



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 1029/2020

GIUDICE: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Alessandro D'Alessandro

RELAZIONE DI STIMA - aggiornamento 24/03/2021

Lotto 1 - unità immobiliare in Milano - via Cusago 90



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**
Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477
Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582
Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano
e-mail: cavallo.alessandra@fastwebnet.it
PEC: cavallo.10477@oamilano.it



SOMMARIO

| | |
|---|-----------|
| INDICE SINTETICO | 2 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI | 3 |
| 1.1. Descrizione del bene | 3 |
| 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato..... | 3 |
| 1.3. Identificazione catastale..... | 3 |
| 1.4. Coerenze | 4 |
| 2. DESCRIZIONE DEI BENI | 4 |
| 2.1 Inquadramento territoriale..... | 4 |
| 2.2 Caratteristiche descrittive edificio..... | 5 |
| 2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati..... | 7 |
| 2.4 Attestato di Prestazione Energetica | 8 |
| 2.5 Certificazioni conformità impianti..... | 8 |
| 2.6 Certificazioni idoneità statica | 8 |
| 2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili..... | 9 |
| 3. STATO OCCUPATIVO | 9 |
| 3.1 Detenzione dei beni | 9 |
| 3.2 Contratti di locazione/comodato | 9 |
| 4. PROVENIENZA | 9 |
| 4.1 Attuali proprietari | 9 |
| 4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)..... | 10 |
| 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 10 |
| 5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente | 10 |
| 5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni..... | 10 |
| 5.1.2 Misure penali | 10 |
| 5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite | 10 |
| 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione..... | 10 |
| 5.1.5 Altre limitazioni d'uso | 10 |
| 5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura | 10 |
| 5.2.2 Iscrizioni | 10 |
| 5.2.3 Pignoramenti | 11 |
| 6. ALTRE INFORMAZIONI | 11 |
| 6.1 Informazioni condominiali..... | 11 |
| 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE | 11 |
| 7.1 Pratiche edilizie | 11 |
| 7.2 Conformità edilizia | 12 |
| 7.3 Conformità catastale | 12 |
| 7.4 Situazione urbanistica..... | 12 |
| 8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA | 12 |
| 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza | 12 |
| 8.2 Calcolo della superficie commerciale..... | 13 |
| 9. STIMA DEI BENI | 14 |
| 9.1 Criterio di stima..... | 14 |
| 9.2 Fonti di informazione..... | 14 |
| 9.3 Calcolo del valore di mercato | 15 |
| 9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria | 15 |
| 10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE | 15 |
| 11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' | 15 |
| 12. ALLEGATI | 17 |



INDICE SINTETICO

Lotto 1

abitazione

Indirizzo e piano: _____ Milano, via Cusago 90, P 2°
Categoria: _____ abitazioni di tipo popolare A/4
Tipologia: _____ appartamento 2 locali e servizi, ripostiglio
Dati Catastali: _____ foglio 412, particella 23, subalterno 9
Diritto e quota: _____ Proprietà per 1/1
Comproprietari: _____ nessuno
Stato di possesso: _____ occupato senza titolo
Creditori iscritti: _____ no
Misure penali: _____ no
Continuità delle trascrizioni: _____ si
Conformità edilizia e urbanistica: _____ si
Conformità catastale: _____ si
Accessibilità ai soggetti diversamente abili: ___ no, adattabile
Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no

Superficie commerciale: _____ **49,00 m²**

Valore vendita giudiziaria lotto libero: _____ **€ 88.350,00**



Immobili in Milano Via Cusago 90

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., certificazione redatta in data 02/11/2020, dal notaio Carmelo Candore, Arcisate (MI).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Nel Comune di Milano, via Cusago 90, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, costituito da due locali e servizio, oltre ripostiglio esterno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 piena proprietà degli immobili di:

1. *[Redacted]*

2. *[Redacted]*

coniugati in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto (secondo il regime patrimoniale previsto dalla legge equadoriana).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione catastale

Appartamento e cantina

- **Dati identificativi:** foglio 412, particella 23, subalterno 9
- **Dati di classamento:** abitazione di tipo popolare A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 50, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 50, rendita € 232,41
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Cusago 90, P. 2°

- **Intestati:**

[Redacted]
Proprietà ½

[Redacted]
Proprietà ½

- **Dati derivanti da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2007 protocollo n. MI0866604 in atti dal 11/10/2007 variazione di classamento (n. 70481.1/2007)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/10/2006 protocollo n. MI0608070 in atti dal 12/10/2006 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 65730.1/2006)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

- **Annotazioni:**

- 09/11/2015 Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
- 12/10/2006 Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)



1.4. Coerenze

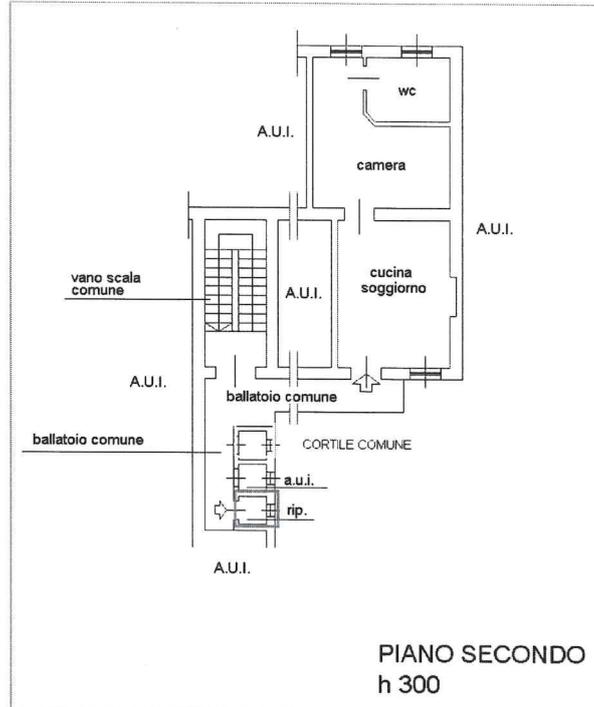
Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** altra Unità Immobiliare, prospetto su altra Ditta mapp. 116, altra Ditta mapp. 26, prospetto su altra Ditta mapp. 27, prospetto su cortile comune mapp. 24;

- **del ripostiglio:** ballatoio comune, altra Unità, prospetto su cortile comune su due lati mapp. 24

Eventuali osservazioni:

- il debitore occupa erroneamente un ripostiglio al piano secondo, intestato ad altro soggetto estraneo alla procedura, nel caso di vendita è necessario provvedere alla corretta attribuzione dei ripostigli



Ripostiglio occupato erroneamente

Ripostiglio di pertinenza

Allegato 1: visura storica

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

In Comune di Milano, via Cusago 90, Municipio 7

Fascia/Zona: suburbana, Quinto Romano, Cusago, Baggio

Destinazione funzionale prevalente: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Attrazioni paesaggistiche/storiche: Cascina Monastero, Parco delle Cave

Servizi di zona (nel raggio di 1 km):

- negozi vario genere, ufficio postale, ospedale S. Carlo, giardini pubblici, impianti sportivi, scuole, edificio di culto, Acquatica Park, centro ippico, casa funeraria

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- Autobus: linea 58 - fermata via Noale/Certosa - distanza 450 m;
- strade: A/50 - distanza 450 m - svincolo Cusago/Baggio





Fig. 1 - 2: inquadramento territoriale - vista aerea del fabbricato

2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il complesso immobiliare in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si trova a Milano, con accesso da via Cusago. E' costituito da due corpi di fabbrica indipendenti (tipologia a ringhiera), con unico accesso dalla strada e piccolo cortile interno comune.

La posizione del complesso residenziale è estremamente periferica, ma facilmente raggiungibile in auto dalla vicina tangenziale (svincolo Cusago/Baggio).

Il fabbricato dove è ubicato l'appartamento in oggetto è interno al cortile ed costituito da un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano interrato.

La struttura dell'edificio è tradizionale: muri portanti e copertura a falde.

Lo stato manutentivo sia delle parti esterne (facciate, cortili, accessi), è da considerarsi complessivamente discreto.

Servizio di portineria assente, ascensore assente.



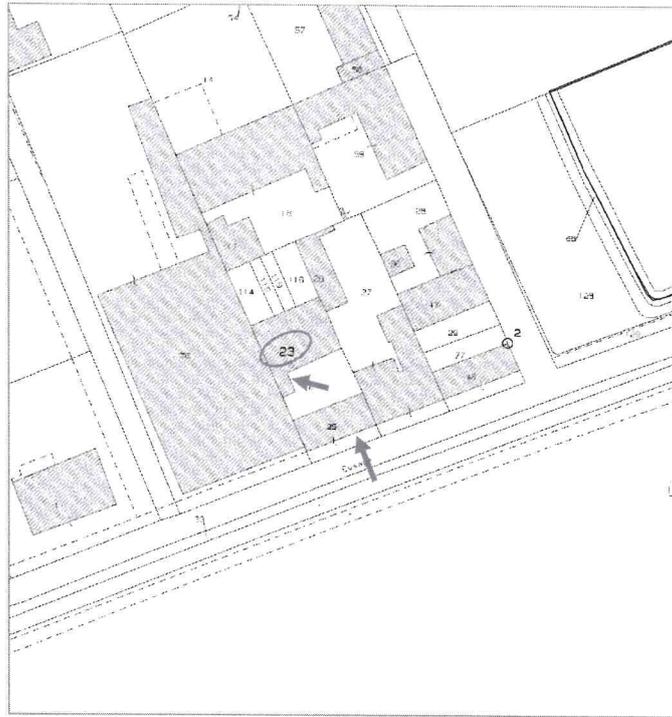


Fig. 3: estratto mappa, complesso immobiliare, individuazione ingresso pedonale e carrabile, accesso fabbricato sub. 23



Fig. 4 - 5: vista fabbricato e accesso dalla strada, individuazione immobile

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).



Descrizione dettagliata:

| | |
|--|---------------------------|
| <i>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</i> | <i>stato conservativo</i> |
| Facciate: intonaco liscio tinteggiato | Normale |
| Portone d'ingresso: --- | --- |
| Pavimentazione esterna: cemento | Scadente |
| Scala: pedate in granito, pianerottoli in cementine esagonali colorate, corrimano ferro verniciato, pareti circostanti tinteggiate | Normale |
| Manto di copertura: copertura a falde (manto non visibile) | --- |

| | |
|---------------------------|---------------------------|
| <i>impianti:</i> | <i>stato conservativo</i> |
| Citofonico: si | Normale |
| Ascensore: no | --- |
| Elettrico: si | Normale |
| Termico centralizzato: no | --- |
| Idrico: si | Normale |
| Rete fognaria: si | Normale |

| | |
|--|---------------------------|
| <i>strutture:</i> | <i>stato conservativo</i> |
| Copertura: struttura a falde probabilmente legno | --- |
| Solai: --- | Normale |
| Strutture verticali: mattoni pieni | Normale |

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

Descrizione dettagliata:

finiture dell'appartamento e ripostiglio *stato conservativo*

Piano 2

Esposizione: doppia su cortili interni

| | | |
|-------------------|---|----------|
| Soggiorno/cottura | Pavimentazione: laminato tipo legno (rotto zona ingresso 1 mq) | Normale |
| | Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice (muffe per ponti termici), zona cottura piastrellata | Normale |
| | Soffitti: tinteggiatura semplice | Normale |
| | Infissi interni: porta ingresso blindata | Scadente |
| | Infissi esterni: finestra alluminio + vetrocamera, persiane alluminio | Normale |
| Bagno | Sanitari: vasca, lavabo, bidet, wc | Normale |
| | Pavimentazione: piastrelle ceramica | Normale |
| | Rivestimenti interni: piastrelle ceramica e tinteggiatura semplice (muffe diffuse) | Scadente |
| | Soffitti: tinteggiatura semplice (muffe) | Scadente |
| | Infissi esterni: finestra alluminio + vetrocamera, persiane alluminio | Normale |
| | Infissi interni: porta legno a battente | Normale |



| | | |
|-------------|--|----------|
| Camera | Pavimentazione: laminato tipo legno | Normale |
| | Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice (muffe) | Scadente |
| | Soffitti: tinteggiatura semplice (muffe) | Scadente |
| | Infissi interni: --- | --- |
| | Infissi esterni: alluminio + vetrocamera, persiane alluminio | Normale |
| Ripostiglio | Pavimentazione: cemento | Scadente |
| | Rivestimenti interni: intonaco civile rustico | Scadente |
| | Infissi esterni: porta in legno | Scadente |

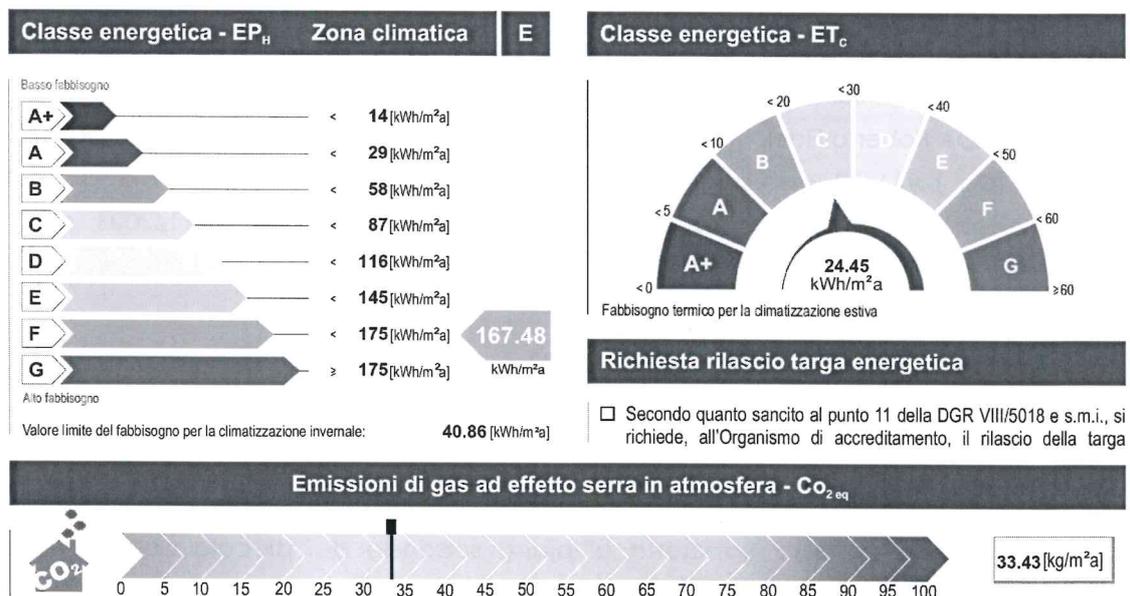
Note: il ripostiglio descritto è quello occupato erroneamente dal debitore, quello di pertinenza non era visitabile perché occupato da altro soggetto estraneo alla procedura

Allegato 2: planimetria catastale

2.4 Attestato di Prestazione Energetica

Risulta registrato nella banca dati del CEER:

- codice identificativo: **15146-010354/13**
- registrato il: **05/04/2013**
- valido fino al: **05/04/2023**
- classe energetica EP_{gi} (climatizzazione invernale): **F - 167,48 kWh/m²a**



Allegato 3: certificazione APE

2.5 Certificazioni conformità impianti

- Impianto di riscaldamento: autonomo a gas, certificazione non disponibile, segnalato difetto alla caldaia (perdita pressione)
- Produzione acqua calda sanitaria: caldaia a gas (riscaldamento + acqua sanitaria)
- Conformità impianto elettrico: nessuna certificazione disponibile

2.6 Certificazioni idoneità statica

Non disponibile



2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità limitata, scala comune adattabile con montascale elettrico o ascensore esterno.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 04/02/2021, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Alessandro D'Alessandro, era presente la figlia della debitrice.

L'appartamento risultava occupato.

3.2 Contratti di locazione/comodato

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati.

Allegato 4: ricerca locazioni Agenzia Entrate

4. PROVENIENZA

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietari (dal 10/11/2006 ad oggi) in forza di atto di compravendita in autentica notaio dott. Elisabetta Romano - Trezzano s/n Naviglio, Milano, in data 10/11/2006, rep. n. 45658/1505, trascritto a Milano 1 in data 17/11/2006 ai nn. 56443/95232

Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:

- prezzo della vendita 10/11/2006: € 130.000,00

- a favore:

- contro:

- oggetto della vendita:

In Comune di Milano, appartamento posto al piano secondo, composto da due locali oltre servizio, con annesso gabinetto al piano secondo del piccolo corpo laterale dell'edificio ospitante i servizi igienici.

Censiti come segue: Catasto dei Fabbricati, foglio 412, mappale 23, subalterno 9, via Cusago 90, piano 2, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, rendita catastale euro 232,41

- dichiarazioni ai sensi della disciplina urbanistica:

"...le opere di costruzione dell'edificio in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, e che, successivamente, sono state eseguite opere... per le quali è stata presentata denuncia di inizio attività al Comune di Milano in data 26 luglio 2006, protocollo n. 738964/2006..."

Allegato 5: atto provenienza



4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Al ventennio i beni erano di proprietà dei signori
acquisto dal sig. con atto in autentica notaio Leonardo Soresi di Milano,
in data 23/12/1999 repertorio n. 71996, trascritto a Milano 1 in data 21/01/2000 ai nn.
2039/2956.

Con atto a rogito notaio Elisabetta Romano - Trezzano s/n Naviglio, Milano, in data
10/11/2006, rep. n. 45658/1505, trascritto a Milano 1 in data 17/11/2006 ai nn. 56443/95232,
i signori hanno venduto ai signori
[quota 1/2) e [quota 1/2) il bene oggetto
di procedura.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e le iscrizioni.

5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni
Nessuna formalità trascritta

5.1.2 Misure penali
Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite
Nessuna formalità trascritta

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione
Nessuna formalità trascritta

5.1.5 Altre limitazioni d'uso
Nessuna formalità trascritta

5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

5.2.2 Iscrizioni

Ipoteca volontaria: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Contro:

A favore: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - Siena**

10/11/2006 - atto notarile - notaio Elisabetta Filomena Romano - Trezzano s/n Naviglio,
repertorio n. 45659/1506

17/11/2006 - iscritta a Milano 1 ai nn. 20224/95233

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 150.000,00 Interesse: 5,58% annuo Totale: € 300.000,00

Durata: 30 anni

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 412 Particella 23 Subalterno 9

A4 - abitazione di tipo popolare, 2,5 vani, via Cusago 90, p 2



5.2.3 Pignoramenti

Pignoramento

Contro:

A favore: **SIENA NPL 2018 S.r.l. - Roma**

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

25/09/2020 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 11716

02/11/2020 - trascritto a Milano 1 ai nn. 46015/71161

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 412 Particella 23 Subalterno 9

A4 - abitazione di tipo popolare, 2,5 vani, via Cusago 90, p 2

Il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di € 130.917,93 oltre interessi e spese.

Allegato 6: ispezioni ipotecarie

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Informazioni condominiali

Il condominio è amministrato dallo Studio Wolf Srl, che non ha fornito le informazioni richieste.

| | |
|--|-----------------|
| Spese annue di gestione (rif. anno 2020/2021) | --- |
| Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio | --- |
| Spese straordinarie già deliberate, quota/immobile | Si/No |
| Cause in corso | Si/No |
| Problematiche strutturali | Non evidenziate |
| Particolari vincoli/dotazioni condominiali | Non evidenziati |
| Regolamento condominio | Si/No |
| Millesimi di proprietà | 88/1000 |

Nota: la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Allegato 7: richieste inviate

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano

Atti di fabbrica e abitabilità

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

- Nulla Osta di costruzione n. 153649/1929 del 24/12/1929



- Agibilità/abitabilità: licenza di occupazione n. 370 del 08/05/1933

Modifiche successive

- Sono state eseguite varianti interne all'appartamento denunciate con denuncia di inizio attività al Comune di Milano in data 26 luglio 2006, protocollo n. 738964/2006

Allegato 8: pratiche edilizie

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 04/02/2021, risulta **conforme** alla planimetria allegata alla denuncia di inizio attività al Comune di Milano in data 26 luglio 2006, protocollo n. 738964/2006.

Costi stimati

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ---

Oblazione da versare al Comune: ---

Pratiche edilizie: ---

7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo, risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 12/10/2006.

Costi stimati

Aggiornamento catastale: ---

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano - PGT, oggi vigente, l'immobile risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TUC - Tessuto urbano consolidato
- ARU - ambiti di rinnovamento urbano (art. 23) - rigenerazione ambientale (art. 15.3)
- fattibilità geologica: classe IIIC con consistenti limitazioni, aree a bassa soggiacenza della falda
- sensibilità paesistica: classe 2 - bassa
- NIL 55
- Immobile soggetto a convenzione urbanistica: no
- Estremi delle convenzioni: ---
- Obblighi derivanti: ---
- Vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica: nessuno

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della l. n. 178 del 2020.

8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: rilievo metrico

Esperto nominato: Arch. Alessandra Cavallo

pag. 12 di 17



Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione – S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici comprovendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- dell'area dell'edificio (superfici principali) la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavei.

- Delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m$ 1,80, 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), m 1,50 < H < 1,80, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

| Destinazione locali | Superficie esterna lorda S.E.L. (m ²) | Rapporti mercantili % | Sup. commerciale (m ²) |
|---------------------|---|-----------------------|------------------------------------|
| Appartamento | 48,60 | 1,00 | 48,60 |
| Ripostiglio | 1,38 | 0,25 | 0,35 |
| Totale | 49,98 | | 48,95 |



9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato.

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale ampiamente diffusa in ambito giudiziario -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI 11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici e caratteristiche** in data: **04/02/2021**).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2020;
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 1° semestre 2020.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione marzo 2021

| Località | tipologia | superficie mq | prezzo totale |
|-----------------------|----------------------------------|---------------|---------------|
| Milano, via Cusago 1 | residenziale epoca - p 1 - asta | 55,00 | € 30.000 |
| Milano, via Cusago 20 | residenziale civile loft - p T 1 | 40,00 | € 89.000 |
| Milano, via Cusago 9 | residenziale epoca ristr. - p 2 | 55,00 | € 125.000 |

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "abitazioni - civili": €/m² 600 e €/m² 2.300



PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 1° semestre 2020 - Milano - Fascia/Zona: suburbana/Baggio, Quinto Romano, Muggiano - codice zona: E5. Dalla rilevazione risulta che i prezzi medi di mercato sono compresi:

- "abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale" tra €/m² 1.350 e €/m² 1.600

Fonte di informazione: "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia" - 1° semestre 2020: Milano/settore Ovest - Baggio, Quinto Romano

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di: "appartamenti ristrutturati" tra €/m² 1.700 e €/m² 2.100

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: piccola

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: suburbana

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a circa **1.900 €/mq**

| Descrizione | Categoria catastale | sup. comm. (m ²) | valore di mercato intero (1/1) |
|---|---------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Lotto 1 - abitazione e ripostiglio | A/4 | 49,00 | € 93.000,00 |

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 1

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 93.000,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 4.650,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 88.350,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 88.350,00

(piena proprietà 1/1)

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Nessun contratto registrato

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Considerate la dimensione e distribuzione interna, l'unico accesso, non è possibile alcun frazionamento dell'appartamento.



La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo: 04/02/2021
Data della valutazione: 11/03/2021
Data della relazione: 18/03/2021

L'esperto nominato
Arch. Alessandra Cavallo



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia alla Parte procedente e intervenuta, al Debitore e al Custode

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.



12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visura storica
2. Allegato 2 - planimetria catastale
3. Allegato 3 - certificazione APE
4. Allegato 4 - ricerca locazioni Agenzia Entrate
5. Allegato 5 - atto provenienza
6. Allegato 6 - ispezioni ipotecarie
7. Allegato 7 - richieste inviate Condominio
8. Allegato 8 - pratiche edilizie
9. Allegato 9 - fotografie

