

Tribunale Ordinario di Milano

III Sezione Civile _ Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Perizia Estimativa
Procedimento di Esecuzione Immobiliare
N. 206 del Ruolo Generale dell'Esecuzione _ Anno 2018

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Rita Bottiglieri

Creditore Procedente:

Ubicazione: Via Cilea, 6 _ SCALA F _ Pioltello (MI)



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio
Dott. Giuseppe Barone
architetto & agronomo

Tribunale di Milano
Albo CTU _ n. 15129 Architetto _ n. 14210 dott. Agronomo

Ordine degli Architetti n. 19937 di MI _ Ordine dei Dottori Agronomi n. 1195 di CT

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano
info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

Relazione di Stima

a. Premessa

Il giorno 4.12.2018, la Dott. Rita Bottiglieri, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano, ha nominato quale *esperto estimatore*, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, con studio in Milano in Via Privata Tanaro, 19, iscritto all'Albo dei CTU dei Dott. Agronomi del Tribunale di Milano al n. 14210, all'Albo dei CTU degli Architetti del Tribunale di Milano al n. 15129, all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 19.937, all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Catania al n. 1195.

Lo scrivente è stato incaricato dall'Ill.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nel Procedimento esecutivo immobiliare n. 206/2018 R.G. Es., promossa da _____ .. rappresentato e difesa dallo Studio Legale _____ ed elettivamente domiciliata in _____ di Milano.

b. Giuramento

In data 12 Dicembre 2018, 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



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 - 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it - PEC: barone.19937@oamilano.it

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**; dichiari, 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.

INTERVENGA all'udienza per illustrare i risultati della propria indagine e fornire ogni opportuno chiarimento.



Perizia Estimativa

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

Giusta istanza prodotta in data 13.02.2019 Protocollo MI 95079 - 1864 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).

I.1 Avvisare immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile

Previo avviso mediante Pec del dì 14.02.2019 al legale del *creditore procedente* e Racc. A/R n. 15347811584-0 del dì 14.02.2019 alla *parte esecutata* (doc. 2 _ avviso di sopralluogo) si comunicavano la data e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali.

In data 25 Febbraio 2019 alle ore 12:30 ci si recava sui luoghi e, data la presenza dell'*esecutata* signora _____ è stato possibile accedere sui luoghi (doc. 3 _ verbale di accesso).



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

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

Abitazione di tipo economico sita in Via Cilea, 6 – Scala F (ex Via Mozart n. 16/18) in Pioltello, individuato al N.C.E.U. al foglio n. 2, particella n. 296 sub 16, piano 5 – S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 86,00 m², escluse aree scoperte 83,00 m², rendita € 438,99.

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. MI 0049842 del 13.02.2019 (doc. 4 _ visure storiche per immobile).

Abitazione di tipo economico sita in Via Cilea, 6 – Scala F _ Pioltello

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Pioltello	2	296	16	A/3	4	5 vani	86,00 m ²	€ 438,99

Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 22.09.2016

⇒ Variazione toponomastica d'ufficio protocollo n. MI0494725 in atti dal 22.09.2016 (n. 202109.1/2016);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 1.01.1992

⇒ Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'impianto meccanografico

⇒ Impianto meccanografico del 30.06.1987;

2.2. Diritto reale

Il pignoramento interessa i beni in oggetto:

⇒ Proprietà per la quota di 1/2 sui *debitori esecutati*.\.

2.3. Confini

⇒ quanto all'Appartamento da nord in senso orario appartamento di terzi, pianerottolo e vano scala comuni, cortile comune su due lati, Via Mozart.

⇒ quanto alla Cantina da nord in senso orario cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi e Via Mozart.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oomilano.it

2.4 Estremi dell'Atto di Pignoramento

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di richiesta MI 94980 del 2019 Ispezione n. MI 94991/3 del 13.02.2019 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 19.02.2018 Reg. Particolare n. 13214 e Reg. Generale n. 20295, pubblico ufficiale Tribunale di Milano, Repertorio 231 del 23.01.2018, a favore del *creditore procedente* _____
_____ .6, contro gli *esecutati*, gravante sull'immobile di cui al punto 2..

2.5 Estremi dell'Atto di Provenienza

⇒ Atto tra Vivi - Compravendita trascritto il 18.03.2008 al Reg. Particolare n. 19544 e al Reg. Generale n. 36060, pubblico ufficiale Notaio Enrico Chiodi Daelli, Repertorio n. 168999/34271 del 13.03.2008, per il quale i *debitori esecutati* 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, pervenne:

agli esecutati che acquistava dai signori:

Per Atto di Compravendita del 13.03.2008, ricevuto dal dott. Chiodi Daelli Enrico, Notaio in Milano, N. 16899/34271 di Repertorio, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 18.03.2008 ai numeri 36060/19544, dai signori:

a quest'ultimi pervenne per:

PER Atto tra Vivi - Compravendita DEL 31.10.1996, ricevuto dalla dott.ssa Binacchi Maria Clementina, Notaio in Milano, numero 21292 di repertorio, trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 14.11.1996 ai numeri 86616/56843, dalla signora:



3. Descrizione sommaria

Abitazione di tipo economico sita in Via Cilea, 6 – Scala F (ex Via Mozart n. 16/18) in Pioltello, individuato al N.C.E.U. al foglio n. 2, particella n. 296 sub 16, piano 5 – S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 86,00 m², escluse aree scoperte 83,00 m², rendita € 438,99.

3.1 Ubicazione

L'appartamento è ubicato a nord del Comune di Pioltello all'interno di una Zona popolare e, precisamente in Via Francesco Cilea, 6 ex Via Mozart Wolfgang Amadeus, 16 – 18 (doc. 6 _ estratto di mappa).

3.2 Caratteristiche dell'immobile

L'appartamento è ubicato all'interno di un contesto di "edilizia economica popolare", infatti l'intero edificio su cui ricade l'appartamento è uno dei diversi stabili all'interno dello stesso lotto.

Una volta entrati dal civico n. 6 della Via Francesco Cilea, superati la portineria nonché le aree di pertinenza, (stradella, giardini, viali ecc.) l'edificio identificato come Scala F, ospita l'appartamento.

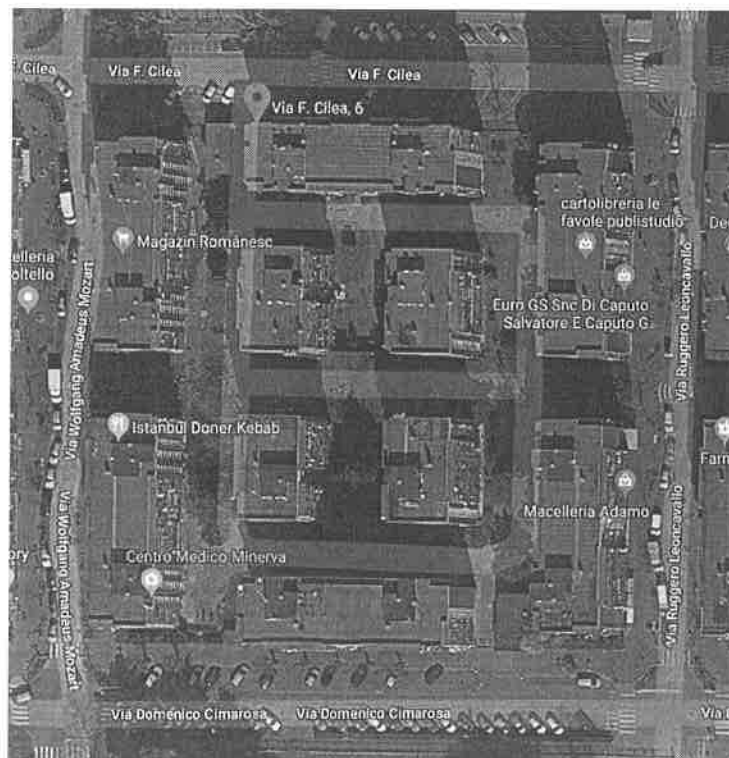


Fig. 1 _ Individuazione tramite l'ausilio di Google earth



3.2 Caratteristiche dell'immobile

L'edificio dov'è inserito l'abitazione, è una piccola palazzina ante 1967.

Una volta giunti sulla Via Cilea n. 6, l'accesso è possibile tramite portineria in comune che, a sua volta, serve per giungere ad un cortile in comune dove si affacciano diverse scale e/o palazzine.

L'accesso al piano è possibile tramite la **Scala F** in comune con ascensore.

Percorsa la stessa, si giunge sul pianerottolo che serve per dividere gli appartamenti. L'appartamento sulla sinistra (spalle rivolte verso la scala condominiale e/o ascensore) è quello oggetto di stima.

Una volta entrati nell'appartamento, si giunge in un open space formato da salone – soggiorno che si affaccia sulla cucina.

In realtà nell'appartamento è stata apportata una modifica, catastalmente l'appartamento è diviso dal corridoio, invece di fatto la parete che formerebbe il corridoio è stata eliminata, tale da formare unico ambiente (salone – soggiorno – cucina).

L'appartamento è così distribuito,

a sinistra:

- salone – soggiorno, con affaccio sul balcone che guarda il cortile interno;

a sinistra:

- cucina, con forma rettangolare, illuminazione naturale e affaccio sul cortile interno;

successivamente si giunge ad un piccolo disimpegno che serve per distribuire:

- bagno, al centro tra le due camere dal tetto.
- N. 2 camera da letto, adiacente al bagno e con affaccio, sulla sinistra sul cortile in comune tramite balcone e, a destra sulla Via Cilea.

La tamponatura è rifinita internamente da intonaco colorato di tipo civile, fatta eccezione delle pareti dei servizi rivestite, per un'altezza di circa 2,20 m, con piastrelle smaltate.

Il portoncino d'ingresso è una porta blindata.

Le finestre sono in PVC e vetro. L'altezza al soffitto è di 2,84 m circa.

La pavimentazione risulta essere in gress effetto parquet, sovrapposta a quella esistente.

Al piano S1 è posta la cantina di pertinenziale, raggiungibile dalla scala in comune.



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

- ⇒ Abitazione _ 71,50 m² circa al lordo delle murature interne ed escluse le aree scoperte.
- ⇒ Balcone _ 11,00 m² circa;
- ⇒ Cantina _ 3,50 m² circa.

Al fine di facilitare la comprensione e descrizione dell'immobile, si ritiene opportuno allegare la rappresentazione planimetrica, nonché l'allegato rilievo fotografico (doc. 7 _ rilievo fotografico).

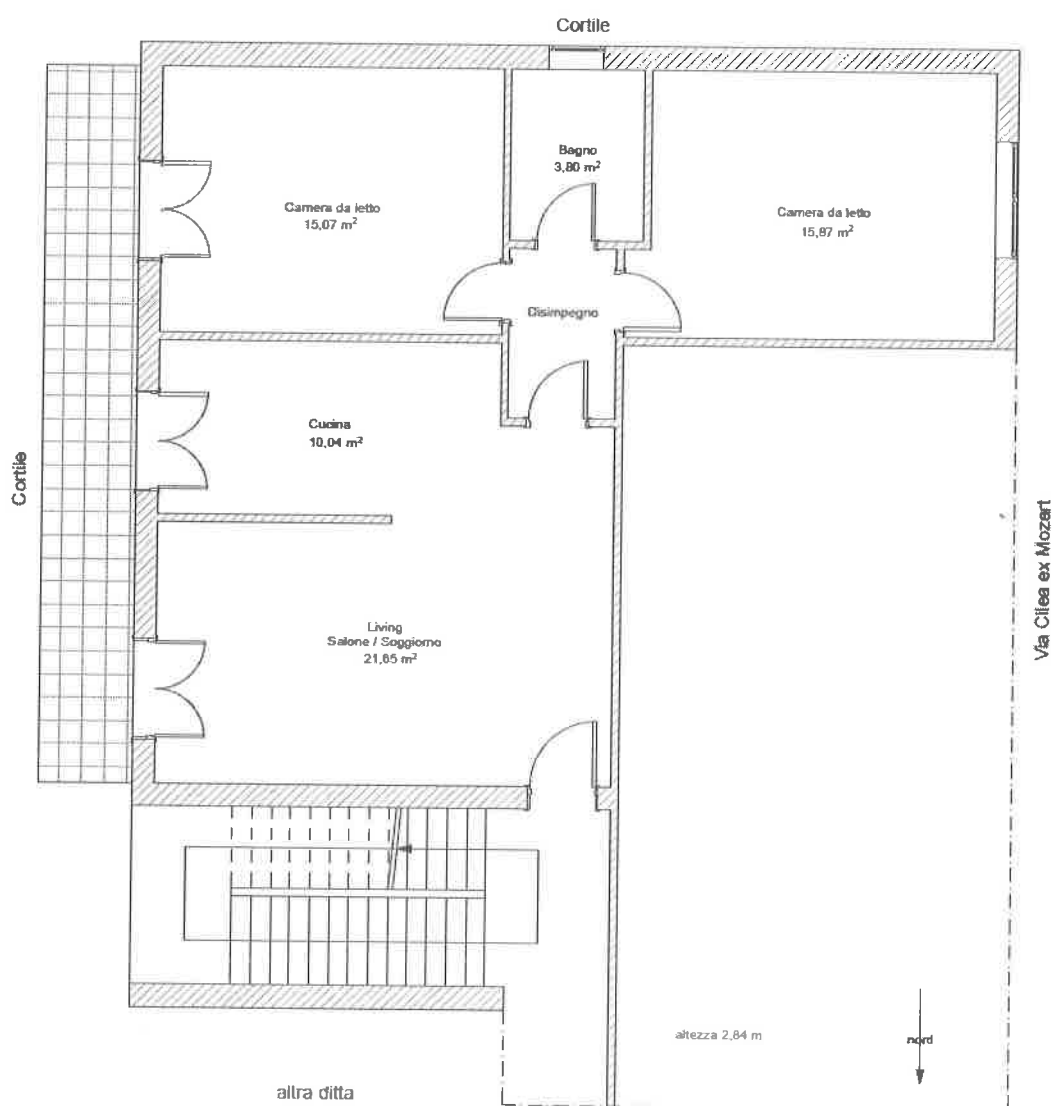


Fig. 2 _ Rappresentazione grafica effettuata con misuratore laser Metrica e riportata con software ArchiCAD



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone_19937@oomilano.it

Si precisa che, la distribuzione della planimetria catastale è diversa dallo stato di fatto, come già descritto, manca il tavolato che forma il corridoio.

3.3 Caratteristiche zona

Centrale sul territorio di Pioltello, di non recente formazione, a vocazione prevalentemente residenziale di media densità abitativa, con significativa presenza di insediamenti commerciali/produttivi di media e piccola entità, di tipo aperta con innesto diretto ravvicinato ad una arteria principale della città (Via Mantegna e/o Via Wagner), di traffico medio, con parcheggi sufficienti.

3.4 Caratteristiche zone limitrofe

Di tipo prevalentemente residenziale con insediamenti a carattere anche sparso, oltre la rilevante presenza di ampia area a verde (Giardino pubblico – Giardino Genesis Fumagalli - Giardino Ernesto Rossi – Giardino Bonua – Campo di calcio Polisportiva OMR).

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 poco distante dall'importante stazione ferroviaria Limito – Pioltello R4 - RE_2 - RE_6 - S5 - S6.



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	80,00	1	80,00	Nord	Mediocri
Ballatoio	11,00	0,30	3,30	Nord	Mediocri
Cantina	3,50	0,25	0,88	Nord	Scarse
Totale			84,18		



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: piana Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi (componente edilizia):</i>	tipologia: PVC e vetro Condizioni: mediocri Protezioni esterne: assenti
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: non conosciute Condizioni: /
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizio Condizioni: mediocri Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Parti relativa al bagno, *in monocottura
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Gress effetto legno / scaglietta
<i>Portone di ingresso esterno (componente edilizia):</i>	Ferro e vetro
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Presente (condominiale)
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Assente
<i>Gas (impianto):</i>	non verificabile
<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: nessuno Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Citofonico (impianto):</i>	Presente
<i>Idrico (impianto):</i>	Presente
<i>Termico (impianto):</i>	Presente – Condominiale - NON funzionante
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	Scala di collegamento interna condominiale
<i>Ascensore (impianto)</i>	Tipologia: presente Condizione: mediocri Certificazioni: non pervenute
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	presente
<i>Pertinenza Accessoria</i>	Tipologia: Cantina pertinenziale al piano S1 Condizioni: scarse

4. Stato di Occupazione del bene

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dai *debitori esecutati* che la abitano con la famiglia.

Inoltre, è stato possibile verificare presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate _ Direzione provinciale Milano _ Ufficio Territoriale di Milano 2, la presenza o meno di contratti di locazione in essere.

L'esito della richiesta rinvenuta in data 11.03.2019 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 MI 94980 del 2019 Ispezione n. MI 94991/3 del 13.02.2019 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 denominato "Venere", amministrato dal dott. Francesco Frigerio, cell. 335.6856452 mail: frigerio.frigerio41@gmail.com, la situazione debitoria per l'immobile in capo ai *debitori eseguiti* 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 11.03.2019:

- i debitori esecutati risultano debitori come segue:
 - al 31.12.2017 _ € 9.652,35 (dal 2012 al 2017);
 - anno 2018 _ € 2.083,64;
 - anno 2019 _ € 262,00 (n. 2 rate gennaio e febbraio);
 - insoluti relativi agli ultimi n. 2 anni _ **€ 2.345,64**;
 - insoluti totali _ € 11.997,99;
- le spese medie condominiali annue medie ammontano a **€ 1.600,00/1.800,00**;
- millesimi di proprietà **5,60/1000**;
- millesimi ascensore **44,58/1000**;
- non è disponibile la Copia del Regolamento Condominiale;
- Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:
 - al 31.12.2017 risulta un credito del condominio per spese non pagate di € 1.838.493,65;
 - al 31.12.2018 il credito aumenta di € 254.276,82;
 - totale complessivo al 31.12.2018 € 2.092.770,47.
- Oltre il 50% delle 224 U.I. che costituiscono il condominio risulta oggetto di procedure esecutive;
- non vi sono in corso interventi di manutenzione;
- il condominio da oltre cinque anni non ha più il riscaldamento centralizzato a sua volta è stato disattivato;
- per l'intero fabbricato NON è stato redatto l'Attestato Prestazione Energetica (ex ACE).

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).



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

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 MI 94980 del 2019 Ispezione n. MI 94991/3 del 13.02.2019 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

⇒ Ipoteca volontaria trascritto il 18.03.2008 Reg. Particolare n. 8528 e Reg. Generale n. 36061, pubblico ufficiale Notaio Enrico Daelli Enrico, Repertorio 169000/34272 del 13.03.2008, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario per € 160.000,00 a favore del *creditore procedente* Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F.: 00884060526, contro gli *esecutati*, gravante il diritto di proprietà sull'unità immobiliare di cui al punto 2..

6.2 Trascrizioni

⇒ Pignoramento immobiliare trascritto il 19.02.2018 Reg. Particolare n. 13214 e Reg. Generale n. 20295, pubblico ufficiale Tribunale di Milano, Repertorio 231 del 23.01.2018, a favore del *creditore procedente*
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 al Settore Gestione e Pianificazione Territoriale e Ambientale del Comune di Pioltello del 25.02.2019, si riporta quanto segue.

7.1 Pratiche e Titoli edilizi _ Regolarità edilizia

E' stato possibile appurare come, l'immobile oggetto di stima **è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967**, cfr. pag. 5 dell'Atto di Compravendita.

Sono stati rinvenuti per la **Via Cilea**

1. Licenza Edilizia Pratica n. 59/62 presentata il 23.02.1962 rilasciata il 2 marzo 1962 a favore di Immobiliare Milano S.a.s. per essere autorizzato a costruire case per civile abitazione (doc. 10 _ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi).
- L'immobile risulta NON conforme rispetto i titoli edilizi in atti.

Si precisa che, come già precedentemente detto, la distribuzione dell'appartamento non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.



7.2 Regolarità urbanistica

A seguito di consulto al **Piano delle Regole** rif. **Tavola 7** delle Norme di Attuazione del Piano del **Governo del Territorio** si deduce:

Limiti alla edificabilità

Tav. 7 _ **Classificazione del Territorio Comunale**

Ambito Residenziale Consolidato Intensivo

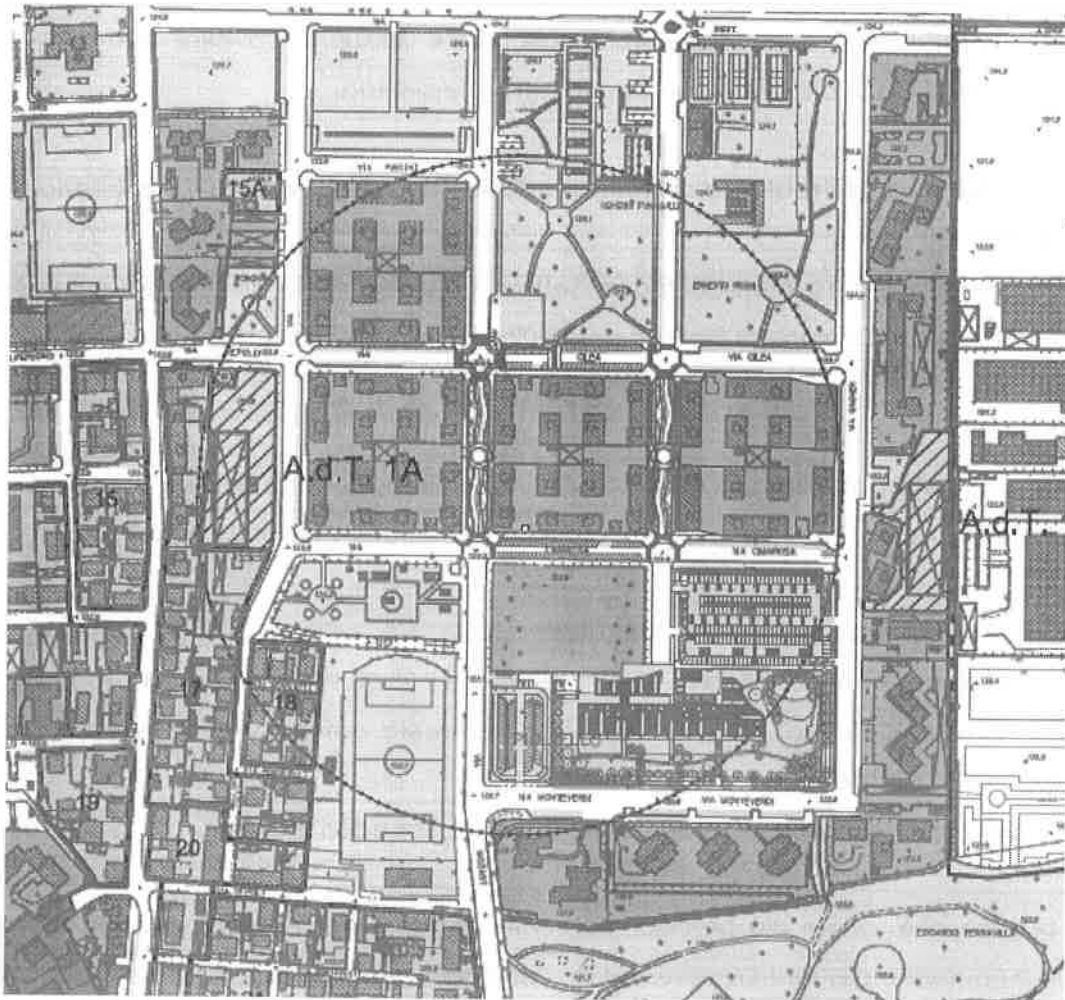


Fig. 3 _ PGT del Comune di Pioltello



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

7.3 Situazione di fatto e Conformità catastale

Per quanto concerne la planimetria catastale è stata reperita presso il N.C.E.U. Prof. MI 0049856 del 13.02.2019 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, **NON coincide con quanto rappresentato in planimetria catastale.**

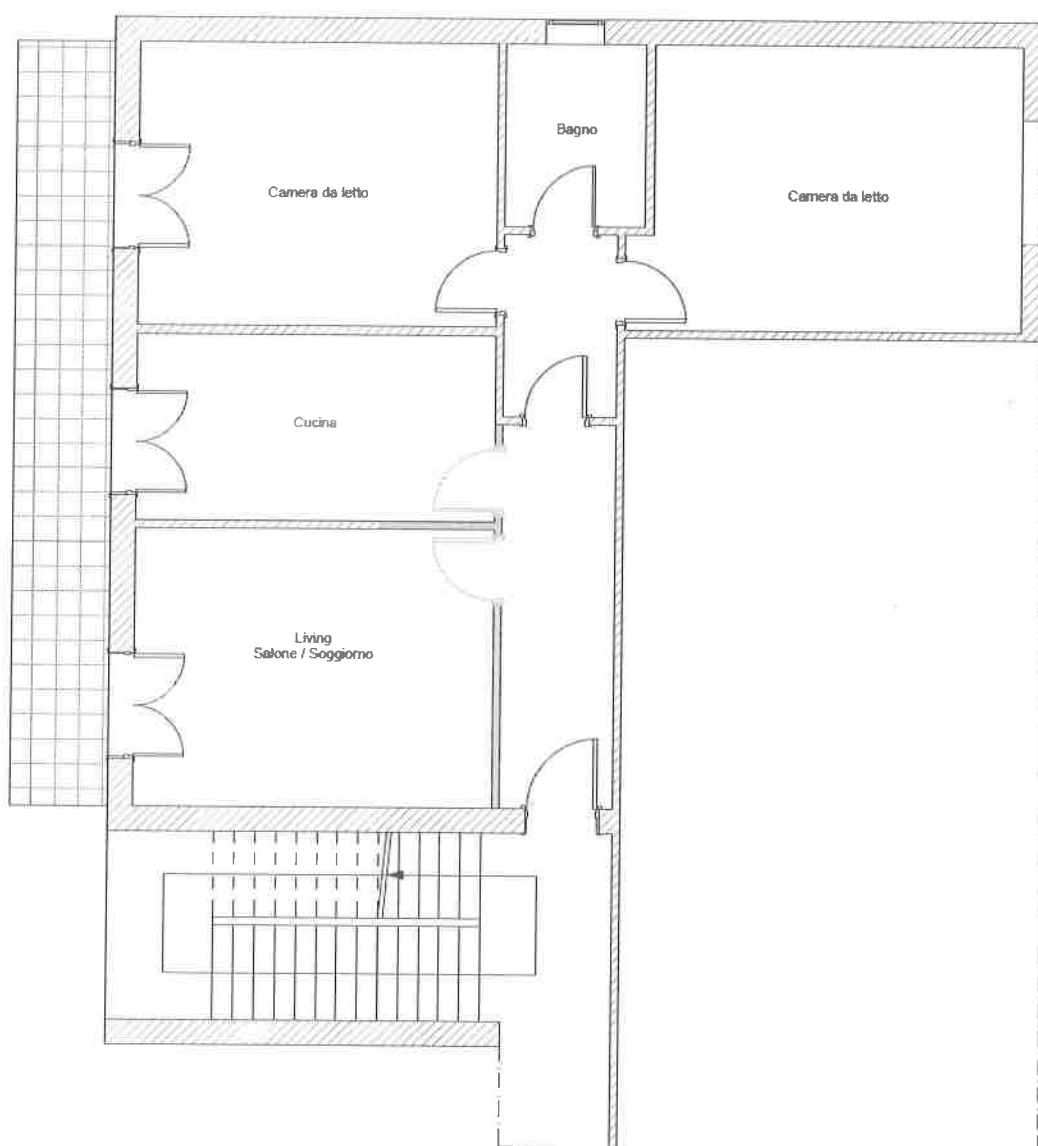


Fig. 4 _ Rappresentazione grafica dell'abuso

Nella Fig. 4, i muri rappresentati di colore **giallo**, rappresentano le demolizioni effettuate, pertanto come già espressamente detto, lo stato di fatto NON coincide con quanto depositato al N.C.E.U.



Studio di Architettura & Tulela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone,19937@oamilano.it

L'immobile **NON risulta conforme** a quanto rappresentato **catastalmente**.

Regolarizzazioni

Tale abuso è sanabile tramite Pratica Edilizia CILA in sanatoria, pagando gli oneri al professionista di € 1.500,00 circa; l'oblazione di € 1.000,00 per la violazione dell'art. 6, comma 7, DPR n. 380.2001.

Infine, occorre aggiornare le planimetrie catastali al N.C.E.U. con apposita presentazione modello DOCFA, pagando un onere di circa € 500,00 (onere comprensivo di professionista abilitato).

Concludendo, per la regolarizzazione dell'immobile, il costo complessivo è di **€ 3.000,00** circa.

7.4 Dichiarazione di Agibilità

E' stata rinvenuta la l'Abitabilità di Edifici, con decorrenza dal 22.11.1963, rilasciata il 22.11.1963 (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 28.02.2019 presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si è potuto appurare che, nell'immobile oggetto di stima **NON è presente il rilasciato l'Attestato di Certificazione 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_S1	84,18 m ²	€ 1.150,00	€ 96.807,00



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	- € 4.840,35
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	- € 2.345,64
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	- € 3.000,00
- 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:

€ 86.621,01 arrotondato a **€ 87.000,00**

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:

€ 72.099,96 arrotondato a **€ 72.000,00**



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 € 5.000,00 annui, da richiedere agli eventuali occupanti.

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 11.03.2019

l'esperto estimatore
dott. Arch. Giuseppe Barone



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@holmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it

