

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

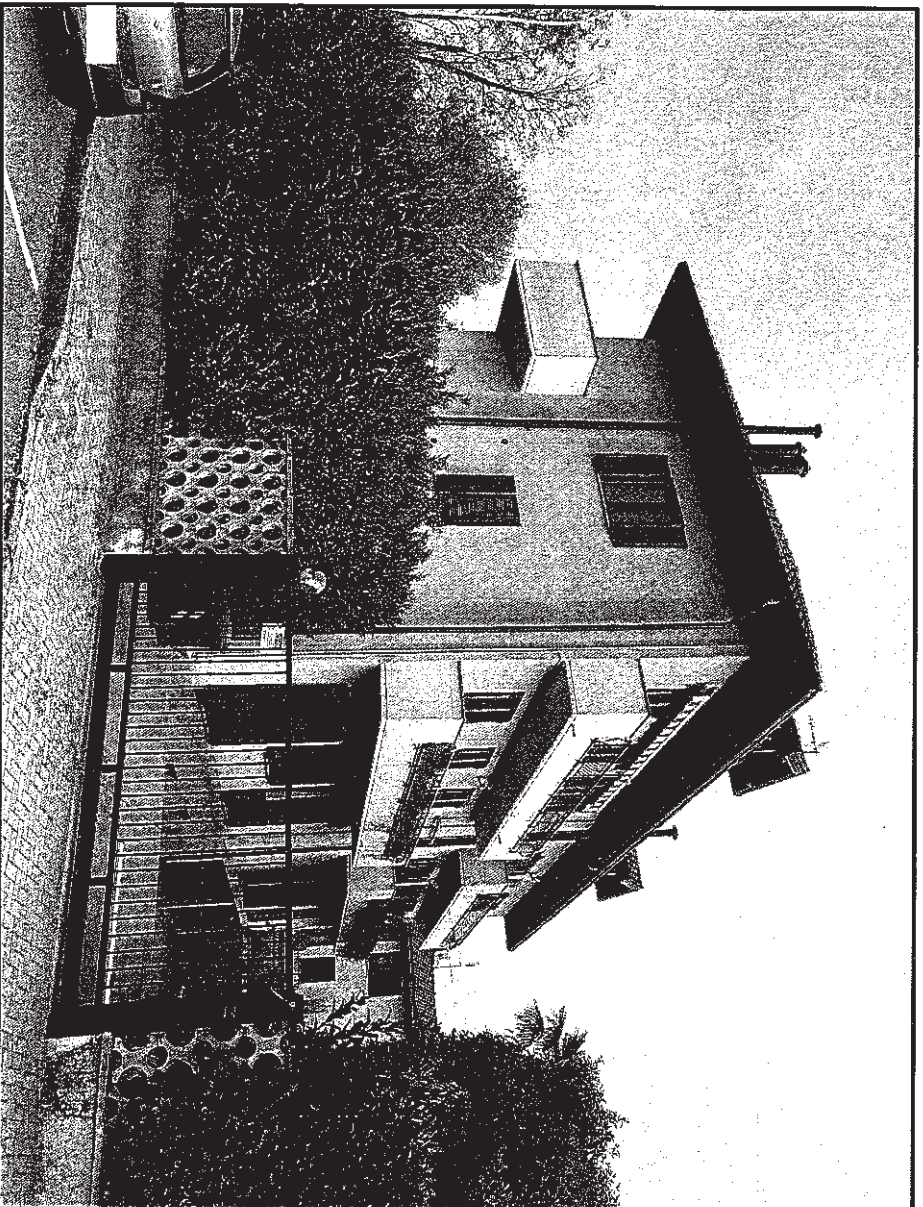
RG. 1384/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Ida Maria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità direzionale in Cusago (MI) via U. Foscolo, 5



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Cusago (MI) via U. Foscolo, 5

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 7, particella 268, subalterno 3

Stato occupativo

Corpo A: Libero, ovvero utilizzato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 128.000,00

da occupato: € 102.000,00

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cusago (MI) via U. Foscolo n. 5 unità immobiliare ad uso residenziale posta a pianoterreno di circa 67 mq composta da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera. Di pertinenza un giardino esterno di circa 108 mq con accesso diretto dall'abitazione e n° 1 cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] nata a [redacted] li [redacted] CF: [redacted] stato civile: libero come da atto di provenienza (art. 2) – Proprietà 1/1;
Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cusago come segue: (art. 1)

Intestati: [redacted] Proprietà 1/1
dati identificativi: **fg. 7 part. 268 sub. 3**
dati classamento: categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 77 mq, rendita € 370,56
Indirizzo: via Ugo Foscolo, 5 Cusago (MI)
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/08/2016 protocollo n. MI0428917 in atti dal 24/08/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 161314.1/2016)

1.4. Coerenze

Dell'abitazione:

NORD: via Carducci;

EST: via U. Foscolo;

SUD: corridoio comune di accesso e vari ascensore comune;

OVEST: corsello comune di accesso al box.

Della cantina:

NORD: terrapieno su giardino di proprietà;

EST: terrapieno su giardino di proprietà;

SUD: altra cantina;

OVEST: corridoio comune di accesso alle cantine.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cusago (MI)

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: nulla da segnalare

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (art. 9)

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale posta al piano terra di palazzina di 4 piani fuori terra di tipo signorile edificata nel 2002.

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco a civile;
- accesso: da corridoio condominiale;
- scala comune: non di pertinenza dell'immobile;
- ascensore: presente ma non di pertinenza dell'immobile;
- condizioni generali dello stabile: Buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (art. 9)

Unità immobiliare ad uso residenziale posta a pianoterreno di circa 67 mq composta da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera. Di pertinenza un giardino esterno di circa 108 mq con accesso diretto dall'abitazione e n° 1 cantina al piano interrato.

Corpo A:

Abitazione:

- esposizione: su tre lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in parquet in tutti i locali;
- infissi esterni: in legno doppio vetro con persiane in legno;
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: a battente in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;

- imp. termico: autonomo con radiatori, caldaia a gas tipo turbo;
- acqua calda sanitaria: autonoma con caldaia combinata al riscaldamento;
- Impianto di climatizzazione estiva: presente in soggiorno e camera;
- Antifurto: presente;
- servizio igienico: dotato di tutti i sanitari: lavabo, WC, bidet, doccia e attacchi per lavatrice;
- altezza dei locali: strutturale 2,70 m;
- condizioni generali dell'immobile: l'immobile è accettabilmente mantenuto a meno del giardino esterno che richiede un intervento alla vegetazione.

2.4. Breve descrizione della zona

Lo stabile in cui è presente l'immobile staggito è situato in un ambito prettamente residenziale del comune di Cusago, caratterizzato da immobili con bassa densità abitativa. La zona è circondata da spazi di verde attrezzato comunale.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non attinente nel comune di Cusago.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/09/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile è regolarmente utilizzato come abitazione dall'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Rho **(all. 4)**.

4 PROVENIENZA (art. 2)

4.1. Attuali proprietari

██████ nata a ██████ il ██████ C.F.: ██████
- proprietà per la quota di 1/1 **dal 19/01/2010**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Alberto Villa in data 19/01/2010 rep. nn. 79037/22464 trascritto a Milano 2 in data 01/02/2010 al nn. 10055/5203.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ██████ nato a ██████ il ██████ C.F.: ██████ - proprietà per la quota di 1/1

dal 22/12/2004 al 19/01/2010

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Lorenzo Turconi in data 22/12/2004 rep. nn. 4361/2486 trascritto a Milano 2 in data 29/12/2004 al nn. 190170/100345.

██████ con sede in ██████ C.F.: ██████ - proprietà per la quota di 1/1

dal 10/11/2004 al 22/12/2004

In forza di nuova costruzione P.E. 2/2002 del 19/11/2002 e variante 42/2004 del 24/06/2004, originando il sub. oggetto di perizia.

██████ con sede in ██████ C.F.: ██████ - proprietà per la quota di 1/1

dal 24/07/2002 al 10/11/2004

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Lorenzo Turconi in data 24/07/2002 rep. nn. 2599/1358 trascritto a Milano 2 in data 31/07/2002 al nn. 101222/59201 veniva acquistata il sedime su cui sorgerà lo stabile in cui è inserito l'immobile staggito.

██████ nata a ██████ il ██████ C.F.: ██████ - proprietà per la quota di 1/1

Ante ventennio al 24/07/2002

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (art. 3)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 18/12/2019 e dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(art. 3)**) alla data del 01/10/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna.

- **Misure Penali**
Nessuna.

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

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno.

Eventuali note:
Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 01/02/2010 ai nn. 2533/10056 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito atto Notaio Alberto Villa in data 19/01/2010 rep. 79038/22465

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED]
contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale

Grava sull'immobile staggito.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 20/09/2019 rep. 28712 trascritto il 04/10/2019 ai nn. 122959/77991 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED].
Grava sull'immobile staggito.

- **Altre trascrizioni**
Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni
Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile ad uso abitazione sito in via U. Foscolo, 5 in Cusago (MI) è amministrato dallo Studio 2D S.n.c. di M. Marchesotti e P. Ferrari con sede in Abbiategrasso (MI) via Lomellina, 8 che ha fornito le informazioni che seguono **(artt. 5-6)**
Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:
ABITAZIONE: 108,48/1000
CANTINA: 3,13/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 1.400,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.800,00

Spese straordinarie già deliberate con delibera del 2021: 1000 € + IVA da ripartire pro-quota per studio fattibilità bonus 110%.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NULLA DI RILEVANTE

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 insolite 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

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si. Immobile a piano terra senza particolari barriere architettoniche sia esterne che interne..

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

ABITAZIONE

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta nel 2002.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cusago (MI) in via U. Foscolo 5 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:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (artt. 7):

- Concessione Edilizia n. 2/2002 del 19/11/2002 prot. 941/2002;
- DIA di variante n. 42/2004 del 24/06/2004 prot. 5656/2004.

7.2. Conformità edilizia:

Dal rilievo effettuato in data 14/09/2021 sono emerse le seguenti difformità:

- I serramenti hanno altezza 2,50 e 1,50 anziché 2,40 e 1,40 rispettivamente per portefinestre e finestre;
 - Il serramento del soggiorno orientato a EST ha larghezza 2,00 m anziché 1,20 m;
 - In soggiorno, in prossimità dell'ingresso vi è una spalletta sporgente 75 cm a chiusura della parete attrezzata della cucina;
 - In soggiorno in posizione soprastante la cantina di proprietà vi è una apertura con una scala a chiocciola di collegamento con la sottostante cantina.
- I primi tre punti si possono sanare con ISTANZA PER IL RILASCIO DI PERMESSO IN SANATORIA Ai sensi degli artt. 34, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 in quanto le modifiche riguardano i prospetti di facciata.

Il collegamento con il piano interrato è da ripristinare in quanto la scala di collegamento non è conforme alle prescrizioni di scale secondarie secondo il vigente R.L.I. Una sua eventuale nuova implementazione, conforme alla normativa vigente, comporterebbe un dispendio di spazi sia in cantina che soggiorno che non ne giustificerebbe l'intervento.

Per la sanatoria edilizia il costo delle spese tecniche ammonta a 2.500 € oltre a 1.000 € di sanzione per un totale di 3.500 €.

Il ripristino del pavimento del soggiorno, con l'eliminazione della scala ha un costo forfettario di opere edili che ammontano a 3.500 € oneri di legge inclusi.

Il totale dei costi per il raggiungimento della conformità edilizia pertanto ammonta a **7.000 €**.

Si dichiara la NON conformità edilizia dell'immobile staggito (**all. 8** descrizione grafica non conformità).

7.3. Conformità catastale

Le non conformità catastali sono corrispondenti alle soprastanti citate nel paragrafo "conformità edilizia".

A livello catastale risulterebbe da censire esclusivamente la spalletta del soggiorno. In relazione alla concomitante pratica edilizia l'aggiornamento catastale (tramite pratica DOCCFA) consisterebbe di 300 € di spese tecniche e 100 € di diritti catastali (50 € x 2 in quanto la cantina verrebbe scissa dall'abitazione in relazione alle recenti direttive dell'Agenzia del Territorio).

Pertanto le spese per l'aggiornamento catastale ammonterebbero a **400 €**.

Si dichiara la NON conformità catastale dell'immobile staggito.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Abitazione	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
giardino (fino alla SLP abitazione)	superficie	67,00	0,10	6,70
giardino (superficie residua)	superficie	108 -- 67 = 41,00	0,02	0,82
Cantina	superficie	9,00	0,20	1,80
		184,00		76,32

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 esattiva, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

ABITAZIONI CIVILI -- stato conservativo OTTIMO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Cusago

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valore mercato prezzo min. 1.800 / prezzo max. 2.700 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 6,50 / prezzo max. 9,60 Euro/mq x mese

9.3. Valutazione LOTTO 001

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione + giardino + cantina	76,32	€ 1.900,00	€ 145.008,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 145.008,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 145.008,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 145.008,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	76,32	€ 145.008,00	€ 145.008,00
			TOTALE	€ 145.008,00

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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-€ 7.250,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 7.400,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -2.800,00
Prezzo base d'asta del lotto:	€ 127.557,60
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 102.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 128.000,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile presenta non conformità edilizie non sanabili che richiedono la remissione in pristino dei luoghi.

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia 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 mail ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 01/10/2021

l'Esperto Nominato

Ing. Roberto Acquavia

ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- 5) Spese Condominiali
- 6) Regolamento di condominio
- 7) Stralcio atti di fabbrica
- 8) Rappresentazione sommaria delle irregolarità edilizie e catastali
- 9) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 10) Ricevute di invio copia perizia a creditori precedenti, creditori intervenuti e al debitore.