

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1249/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flaviana Boniolo**
Custode Giudiziario: **dott. Giuseppe Fantigrossi**
Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento e cantina sito in
Milano via Cusago, 21



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense

progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Corpo **A**
Beni in Milano via Cusago, 21
Dati catastali Foglio 413 Particella 165 subalterno 707
Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico

Dati Catastali

Corpo **B**
Beni in Milano via Cusago, 21
Dati catastali Foglio 413 Particella 165 subalterno 711
Categoria C/2 Magazzini e locali di deposito

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero 155.000,00 €
da occupato non ricorre

1. Identificazione dei beni immobili pignorati

1.1 Descrizione del bene

In Comune di **Milano via Cusago 21cortile interno piano 2-S1** immobile ad uso abitazione
 composto da: **ingresso, due camere, ripostiglio, lavanderia (utilizzata come ripostiglio),
 bagno e soggiorno-cucina; oltre a vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato,
 censito con scheda autonoma (corpo B)**

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** **piena proprietà**

dell'immobile di **Esecutata**

nata a **Lodi** il **04/04/1991** CF: **BBBCCC11D22F333G**

nubile all'atto dell'acquisto.

Altri comproprietari: **nessuno**

1.3 Identificato al catasto **fabbricati** come segue:

Intestatari: **Esecutata** piena proprietà 1/1
nessuno

Corpo	A				
Dati catastali:	Foglio	413	Particella	165	Subalterno 707
	Cat.	A/3	Classe	4	Cons. 5 vani
	Sup.	97	escl. aree scoperte	97	R.C. 671,39 €

Indirizzo: **Milano via Cusago, 21**

Dati derivanti da: *Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie*

Corpo	B				
Dati catastali:	Foglio	413	Particella	165	Subalterno 711
	Cat.	C/2	Classe	5	Cons. 7 mq
	Sup.	11	escl. aree scoperte	11	R.C. 15,55 €

Indirizzo: **Milano via Cusago, 21**

Dati derivanti da: *Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie*

1.4 Coerenze

Coerenze da **N** in senso orario:

Corpo A: *Cortile (part. 163); altra ditta (part. 719); giardino (part. 118);
 altra ditta (part. 164)*

Corpo B: *Cortile (part. 163); cortile (part. 730) e cortile (part. 719); altra U.I.U. e
 corridoio; altra ditta U.I.U.*

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

Nulla da segnalare

2. Descrizione dei beni

2.1 Descrizione sommaria di quartiere e zona

In Comune di	Milano via Cusago 21 cortile interno piano 2-S1		
Fascia / zona	Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO		
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, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, carabinieri, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di I grado, scuola secondaria di II grado, ospedale, spazi verdi e/o Aree Agricole		
Principali collegamenti pubblici:	di superficie a	120 m ; fermata	M1 3.300 m
Collegamento alla rete autostradale:	a circa km	2,5 svincolo di	A50

2.2 Caratteristiche descrittive

a) Esterne (condominio)

Edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni cinquanta del secolo scorso

Struttura	muratura
Facciate	intonacate
Accesso	portoncino alluminio vetro
Scala interna	c.a. a soletta rampante
Ascensore	assente
Portineria	assente
Cond. generali dello stabile	discrete

b) Interne (immobile)

Si tratta di un appartamento sito al piano secondo all'interno di un edificio di 3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato dove sono ubicate le cantine. L'edificio è all'interno di un cortile. All'appartamento si accede dal pianerottolo del piano secondo, unico appartamento al piano. Lo stabile è ubicato in Milano, via Cusago, 21 in zona suburbana (periferia Ovest) zona Quinto Romano.

L'edificio si presenta in buone condizioni esterne e interne.

Le finiture sono di tipo civile. L'immobile è stato ristrutturato da pochi anni. si segnala parquet danneggiato vicino la porta della camera matrimoniale.

Entrando nell'appartamento, troviamo l'ingresso che disimpegna i vari ambienti: soggiorno/cucina, bagno, lavanderia (sono presenti solo attacchi ma è adibita a locale deposito), un piccolo ripostiglio e le due camere da letto. Nella camera bambini è presente un velux non denunciato nelle pratiche edilizie e nella scheda catastale.

Il bagno è dotato di WC, lavabo, bidet, doccia e vasca. La cantina è al piano seminterrato. Tutti i locali hanno finiture di tipo civile. La porta d'ingresso è blindata. Trattandosi di locale mansardato, l'altezza dei locali è variabile da 1,50 m nelle zone perimetrali, fino a 3,10 m sotto la trave di colmo, la cantina ha altezza di 2,00 m. Tutti gli impianti (idrico, elettrico, gas, telefonico, antenna TV) sono funzionanti. Sono presenti le certificazioni risalenti al recupero del sottotetto (2007). L'edificio è realizzato in muratura portante con copertura a falda in legno. Le pareti esterne sono intonacate. I serramenti esterni sono in legno e vetro senza parti oscuranti. All'interno tutti i pavimenti sono in ceramica, nelle camere in parquet. Le pareti sono con rivestimento in piastrelle in bagno (h. 1,20 m), nella zona doccia l'altezza è di 2,00 m, intonacate e tinteggiate negli altri locali. Tutti i serramenti interni (porte) sono in legno e vetro. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è buono. L'appartamento ha una superficie commerciale di m² 99,00, computando la cantina al 25%.

Appartamento

Esposizione **doppia**

Pareti **tinteggiatura; rivestimento bagno h. 1,20 m, nell'angolo doccia 2,00 m; cucina solo sottopensili**

Pavimenti **parquet nelle camere e ceramica negli altri locali**

Infissi esterni **legno e vetro doppio; non sono presenti scuri tranne che per un velux**

Infissi interni **legno e vetro**

Porta d'ingresso **blindata**

Imp. Citofonico **presente**

Imp. Elettrico **sottotraccia**

Impianto Idrico **sottotraccia**

Imp. Termico **autonomo con pompa di calore, radiatori e vasca di accumulo**

Condizionamento **solo predisposizione**

Acqua calda **tramite vasca di accumulo. Presente anche impianto fotovoltaico non vendibile**

Servizio igienico **WC, lavandino, bidet, doccia e vasca**

Altezza dei locali **variabile da 1,5 a 3,1** m

Condiz. generali **buono stato, parquet rovinato in prossimità della porta della camera matr.**

Cantina

Porta d'ingresso **legno**

Pavimento **piastrelle in ceramica**

Pareti e soffitto **tinteggiate**

c) descrizione zona

Ci troviamo alla periferia di Milano in zona Ovest tra i quartieri Baggio, Quinto Romano e Muggiano. La zona è dotata di tutti i servizi principali, e discretamente servita dai mezzi pubblici, a circa 3 km dal capolinea Bisceglie M1 e a circa 2,5 km dalla tangenziale Ovest (A50). L'immobile è all'interno di un cortile e quindi non risente del traffico stradale.

2.3 Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica, in quanto scaduta nel 2019

2.4 Certificato di Idoneità Statica

Assente

2.5 Certificazioni impianti

Presenti (vedi allegato)

2.6 Fotografie

Vedi allegato 3

3. Stato occupativo

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il **13/11/23**, è stato possibile accedere ai beni grazie all'esecutata, che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia.

L'accesso è avvenuto in presenza del custode nominato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Occupato da esecutato e famiglia

5. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione allegata in atti alla data del 06/03/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 27/11/2023 si evince:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

Domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche

Nessuna

convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540, c. 2, anche ove non trascritto

Nessuna

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Nessuno

altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria nessuna

Ipoteca giudiziale iscritta il 21/09/2022 ai nn. 13921/72044 derivante da atto giudiziario Tribunale di Milano in data 01/03/2022 rep. 4312 a favore Impresa Individuale EDILART di La Duca Vincenzo con sede in Milano c.f. 11674670150
contro Esecutata
Importo ipoteca € 20.000,00
Grava sui beni oggetto di pignoramento

Ipoteca legale nessuna

Pignoramenti

Pignoramento del 14/02/2023 rep. 2061 trascritto il 02/03/2023 ai nn. 14029/10458 contro Esecutata per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di La Duca Vincenzo c.f. LDCVCN56H16L609U

Altre trascrizioni

Nessuna

5.3 Verifica immobile ricadente art.1 comma 376 ss. L.178/2020

Non rientra

6. Condominio e altre informazioni per l'acquirente

L'immobile è una piccola palazzina non obbligata ad avere un amministratore. Le poche spese comuni sono gestite dai singoli proprietari.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **non dichiarate**
Millesimi di riscaldamento: **riscaldamento autonomo**

Spese ordinarie annue di gestione immobile dichiarate verbalmente dall'esecutata: **1.000,00 €**
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del _____ riguardanti
_____ e gravanti sull'immobile per

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non presenti o non note

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
Nessuno

Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili: **No**

7. Verifica Edilizia, Urbanistica e Catastale

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata **prima del** 1967 (1932 e 1958).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in NAF (Nuclei di Antica Formazione) - Ambiti di ridefinizione del Paesaggio Urbano - Classe di fattibilità geologica IIIc - ARU (Ambiti di Rinnovo Urbano) 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:

Fascia di rispetto cimiteriale 200 m

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Tipo	n.	del
Licenza di costruzione	707	24/06/1932
e	36910/498/1958	12/02/1959
DIA	188172	28/02/2005
e variante	824099	30/08/2006
Agibilità/abitabilità	546956	14/06/2007

7.2 Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme**.

Gli abusi consistono in presenza di un velux in una camera non segnalato negli elaborati grafici approvati.

L'abuso è sanabile mediante: SCIA in sanatoria con pagamento di sanzione di 1.000,00 €, oneri professionali pratica architettura 1.500,00 € oltre oneri, oneri professionali per dichiarazione strutturista 1.000,00 € oltre oneri, per un totale lordo stimato in circa 4.200,00 €. In alternativa

Costi stimati: **4.200,00 €**

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Gli abusi consistono in mancata segnalazione di velux in una camera

sono sanabili mediante: presentazione di nuova scheda per migliore identificazione planimetrica

Costi stimati: **450,00 €**

8. Consistenza

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale lorda è la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati dal valutatore. Sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di 1,50 m.

La superficie commerciale lorda indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma

Destinazione	u.m.	Superficie catastale	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m ²	97,00	100%	97,00
Cantina	m ²	7,00	25%	1,75
		104,00		98,75
		Superficie commerciale lorda		99,00

9. Stima

9.1 Criterio di stima

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

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

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

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo	1° semestre 2023	
Comune	Milano	
Fascia/Zona	Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO	
Valori di mercato	min	MAX
Vendita	1.450,00	2.250,00 €/m ²
Locazione	5,50	8,20 €/m ² /mese
Valore nominale OMI		1.790,00 €/m ²

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo	dic-23	
Comune	Milano	
Fascia/Zona	BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO	
Valori di mercato	min	MAX
Vendita	1.792,00	2.035,00 €/m ²
Locazione	5,77	7,06 €/m ² /mese
Valore con applicazione dei coefficienti correttivi:		1.722,15 €/m ²

ALTRE FONTI

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:	1.700,00 €/m ²
--	---------------------------

Dalla media dei valori su riportati che tengono conto dei coefficienti correttivi come da calcoli allegati si fissa come più probabile valore di mercato:

1.737,38 € /m² che si arrotonda a: 1.700,00 € /m²

9.3 Valutazione del Lotto **1**

Descrizione	Cat. Catasto	Superficie	Valore €/m ²	Valore complessivo
Abitazioni di tipo economico	A/3	99,00	1.700,00 €	168.300,00 €

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

Valore Lotto	1	168.300,00 €
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito		-8.415,00 €
spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,		-4.650,00 €
bonifiche da eventuali rifiuti		0,00 €
stato d'uso e manutenzione (già valutato in sede di stima)		0,00 €
eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63,		0,00 €
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del		0,00 €
	Totale da decurtare	-13.065,00 €
	Prezzo a base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni	155.235,00 €
	che si arrotonda a:	155.000,00 €

Valore a base d'asta in caso di immobile OCCUPATO non ricorre

In caso di pignoramento di quota indicare il valore della quota pignorata
quota pignorata pignorato intero

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. Congruità Canone di Locazione

Non ricorre il caso.

11. Giudizio di divisibilità

Non ricorre il caso.

Allegati

- 1) Descrizione del bene
- 2) Vincoli giuridici
- 3) Fotografie
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Certificazioni impianti
- 6) Titolo di provenienza
- 7) Titoli edilizi
- 8) Agibilità
- 9) Valori di stima