

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

**Condominio Casa RE**  
contro

**RG 1055/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Rosaria Bernasconi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in **Vittuone (MI) via Milano 6**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Comune di Vittuone (MI), via Milano n. 6

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

Dati Catastali: foglio **5**, particella **414**, subalterno **2**

### Stato occupativo

Corpo A: libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 89.000,00

da occupati: non ricorre il caso



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

Unità immobiliare sita in Comune di Vittuone (MI), via Milano n. 6, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, composto da soggiorno con balcone, cucinotto, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e cantina di pertinenza al piano cantinato.

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXX come segue (all. da 1 a 3)**

Intestato 1: di

, proprietà per **1/2**

intestato 2:

, proprietà per **1/2**

dati identificativi: foglio **5**, particella **414**, subalterno **2**

dati classamento: cat. **A/3**; classe U; consistenza 5,5 vani; sup. catastale totale 88 mq, Totale escluse aree scoperte 86 mq; rendita € 511,29

indirizzo: Comune di Vittuone (MI), VIA MILANO n. 6 Piano S1 - T;

dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 Pratica n. MI0719890 in atti dal 09/11/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 341564.1/2015)).

**1.4. Coerenze**

Dell'appartamento dall'ingresso in senso orario: parti comuni (vano scala); vuoto su parti comuni (cortile mapp. 414); vuoto su parti comuni (cortile mapp. 746); vuoto su parti comuni (cortile mapp. 746); altra unità immobiliare di proprietà di terzi, enti comuni (vano scala/ascensore).

della cantina dall'ingresso in senso orario: parti comuni; terrapieno su parti comuni; altra UIU.





Estratto di mappa catastale.

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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

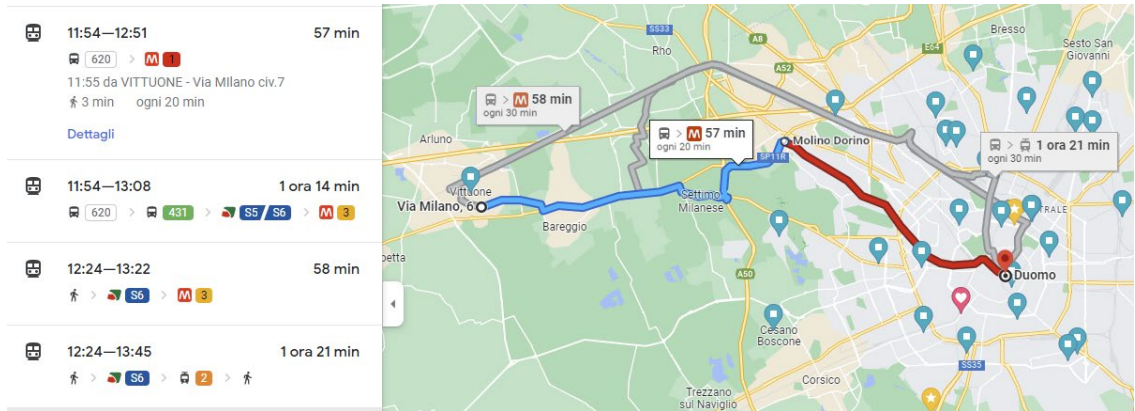
**Caratteristiche zona:** l'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato di recente realizzazione ubicato in Via Milano n. 6 a Vittuone, Comune posto ad Est di Milano, a circa 25 km dal capoluogo, in una zona residenziale ad est del centro del paese.

**Area urbanistica:** residenziale e commerciale a traffico locale con discreta possibilità di parcheggio e caratterizzata da alcuni fabbricati condominiali di recente realizzazione e da villette di contenuta volumetria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Principali collegamenti pubblici:** sufficienti i collegamenti di mezzi pubblici di superficie con le linee autobus Z620, Z622 e Z643. Vittuone è servita dalla fermata ferroviaria di Vittuone -Arluno; la stazione, posta sulla linea Torino-Milano, è servita dai treni della linea S6 (Novara-Treviglio) del servizio ferroviario suburbano di Milano Servizi offerti dalla zona: sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, farmacie, bar, centri sportivi, banche, supermercati e spazi verdi.





## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Palazzina con accesso pedonale e carraio da via Milano, costituita da sei piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a cantine. Il condominio è dotato di edificio a box privati posto sul retro in corpo autonomo.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: ad intonaco le principali, rivestite in mattoncini le laterali. Il basamento è rivestito con pietre rustiche;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- androne: pareti tinteggiate;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6 e 7)

### CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Vittuone (MI), via Milano n. 6, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, composto da soggiorno con balcone, cucinotto, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e cantina di pertinenza al piano cantinato.

#### Appartamento

- esposizione: triplo affaccio nord/sud/ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: alluminio con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato finitura noce;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino h pensili;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente – non verificato;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa e caldaia murale a gas installata in cucina;
- acqua calda sanitaria: autonomo ma priva di scaldacqua;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m 3,2 circa;
- condizioni generali: mediocri.

#### Cantina

- porta d'accesso: in legno;



- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati e imbiancati;
- punto luce: non presente.

## 2.4. Certificazioni energetiche

### CORPO A

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 22/06/2022.

L'unità immobiliare era vuota al momento del sopralluogo, priva anche di mobilio.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esegutati (o uno di essi).

## 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Luigi Cambri Notaio in Milano, che fa stato fino al 28/10/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

Proprietà per **1/2** di

Proprietà per **1/2** di

In forza di atto di compravendita atto notaio dott.ssa Gilda Corvaja Barbarito del 23/03/2006 rep. N. 126755/11392 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia il 18/04/2006 ai n.ri 10044/5497

Precedenti proprietà

- Anna CUFONE c.f. CFNNNA55D60H565E in forza di atto di compravendita notaio Sergio Bucchini di Magenta (MI) del 4/6/1999 rep. N. 37211 trascritto in Pavia il 21/6/1999 ai n.ri 8078/5665

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Luigi Cambri Notaio in Milano, che fa stato fino al 28/10/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**



- .....
- **Misure Penali**  
.....
  - **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
.....
  - **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
.....

Eventuali note/osservazioni: .....

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

▪ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario

ISCRIZIONE del 18/04/2006 - Registro Particolare 1996 Registro Generale 10045 Pubblico ufficiale GILDA CORVAJA BARBARITO Repertorio 126756/11393 del 23/03/2006

- Pignoramenti

Pignoramento TRASCRIZIONE del 05/10/2021 - Registro Particolare 12953 Registro Generale 18965 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11417 del 30/07/2021

- Altre trascrizioni  
.....

Eventuali note/osservazioni: .....

- Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti il 4/4/2022  
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

**6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato dalla Rag. Teresa Barbera con sede Via Vittorio Veneto, 32, 20010 Vittuone MI.

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 40,89

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/05/2021 AL 30/04/2022 e che le spese sono pari a € 2889,16.

Spese ordinarie annue di gestione immobile \_\_\_\_/\_\_\_\_: € .....

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € .....

Eventuali spese straordinarie già deliberate: DUE RATE SCADUTE 15/04/2022 -15/06/2022 E LEALTRE DUE 15/08/2022 E 15/10/22

Cause in corso: nessuna



Eventuali problematiche strutturali: no.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Estratto dall'atto di proprietà:

SONO PARTI COMUNI IL CORTILE AL MAPPALE 414, LE SCA LE, GLI ASCENSORI, IL LOCALE ARGANO, I PIANEROTTOLI, I CORRIDOI, IL LOCALE CALDAIA ED AUTOCLAVE, LA FACCIATA, IL TETTO ED IL SOTTOTETTO; 2) IL MAPPALE 746 E' DI PROPRIETA' DI TERZI ED E' GRAVATO DA SERVITU' DI ACCESSO PEDONALE E CARRAIO, DI PASSAGGIO SERVIZI ED URBANIZZAZIONE NONCHE' DI DEPOSITO SERBATOIO GASOLIO A FAVORE DEL MAPPALE 414; 3) IL MAPPALE 747 E' DI PROPRIETA' DI TERZI ED E' GRAVATO DA SERVITU' DI ACCESSO ESCLUSIVAMENTE PER LA MANUTENZIONE DEL FABBRICATO AL MAPPALE 414.

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Vittuone in zona b1.1 ambiti a struttura consolidata a destinazione residenziale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

	a1: nuclei di antica formazione
	a2: beni ambientali, storico artistico monumentali
	a3: altri immobili soggetti a tutela
	b1.1a-b1.1b: ambiti a struttura consolidata a destinazione residenziale
	b1.2: ambiti a struttura consolidata a destinazione secondaria
	b1.3: ambiti a struttura consolidata a destinazione terziaria
	b2.1: aree di trasformazione
	b2.2: aree di sviluppo
	e1: terreni agricoli di tutela e valorizzazione paesistica
	e2: terreni agricoli di interesse naturalistico



Estratto dal PGT di Vittuone.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

L'edificio è stato realizzato in attuazione di Nulla Osta del 30/12/1961.

L'edificio è stato soprallazato di due piani con Nulla Osta del 20/07/1962.





Il 28/12/1962 è stata rilasciato Certificato di Abitabilità.

#### 7.2. Conformità edilizia:

L'unità immobiliare è conforme dal punto di vista edilizio e urbanistico.

#### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Vani principali	83,50	1,00	83,50
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	5,00	0,30	1,50
Cantina/soffitta non comunicante	2,50	0,25	0,63
<b>totale</b>	<b>91,00 mq</b>		<b>85,63 mq</b>

## 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 dei beni 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 e parametri estimativi**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: VITTUONE

Fascia/zona:Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1000	1400

Valore normale unitario OMI con applicazione coefficienti di Piano e di Taglio come da provvedimento Agenzia delle Entrate del 27/07/2007

	Valore	Coefficiente
Piano (Kp)	Terreno	0,20
Taglio superficie (Ks)	70 < 120 mq	0,50
<b>K = (Ks + 3 * Kp)/4</b>		<b>0,28</b>

Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMI max-Val OMImin)\*K **€ 1.110,00**

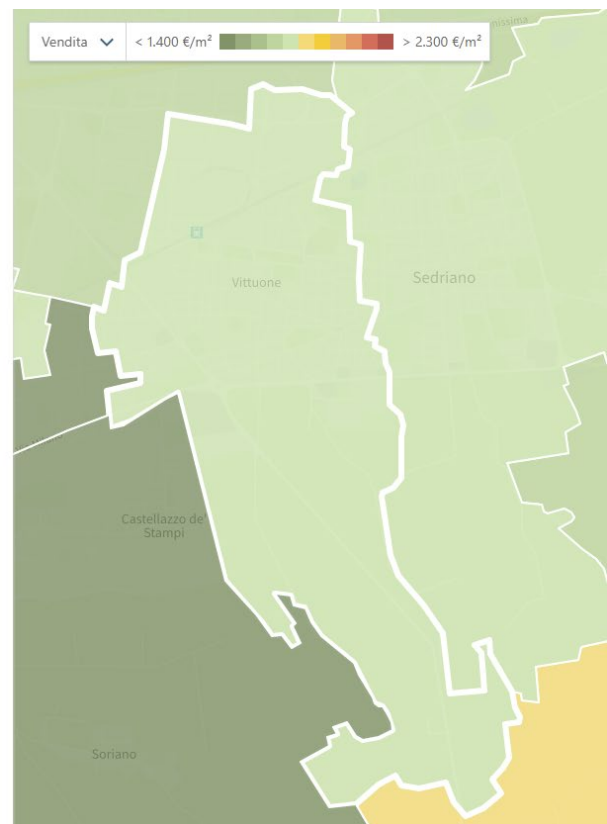
- Immobiliare.it. Dati aggiornati a giugno 2022.

**Vittuone**

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Vittuone, sia in vendita sia in affitto.



A Giugno 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.762 al metro quadro**, con un aumento del **7,70%** rispetto a Giugno 2021 (1.636 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Vittuone ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2022, con un valore di **€ 1.762 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.607 al metro quadro.



**9.3. Valutazione:**

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione Civile A2	85,625	1.100 €/mq	€ 94.187,50
<b>totale</b>			€ 94.187,50

**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

<b>Lotto 01</b>	
Valore Appartamento	€ 94.187,50
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€ 4.709,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	-
<b>Totale</b>	€ 89.478,13
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni e libero (valore arrotondato)</b>	€ 89.000,00

**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**

Non applicabile

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non applicabile

**12. 2. CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Nessuna criticità

Il sottoscritto Arch. Federico Reyneri 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 05/07/2022

Aggiornamento 05/09/2022

l'Esperto Nominato

### **ALLEGATI**

- all. 1.** Elaborato planimetrico
- all. 2.** planimetria catastale
- all. 3.** visura storica catastale
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** ispezione ipotecaria per immobile
- all. 6.** Comunicazioni Amministratore condominio
- all. 7.** Titoli edilizi
- all. 8.** Titolo di proprietà
- all. 9.** Elementi per stima

