICA l'attuale proprietà in:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota del diritto di Proprietà di 1/2;
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota del diritto di Proprietà di 1/2.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: **Nessuna.**

Altre spese: **Nessuna**

Cause in corso: **Nessuna**

Servitù: Nessuna

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

La D.G.R. n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) precisa che per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali resta escluso l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Milano, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE ATTUALE: a tutto il mese di settembre 2025 dal 26/02/2014, le unità immobiliari risultano intestate a:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota del diritto di Proprietà di ½;

xx per la quota del diritto di Proprietà di 1/2. Per:

- **ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO**, trascritta ai nn.2436/1543 in data 16 febbraio 2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 14 febbraio 2017, numero di repertorio 62/37, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**, trascritta a i nn.18123/1 1557 in data 24 ottobre 2018, a seguito di atto amministrativo per Milano 5 Milano (MI) del 11 ottobre 2018, numero di repertorio 3058/9990/17, contro l'eredità xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, devolutasi in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per lo quota di 1/2 del diritto di proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili pignorati.

A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx i beni sono pervenuti per

- **COMPRAVENDITA**, trascritta a Pavia ai nn. 9253/6512 in data 24 settembre 1987, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 08 settembre 1987, numero di repertorio 36587, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà 'in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, avente ad oggetto le originarie consistenze degli immobili di relazione; valore dichiarato in atto £. 170.000.000,00. Al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione urbanistica: con riferimento al **P.G.T. VIGENTE** del Comune di Noviglio (MI), i beni oggetto di pignoramento risultano inseriti in “Ambiti del Tessuto urbano consolidato, TC/B1R” regolamentato dall’ art. 30 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Gli ambiti del tessuto consolidato TC/B1 comprendono le porzioni di territorio di primo ampliamento o sostituzione dei nuclei urbani originari ed includono edificazioni compatte, in generale per singoli edifici/lotti, senza la predisposizione di preventiva pianificazione attuativa. Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto, quali gli allineamenti stradali, i materiali di finimento delle facciate e delle opere accessorie verso gli spazi pubblici (es. recinzioni, arredo, etc...). I beni oggetto di pignoramento risultano quindi, per destinazione ed uso, urbanisticamente conformi al P.G.T. Vigente.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative:

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Noviglio (MI) e dagli atti di provenienza risulta che l’immobile è stato edificato con Autorizzazione edilizia n. 12/1975 del 22/12/1975 con successive varianti n. 3/77 del 24/02/1977; n. 33/78 del 14/12/1978; n. 42/78 del 21/12/1978,

con Abitabilità n. 12 del 26/01/1980. Successivamente dall'atto risulta una C.E. per la chiusura di una portafinestra del 18/07/1983 n. 1662 di prot. e n. 25/1983 di Pratica edilizia. Presso l'Ufficio tecnico comunale, l'ultima pratica assentita, che ne attesta l'attuale consistenza, è il Titolo abilitativo edilizio in sanatoria Protocollo gen. n. 4630, P.C. n. 27/04 del 19/05/2006, relativo al condono di opere consistenti in: ampliamento del piano seminterrato ad uso cantina, trasformazione di sottotetto in locale abitabile, modifica e sistemazione esterne e traslazione edificio sul lotto di pertinenza. (documentazione in allegati)

Variazioni Catastali di provenienza

Il bene oggetto di stima, come ora identificato al Catasto Fabbricati di Noviglio (MI), deriva da: Tipo Mappale del 02/08/2005 Pratica n. MI0562921 in atti dal 02/08/2005 (n. 562921.1/2005) con inserimento in mappa catasto terreni della corretta sagoma d'ingombro del fabbricato; Frazionamento del 20/02/1975 in atti dal 15/12/1977 (n. 8177 con cui sono stati variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:83 e si generava la Particella 145 del Foglio 9 di mq. 1045; Frazionamento del 19/11/1963 in atti dal 15/01/1973 (n. 972) con cui sono stati variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:26; Foglio:9 Particella:82; Foglio:9 Particella:84; Foglio:9 Particella:85; Foglio:9 Particella:86; Foglio:9 Particella:87; Foglio:9 Particella:88; Foglio:9 Particella:89 Foglio:9 Particella:90; Foglio:9 Particella:91; Foglio:9 Particella:92; Foglio:9 Particella:93; Foglio:9 Particella:94; Foglio:9 Particella:95; Foglio:9 Particella:96; e si generava la Particella 83 del Foglio 9 di mq. 2090.

Denuncia di variazione registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano - il 31/08/2005 Pratica n. MI0589930 in atti dal 31/08/2005 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 104826.1/2005).

4 8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: la villetta con accessori s'inserisce in una zona prevalentemente residenziale, in via Puccini 9 in Fraz. Noviglio del Comune di Noviglio

(MI); il tessuto urbano è costituito prevalentemente da edilizia residenziale popolare con caratteristiche, con fabbricati in prevalenza monofamiliari realizzati e ristrutturati in attuazione di piani risalenti alla seconda metà del secolo scorso. La zona è completamente urbanizzata. Il traffico è sostanzialmente limitato ai residenti e la dotazione di posteggi è sufficiente. Il Municipio in cui si collocano tutti i necessari uffici per il pubblico si trova a circa 2 Km. in Frazione Mairano.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici: Noviglio è un Comune di circa 4.500 abitanti della Città Metropolitana di Milano, suddiviso in 5 frazioni, molto distanti fra loro: Mairano (sede Municipale), **Noviglio**, Tainate, S. Corinna, Conigo. Il Territorio del paese, è totalmente pianeggiante a prevalente economia agricola, confina con i Comuni di Zibido San Giacomo, Gaggiano, Rosate, Binasco, Vernate, dista da Milano km.21, 10 km da Rozzano (MI), 16 km da Abbiategrasso (MI). L'autostrada più vicina è il casello di Binasco (MI) A7, autostrada (Milano Genova) che dista circa 5 Km. A livello provinciale il sistema viario si articola su un asse principale costituito: dalla SP 203 che collega in direzione Nord Est con la frazione Mairano sede del Municipio di Noviglio, distante circa 2 Km e con le tangenziali di Milano sempre sull'A/7, uscita Assago, distanti circa 15 Km. Pavia, dista circa 25 Km. ed è raggiungibile percorrendo in direzione sud la SP 203 per poi svoltare nella Ex SS 35 dei Giovi.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di un'abitazione in villini, ovvero fabbricati, con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifinitura proprie di un edificio civile, e dotati di aree coltivate o meno a giardino esclusive, derivante da una costruzione iniziata nell'anno 1975, completata nel corso degli anni successivi, con tecniche e materiali discreti. L'accesso avviene dal cancelletto in ferro di tipo automatizzato coperto con tettoia, con adiacente cancello carraio in ferro ad ante, entrambi in fregio alla via Puccini 9, in Fraz. Noviglio del Comune di Noviglio (MI), percorrendo un camminamento a gradoni in lastre di pietra si giunge nel

portico esterno, da cui, attraverso un portoncino in legno di tipo blindato posizionato nel prospetto est, si accede ai vani interni. L'abitazione, libera su tutti i lati, disposta su tre livelli tra loro collegati da scale interne, è composta da: al piano terreno-rialzato: soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni, tre camere da letto e porticato; al piano primo-sottotetto: camera, disimpegno su scala a chiocciola e terrazzo; al piano seminterrato: tre vani cantina, disimpegno su scala a rampe, Centrale termica, W.C. e box auto. L'area esterna scoperta, di circa mq. 880 al netto del fabbricato, risulta in parte adibita a giardino ben tenuto, piantumato e seminato a prato, con aiuole presenti nei lati nord est ed ovest; mentre il lato sud, piastrellato con beole grigie irregolari, funge da corsello di accesso all'autorimessa, provenendo dal cancello carraio. La climatizzazione invernale è garantita da un sistema impiantistico costituito da termosifoni in ghisa a parete nei locali, alimentati da una caldaia a gas metano a condensazione di recente installazione, che serve anche per la produzione di acqua calda, ubicata al piano seminterrato nell'apposito vano centrale termica comunicante con l'esterno tramite una porta in ferro. Le persiane esterne in legno relative alle finestre ed alle porte finestre dovranno essere oggetto di un intervento di restauro in quanto parzialmente deteriorate. L'immobile risulta attualmente allacciato: alla fornitura gas – metano, all'acquedotto comunale, alla rete fognaria ed alla rete elettrica. L'abitazione, in ogni caso, si presenta attualmente in un discreto stato di conservazione e manutenzione, un discreto livello di finiture ed un buon riscontro d'aria, con impianti compatibili con l'uso e la vetustà del fabbricato, realizzati con metodologie e materiali non più attuali.

SPECIFICHE APPARTAMENTO (misure indicative - rif. sopralluogo data 04/09/2025):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.T.	Soggiorno	30,38	est	discrete
P.T.	Camera 1	15,99	ovest	discrete
P.T.	Camera 2	11,95	ovest	discrete

P.T.	Camera 3	12,35	ovest	discrete
P.T.	Disimp.1	10,23	interne	discrete
P.1	Disimp. 2	5,92	interne	discrete
P.T.	Cucina	15,89	nord-est-sud	discrete
P.T.	Bagno 1	7,68	sud	discrete
P.T.	Bagno 2	6,08	sud	discrete
P.s1.	W.C.	4,60	sud	scarse
P.s1.	C.T.	5,58	ovest	sufficienti
P.1	Camera sottotetto	14,80	est	discrete
P.1	Disimp. su scala	3,40	interna	discrete

- Altezza locali dell'abitazione: circa cm. 300 al P.T.; circa cm. 2,50 al P.1 (sottotetto); circa cm. 2,35 al P.S1; autorimessa circa cm. 235; C.T. e W.C. al P.S1 circa cm. 225

✓ Superficie netta calpestabile P.1, P.T. e P.S1: **mq. 144,85**

✓ Superficie lorda abitazione P.T.,S1 e P1, escluse cantina e box al piano seminterrato:

$$\text{mq. } 184,00 \times 100 \% = \text{mq. } 184,00$$

✓ Superficie lorda portico esterno P.T.: $\text{mq. } 27,00 \times 30 \% = \text{mq. } 8,10$

✓ Superficie lorda terrazzo esterno P.1.: $\text{mq. } 5,80 \times 30 \% = \text{mq. } 1,74$

✓ Superficie lorda cantina P.S1: $\text{mq. } 141,30 \times 30 \% = \text{mq. } 42,39$

✓ Superficie catastale scoperta cortile: $\text{circa mq. } 880,00 \times 5 \% = \text{mq. } 44,00$

✓ **Superficie Commerciale complessiva:** **mq. 280,23**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo

i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un

insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti):

autorimessa - Foglio 9 Particella 145 Subalterno 702, P. S1, categoria C/6, Cl. 5

Superficie lorda catastale circa mq 29,00

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 04/09/2025

➤ **Caratteristiche del Fabbricato**

Copertura: a falde inclinate in latero/cemento con copertura in coppi di cemento, con gronda in cemento a vista, lattoneria con canali, scossaline e discendenti in lamiera brunita — adeguata, non verificabile.

Fondazioni: in cemento armato – non verificabili

Solai: solaio misto con travetti prefabbricati e laterizio, completamente in opera con getto integrativo di cls – integro.

Strutture verticali: in murature portanti da cm. 40 circa, con pilastri esterni nel portico al piano terra / rialzato – sostanzialmente integre, con l'esclusione della muratura perimetrale relativa alla piccola cantina trapezoidale presente nel lato Sud - da ripristinare.

Pareti esterne: intonaco strollato in calce, cemento, sabbia e acqua , tinteggiate – adeguate, sostanzialmente integre.

Area esterna: circa mq. 880, in parte con giardino piantumato e ben tenuto, in parte pavimentata con beole grigie irregolari posate con fuga in cemento. Il perimetro dell'edificio è costituito in prevalenza da un

marciapiede in beole di pietra grigie. L'intera area è cintata nei lati Sud ed Ovest da muro di cinta in muratura intonacato alto circa 2 mt, il lato Nord da rete metallica e siepe sempre verde, mentre il lato prospiciente la via Puccini è protetto da un muretto in c.a con interposti pilastri intonacati con specchi di cancellata in ferro a disegno semplice sui quali insiste una siepe sempre verde, in cui si inseriscono: un cancelletto ad un'anta in ferro con soprastante tettoia in latero cemento con copertura in tegole; un cancello carraio in ferro manuale ad ante (h. circa 200 cm.).

➤ **Componenti Edilizie alloggio**

Ingresso: porta in legno massello di tipo blindato, dotata di sopra luce in vetro satinato, con chiusura – adeguata.

Infissi esterni: serramenti in legno con vetri doppi, protetti da persiane ad ante in legno tinta noce con zanzariere – adeguati, con persiane in parte da restaurare. Portone e portoncino in ferro con vetri presenti nel lato sud relativi all'accesso al box ed alla cantina – adeguati

Soglie e davanzali: in cemento e pietra – adeguati.

Porte interne: a battente in legno massello colore noce, complete di maniglia e ferramenta in ottone nei vani al piano terra e primo – adeguate. In cantina in legno massello e vetri complete di maniglia e ferramenta in acciaio – datate - adeguate all'epoca

Pavimenti interni: in mattonelle di ceramica esagonali con posa in diagonale nei vani uso giorno; in prevalenza ceramica (cm. 30x30) nei bagni P.T. e Ps1; tipo Klinker rettangolari nei vani cantina e w.c. al Piano seminterrato; in parquet di legno nelle camere da letto al

piano terra; in mattonelle rettangolari di ceramica nel terrazzo al piano primo e nel portico al piano terra. La scala interna, che dal piano seminterrato comunica con il piano terra rialzato è in muratura con pedata in marmo; mentre la scala a chiocciola di comunicazione con il piano primo, partente dal soggiorno è in legno duro di abete o simili di tipo elicoidale – adeguati all'epoca di edificazione - sufficienti.

Rivestimenti interni:

cucina: rivestimento piastrelle di ceramica con decoro (cm. 10x10) h. cm. 280; nei *bagni e w.c.* ceramica in piastrelle di ceramica cm. (30x 30) h. cm. 280 – adeguati all'epoca di edificazione /manutenzione- sufficienti.

Plafoni:

intonacati e tinteggiati in tutti i vani – sufficienti.

Tramezzature interne:

in mattoni forati di laterizio spess. cm. 8, intonacati e tinteggiati – adeguate.

➤ **Caratteristiche Impianti**

Elettrico:

prese e punti luce da adeguare - *tensione di rete:* 220 V – prese e punti luce a soffitto e parete. Impianto interno sottotraccia da verificare secondo le vigenti normative –antenna TV - citofono all'ingresso - sufficiente

Idrico:

sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* presa lavello in cucina; 2 bagni al P.T., tutti, con sanitari in ceramica di livello medio, completi di w.c., bidet, lavello, attacco lavatrice, uno con box doccia da circa cm. 90x90 ed uno con vasca da circa cm. 70x180, rubinetteria in acciaio - adeguati all'epoca di edificazione da verificare secondo le vigenti normative - sufficienti. Nel w.c. al piano terra,

degradato ed in stato di abbandono e da risanare, sono presenti water, bidet un lavello ed un box doccia – scarso - da verificare scarichi e funzionamento.

Telefonico:

predisposto.

Termico:

autonomo – con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa posizionati a parete negli ambienti – sufficiente - da verificare secondo le vigenti normative - *alimentazione:* gas metano - presente - *acqua calda:* dalla centrale termica - presente.

Condizionamento:

presente vetusta pompa di calore posizionata a parete nel lato Ovest dell'edificio con split interno al piano terra - funzionamento da verificare.

Rete fognaria:

collegata alla fognatura comunale.

Accessori autorimessa in adiacenza, comunicante direttamente con il vano cantina tramite porta interna in legno, costituita da muratura portante in cemento armato spess. cm. 30 circa; intonacata internamente al civile; pavimento interno in piastrelle tipo klinker; portone di tipo ad ante in lamiera d'acciaio preverniciato; punto luce a soffitto; soletta in latero cemento.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata. Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

In particolare si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° sem. 2024, un valore di riferimento, per immobili simili in normale stato d'uso e manutenzione in zone del centro, pari a € 1.300/mq per l'abitazione e € 1.050/mq per l'autorimessa che, considerando l'attuale momento congiunturale non particolarmente favorevole, lo stato di conservazione e manutenzione, l'epoca di edificazione, viene opportunamente adeguato. Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi **a corpo e non a misura**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Milano. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico di Noviglio (MI)

Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. comm.	Valore sup.	Accessori	VALORE unitario	VALORE totale
Abitazione al P.1, P.Terra/rialzato e P.S1 (Foglio 9 Particella 145 Subalterno 701) con cortile di pertinenza	Mq. 280,23	a corpo	compresi	€ 364.000,00	EURO 385.750,00
Autorimessa (Foglio 9 Particella 145 Subalterno 702)	Mq. 29,00	a corpo	-	€ 21.750,00	

Valore complessivo del lotto: € 385.750,00

(Euro trecentoottantacinquemilasettecentocinquanta/00)

Valore quota di 1/1: € 385.750,00

(Euro trecentoottantacinquemilasettecentocinquanta/00)

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale,

per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

Spese relative a lavori di manutenzione, € 57.862,50 € 10.000,00

Decurtazione per lo stato di possesso: € 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: nessuna

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (già incluso nella decurtazione 15%) € 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 2.800,00

Totale adeguamenti e correzioni della stima € 70.662,50

Pertanto al netto di adeguamenti e correzioni della stima avremo:

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

9.5.1 Valore dell'intero immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si

trova: (€. 385.750,00 - €. 70.662,50) = €. 315.087,50

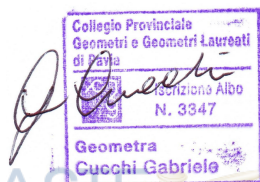
che viene opportunamente adeguato in **€. 315.000,00**

(Euro trecentoquindicimila/00)

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Torrazza Coste, 09/10/2025

il C.T.U.



geom. Gabriele Cucchi

ALLEGATI:

- All.1 Copia perizia Privacy.
- All.2 Visure Conservatoria RR.II.
- All.3 Copia Atto di Provenienza
- All.4 Estratto di Mappa
- All.5 Visure catastali
- All.6 Schede Catastali
- All.7 Stralcio di P.G.T.
- All.8 Documentazione Fotografica
- All.9 Agenzia Entrate - Banca dati quotazioni OMI - Agenzia del Territorio
- All.10 eidotipo esplicativo della difformità riscontrata
- All.11 Copia Autorizzazione comunale riscontrata