

Tribunale Ordinario di Milano

III Sezione Civile _ Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Perizia Estimativa
Procedimento di Esecuzione Immobiliare
N. 359 del Ruolo Generale dell'Esecuzione _ Anno 2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giacomo Puricelli

Creditore Procedente:

Ubicazione: Via Don Arturo Piazza, 6/8 _ Pozzo d'Adda (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 18.05.2019, il Dott. Giacomo Puricelli, 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 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. 359/2019 R.G. Es., promossa da rappresentata e difesa dallo Studio Legale di Milano.

b. Giuramento

In data 23 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



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.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



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.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



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

E' stato possibile reperire giusta istanza prodotta all'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 - Protocollo MI 862764 e MI 862806 del 2019 Copia dei 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

Data la presenza del nominato custode giudiziario Avv. Vincenzo Capuano, il sopralluogo è stato possibile effettuarlo congiuntamente in data 13.09.2019 alle ore 10:30 data la presenza dell'affittuaria

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

LOTTO 1

Abitazione di tipo economico sita in Via Don Arturo Piazza, 6/8 in Pozzo d'Adda (MI), individuato al N.C.E.U. al foglio n. 6, particella n. 227 sub 705, piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 73,00 m², escluse aree scoperte 72,00 m², rendita € 227,76.

LOTTO 2

Autorimessa sita in Via Don Arturo Piazza, 8 in Pozzo d'Adda (MI), individuato al N.C.E.U. al foglio n. 6, particella n. 250 sub 701, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 10,00 m², superficie catastale 10,00 m², rendita € 30,90.

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. T 172698 – T 173049 del 25.06.2019 (doc. 4 _ visure storiche per immobile).



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



LOTTO 1

Abitazione di tipo economico sita in Via Don Arturo Piazza, 6/8 _ Pozzo d'Adda (MI)

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Pozzo d'Adda	6	227	705	A/3	4	4,5 vani	73,00 m ²	€ 227,76

LOTTO 2

Autorimessa sita in Via Don Arturo Piazza, 8 _ Pozzo d'Adda (MI)

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Pozzo d'Adda	6	250	701	C/6	4	10,00 m ²	10,00 m ²	€ 30,99

LOTTO 1

Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2005

⇒ Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 6.05.2002

⇒ Variazione RIF CLS Istanza del 6.12.1979 n. 376136 (n. 48295.1/1979);

Situazione dell'Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 6.12.1979

⇒ Costituzione in Atti dal 30.06.1987 (n. 482.95A/1979).

LOTTO 2

Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2005

⇒ Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 26.03.1997

⇒ Atto Pubblico in Atti dal 2.03.2000 (n. 17298.1/1979);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 1.01.1992

⇒ Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 25.09.1975

⇒ Sostituzione riferimenti di Mappa in Atti dal 24.03.1997 Istanza n. 1431/97 (40820.1/1975).



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



2.2 Diritto reale

LOTTO 1 - 2

Il pignoramento interessa il/i bene/i in oggetto:

⇒ Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno sui *debitori esecutati*.

2.3 Confini

LOTTO 1

- da tre lati prospetto su cortile comune mappale 162, da un quarto lato vano scala e proprietà Chiari o aventi causa (Rif. Atto di Compravendita);

LOTTO 2

- da un lato su cortile comune mappale 162, da un secondo lato mappale 157, da un terzo lato proprietà di terzi, da un quarto lato cantina di proprietà di terzi e cortile in comune (Rif. Atto di Compravendita).

2.4 Estremi dell'Atto di Pignoramento

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Ispezione n. T 174390 del 25.06.2019 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 26.03.2019 Reg. Particolare n. 24500 e Reg. Generale n. 37220, pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, Repertorio 6623 del 22.02.2019, gravante sugli immobili di cui al punto 2..

2.5 Estremi dell'Atto di Provenienza

LOTTO 1

⇒ Atto tra Vivi - Compravendita – trascritto il 3.06.2002 al Reg. Particolare n. 39675 e al Reg. Generale n. 67759, pubblico ufficiale Raffaele Catri, Repertorio n. 569429/22802 del 17.05.2002;

LOTTO 2

⇒ Atto tra Vivi - Compravendita – trascritto il 3.06.2002 al Reg. Particolare n. 39676 e al Reg. Generale n. 67760, pubblico ufficiale Raffaele Catri, Repertorio n. 569430/22803 del 17.05.2002.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



2.6 Cronistoria anteriormente al ventennio _ Precedenti proprietari

L'immobile sopra descritto, al ventennio, come meglio si evince dalla seguente cronistoria, pervenne:

LOTTO 1

- Per acquisto fattone con Atto del 17.05.2002, Notaio Raffaele Catri di Treviglio, Repertorio 569429, trascritto il 3.06.2002 ai nn. 67759/39675 da potere di

- Ai venditori la nuda proprietà e a l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento reciproco in regima di comunione dei beni dell'immobile (ex tipo P, prot. 48295 del 1979) perveniva per acquisto fattone con Atto del 11.12.1993, notaio Giampiero Fabiano di Capriate San Gervaso, Rep. 12693, trascritto il 24.12.1993 ai nn. 95181/64327, da potere di

LOTTO 2

- Per acquisto fattone con Atto del 17.05.2002, Notaio Raffaele Catri di Treviglio, Repertorio 569430, trascritto il 3.06.2002 ai nn. 67760/39676 da potere di

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'usufrutto e

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di nuda proprietà;

- Ai venditorila quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà e a a quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'usufrutto in regima di comunione dei beni dell'immobile perveniva per acquisto fattone con Atto del 26.03.1997, notaio Giampiero Fabiano di Capriate San Gervaso, Rep. 21198, trascritto il 2.04.1997 ai nn. 23222/17298, da potere di per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'usufrutto e a quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della nuda proprietà in regime di comunione legale.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



3. Descrizione sommaria

LOTTO 1

Abitazione di tipo economico sita in Via Don Arturo Piazza, 6/8 in Pozzo d'Adda (MI), individuato al N.C.E.U. al foglio n. 6, particella n. 227 sub 705, piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 73,00 m², escluse aree scoperte 72,00 m², rendita € 227,76.

LOTTO 2

Autorimessa sita in Via Don Arturo Piazza, 8 in Pozzo d'Adda (MI), individuato al N.C.E.U. al foglio n. 6, particella n. 250 sub 701, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 10,00 m², superficie catastale 10,00 m², rendita € 30,90.

LOTTO 1 _ 2

3.1 Ubicazione

Gli immobili in oggetto sono ubicati a sud del Comune di Pozzo d'Adda frazione Bettola in prossimità della Strada provinciale ex Strada Statale SS525 del Brembo, nella Via Don A. Piazza (tangente alla SS525) (doc. 6 _ estratto di mappa).



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



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



3.2.1 Caratteristiche dell'immobile

LOTTO 1

L'immobile è inserito all'interno di una palazzina ante 1967, lo stesso è posto al piano secondo (P2) della stessa, senza ascensore.

L'ingresso è possibile tramite cortile in comune del civico n. 6/8 di Via Don Arturo Piazza.

Al fine di agevolare la descrizione dello stesso, si riporta la rappresentazione grafica reperita dalla planimetria catastale.

Preme evidenziare che, nella rappresentazione della planimetria catastale sono state riscontrate delle difformità di seguito descritte.

Piano Secondo

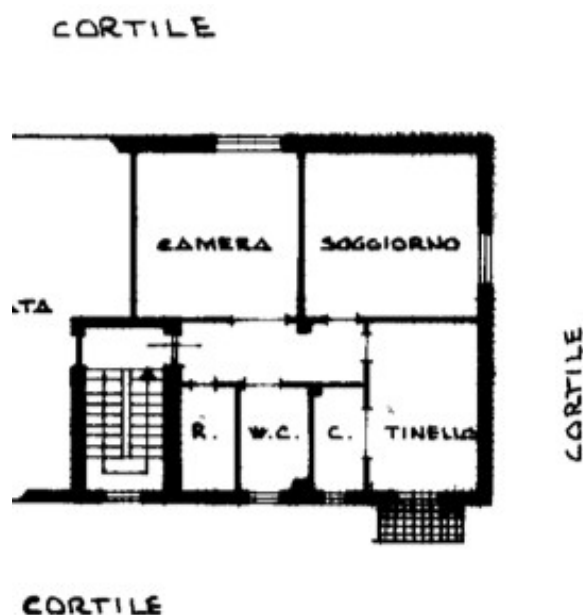


Fig. 2 _ Scansione della planimetria catastale

Una volta superati il cortile in comune a destra dello stesso vi è il portone condominiale che permette di giungere alla scala in comune (senza ascensore).

Salendo le scale e giungendo al piano secondo, a destra si giunge nell'appartamento.

Entrando dal portoncino d'ingresso si giunge ad un corridoio, lo stesso serve per distribuire:

- a sinistra, due camere utilizzate come camere da letto, illuminate da finestre con affaccio sul cortile interno;



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



- di fronte al corridoio si giunge al soggiorno con affaccio sulla cucina.

Nota bene, in pianta Fig. 2 vengono rappresentati due spallette in muratura che delineano la cucina, in realtà, nello stato di fatto in cui si trova l'immobile, le stesse sono state demolite (difformità riscontrata).

- a destra del corridoio, è posto il bagno anch'esso munito di finestra con affaccio sul cortile interno.

Nota bene, in pianta Fig. 2 viene rappresentato anche un ripostiglio diviso dal bagno con un tavolato e, munito di porta indipendente. In realtà, il ripostiglio non esiste in quanto manca il tavolato divisorio (bagno-ripostiglio) pertanto, il bagno forma unico ambiente.

L'appartamento versa in condizioni manutentive pessime. Non sono mai state eseguite ristrutturazioni a riguardo. Necessita di manutenzione ordinaria e straordinario soprattutto per la verifica del corretto funzionamento degli impianti.

L'altezza al soffitto è di circa 3,00m.

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:

- ⇒ Piano secondo _ 73,00 m² circa al lordo delle murature interne;
- ⇒ Balcone _ 2,00 m² circa;

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

3.2.2 Caratteristiche dell'immobile

LOTTO 2

L'autorimessa è inserita all'interno di una palazzina ante 1967, la stessa è posta al piano terra (PT) della stessa, senza ascensore.

L'ingresso è possibile tramite il cortile in comune del civico n. 6/8 di Via Don Arturo Piazza. In breve, il garage è posto all'interno del cortile.

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:

- ⇒ Piano terra _ 11,00 m² circa al lordo delle murature interne;

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



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



3.3 Caratteristiche zona

Periferica (Frazione Bettola) di non recente formazione, a vocazione prevalentemente residenziale di alta densità abitativa, con scarsa presenza di insediamenti commerciali/produttivi di piccola entità, di tipo aperta con innesto diretto ravvicinato ad una arteria principale della città (SS 525), di traffico medio, con parcheggi insufficienti.

3.4 Caratteristiche zone limitrofe

Aree a Verde _ Aperta campagna.

3.5 Servizi offerti dalla zona

Asilo nido (presente), supermercati (presenti), cinema (assente), farmacie (presente), municipio di zona (presente), negozi al dettaglio (presente), parco giochi (presente), scuola elementare (presente), scuola materna (presente), scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (nelle vicinanze), ospedale (nelle vicinanze), spazi verdi (presente).

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

3.6 Collegamenti pubblici

La zona è ben collegata con mezzi pubblici linea Z311.

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.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



LOTTO 1

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione					
Piano Secondo	73,00	1	73,00	Nord	scarse
Balcone	2,00	0,25	0,50	Nord	scarse
Totale			73,50		

LOTTO 2

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Autorimessa					
Piano Terra	11,00	1	11,00	Ovest	discrete
Totale			11,00		

Caratteristiche descrittive

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non verificabile Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale/tipologia: struttura non verificabile Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: struttura non verificabile Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: c.a. misto e laterizio Condizione: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: tramezzi in forati Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno e/o alluminio e/o vetro Condizioni: scarse
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno e/o alluminio e/o vetro Condizioni: scarse Protezioni esterne: assenti
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: non conosciute Condizioni: /
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: laterizio Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Parti relative ai bagni e alla cucina
<i>Pavimenti: (componente edilizia):</i>	monocottura
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	blindato
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	non verificabile
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	non verificabile
<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: 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>	Scala di collegamento interna
<i>Ascensore (impianto)</i>	Tipologia: assente Condizione: / Certificazioni: /
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	/
<i>Pertinenza Accessoria</i>	Tipologia: / Condizioni: / Finiture / Impianti: /



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



4. **Stato di Occupazione del bene**

Alla data del sopralluogo, è stato possibile accertare lo stato di occupazione dell'immobile diversa dal *debitore esecutato*.

L'immobile risulta occupata da:

-

al 11.07.2020 in qualità di Conduttrice;

-

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

L'esito della richiesta rinvenuta in data 9.09.2019 risulta POSITIVA:

- Contratto di Locazione Atto n. 6975 serie T;
- Registrato in data 18.04.2016 presso l'Ufficio Territoriale di Milano 1;
- Immobili inseriti in contratto Lotto 1 e Lotto 2;
- Durata del contratto dal 17.12.2015 al 16.12.2016
- Contratto oggetto di proroga fino al 16.12.2016;
- Corrispettivo annuo € 5.400,00
- Soggetti destinatari:

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 Ispezione n. T 174390 del 25.06.2019 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.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



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

LOTTO 1 – LOTTO 2

E' stato possibile accertare tramite l'**Amministratore** con studio in 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 insolte ed eventuali cause in corso.

Alla data del 16.09.2019:

- Pendenze condominiali sia per la gestione ordinaria che straordinario relative all'anno 2018 **€ 1.250,00;**
- Pendenze condominiali sia per la gestione ordinaria che straordinario relative all'anno 2019 **€ 1.286,00;**
- Spese condominiali medie annue **€ 1.700,00;**
- Millesimi di proprietà **166,67/1000;**
- Spese condominiali scadute ed insolte **€ 2.442,00.**
- Non vi sono in corso cause di altro tipo;
- Non vi sono interventi di manutenzione straordinaria deliberati;
- Il fabbricato non è munito di APE / ACE.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



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 Ispezione n. T 174390 del 25.06.2019 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 precedente* 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 precedente* e dallo scrivente *perito estimatore*, sono quelle di seguito riportate.

6.1 Iscrizioni

LOTTO 1 – 2

⇒ Ipoteca volontaria iscritta il 3.06.2002 Reg. Particolare n. 15318 e Reg. Generale 67761, pubblico ufficiale Raffaele Catri, Repertorio 569431 del 17.05.2002, derivante da Concessione a Garanzia di Muto Fondiario, gravante sull'immobile di cui al punto 2.;

6.2 Trascrizioni

LOTTO 1 – 2

⇒ Pignoramento immobiliare trascritto il 26.03.2019 Reg. Particolare n. 24500 e Reg. Generale n. 37220, pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, Repertorio 6623 del 22.02.2019, gravante sugli immobili di cui al punto 2..

6.3 Vincoli

Nessuno.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



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 13.09.2019, al Comune di Pozzo d'Adda – Settore Sportello Unico per l'Edilizia _ Protocollo n. 9098 si riporta quanto segue.

7.1 Pratiche e Titoli edilizi _ Regolarità edilizia

Non è stato possibile appurare presso Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pozzo d'Adda eventuali titoli edilizi rilasciati per l'immobile in oggetto.

Lo scrivente ha richiesto l'accesso agli Atti di fabbrica con i riferimenti catastali e/o toponomastici (gli unici in possesso) ma, allo stesso tempo la richiesta non è stata evasa. Si allega la mail ricevuta dal funzionario comunale.

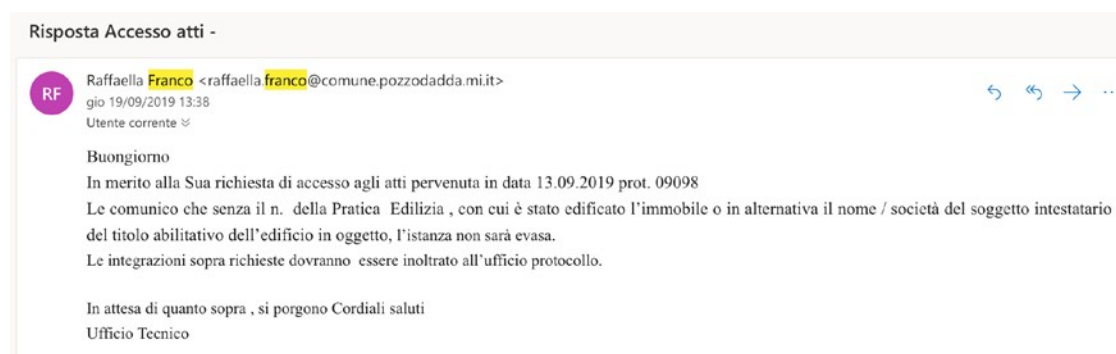


Fig. 3 _ Mail Ufficio tecnico



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



Ad ogni modo, si rimanda quanto espressamente riportata nell'Atto di Compravendita:

LOTTO 1

- le opere relative al fabbricato ... sono state iniziate anteriormente al 1.09.1967;
- dichiara altresì, che successivamente non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.

LOTTO 2

- le opere relative al fabbricato, sono state iniziate anteriormente al 1.09.1967;
- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Pozzo d'Adda in data 14.09.1962 n. 62;
- Dichiarato abitabile in data 13.03.1963.

Alla luce di quanto suesposto, data la mancanza dell'accesso agli atti di fabbrica, non si è nelle condizioni di esprimersi circa la conformità degli stessi. (doc. 10 _ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi).

7.2 Regolarità urbanistica

A seguito di consulto del **Piano del Governo del Territorio** _ Documento di Piano si deduce:

Documento di Piano

Elaborato 7/A

TUC _ Tessuto Urbano Consolidato

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. Prot. T 176433 (Lotto 1) – T 176434 (Lotto 2) del 25.06.2019 e allegati alla presente (doc. 6 _ estratto di mappa _ doc. 11 _ planimetria catastale).

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare lo stato di fatto, con il disegno agli atti di fabbrica nonché la distribuzione catastale.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



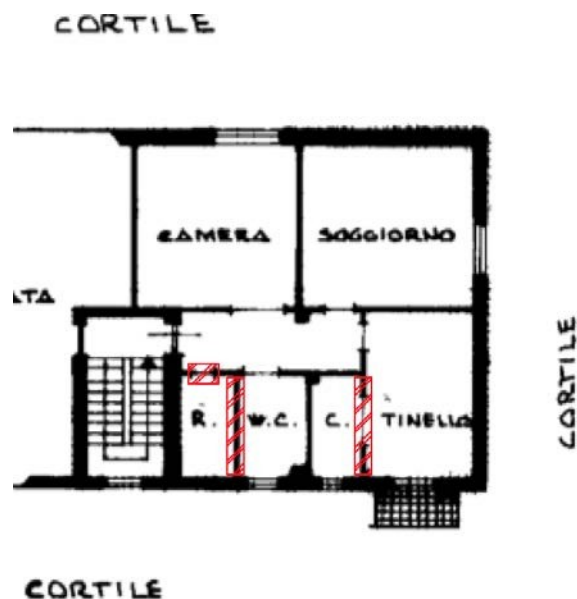


Fig. 3 _ In rosso vengono contrassegnate le parti eliminate.

LOTTO 1

Da un confronto con lo stato di fatto e la rappresentazione catastale ci si accorge che, vi è una discrepanza tra:

- non esiste il tavolato che divide il ripostiglio dal bagno;
- non esiste la porta d'accesso al ripostiglio;
- sono state eliminate le tramezzature relative alla cucina.

Concludendo, la distribuzione dell'immobile indicato come **LOTTO 1** non coincide con quanto rappresentato in planimetria catastale. L'abitazione **non è conforme catastalmente**. L'immobile contraddistinto come **LOTTO 2** risulta essere **conforme catastalmente**.

Regolarizzazione

LOTTO 1

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.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



7.4 Dichiarazione di Agibilità

- Non è stato permesso l'Accesso agli Atti di fabbrica (vedi Fig. 3 Mail Ufficio Tecnico) (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

LOTTO 1

Da un'interrogazione effettuata il 30.09.2019 presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si è potuto appurare che, nell'immobile oggetto di stima è **presente 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.*

Codice identificativo 15177 – 00007017 registrato il 4.08.2017 e valevole fino al 4.08.2027 (doc. 12 _ attestato di certificazione energetica).

DATI PRATICA

Codice identificativo APE	Registrato il	Valido fino a	Note
1517700007017	04/08/2017	04/08/2027	

DATI EDIFICIO

Indirizzo dell'edificio:		VIA DON ARTURO PIAZZA, 6 , POZZO D`ADDA (MILANO)	
Provincia e comune catastali		MILANO, POZZO D`ADDA	
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
	6	227	705

Non sono presenti altri APE per questi dati catastali !

Fig. 4 _ Fermo immagine riferimenti APE dal sito www.cened.it



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



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

LOTTO 1

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.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda m ²	Valore Intero medio ponderato al m ²	Valore diritto e quota 100%
LOTTO 1	unità P2	73,50 m ²	€ 950,00	€ 69.825,00
LOTTO 2	unità PT	11,00 m ²	€ 850,00	€ 9.350,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

LOTTO 1

- 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 - € 3.481,25
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita - € 2.442,00
- 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

LOTTO 2

- 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 - € 467,50
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita - € 2.442,00
- 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

LOTTO 1 - 2

Gli immobili nello stato di fatto in cui si trova NON sono divisibili.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



9.6 Prezzo base d'asta del lotto (libero)

LOTTO 1

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

€ 60.901,75 arrotondato a € **61.000,00**

LOTTO 2

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

€ 6.440,50 arrotondato a € **6.000,00**

9.7 Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

LOTTO 1

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

€ 50.418,00 arrotondato a € **50.000,00**

LOTTO 2

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

€ 5.038,00 arrotondato a € **5.000,00**

10. Congruità del canone di locazione _ Indennità

Come meglio specificato nel punto 4 della presente perizia estimativa:

L'immobile risulta locato a:

-

al 11.07.2020 in qualità di Conduttrice;

- Contratto di Locazione Atto n. 6975 serie T;
- Registrato in data 18.04.2016 presso l'Ufficio Territoriale di Milano 1;
- Immobili inseriti in contratto Lotto 1 e Lotto 2;
- Durata del contratto dal 17.12.2015 al 16.12.2016
- Contratto oggetto di proroga fino al 16.12.2016;
- Corrispettivo annuo € 5.400,00 **congruo** ai vigenti valori di mercato;
- Soggetti destinatari:
-



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



- La data di registrazione del contratto d'affitto è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 26.03.2019 (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 30.09.2019

L'esperto estimatore
dott. Arch. Giuseppe Barone



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

