

Tribunale Ordinario di Milano

III Sezione Civile _ Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Perizia Estimativa
Procedimento di Esecuzione Immobiliare
N. 2089 del Ruolo Generale dell'Esecuzione _ Anno 2016

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giacomo Puricelli

Creditore Procedente:

Ubicazione: Via Rembrandt, 74 _ Milano



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Dott. Giuseppe Barone

architetto

agronomo & paesaggista

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

Piazzale F. Baracca n. 2 _ 20123 Milano

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

a. Premessa

Il giorno 12.07.2018, 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 Piazzale F. Baracca n. 2, 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 e soggetto certificatore accreditato al n. 26582 dalla Regione Lombardia.

Lo scrivente è stato incaricato dall'Ill.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nel Procedimento esecutivo immobiliare n. 2089/2016 R.G. Es., promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. rappresentato e difeso dallo Studio Legale RCC Paolo Calderaro ed elettivamente domiciliata in Via Boschetti, 1 di Milano.

b. Giuramento

In data 12 Luglio 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

Piazzale F. Baracca n. 2 _ 20123 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 del **5 Dicembre 2018** alle **ore 10:45**, per illustrare i risultati della propria indagine e fornire ogni opportuno chiarimento



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

Giusta istanza prodotta in data 30.07.2018 Protocollo MI 1251611 - 2051 del 2018 all'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 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

L'avviso della data e ora dell'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato dal nominato delegato Avv. Capuano, pertanto il giorno 8 settembre è stato possibile accedere all'immobile, data la presenza dell'*esecutata* (doc. 3 _ verbale di accesso).



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

Abitazione di tipo economico sita in Via Rembrandt, 74 in Milano, individuato al N.C.E.U. al foglio n. 336, particella n. 95 sub 26, piano 1 – S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 81,00 m², escluse aree scoperte 81,00 m², rendita € 464,81.

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

Si è ritenuto opportuno reperire, presso gli uffici dell'Agazia del Territorio – Servizi Catastali dell'Ufficio Provinciale di Milano, le visure storiche per immobile – Visura n. MI 0322958 del 30.07.2018 (doc. 4 _ visure storiche per immobile).

Abitazione di tipo economico sito in Via Rembrandt, 74 _ Milano

| Comune | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita |
|--------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
| Milano | 336 | 95 | 26 | A/3 | 3 | 4 vani | 81,00 m ² | € 464,81 |

Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 16.10.2017

⇒ Variazione toponomastica d'ufficio del 16.10.2017, protocollo n. MI 0444136 (n. 131064.1/2017);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015

⇒ Inserimento in Visura dei dati di Superficie del 9.11.2015;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 1.01.1992

⇒ Variazione del quadro tariffario del 1.01.1992

Situazione dell'Unità immobiliare dall'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 sulla *debitrice esecutata*.

2.3 Confini

Appartamento

Nord: Via Morgantini e altra ditta;

Sud: con altra ditta, vano ascensore e pianerottolo in comune;

Est: altra ditta;

Ovest: altra ditta.

Cantina

Nord: con Morgantini;

Sud: con corridoio in comproprietà;

Est: con altra ditta;

Ovest: con altra ditta.

2.4 Estremi dell'Atto di Pignoramento

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di richiesta MI 1251423 del 2018 Ispezione n. MI 1251426/3 del 30.07.2018 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell'Agenda del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano 1 (doc. 5 _ ispezioni ipotecarie) e dalla certificazione notarile in atti è emerso quanto segue:

- ⇒ Pignoramento immobiliare trascritto il 25.03.2009 Reg. Particolare n. 9353 e Reg. Generale n. 14950, pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, Repertorio 18388 del 23.12.2008, a favore del _____, contro l'*esecutata*, gravante sull'immobile di cui al punto _____ 2.;
- ⇒ Pignoramento immobiliare trascritto il 16.02.2016 Reg. Particolare n. 5946 e Reg. Generale n. 8698, pubblico Ufficiale Giudiziario, Repertorio 4155 del 22.01.2016, a favore del _____ a favore del _____, contro l'*esecutata*, gravante sull'immobile di cui al punto _____ 2.;
- ⇒ Pignoramento immobiliare trascritto il 21.10.2016 Reg. Particolare n. 46700 e Reg. Generale n. 68924, pubblico Ufficiale Giudiziario, Repertorio 35566 del 2.08.2016, a favore del *creditore procedente*



, contro l'*esecutata*, gravante
sull'immobile di cui al punto 2..

2.5 Estremi dell'Atto di Provenienza

⇒ Atto tra Vivi – Verbale di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni, trascritto il 14.04.2003 al Reg. Particolare n. 25318 e al Reg. Generale n. 36578, pubblico ufficiale Tribunale, Repertorio n. 64308 del 8.04.2003, con il quale il *debitore esecutato* acquistava 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:

- ⇒ all'*esecutata* per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, dai signori:
- "*omissis*" nato a Milano il 10.04.1963, titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, per il verbale consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Milano, del 8.03.2003 Repertorio 64308 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1, il 14.04.2003 al Reg. particolare n. 36578 e al Reg. particolare n. 25318.
- ⇒ ad *omissis* pervenne da:
- *omissis* nato a Milano il 09.10.1960;
 - *omissis* nata a Milano il 20.04.1957;
 - *omissis* nato a Rho il 25.07.1977;
 - *omissis* nata a Rho il 11.01.1976, per Atto di Compravendita Notaio Enrico Chiodi Daelli, del 23.11.1992 Repertorio 88803/9984 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 24.11.1992 al Reg. generale n. 40073 e al Reg. particolare n. 26077.



3. Descrizione sommaria

Abitazione di tipo economico sita in Via Rembrandt, 74 in Milano, individuato al N.C.E.U. al foglio n. 336, particella n. 95 sub 26, piano 1 – S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 81,00 m², escluse aree scoperte 81,00 m², rendita € 464,81.

3.1 Ubicazione

L'abitazione è ubicato a ovest del Comune di Milano all'interno di una Zona denominata De Angeli – Gamba, in prossimità delle piazza Siena e Selinunte.

L'immobile è equidistante dall'importante stazione MM 1 rossa di De Angeli o Gamba nonché tangente con l'importante asse viario di Viale Aretusa (doc. 6 _ estratto di mappa).



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



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Piazzale F. Baracca n. 2 _ 20123 Milano (MI)

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

3.2 Caratteristiche dell'immobile

L'immobile oggetto di stima, ricade in prossimità dell'importante asse viario di Via Rembrandt.

Una volta giunti sulla Via Rembrandt direzione Via Novara, al civico n. 74, ricade l'immobile oggetto di stima.

L'accesso al piano è possibile tramite scala in comune e/o ascensore, una volta giunti sul pianerottolo del primo piano (sbarco scala e/o ascensore) lateralmente (a destra) si entra in un disimpegno in comune che, serve per accedere al portoncino d'ingresso dell'appartamento.

La casa, di forma pressoché rettangolare, è distribuita tramite corridoio parallelo al lato lungo dell'abitazione:

entrando nell'appartamento, in ordine di arrivo (da sinistra verso destra):

- corridoio, che serve per dividere i diversi ambienti;
- cucina - soggiorno, ubicata a sinistra adiacente al disimpegno, illuminata da finestre con affaccio sulla Via M. Morgantini;
- camera da letto, quasi di fronte il portoncino d'ingresso;
- bagno, tra la camera da letto e la cameretta è posizionato il bagno con affaccio, tramite finestra, sulla Via M. Morgantini,
- cameretta da letto, posizionata in fondo al corridoio.

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 alluminio e/o PVC e vetro camera. L'altezza al soffitto è di 3,00 m circa.

Cantina: l'appartamento è munito di cantina pertinenziale posta al piano S1 con altezza al soffitto di 2,50 m circa.

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 _ 81,00 m² circa al lordo delle murature interne ed escluse le aree scoperte.



⇒ Cantina _ 5,00 m² circa con altezza al soffitto di circa 2,50 m.

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

3.3 Caratteristiche zona

Centrale con limitata disponibilità di parcheggi e ottima presenza di attività commerciali.

3.4 Caratteristiche zone limitrofe

Residenziale.

3.5 Servizi offerti dalla zona

Asilo nido (presente), supermercati (presenti), cinema (presente), 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 (presente), ospedale (presente), 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 essendo poco distante dall'importante stazione MM 1 De Angeli – Gambara – Bande Nere e MM Lilla Segesta.



3.7 Consistenza dell'immobile

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 | 81,00 | 1 | 81,00 | Nord | Scarse |
| Cantina | 5,00 | 0,25 | 1,25 | Nord | Scarse |
| Ballatoio | / | 0,25 | / | Nord | Scarse |
| Totale | | | 82,25 | | |



Caratteristiche descrittive

| | |
|---|---|
| <i>Fondazioni (struttura):</i> | materiale/tipologia: struttura in muratura Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i> | materiale: struttura in muratura Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Travi (struttura):</i> | materiale: struttura in muratura Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Solai (struttura):</i> | tipologia: c.a. misto e laterizio Condizione: ottime 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: a falde Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: PVC e/o alluminio e vetro Condizioni: buone |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: PVC e/o alluminio e vetro Condizioni: buone 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 |
| <i>Pavimenti (componente edilizia):</i> | Monocottura e/o Gress |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | Legno |
| <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 |
| <i>Scala interna (componente edilizia):</i> | Scala di collegamento interna condominiale |
| <i>Ascensore (impianto)</i> | Tipologia: presente Condizione: buone Certificazioni: non pervenute |
| <i>Condizionamento (componente edilizia):</i> | / |
| <i>Pertinenza Accessoria</i> | Tipologia: Cantina Condizioni: scarse Finiture / Impianti: / |

4. Stato di Occupazione del bene

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dal *debitore esecutato*.

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

L'esito della richiesta, in data 19.10.2018 è stato negativo (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

In data 30.07.2018 Protocollo di richiesta MI 1251423 del 2018 Ispezione n. MI 1251426/3 del 2018 sono state eseguite delle ispezioni ipotecarie, presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, 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 dal *creditore precedente* 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

NON è stato possibile accertare, tramite l'**Amministratore dello Stabile, Studio Minetti**, con uffici in Via G. B. Moroni, 32 di Milano telefono 02.4071395 – 02.4071583 mail: studiominetti@yahoo.it, tutti i quesiti relativi a: 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 16.10.2018:

- le pendenze condominiali, ammontano a **€ 5.500,00 circa**;
- le spese medie condominiali annue ammontano a **(non pervenute)**;
- millesimi di proprietà **20,142/1000**;
- condomini morosi **(non pervenuti)**;

Nota bene, nonostante i diversi quesiti posti all'Amministratore del Condominio giusta mail del 8.10.2018, è stato ricevuto dallo scrivente solo il prospetto contabile relativo agli insoluti.

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

In data 30.07.2018 Protocollo di richiesta MI 1251423 del 2018 Ispezione n. MI 1251426/3 del 2018 sono state eseguite delle ispezioni ipotecarie, presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, 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 trascritta il 05.08.2008 Reg. Particolare n. 10899 e Reg. Generale 49458, pubblico ufficiale Josè Carbonell, Repertorio 45512/18590 del 30.07.2008, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a favore di _____ con sede in _____ gravante il diritto di proprietà sull'unità immobiliare di cui al punto 2..

6.2 Trascrizioni

⇒ Pignoramento immobiliare trascritto il 25.03.2009 Reg. Particolare n. 9353 e Reg. Generale n. 14950, pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, Repertorio 18388 del 23.12.2008, a favore del _____, contro l'*esecutata*, gravante sull'immobile di cui al punto _____ 2.;

⇒ Pignoramento immobiliare trascritto il 16.02.2016 Reg. Particolare n. 5946 e Reg. Generale n. 8698, pubblico Ufficiale Giudiziario, Repertorio 4155 del 22.01.2016, a favore del _____ a favore del _____ contro l'*esecutata*, gravante sull'immobile di cui al punto _____ 2.;

⇒ Pignoramento immobiliare trascritto il 21.10.2016 Reg. Particolare n. 46700 e Reg. Generale n. 68924, pubblico Ufficiale Giudiziario, Repertorio 35566 del 2.08.2016, a favore del *creditore procedente* contro l'*esecutata*, 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 1.08.2018, al Comune di Milano – Settore Sportello Unico per l'Edilizia _ Progr. 27004/2018 _ P.G. 343115/2018 del 1.08.2018, si riporta quanto segue.

7.1 Pratiche e Titoli edilizi _ Regolarità edilizia

E' stato possibile appurare presso la Cittadella degli Archivi – Via Gregorovius, 5 - Visure Pratiche Edilizie, appuntamento APP0441677 CRM 0001915 del 26.09.2018 come, l'immobile oggetto di stima è stato costruito giusto rilascio dei seguenti titoli edilizi:

1. Nulla Osta per Opere Edilizia n. 7660 Atti 127144/26089 del 24 ottobre 1929;
 2. Nulla Osta per Opere Edilizia n. 7712 Atti 153413/26369 del 8 ottobre 1930;
 3. Verbale di Terza Visita Protocollo generale m. 129774 – Ripartizione P. R. 21627 del 1930.
- infine, a seguito di comunicazione da parte del Comune di Milano – Settore Sportello Unico per l'Edilizia _ Progr. 27004/2018 _ P.G. 371643/2018 del 10.08.2018 veniva comunicato che, *"a seguito delle verifiche e a quanto visionato presso gli archivi, si comunica che ... nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2008/2018"* (doc. 10 _ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi).

Segue la planimetria catastale, sovrapposta al progetto presentato.

Da un'attenta analisi si è potuto appurare che, lo stato di fatto **COINCIDE** con la planimetria catastale nonché con i disegni agli Atti di Fabbrica.



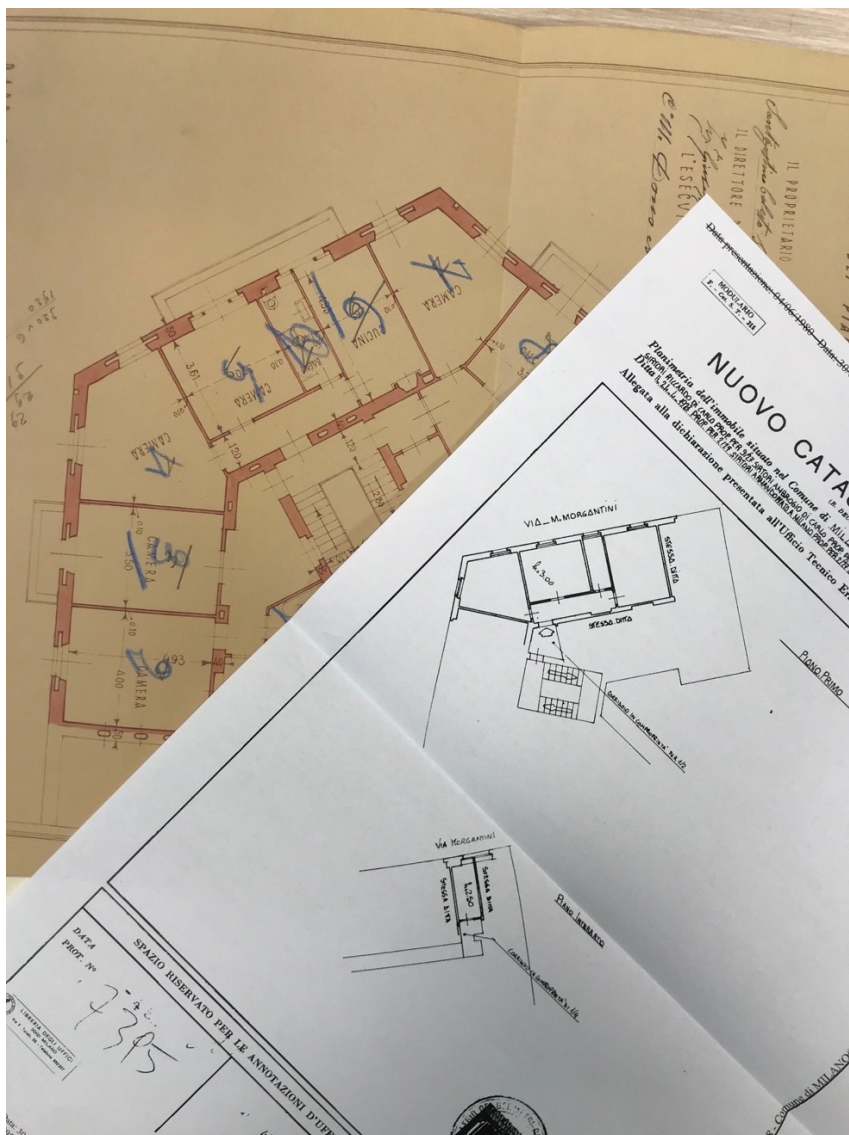


Fig. 2 _ Individuazione del progetto agli Atti di Fabbrica con la sovrapposizione catastale, a seguito dei titoli edilizi rilasciati

Si precisa che:

- da un raffronto tra il progetto depositato e le planimetrie catastali di entrambi i lotti, si trova corrispondenza.

Lo stesso si può dire sullo stato di fatto in cui si trova l'immobile, pertanto l'abitazione **è conforme** rispetto i titoli edilizi in atti.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Piazzale F. Baracca n. 2 _ 20123 Milano (MI)

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

7.2 Regolarità urbanistica

A seguito di consulto al **Piano delle Regole** rif. **Allegato 6** delle Norme di Attuazione del Piano del Governo del Territorio si deduce:

Limiti alla edificabilità

Tav. R02 _ Var. _ **Indicazioni morfologiche**

ADR _ Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile

(Titolo II Capo II) Art. 15.2 Tessuti Urbani compatti a cortina.

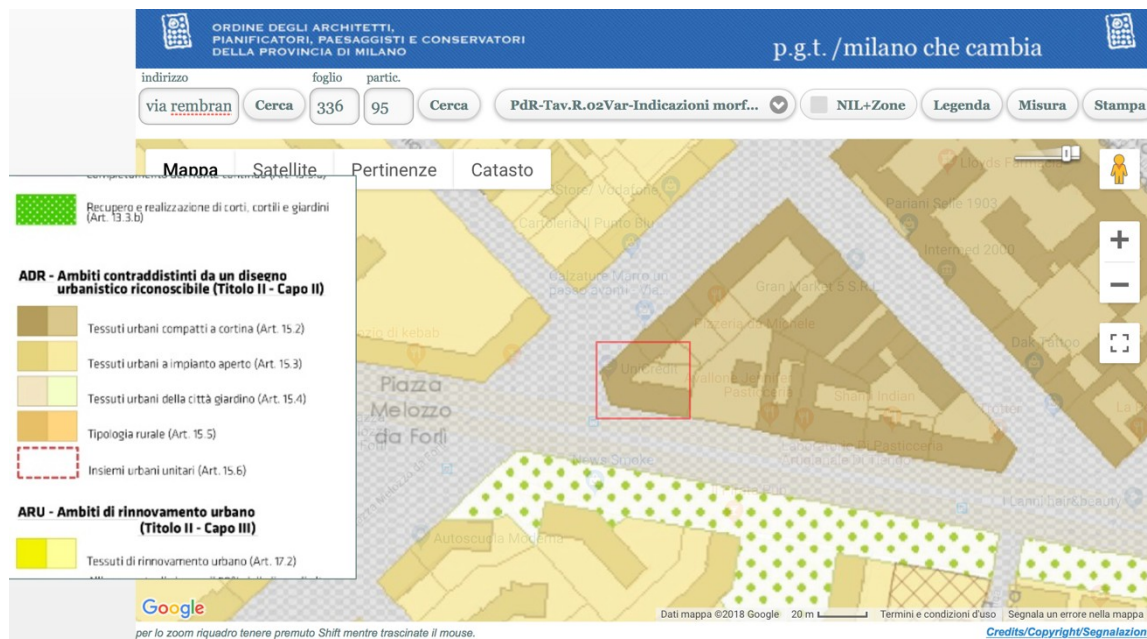


Fig. 3 _ PGT del Comune di Milano

7.3 Situazione di fatto e Conformità catastale

Per quanto concerne la planimetria catastale è stata reperita presso il N.C.E.U. Prot. MI 0322961 del 30.07.2018 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.**

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

Regolarizzazioni

Nessuna.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Piazzale F. Baracca n. 2 _ 20123 Milano (MI)

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

7.4 Dichiarazione di Agibilità

- Licenza di Abitabilità n. 1140 _ Atti n. 440304/6957/1930 del 18 dicembre 1931;
- Licenza di Occupazione n. 954 _ Atti n. 35356/5794/1934 del 5 novembre 1935 (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 16.10.2018 presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si è potuto appurare che, nell'immobile oggetto di stima è stato richiesto e rilasciato l'Attestato di Certificazione Energetica,

- **Classe Energetica E_{ph} – Zona Climatica D 103,26 kWh/m²a _ Codice Identificativo 15146 – 048277/12 _ Registrato il 27.11.2012 _ Valido fino la 27.11.2022**, 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.

Presumibilmente considerato che, l'immobile è stato acquisito nel 2003, gli impianti, con particolare riferimento agli impianti elettrici, *presumibilmente* possono essere stati realizzati in conformità alla *regola d'arte* con relativa dichiarazione di conformità ai sensi dell'allora Normativa vigente Legge n. 46 del 5 Marzo 1990.



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

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 I° semestre 2018 - 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 P1 – S1 | 82,25 m ² | € 2.750,00 | € 226.187,50 |
| | | | arrotondato | € 226.000,00 |



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 - € 11.300,00
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita - € 5.500,00
- 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

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:

€ 209.200,00 arrotondato a € **209.000,00**

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:

€ 164.000,00 arrotondato a € **164.000,00**



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 € 7.200,00 annui, da richiedere agli eventuali occupanti.

La presente relazione 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).

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 19.10.2018

l'esperto estimatore
Dott. Arch. Giuseppe Barone



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Piazzale F. Baracca n. 2 _ 20123 Milano (MI)

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