

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1027/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flaviana Boniolo**

Custode: avv. Maria Grazia Saia

### RELAZIONE DI STIMA



**LOTTO UNICO:** Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, con relativo vano di cantina al piano sotterraneo e porzione di solaio al piano terzo, in Milano alla Via Cusago n.27

***Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini***

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277*

*C.F. BCC LCU 73D15 A783M - P.IVA N. 01234780623*

*con studio in Milano - Via De Amicis n° 47*

*e-mail: [lucabocchini@hotmail.com](mailto:lucabocchini@hotmail.com)*

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in Milano - Via Cusago n.27

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

foglio 413, p.lla 554, sub. 3 - Cat. A/2 (abitazioni di tipo civile)

### Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dal debitore esecutato

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 312.000,00

da occupato: non ricorre il caso

### ALLEGATI

- 01) Rilievo fotografico, planimetrie, APE
- 02) Documentazione catastale
- 03) Elenco delle formalità
- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- 05) Atti di provenienza
- 06) Titoli edilizi
- 07) Comunicazioni del Condominio
- 08) Verbale di sopralluogo

# LOTTO UNICO

(Appartamento con pertinenze)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, con relativo vano di cantina al piano sotterraneo e porzione di solaio al piano terzo, in Milano alla Via Cusago n.27.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di: [REDACTED], Proprietà per 1/1;

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:

*Intestazione:*

[REDACTED], Proprietà per 10/10;

*Dati identificativi e Dati classamento:*

Catasto Fabbricati:

**Fg. 413, p.lla 554, sub.3:** Cat. A/2; Classe: 7; consistenza: 8 vani; superficie catastale totale: 160 mq.; rendita: €. 1.012,26 - *Indirizzo:* VIA CUSAGO n.27 Piano P - 1 - 3.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 50375/1985); Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015; Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/07/1985, prot. n. 000050375.

### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento: da Nord-Ovest in senso orario: cortile comune verso Via Cusago, cortile comune verso Via Privata Valtravaglia e corpo scala, cortile comune per due lati.

Della cantina: da Nord-Ovest in senso orario: cortile comune verso Via Cusago, altra cantina, corridoio comune di accesso, altra cantina.

Della porzione di solaio: da Nord-Ovest in senso orario: parti comuni e corridoio di accesso ai solai, altra porzione di solaio, intercapedine sottofalda su due lati.

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

L'immobile alla data del 21.02.2024 risulta ancora intestato in Catasto alla signora [REDACTED] per la Proprietà di 10/10.

Si veda in proposito il paragrafo "4. PROVENIENZA" della presente relazione.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

#### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona Suburbana BAGGIO dalle caratteristiche prevalentemente residenziali, con bassa densità abitativa.

#### SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è scarsamente dotata di servizi.

#### DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento di superficie. Nel raggio di circa 200 metri vi sono alcune fermate di linee bus.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare oggetto di vendita fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da una palazzina isolata di 3 piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto, con corte comune circostante allestita a giardino, disposta in angolo tra la via privata Valtravaglia e la via Cusago, su cui vi sono gli accessi carraio e pedonale al n° 27. L'edificio risale agli anni'70 del secolo scorso e presenta struttura in telai di calcestruzzo armato con solai latero cementizi e copertura a falde spioventi con manto di tegole in laterizio. Il fabbricato è dotato di una scala di distribuzione ai piani e di un ascensore; quest'ultimo, tuttavia, non è collaudato e pertanto non funziona. Il complesso è dotato di riscaldamento centralizzato, con termosifoni, e non è dotato del servizio di portineria. Il fabbricato presenta linee compositive gradevoli e finiture di tipo civile. Lo stato di conservazione generale è cattivo ed è possibile prevedere la necessità di eseguire interventi di manutenzione sostanziali, sia con riferimento alle facciate esterne sia anche nelle parti comuni interne.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da un appartamento ad uso abitazione, che occupa completamente il piano primo, con accesso dalla scala comune e dall'ascensore, quest'ultimo attualmente non è in funzione, oltre ad una cantina al piano seminterrato ed un solaio al piano terzo. L'appartamento presenta quattro locali, una cucina, due bagni, un ingresso ed un disimpegno notte. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre, ad eccezione dell'ingresso e del disimpegno notte, complessivamente si contano cinque balconi di varie dimensioni.

#### Appartamento:

- esposizione: multipla su tutti i fronti;
- pareti: si rileva la presenza di carta da parati nei vari ambienti, rifiniture in ceramica a tutta altezza nei bagni e nella cucina fino circa ad altezza della porta. Tutti i parati sono in cattive condizioni, con macchie e lacerazioni;
- pavimenti: in marmo tipo perlato di Sicilia con finitura lucida negli ambienti dell'ingresso, della sala e del disimpegno notte, piastrelle di tipo gres porcellanato nella cucina e nei bagni, moquette nelle camere. Le pavimentazioni in moquette sono in pessimo stato, con lacerazioni ed affioramenti del fondo di allestimento;

- infissi esterni: in legno di buona qualità con vetro singolo in discrete condizioni;
- porta d'accesso: portoncino di legno tamburato;
- porte interne: battenti in legno tamburato, effetto ciliegio, con specchiature di vetro stampato, secondo il gusto dell'epoca di costruzione, in tutti gli ambienti, ad eccezione della sala e della cucina, ove vi sono porte a soffietto;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con termosifoni;
- imp. condizionamento: non presente;
- servizi igienici: entrambi dotati di lavabo, bidet e vaso igienico, uno con vasca, l'altro con doccia;
- altezza dei locali: circa 2,87 in tutti gli ambienti;
- cantina: di comodo accesso, con pavimentazione in gres rosso, pareti con intonaco rustico e porta metallica di chiusura;
- solaio: ultimo piano non servito da ascensore, pavimento in linoleum, pareti con carta da parato, chiusura con porta da interni.

Condizioni generali del lotto di vendita: completamente da ristrutturare.

#### **2.4. Certificazioni energetiche**

Presso il CENED risulta depositato l'APE codice identificativo 1514601243424 con validità fino al 04/03/2034 da cui risulta che la prestazione energetica globale dell'immobile è in classe G.

#### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti.

#### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non è stato predisposto il CIS.

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Durante il sopralluogo peritale l'immobile risultava occupato dal debitore che vi abita con la coniuge.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Come comunicato della Direzione regionale della Lombardia - Area di Staff con nota AGE.AGEDRLOM.REGISTRO UFFICIALE.0033125. 05-03-2024, dalle verifiche svolte nelle banche dati dell'Anagrafe tributaria, non risultano presenti contratti di locazione.





dominio ed estratto conto: Al 29/02/2024 vi è una posizione debitoria per l'importo di €. 33.906,96, comprensivo delle gestioni ordinarie precedenti, della gestione straordinaria ascensore e delle spese personali;

- Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente alla proprietà pignorata: Esiste rendiconto consuntivo delle spese per esercizio straordinario Messa a norma dell'ascensore periodo dal 01/01/2020 al 31/12/2021 importo competente alla proprietà €. 6.726,83;
- Eventuali debiti del Condominio verso fornitori, cause pendenti, altre informazioni rilevanti per il futuro acquirente: l'Amministratore comunicava *"attualmente avendo difficoltà di cassa in quanto la quota non incassata dal condominio a seguito del mancato pagamento è rilevante i fornitori con sospesi sono GAS - ACQUA - LUCE - AMMINISTRATORE - DISINFESTAZIONI"* Importo complessivo del debito del Condominio verso i fornitori €. 22.500,00
- Il riscaldamento è centralizzato.
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: *Non è stato predisposto il CIS.*

#### **6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Al riguardo l'Amministratore comunicava quanto segue: *"nessuna servitù"*.

#### **6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

NO - Sebbene l'immobile sia dotato di ascensore, tuttavia, l'ascensore NON è in funzione.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

#### **7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità stagita:**

A seguito di apposita istanza depositata presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano, è stato reperito l'atto di fabbrica Licenza per opere edilizie n° 1508 del 24/07/1972 Atti n° 247295/23819/1971.

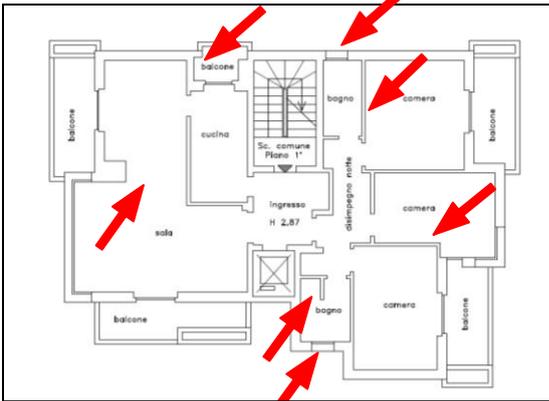
#### **7.1. Conformità edilizia:**

Dal raffronto dello stato di fatto con il grafico di progetto e con le vigenti norme di settore, si rilevano le seguenti criticità:

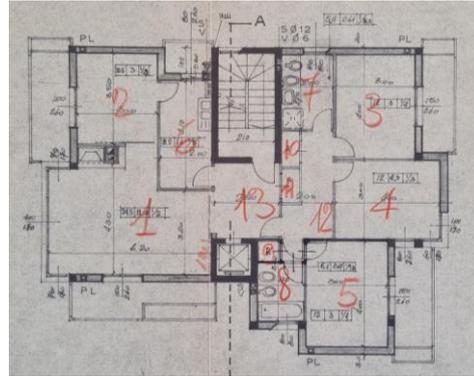
- a) Formazione di alcune porte interne, nella cucina e nei bagni, con vani di passaggio di ampiezza inferiore allo standard normativo vigente;
- b) Diforme disposizione di tavolati interni e porte;

- c) Difforme traslazione delle finestre dei bagni e formazione di una nicchia nel balcone della cucina, nonché formazione di una finestra di servizio raso falda nel sottotetto e di una luce ingrediente nella cantina;
- d) Difforme disposizione dei tavolati della cantina e del solaio di sottotetto.

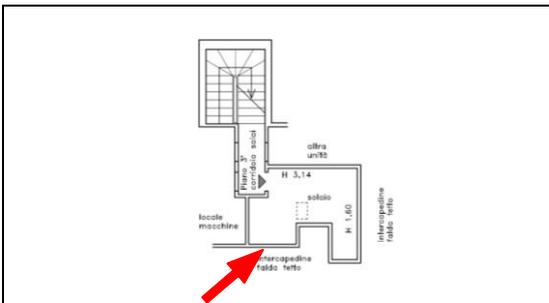
Nella grafica che segue vengono evidenziate sommariamente le difformità salienti dello stato di fatto rispetto al titolo edilizio.



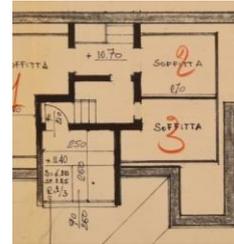
Rilievo schematico dello stato di fatto piano primo



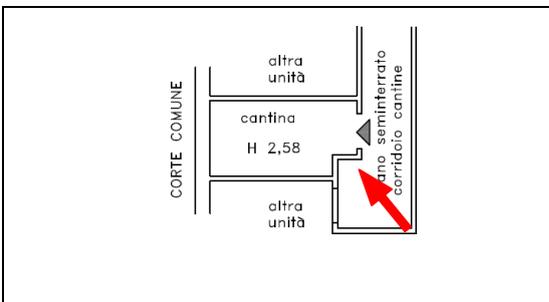
Titolo edilizio piano tipo



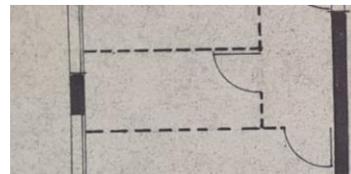
Rilievo schematico dello stato di fatto piano sottotetto



Titolo edilizio pianta sottotetto



Rilievo schematico dello stato di fatto piano cantina



Titolo edilizio piano cantina

Per quanto rilevato, si evidenzia che l'immobile non è dotato della conformità edilizia.

A parere dello scrivente, e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le difformità elencate come segue.

Le criticità di cui al punto a) riguardano le norme ergonomiche in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e, pertanto, non sono sanabili e dovranno essere eliminate mediante opportuni lavori di ristrutturazione finalizzati agli adeguamenti necessari.

Le difformità di cui ai punti b), c), d), per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di SCIA a sanatoria, con il pagamento della sanzione di circa € 5.164,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente si specifica che, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

## 7.2. Conformità catastale

Nella scheda catastale risulta rappresentata una condizione assimilabile allo stato di progetto di cui al titolo edilizio. Pertanto, anche la scheda catastale presenta le stesse difformità già evidenziate al punto che precede.

Per quanto evidenziato, la scheda catastale dovrà essere aggiornata.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

## 8 CONSISTENZA

### 8.0 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo 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:

UNITA' AD USO ABITATIVO Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>Superfici principali</b>			
Sup. Locali principali	129,90	100%	129,90
<b>Superfici di ornamento</b>			
Sup. balconi	34,15	25%	8,54
<b>Vani accessori</b>			
Cantina	5,12	20%	1,02
Solaio	11,21	20%	2,24
<b>Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda</b> <i>(effettivi 180,38 mq)</i>			<b>142 mq</b>

## 9 STIMA

### 9.0 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso edilizio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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 diminuzione o in aumento.

### 9.1. Fonti d'informazione

*Valori relativi all'Agenzia del Territorio*

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: MILANO

Zona: E5 Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Abitazioni di tipo civile stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 2900 / prezzo max. 3600 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 10,3 / prezzo max. 13,5 (Euro/mq x mese)

*Borsino immobiliare*

*Operatori commerciali di zona*

### 9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso ABITAZIONE	A/2	142	€. 3.200	€. 454.400
<b>Somma valore complessivo del Lotto</b>				<b>€. 454.400</b>

### 9.3. 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% per assenza di garanzia per vizi: -€ 22 720,00
- Deprezzamento derivante da interventi di ristrutturazione sostanziali e di adeguamento edilizio dell'immobile, anche con eliminazione delle difformità non sanabili. Tutto compreso: -€ 100 000,00
- Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative: -€ 10 000,00
- Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio -€ 10 000,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 311 680,00  
arrotondato **€ 312 000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso

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

L'immobile NON è locato

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

## 12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Dalla documentazione consultata durante l'accesso agli atti risulta che l'immobile è stato edificato senza il contributo dello Stato.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini 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 PEC al procuratore legale costituito.

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: 13/04/2024

l'Esperto Nominato  
*arch. Luca Bocchini*