

Tribunale Ordinario di Milano

III Sezione Civile _ Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Perizia Estimativa
Procedimento di Esecuzione Immobiliare
N. 1402 del Ruolo Generale dell'Esecuzione _ Anno 2016

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giacomo Puricelli

Creditore Procedente

Ubicazione: Via Sebastiano Caboto, 5 _ Corsico (MI)



Relazione di Stima

a. Premessa

Il giorno 15.05.2019, il Dott. Giacomo Puricelli, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano, ha nominato quale *esperto estimatore*, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. [REDACTED] con studio in Milano in [REDACTED] iscritto all'Albo dei CTU dei Dott. Agronomi del Tribunale di Milano al n. [REDACTED] all'Albo dei CTU degli Architetti del Tribunale di Milano al n. [REDACTED] all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. [REDACTED] all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Catania al n. [REDACTED]

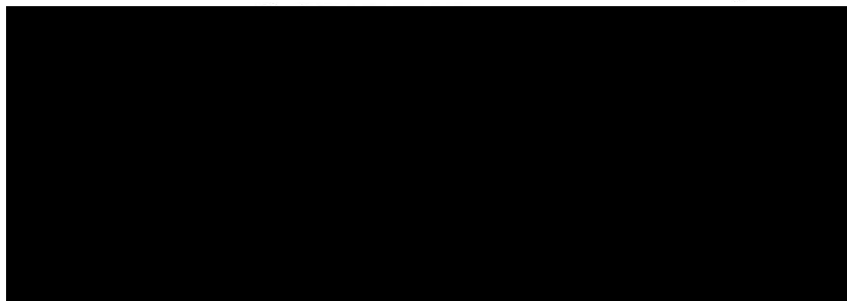
Lo scrivente è stato incaricato dall'Ill.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nel Procedimento esecutivo immobiliare n. 1402/2016 R.G. Es., promossa da [REDACTED] [REDACTED] rappresentato e difeso [REDACTED] [REDACTED]

b. Giuramento

In data 20 Maggio 2019, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in via telematica, in qualità di *esperto estimatore*.

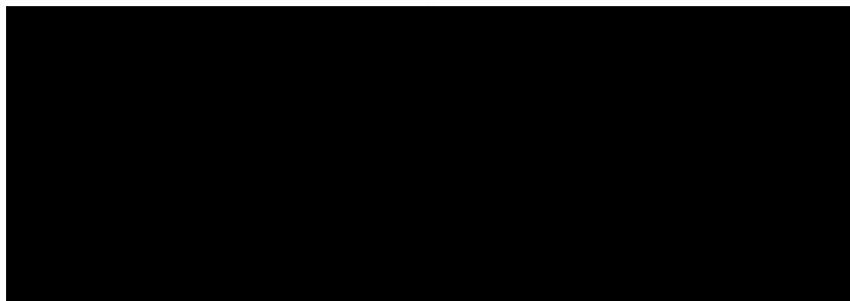
Il Giudice dell'esecuzione sottopone i seguenti quesiti:

- a. PROVVEDA l'esperto ad esaminare la documentazione ipotecaria e catastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei;
- b. PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente agli eventuali comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito per il debitore ed i comproprietari a consentire la visita dell'immobile:
 1. ad acquisire, se non prodotta, copia del titolo di provenienza in capo al debitore del compendio pignorato;
 - 1.1. avvisare immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e dopo essersi comunque recato sui luoghi, richiedendo la nomina di un custode;
 2. a identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione dei confini e dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento specificando se esso riguardi la



proprietà dell'intero cespite, una quota di esso (indicando in tal caso i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti ereditari non trascritti;

3. a fornire una sommaria descrizione, corredata di rilievo fotografico, del/i bene/i e del relativo stato di manutenzione e ciò sia all'esterno sia, soprattutto, all'interno;
4. a riferire sullo stato occupativo del/i bene/i pignorati, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avviene l'occupazione e con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore a quella di notificazione del pignoramento, ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, anche inoltrando apposita e tempestiva richiesta di informazione al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate;
5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente e in particolare:
 - 5.a. domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal/i pignoramento e dalle ipoteche;
 - 5.b. atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - 5.c. convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale) e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e delle eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile), decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio);
 - 5.d. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso abitazione) e, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - 5.e. qualora si tratti di immobile in condominio, l'esperto dovrà inoltre richiedere informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima, sul corso di



eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio;

6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita;
7. a verificare, anche mediante specifiche istanze ai competenti uffici tecnici comunali circa l'esistenza di pratiche edilizie in ordine all'immobile da periziare, la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, così come qualsiasi difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale o tra la situazione di fatto ed i titoli abilitativi edilizi; ove risultino opere abusive, si pronunci l'esperto sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985, N. 724/1994, del D. Lgs. N. 380/2001 e successive modificazioni oltre che sui presumibili costi delle relative pratiche; fornisca, in ogni caso, le notizie di cui all'art. 40 della legge 47/1985 ed all'articolo 46 del D. Lg. N. 380/2001 e successive modificazioni oltre che sui presumibili costi delle relative pratiche; fornisca, in ogni caso le notizie di cui all'art. 40 della legge 47/1985 ed all'articolo 46 del D. Lgs. N. 378/2001, indicando, in particolare, gli estremi del titolo abilitativo edilizio e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria, da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali; dichiarare, diversamente, che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 segnalando comunque i titoli edilizi eventualmente esistenti; qualora siano state presentate domande di condono, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo N. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, N. 47 ovvero dall'articolo N. 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, N. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
8. a fornire indicazioni, acquisendo copia della documentazione eventuale esistente, circa la presenza o meno:
 - 8.a. della certificazione energetica di cui al D. Lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE N. 2002/91 nonché della Legge della Regione Lombardia N.



24/2006 come modificata dalla Legge Regionale N. 10/2009 e successive deliberazioni attuative di giunta;

8.b. della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, N. 37;

9. ad indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato e, nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire la valutazione anche della sola quota ed a specificare se l'immobile sia o meno divisibile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato occupativo, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario a norma dell'art. 63, comma secondo, delle disposizioni di attuazione del codice civile;
10. ad indicare la congruità o meno, rispetto ai valori di mercato, del canone di locazione qualora l'immobile risulti locato con contratto opponibile, specificando, in caso di incongruità, quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione e indicando, in ogni caso, l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.



Perizia Estimativa

1. Acquisire, se non prodotta, Copia del Titolo di Provenienza in capo al debitore del compendio pignorato

Giusta istanza prodotta in data 12.07.2019 Protocollo MI 563738 del 2019 all'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 è stato possibile acquisire Copia del Titolo di Provenienza (doc. 1 _ copia del titolo di provenienza).

1.1 Avvisare immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile

Previo accordo mail e telefonico, con il custode giudiziario Avv. Andrea Pietro Longoni si concordava la data e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali.

In data 20 Giugno 2019 alle ore 15:00 ci si recava sui luoghi e si procedeva a periziare l'immobile in oggetto (doc. 3 _ verbale di accesso).



2. Identificare il/i Bene/i pignorato/i

Abitazione di tipo economico sita in Via Sebastiano Caboto, 4 _ Scala L _ in Corsico, individuato al N.C.E.U. al foglio n. 4, particella n. 41 - 45 sub 40, piano T-5, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 78,00 m², escluse aree scoperte 75,00 m², rendita € 336,99.

2.1. Identificazione Catastale _ N.C.E.U.

Si è ritenuto opportuno reperire, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali dell'Ufficio Provinciale di Milano, le visure storiche per immobile – Visura n. T265638 del 14.06.2019 (doc. 4 _ visure storiche per immobile).

Abitazione di tipo economico sita in Via Sebastiano Caboto, 4 _ Corsico (MI)

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita |
|---------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
| Corsico | 4 | 41 | 40 | A/3 | 2 | 4,5 vani | 78,00 m ² | € 336,99 |
| | | 45 | 40 | | | | | |

NOTA BENE: la denominazione toponomastica dell'edificio al catasto è diversa dallo stato di fatto in cui si trova lo stesso.

In realtà **l'edificio è ubicato in Via Giuseppe di Vittorio 4 di Corsico**, piuttosto come indicato nelle visure catastali.

Preme evidenziare che, le vie sopra riportate sono parallele fra di loro pertanto si deduce che sarà rimasta la "vecchia" denominazione toponomastica.

In ogni caso, si ritiene opportuno indicare l'edificio come descritto nella documentazione catastale.

Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015

⇒ Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 15.05.1998

⇒ Sostituzione riferimenti di mappa in atti dal 18.05.1998 – errato il mappale al meccanografico – vedi impianto P. 2344 (n. 701349.1/1998);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 1.01.1992

⇒ Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'Unità immobiliare all'impianto meccanografico del 18.04.1989

⇒ Impianto meccanografico.



2.2 Diritto reale

Il pignoramento interessa i beni in oggetto:

- ⇒ Proprietà per la quota di 1/4 , sulla *debitrice esegutata* [REDACTED]
- ⇒ Proprietà per la quota di 3/4 , sul *debitore esegutato* [REDACTED]

2.3 Confini

Coerenze dell'appartamento:

- a nord-est: appartamento interno 43;
- a sud-est: cortile comune ed a salto rientrante appartamento interno 41;
- a sud-ovest: appartamento interno 41 ed a salto saliente pianerottoli e vano scala di proprietà comune;
- a nord-ovest: cortile comune.

Coerenze della cantina:

- a nord-est: cortile comune;
- a sud-est: cortile comune;
- a sud-ovest: cantina interno 45;
- a nord-ovest: corridoio comune.

2.4 Estremi dell'Atto di Pignoramento

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di richiesta [REDACTED] del [REDACTED] del [REDACTED] del [REDACTED] si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano 2 (doc. 5 _ ispezioni ipotecarie) e dalla certificazione notarile in atti è emerso quanto segue:

- ⇒ Pignoramento immobiliare trascritto il [REDACTED] al Reg. Particolare n. [REDACTED] e al Reg. Generale n. [REDACTED] pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano, Repertorio [REDACTED] e [REDACTED] contro gli *esegutati*, gravante sull'immobile di cui al punto 2..

2.5 Estremi dell'Atto di Provenienza

- ⇒ Atto Ira Vivi - Compravendita trascritto [REDACTED] al Reg. Particolare n. [REDACTED] e al Reg. Generale n. [REDACTED] pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED] con la quale i signori [REDACTED]



nato a [redacted] il [redacted] e, [redacted] nata a [redacted]
[redacted] acquistavano l'unità immobiliare di cui al punto 2..

2.6 Cronistoria anteriormente al ventennio _ Precedenti proprietari

L'immobile sopra descritto, al ventennio, come meglio si evince dalla seguente cronistoria, risultava essere di proprietà di:

- [redacted] nata a [redacted] [redacted] C.F. [redacted]

Con **Atto di Compravendita** in autentica dottor [redacted] Notaio in [redacted] stipulato in data [redacted] [redacted] Rep., trascritto presso la precitata Conservatoria in data [redacted] n. [redacted] la predetta signora [redacted] ebbe a vendere le proprietà delle predette porzioni immobiliari ai signori:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] _ C.F. [redacted]

[redacted] che acquistava in ragione di 1/2;

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] _ C.F. [redacted]

[redacted] che acquistava in ragione di 1/2;

A seguito di **Successione** in morte del signor [redacted] sopra generalizzato, deceduto il [redacted] a quota di $\frac{1}{2}$ di spettanza di quest'ultimo venne devoluta per testamento a favore delle signore [redacted] e [redacted] entrambe sopra generalizzate in ragione di $\frac{1}{4}$ ciascuno, Denuncia di Successione registrata a Milano il [redacted] relativo certificato trascritto presso la precitata Conservatoria con nota in data [redacted] ai nn. [redacted]

A seguito di **Successione** in morte della signora [redacted] sopra generalizzata, deceduta in data [redacted] la quota di $\frac{3}{4}$ di spettanza di quest'ultima venne devoluta per testamento a favore del signor [redacted] denuncia di successione registrata a Milano il [redacted] al n. [redacted] relativo certificato trascritto presso la precitata Conservatoria con nota in data [redacted] ai nn. [redacted]

[redacted]



3.2 Caratteristiche dell'immobile

L'edificio dove si trova inserita l'abitazione, è una palazzina costruita ante 1967, facente parte del Quartiere Giorgella, composto da tre fabbricati, ciascuno di nove piani fuori terra; da due corpi di fabbrica uso portineria; autorimesse e cantine al servizio degli appartamenti.

Una volta superata la portineria in comune, l'accesso all'appartamento è possibile tramite la scala d'ingresso denominata "L".

Trattasi di un'abitazione posta a piano quinto.

Una volta entrati dal portoncino d'ingresso a piano terra, percorsa la scala in comune sino al quinto piano, si giunge sul pianerottolo. La porta d'accesso è ubicata a sinistra per chi sale le scale.

L'appartamento è diviso pressoché a metà dal corridoio e precisamente (in ordine di arrivo):

Cucina: presenta una forma rettangolare, con dimensioni abitabili. La stessa è munita di balcone con affaccio sul balcone;

Bagno: confinante con la cucina, allo stesso modo munito di balcone con affaccio sullo stesso balcone sopracitato;

Camera da letto: a seguire del bagno, molto ampia e munita di finestra;

Ripostiglio: in fondo al corridoio;

Soggiorno - Salotto: a destra del corridoio, munito di doppia esposizione con affaccio sul balcone.

Come ampiamente detto, entrambi i lati dell'abitazione, sono illuminati naturalmente grazie l'ausilio di finestrate e/o balconi.

La tamponatura è rifinita internamente da intonaco colorato di tipo civile, fatta eccezione delle pareti dei servizi rivestite, per un'altezza di circa 2,00 m, con piastrelle smaltate.

Cantina: l'abitazione è munita di cantina pertinenziale posta al piano terra, in una particella diversa dall'abitazione. La stessa è raggiungibile dal cortile interno, identificata con il n. 37/42, meglio descritta nell'allegato fotografico.

Superficie: la superficie coperta, calcolata tenendo conto dei muri interni e muri perimetrali, in base a quanto riportato nella planimetria catastale e verificato in sede di sopralluogo è la seguente:

- ⇒ Abitazione _ 75,00 m² circa al lordo delle murature interne;
- ⇒ Cantina pertinenziale al PT identificata con n. 37/42 _ 4,00 m² circa;



Il tutto è meglio descritto nell'allegato rilievo fotografico (doc. 7 _ rilievo fotografico).

3.3 Caratteristiche zona

Periferica (quartiere Giorgella) a nord del territorio di Corsico, di non recente formazione, a vocazione prevalentemente popolare / residenziale di media densità abitativa, con discreta presenza di insediamenti commerciali / produttivi di media e piccola entità, di traffico alto, con parcheggi sufficienti.

3.4 Caratteristiche zone limitrofe

Di tipo prevalentemente popolare e con insediamenti a carattere anche sparso, oltre la rilevante presenza di ampia area a verde e/o commerciali.

3.5 Servizi offerti dalla zona

Supermercati, farmacia, servizi municipali, negozi al dettaglio, centri sportivi, asilo nido, scuola materna, scuola media.

La zona è prevista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.6 Collegamenti pubblici

La zona è ben collegata con mezzi pubblici essendo vicino all'importante asse viario SS494 Strada Statale Vigevanese e/o linee 327 e Z560.

3.7 Consistenza dell'immobile

Principio adottato D.P.R. 23 maggio 1998, n. 138

Il calcolo della superficie commerciale viene effettuata, sommando:

- a) la superficie netta calpestabile;
- b) la superficie occupata dai muri divisorii interni;
- c) il 50% della superficie occupata dai *muri perimetrali* e dai *muri portanti interni* (per i fabbricati indipendenti e/o monofamiliari si applica il 100%), entro il limite del 10% della somma di cui al punto a) e b);
- d) le superficie di *terrazze, balconi, patii e giardini* a uso esclusivo, ponderate con coefficienti di riduzione;
- e) le superficie lorde delle *pertinenze* (cantine, taverne, soffitte, posti auto ecc.), anch'esse ponderate con coefficienti di riduzione.



La stessa è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato in loco dallo scrivente, il giorno delle operazioni peritali.

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|-------------------|--------------|--------|--------------|-------------|------------|
| Abitazione | | | | | |
| Appartamento | 75,00 | 1 | 75,00 | Sud | Scarse |
| Ballatoi | 10,50 | 0,30 | 3,15 | Sud | Scarse |
| Cantina | 4,00 | 0,30 | 1,20 | / | Scarse |
| Totale | | | 79,35 | | |

Caratteristiche descrittive

| | |
|---|---|
| <i>Fondazioni (struttura):</i> | materiale/tipologia: struttura in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i> | materiale: struttura in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Travi (struttura):</i> | materiale: struttura in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Solai (struttura):</i> | tipologia: c.a. misto e laterizio Condizione: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Muratura (struttura):</i> | tipologia: tramezzi in forati Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | tipologia: non rilevabile Si riferisce limitatamente a: /. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: legno e vetro Condizioni: mediocri |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: legno e vetro Condizioni: mediocri Protezioni esterne: assenti |
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | materiale: non conosciute Condizioni: / |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: laterizio Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | Parti relativa al bagno - cucina |
| <i>Pavimenti (componente edilizia):</i> | monocottura |



| | |
|---|---|
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | In legno non blindato |
| <i>Antenna (componente edilizia):</i> | Presente |
| <i>Antifurto (componente edilizia):</i> | / |
| <i>Gas (impianto):</i> | Presente |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: in funzione Certificazioni: non trovate |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata |
| <i>Telefonico (impianto):</i> | tipologia: non verificabile Si riferisce limitatamente a: corpo unico |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | Presente |
| <i>Idrico (impianto):</i> | Presente |
| <i>Termico (impianto):</i> | Presente |
| <i>Scala interna (componente edilizia):</i> | Immobile posto al piano quinto |
| <i>Ascensore (impianto)</i> | Tipologia: presente Condizione: discrete Certificazioni: non pervenute |
| <i>Condizionamento (componente edilizia):</i> | Assente |
| <i>Pertinenza Accessoria</i> | Tipologia: Cantina posta al PT Condizioni: scarse Finiture / Impianti: / |



4. Stato di Occupazione del bene

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata da uno dei due *debitori esegutati* [REDACTED]

Inoltre, è stato possibile verificare presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate _ Direzione provinciale Il Milano _ Ufficio Territoriale di Milano 1, la presenza o meno di contratti di locazione in essere.

Alla data del 11.07.2019, l'esito della richiesta rinvenuta risulta negativa (doc. 8 _ verifica di contratti di locazione).

5. Verifica l'esistenza di Formalità, Vincoli o Oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di richiesta [REDACTED] del [REDACTED] Ispezione n. [REDACTED] del [REDACTED] si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano 2, con il rilascio di certificati (doc. 5 _ ispezioni ipotecarie), al fine di accertare l'esistenza di altre Formalità, Vincoli, Oneri giuridici, Iscrizioni e Trascrizioni, oltre a quella operata dal *creditore procedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal *creditore procedente* e dallo scrivente *perito estimatore*, sono quelle di seguito riportate.

5.1 Domande giudiziali

Nessuna.

5.2 Atti di asservimento urbanistici _ Limiti all'edificabilità _ Diritti di prelazione

Nessuno.

5.3 Convenzioni matrimoniali

Nessuno.

5.4 Altri pesi e limitazioni d'uso

Nessuna.



5.5 Spese fisse di gestione e/o manutenzione e/o straordinarie e/o condominiali non pagate, Eventuali procedimenti giudiziari

E' stato possibile accertare, tramite l'**Amministratore del Condominio**, [redacted] con ufficio in [redacted] di [redacted] tel. [redacted] mail: [redacted] la situazione debitoria per l'immobile in capo ai debitori esegutati per l'anno in corso e per l'anno precedente (ex art. 63 disp. Att. c.c.), le spese medie condominiali annue, eventuali spese condominiali scadute e/o insolute ed eventuali cause in corso.

Alla data del 10.07.2019:

- **spese ordinarie** Gestione Ordinaria 2018/2019 € **2.663,09**;
- **spese ordinarie** Gestione Ordinaria 2017/2018 € **2.069,33**;
- **spese straordinarie per facciata** 2018/2019 € **1.923,96**;
- **spese straordinarie per facciata** 2017/2018 € **1.923,96**;
- **spese condominiali annue** medie _ € **2.300,00** circa;
- millesimi di comproprietà in ragione di **12,15/1000**, nell'area in cui sorge il fabbricato nonché sulle parti comuni dello stesso;
- millesimi di comproprietà in ragione di **3,87/1000**, sulle parti supercondominiali;
- **spese condominiali scadute ed insolute** con riferimento a tutti i condomini morosi € **188.800,00** per spese ordinarie _ € **161.200,00** per spese straordinarie;
- non ci sono in atto cause attive o passive a parte vari decreti ingiuntivi;
- sono in corso lavori straordinari rifacimento facciate dal 2014 al 2022;
- sono in corso lavori straordinari adeguamento ascensori dal 2018 al 2019;
- per l'intero fabbricato non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Si ritiene opportuno rilevare che, per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possono essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. Att. c.c.: "*Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*" (doc. 9 _ situazione debitoria condominiale dell'esecutato - copia regolamento condominiale).



6. Verificare l'esistenza di Formalità, Vincoli e Oneri che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di richiesta [redacted] del 2019 Ispezione n. [redacted] del [redacted] 9 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano 2, con il rilascio di certificati (doc. 5 _ ispezioni ipotecarie), al fine di accertare l'esistenza di altre Formalità, Vincoli, Oneri giuridici, Iscrizioni e Trascrizioni, oltre a quella operata dal *creditore procedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dalla *creditrice procedente* e dallo scrivente *perito estimatore*, sono quelle di seguito riportate.

6.1 Iscrizioni

Nessuna

⇒ 6.2 Trascrizioni

Pignoramento immobiliare trascritto il 22.06.2016 Reg. Particolare n. [redacted] e Reg. Generale n. [redacted], pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano, Repertorio [redacted] del [redacted] contro gli *esecutati*, gravante sull'immobile di cui al punto 2..

6.3 Vincoli

Nessuno.

6.4 Oneri giuridici

Nessuno.



6.5 Spese di cancellazione

In merito la cancellazione delle formalità gravanti sui beni con i seguenti oneri di cancellazione a carico della procedura, come apprese in Conservatoria:

- ⇒ Oneri di cancellazione dell'Atto di Pignoramento € 262,00 circa per imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e imposta di bollo;
- ⇒ Oneri di cancellazione per ogni Ipoteca Volontaria, con riferimento al D.P.R. 601/73, paria ad € 35,00 per tasse ipotecarie;
- ⇒ Costi onorario professionista incaricato, € 300,00 circa oltre IVA e C.P.A. (a formalità), variabile a discrezione del professionista.

7. **Esamina dell'esistenza di Pratiche edilizie _ Regolarità edilizia _ Dichiarazione di agibilità**

Giusta istanza protocollata il [redacted] al Comune di Corsico – Ufficio Edilizia Privata – S-U.E. _ P.G. [redacted] del [redacted] si riporta quanto segue.

7.1 Pratiche e Titoli edilizi _ Regolarità edilizia

Non è stato possibile appurare presso Ufficio Edilizia Privata – S-U.E. la presenza o meno di titoli edilizi pertanto, si riserva di integrare la presente una volta che verrà effettuato l'accesso agli atti di fabbrica.

Ad ogni modo, da una ricerca effettuata sul portale del Comune di Corsico si evince che, per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia per **nuova costruzione**, Pratica [redacted] _ P.G. [redacted] presentata il [redacted]
- Concessione edilizia per ristrutturazione, Pratica [redacted] _ P.G. [redacted] presentata il [redacted]
- Autorizzazione edilizia Pratica [redacted] presentata il [redacted]
- Autorizzazione edilizia Pratica [redacted] presentata il [redacted]
- Autorizzazione edilizia Pratica [redacted] presentata il [redacted]

In ogni caso preme evidenziare, dall'Atto di Compravendita si evince che, l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1.09.1967 e che, successivamente non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi e/o concessori anche in sanatoria.

Dalle verifiche documentali risulta che, la scheda catastale ancora vigente è stata presentata in data 10.01.1968 confermando il termine *ante quem* della costruzione (doc. 10 _ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi).

7.2 Regolarità urbanistica

A seguito di consulto al Piano delle Regole delle Norme di Attuazione del Piano del Governo del Territorio si deduce:

- Descrizione: Ambiti di esclusione del TUC residenziale (TUCr1 – TUCr2);
- LayerName: Ambiti di esclusione recupero sottotetti;
- NTA art. 12 PDR;
- Zona ESCL RES;
- ZonaArchi7 AmbEsclSottotetti.

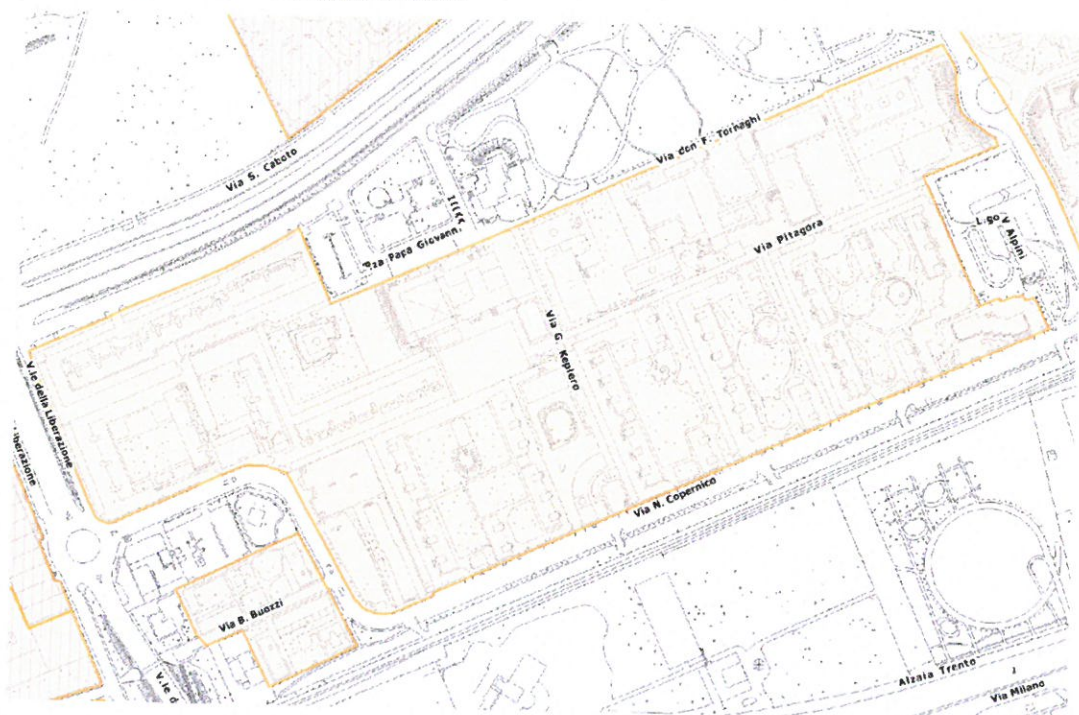


Fig. 3 _ PGT del Comune di Corsico

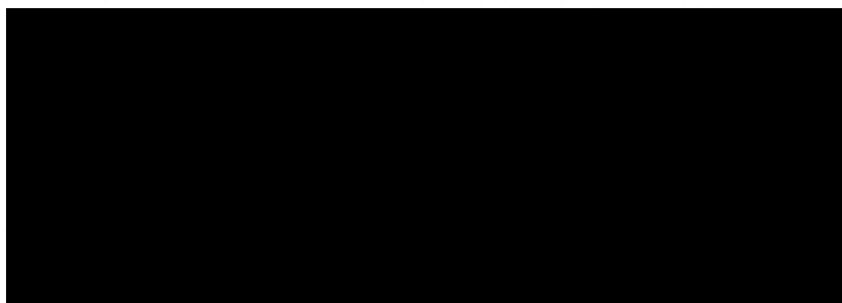
Nessuna difformità urbanistica riscontrata, pertanto **risulta conforme urbanisticamente.**

7.3 Situazione di fatto e Conformità catastale

Per quanto concerne la planimetria catastale è stata reperita presso il N.C.E.U. Prof. [redacted] del 20.06.2019 e allegati alla presente (doc. 6 _ estratto di mappa _ doc. 11 _ planimetria catastale).

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta, coincide con quanto rappresentato in planimetria catastale.

La distribuzione dell'immobile **risulta conforme catastalmente.**



Regolarizzazioni

Nessuna.

7.4 Dichiarazione di Agibilità

Licenza di Abitabilità Atti n. [REDACTED] del [REDACTED] (doc. 10 _ accesso agli atti - pratiche e titoli edilizi).

7.5 Condoni

Nessuno.

8. Esamina dell'esistenza della Certificazione energetica, Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti

8.1 Certificazione energetica

Da un'interrogazione effettuata il 24.08.2019 presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si è potuto appurare che, nell'immobile oggetto di stima **NON** è presente l'Attestato di Prestazione Energetica, , di cui al D. Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2000 e successive deliberazioni attuative di Giunta (doc. 12 _ attestato di certificazione energetica).

8.2 Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti D.M. Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37

Non è stato possibile risalire alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti.



9. Valutazione Complessiva del Bene

9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al *più probabile valore di mercato e/o prezzo* di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento; "... *più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento*" (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).

9.1.1 Calcolo della Superficie commerciale

Principio adottato D.P.R. 23 maggio 1998, n. 138.

Il calcolo della superficie commerciale viene effettuata, sommando:

- a) la superficie netta calpestabile;
- b) la superficie occupata dai muri divisorii interni;
- c) il 50% della superficie occupata dai *muri perimetrali* e dai *muri portanti interni* (per i fabbricati indipendenti e/o monofamiliari si applica il 100%), entro il limite del 10% della somma di cui al punto a) e b);
- d) le superficie di *terrazze, balconi, patii e giardini* a uso esclusivo, ponderate con coefficienti di riduzione;
- e) le superficie lorde delle *pertinenze* (cantine, taverne, soffitte, posti auto ecc.), anch'esse ponderate con coefficienti di riduzione.

9.2 Fonti di informazioni

- Borsino immobiliare;
- Rilevazione prezzi di mercato II° semestre 2017 - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- TeMA S.C.p.A. – Azienda della Camera di Commercio di Milano – FIAIP.

9.3 Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda m ² | Valore Intero medio ponderato al m ² | Valore diritto e quota 100% |
|------------|-------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|
| abitazione | unità P5-PT | 79,35 m ² | € 1.550,00 | € 122.992,50 |



9.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

- Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria - € 6.149,62
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita non pervenute
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuno

9.5 Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile nello stato di fatto in cui si trova NON è divisibile.

9.6 Prezzo base d'asta del lotto (libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 116.842,87 arrotondato a € 117.000,00

9.7 Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

Nel caso sia riconosciuta, la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del 20% al valore dell'immobile:

€ 98.394,00 arrotondato a € 98.000,00



10. Congruità del canone di locazione _ Indennità

Come meglio specificato nel punto 4 della presente perizia estimativa:

- l'immobile NON risulta locato;
- si ritiene dover calcolare un'indennità di locazione pari a € 6.000,00 annui, da richiedere agli eventuali occupanti (doc. 8 _ verifica di contratti di locazione).

Conclusioni

La presente perizia estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. alle parti a mezzo PEC e/o Racc. A/R nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa (doc. 13 _ invio copie della perizia estimativa).

- L'elaborato peritale è svolto, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:
- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi ai materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
 - sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
 - i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
 - per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari oltre quelli citati.

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Milano 24.08.2019

l'esperto estimatore



Tribunale di MILANO

III° Sezione Civile _ Esecuzioni Immobiliare _ R.G. Es. n. 1402/2016

Arch. [REDACTED]



Inquadramento google earth _ Foto n. 1



Portineria _ Foto n. [REDACTED]

Abitazione _ Via Sebastiano Caboto, 5 _ Corsico

foglio n. 4 particella n. 41 sub 40 graffato con particella 45 sub 40 piano 5 - T

Tribunale di MILANO

III° Sezione Civile _ Esecuzioni Immobiliare _ R.G. Es. n. 1402/2016

Arch [REDACTED]



Foto n. 3

Foto n. [REDACTED]

Abitazione _ Via Sebastiano Caboto, 5 _ Corsico

foglio n. 4 particella n. 41 sub 40 graffato con particella 45 sub 40 piano 5 - T



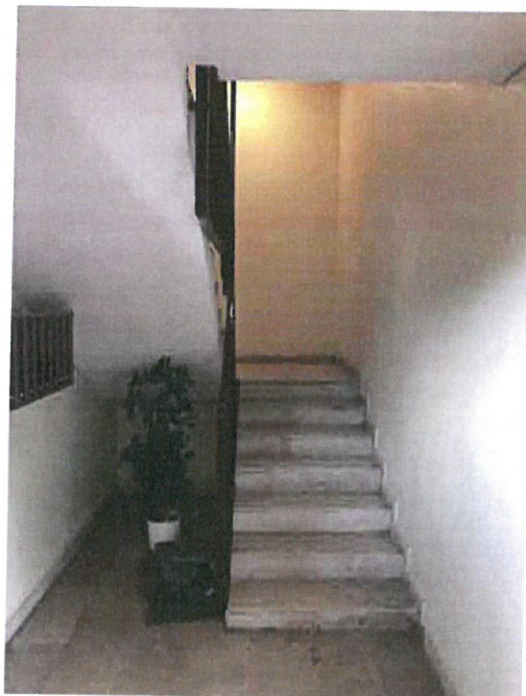
Tribunale di MILANO

III° Sezione Civile _ Esecuzioni Immobiliare _ R.G. Es. n. 1402/2016

Arch. [REDACTED]



Scala L _ Foto n. 5



Scala L _ Foto n. [REDACTED]

Abitazione _ Via Sebastiano Caboto, 5 _ Corsico

foglio n. 4 particella n. 41 sub 40 graffato con particella 45 sub 40 piano 5 - T

Tribunale di MILANO

III° Sezione Civile _ Esecuzioni Immobiliare _ R.G. Es. n. 1402/2016

Arch. [REDACTED]



Corridoio _ Foto n. 7



Cucina _ Foto n. 8

Abitazione _ Via Sebastiano Caboto, 5 _ Corsico

foglio n. 4 particella n. 41 sub 40 graffato con particella 45 sub 40 piano 5 - T



Tribunale di MILANO

III° Sezione Civile _ Esecuzioni Immobiliare _ R.G. Es. n. 1402/2016

Arch. [REDACTED]



Soggiorno _ Foto n. 9



Soggiorno _ Foto n. [REDACTED]

Abitazione _ Via Sebastiano Caboto, 5 _ Corsico

foglio n. 4 particella n. 41 sub 40 graffato con particella 45 sub 40 piano 5 - T

architetto [REDACTED]



Tribunale di MILANO

III° Sezione Civile _ Esecuzioni Immobiliare _ R.G. Es. n. 1402/2016

Arch. [REDACTED]



Camera da letto _ Foto n. 11



Ripostiglio _ Foto n. [REDACTED]

Abitazione _ Via Sebastiano Caboto, 5 _ Corsico

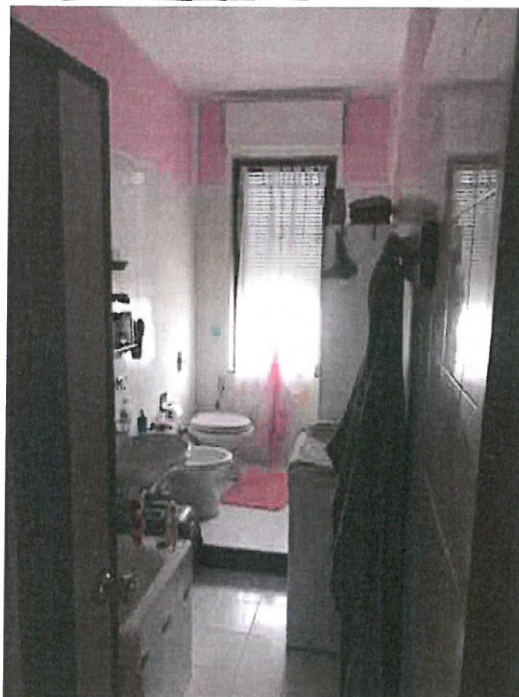
foglio n. 4 particella n. 41 sub 40 graffato con particella 45 sub 40 piano 5 - T



Tribunale di MILANO

III° Sezione Civile _ Esecuzioni Immobiliare _ R.G. Es. n. 1402/2016

Arch. [REDACTED]



Bagno _ Foto n. 13



Bagno _ Foto n. [REDACTED]

Abitazione _ Via Sebastiano Caboto, 5 _ Corsico

foglio n. 4 particella n. 41 sub 40 graffato con particella 45 sub 40 piano 5 - T

architetto



Tribunale di MILANO

III° Sezione Civile _ Esecuzioni Immobiliare _ R.G. Es. n. 1402/2016

Arch. [REDACTED]



Esterno cantine _ Foto n. 15



Corridoio cantine _ Foto n. 16

Abitazione _ Via Sebastiano Caboto, 5 _ Corsico

foglio n. 4 particella n. 41 sub 40 graffato con particella 45 sub 40 piano 5 - T



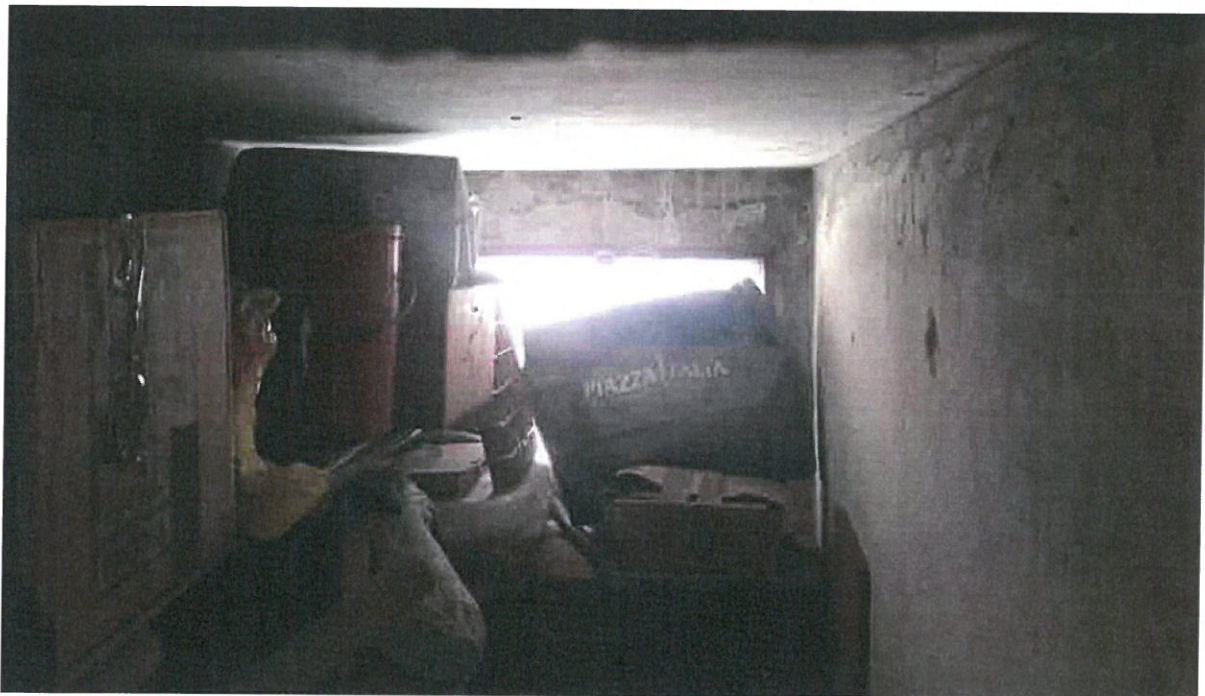
Tribunale di MILANO

III° Sezione Civile _ Esecuzioni Immobiliare _ R.G. Es. n. 1402/2016

Arch. [REDACTED]



Cantina _ Foto n. 17



Interno cantine _ Foto n. [REDACTED]

Abitazione _ Via Sebastiano Caboto, 5 _ Corsico

foglio n. 4 particella n. 41 sub 40 graffato con particella 45 sub 40 piano 5 - T

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Corsico
Ditta Società Alto Basso Milanese

Via Sebastiano Caboto 4

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

N° 0906684

FABB. 37

SCALA : L

APP. N° 40

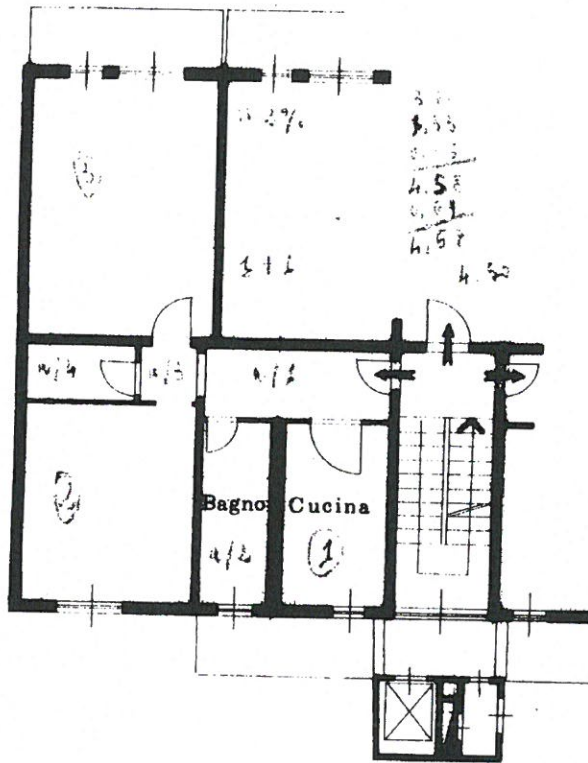
Prop. Denunciataria

PIANO 5

H: 2.95

Prop. Denunciataria

Prop. Denunciataria



CANTINA



Prop. Denunciataria

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

10 GEN 1968

252

Compilata dal **l'Ingegnere**
Luigi Roasio

Iscritto all'Albo de **gli Ingegneri**
della Provincia di **Milano**

DATA **28 - 12 - 1967.**

Firma: *Luigi Roasio*



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/01/1968 - Data: 20/06/

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/06/2019 - Comune di CORSICO (MI) - Foglio: 4 - Particella: 41 - Subalterno: 40 >

