

Tribunale Ordinario di Milano

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 673.2018

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giacomo Puricelli

Relazione di Stima

Abitazione _ Cat. A/3 + Garage C/6 _ Via Lecco, 3 -11 _ Gessate (MI)



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Dott. Giuseppe Barone
architetto & agronomo.

Albo C.T.U. Architetto n. 15.129 _ Sezione Civile _ n. 1.369 _ Sezione Penale

Albo C.T.U. dott. Agronomo n. 14.210 _ Sezione Civile

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@odimitano.it



Indice Sintetico

- **Identificazione Catastale _ N.C.E.U.**

LOTTO _1

Abitazione di tipo economico sita in Via Lecco, 11 in Gessate (MI), individuata al N.C.E.U. al **foglio n. 7, particella n. 9 sub 703**, piano 3-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale / m², escluse aree scoperte / m², rendita € 247,90.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Gessate	7	9	703	A/3	3	4 Vani	/ m ²	€ 247,90

LOTTO _2

Garage sita in Via Lecco, 11 in Gessate (MI), individuata al N.C.E.U. al **foglio n. 7, particella n. 356 sub 16**, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 15,00 m², superficie catastale 15,00 m², rendita € 37,18.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Gessate	7	356	16	C/6	5	15 m ²	15 m ²	€ 37,18

- **Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, i lotti risultano abitati dall'*esecutato*.

- **Contratti di locazione in essere**

NON risultano contratti di Affitto registrati in capo all'*esecutato*.

- **Quote**

Proprietà per la quota di 1000/1000 sul *debitore esecutato*.

- **Comproprietari**

Nessuno



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



- **Prezzo al netto delle decurtazioni**

LOTTO _ 1

da libero: € 62.000,00;

da occupato: € 51.000,00.

LOTTO _ 2

da libero: € 2.000,00;

da occupato: € 700,00.

L'intero compendio pignorato **Lotto 1 (appartamento/cantina) + Lotto 2 (garage)**
sono stati valutati:

da liberi: € 64.000,00

da occupati: € 51.700,00

- **Criticità da segnalare**

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante
impatto per la procedura.

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

Info: giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@comilano.it



a. Premessa

Il giorno 13.09.2021 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 Privata Tanaro, 19, iscritto all'Albo dei CTU degli Architetti del Tribunale di Milano al n. 15.129 Sez. Civile e n. 1.693 della Sez. Penale, all'Albo dei CTU dei Dott. Agronomi del Tribunale di Milano al n. 14.210 Sez. Civile, 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* nella procedura esecutiva immobiliare n. 673/2018 R.G. Es. promossa da [REDACTED] *creditore procedente*.

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

E' stato possibile reperire l'Atto di Compravendita che si allega. (doc. 1 _ copia del titolo di provenienza).

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

Previo accordo con il del custode giudiziario Avv. Manuela Sorge, in data 22.01.2022 alle ore 10:30 circa, è stato possibile accedere agli immobili oggetto di stima.

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19, 20128 Milano, (MI)

Info: giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@camilano.it



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

LOTTO _ 1

Abitazione di tipo economico sita in Via Lecco, 11 in Gessate (MI), individuata al N.C.E.U. al foglio n. 7, particella n. 9 sub 703, piano 3-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale / m², escluse aree scoperte / m², rendita € 247,90.

1.1.1 Caratteristiche dell'immobile

L'immobile è ubicato a nord-est rispetto il centro storico del Comune di Gessate in una zona pressoché periferica.

L'immobile non molto distante dalla stazione ferroviaria M2 Verde - Gessate, raggiungibile con la linea di superficie Z304, Z306, Z310, Z312 e Z314 nonché in vicinanza degli importanti assi viari di SPexSS11 e/o A58 TEEM (Tangenziale Esterna di Milano).

Il palazzo si affaccia con il prospetto principale sulla Via Lecco piuttosto che sulla corte interna (per il prospetto posteriore).

L'intero complesso condominiale, che a sua volta ospita entrambi i lotti è formata da diverse scale. Entrando dal cancelletto esterno, si percorre un breve corridoio esterno che giunge direttamente alla scala condominiale dove ricade l'appartamento oggetto di stima.

LOTTO _ 1 _ Appartamento

Una volta giunti sul pianerottolo del piano terzo, è possibile accedere nell'appartamento.

Lo stesso presenta una forma rettangolare (con un'appendice formata dalla camera da letto) con il lato lungo parallelo al prospetto laterale del condominio e/o affaccio sul cortile in comune dove a sua volta, si affacciano i Box.

Una volta superata il portoncino d'ingresso si giunge in un unico ambiente.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



Per comodità e/o confermaione dell'abitazione, si dividerà la stessa in due zone:

ZONA GIORNO _ h = 2,95 m c.a.

Una volta entrati dal portoncino si accede direttamente in unico ambiente formato cucina – soggiorno:

Nota bene: *Premé dover fare una breve premessa, gli ambienti denominati*

"cucina- soggiorno", altro non sono che il frutto della demolizione del tramezzo che divideva il corridoio dalla cucina. Così facendo, la proprietà ha creato un unico ambiente.

Tale ambiente, ha formato sia la c.d. cucina – soggiorno ma, di fatto ha anche eliminato l'anti-bagno il che, dal punto di vista del regolamento edilizio e/o d'igiene vigente, non è possibile conforme.

Soggiorno – Cucina 18,50 m² c.a.: È l'ambiente in cui si giunge una volta superato il portoncino d'ingresso. Come anticipato, tale ambiente è stato formato dalla demolizione del tramezzo che formava il corridoio. All'interno della cucina vi è la presenza di un piccolo ballatoio che ne permette l'illuminazione naturale.

Superata tale ambientazione si giunge (da sinistra in senso antiorario):

- ZONA NOTTE _ h = 2,95 m c.a.

Camera da letto _ 16,90 m² c.a.: è la prima che s'incontra giungendo dal corridoio (sulla sinistra), la stessa si affaccia sul cortile tramite balcone (il proseguo del ballatoio della cucina):

Bagno _ 4,95 m² c.a.: posto tra le due camere da letto con affaccio sempre sul lato del prospetto laterale tramite una piccola finestra;

Camera da letto _ 17,70 m² c.a.: è la seconda che s'incontra giungendo dal corridoio, poco più grande della precedente, anch'essa si affaccia sul cortile tramite finestra;

Cantina _ 9,00 m² c.a.: posto al piano S1, raggiungibile sia con l'ascensore (fino al piano T e, successivamente tramite scale interne);

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



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 _ Piano Terzo _ 4 vani catastali _ / m² circa superficie catastale, 61,00 m² circa al lordo delle murature interne ed esclusi i muri perimetrali;

⇒ Cantina (\$1) _ 9,00 m² circa (esclusi i muri perimetrali).

LOTTO _ 2

Garage sita in Via Lecco, 11 in Gessate (MI), individuata al N.C.E.U. al foglio n. 7, particella n. 356 sub 16, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 15,00 m², superficie catastale 15,00 m², rendita € 37,18.

Posto al piano T del cortile interno, si trova in una particella separata, lo stesso presenta un'ampia apertura basculante.

SUPERFICIE: la superficie interna è di 14,20 m² circa e un'altezza di 2,10 m.

Il tutto è meglio descritto nell'allegato rilievo fotografico (doc. 2 _ rilievo fotografico).

LOTTO _ 1 _ Appartamento e cantina _ LOTTO _ 2 _ Garage

In sintesi:

Porzioni di fabbricato site in Comune di Gessate Via Lecco, costituite da un appartamento a piano terzo di due locali, cucina e servizio con annesso vano di cantina seminterrato, nonché una autorimessa a piano terra.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

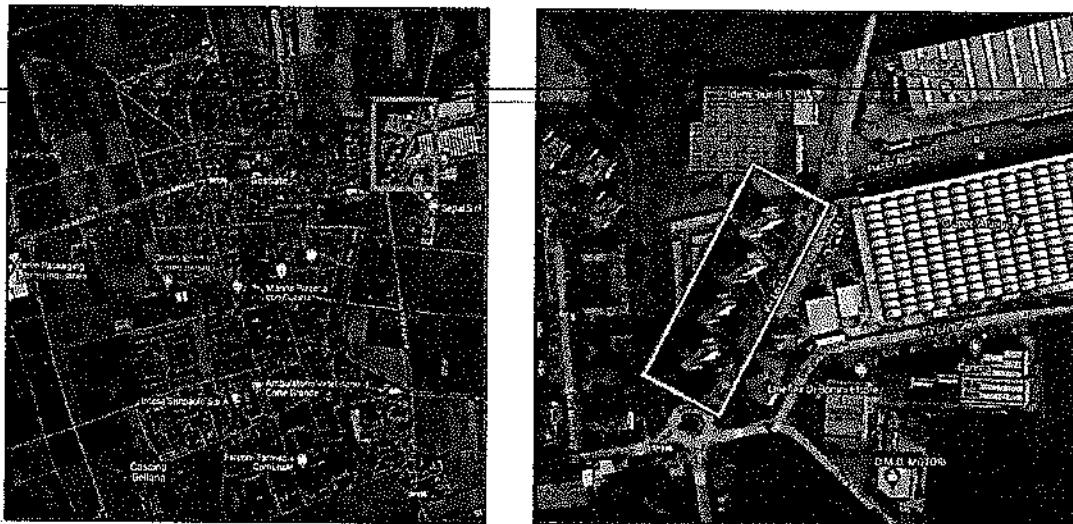
Via Privata Tonàro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



1.1.2 Ubicazione

L'immobile è ubicato a nord-est rispetto il centro storico del Comune di Gessate in una zona pressoché periferica (doc. 3 _ estratto di mappa).



Img. 2 _ Individuazione tramite l'ausilio di Google earth

1.2 Quote e tipologie del diritto pignorato

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

LOTTO _1 _ LOTTO _2

⇒ Proprietà per la quota di 1/1 sul *debitore esecutato*.

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

Si è ritenuto opportuno reperire, presso l'Agenzia dell'Entrate dell'Ufficio Provinciale di Milano – Servizi Catastali, le visure storiche per immobile – Visura n. T41.5426 – T41.5804 del 17.01.2022 (doc. 4 _ visure storiche per immobile).



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



LOTTO _ 1

Abitazione di tipo economico sita in Via Lecco, 11 in Gessate (MI), individuata al N.C.E.U. al **foglio n. 7, particella n. 9 sub 703**, piano 3-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale / m², escluse aree scoperte / m², rendita € 247,90.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Gessate	7	9	703	A/3	3	4 Vani	/ m ²	€ 247,90

LOTTO _ 2

Garage sita in Via Lecco, 11 in Gessate (MI), individuata al N.C.E.U. al **foglio n. 7, particella n. 356 sub 16**, piano-T, categoria C/6, classe 5, consistenza 15,00 m², superficie catastale 15,00 m², rendita € 37,18.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Gessate	7	356	16	C/6	5	15 m ²	15 m ²	€ 37,18

Dati derivanti da:

LOTTO _ 1 _ Appartamento

Situazione dell'Unità immobiliare dal 18.03.2002

⇒ Variazione del 29.03.1977 Protocollo n. 235727 in atti dal 18.03.2002 RIF e CLS Istanza N. 209106/2 (n. 13203.1/1977);

Situazione dell'Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29.03.1977

⇒ Costituzione del 29.03.1977 in atti dal 30.06.1987 (n. 13.203/1977).

LOTTO _ 2 _ Garage

Situazione dell'Unità immobiliare dal 25.06.1990

⇒ Classamento automatico del 25.06.1990 in atti dal 6.06.1991 (n. 999999/1990);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 1.01.1992

⇒ Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 6.06.1991

⇒ Costituzione in atti dal 6.06.1991 (n. 572712/1949).



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128-Milano (MI)

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



1.4.1 Coerenze

LOTTO _ 1 _ Appartamento

Confini da nord in senso orario: cortile comune su due lati, appartamento di terzi, vano scala comune, cortile comune.

LOTTO _ 1 _ Cantina

Confini da nord in senso orario: cortile comune su due lati, cantina di terzi, corridoio comune di accesso.

LOTTO _ 2 _ Garage

Confini da nord in senso orario: autorimessa di terzi, cortile comune, autorimessa di terzi, corsia di manovra autoveicoli.

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

Da un confronto effettuato tra la Nota di Trascrizione e l'Atto di Pignoramento, non risultano discrepanze. I dati riportati sono corretti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile è ubicato a nord-est rispetto il centro storico del Comune di Gessate in una zona pressoché periferica.

L'immobile non molto distante dalla stazione ferroviaria M2 Verde - Gessate, raggiungibile con la linea di superficie Z304, Z306, Z310, Z312 e Z314 nonché in vicinanza degli importanti assi viari di SPexSS11 e/o A58 TEEM (Tangenziale Esterna di Milano).

Caratteristiche fascia / zona

Periferica con buona possibilità di parcheggi e uno scarso numero di attività commerciali.

Destinazione

Residenziale.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



Tipologia prevalente

Abitazioni di tipo civile.

Urbanizzazione

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

Servizi offerti dalla zona

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

Principali collegamenti pubblici

L'immobile non molto distante dalla stazione ferroviaria M2 Verde - Gessate, raggiungibile con la linea di superficie Z304, Z306, Z310, Z312 e Z314 nonché in vicinanza degli importanti assi viari di SPexSS11 e/o A58 TEEM (Tangenziale Esterna di Milano).

Collegamento alla rete autostradale

Ottimo collegamento autostradale, essendo l'immobile poco distante dall'importante assi viari di assi viari di SPexSS11 e/o A58 TEEM (Tangenziale Esterna di Milano).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Abitazione su cinque livelli fuori terra e uno al piano S1.

- struttura: in CLS (ante 1 settembre '67);
- facciate: di colore tortora per tutti i piani;
- accesso: portoncino esterno in alluminio e vetro;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128/Milano (MI)

Info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@comitono.it



2.3 Caratteristiche descrittive interne

LOTTO _ 1 _ Appartamento

- esposizione: doppia sia sul lato del prospetto principale nonché affaccio sul cortile interno;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica smaltata nel bagno, in cucina rivestimento relativo alla parete (in parte) dei pensili;

- pavimenti: monocottura smaltata in tutti gli ambienti;
- infissi esterni: alluminio e vetri (buone condizioni);
- porta d'accesso: in legno (buone condizioni);
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- servizio igienico: è presente un bagno dotato dei vari accessori;
- impianto di condizionamento: assente;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete, sono state rilevate presenza di umidità.

2.4 Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato a nord-est rispetto il centro storico del Comune di Gessate, in prossimità della zona periferica del Comune.

2.5 Certificazioni energetiche

LOTTO _ 1 _ Appartamento

Da un'interrogazione effettuata il 22.03.2022 presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si è potuto appurare che, nell'immobile oggetto di stima **NON E' 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 (doc. 5 _ attestato di certificazione energetica)..



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



2.6 Certificazioni conformità degli impianti

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

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile risalire alla certificazione di idoneità statica.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, l'abitazione risulta abitata dall'esecutato. Si riporta alla relazione del Custode Giudiziario Avv. Manuela Sorge:

3.2 Esistenza contratti di locazione

E' stato possibile verificare la presenza o meno di contratti di locazione in essere.

Si riporta quanto espressamente riportato in mail del 24.01.2022 dall'UT 5 di Milano:

- *"in merito la sua richiesta, per il soggetto ..., non risultano registrati contratti di locazione presso gli Uffici Territoriali in qualità di locatore"* (doc. 6 _ verifica di contratti di locazione).

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

- Debitor esecutato per la quota di 1/1, in proprietà.

Estremi dell'Atto di Provenienza

⇒ Atto tra Vivi - Compravendita trascritto il 8.10.2003 Reg. Particolare n. 87925 e Reg. Generale n. 145368, pubblico Ufficiale Cirillo Oreste, Repertorio 11094 del 30.09.2003.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



4.2 Precedenti proprietari

Gli immobili sopra descritti al ventennio, come meglio si evince dalla seguente cronistoria, pervennero:

- Con atto di compravendita ricevuto dal dr. Cosimo Di Domenico notaio in Sesto San Giovanni in data 27 ottobre 1988 n. 13157/8059 di repertorio, registrato a Monza atti pubblici il 4 novembre 1988 al n. 1738 Serie IV e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 8 novembre 1988 ai nn. 82467/58309 il signor [REDACTED] ebbe ad acquistare l'appartamento in oggetto nonché la quota di comproprietà del cortile comune;
- Successivamente con atto di divisione in autentica dr. Antonio Reschigna notaio in Lodi in data 7 ottobre 1989 n. 3768 di repertorio, in data 16 ottobre 1989 n. 3808 di repertorio ed in data 4 dicembre 1989 n. 4257/847 di repertorio, registrato a Lodi atti privati il 21 dicembre 1989 al n. 2239 Serie 2V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 3 gennaio 1990 ai nn. 402/347 nonché successivo atto di identificazione catastale in autentica stesso notaio in data 10 dicembre 1990 n. 6933 di repertorio, in data 12 dicembre 1990 n. 7139 di repertorio, in data 14 gennaio 1991 n. 7616 di repertorio, in data 17 gennaio 1991 n. 7628 di repertorio, in data 25 gennaio 1991 n. 7675 di repertorio ed in data 25 febbraio 1991 n. 7936 di repertorio, registrato a Lodi atti privati il 15 marzo 1991 al n. 803 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27 marzo 1991 ai nn. 28251/21842, l'autorimessa in oggetto è stata assegnata al signor [REDACTED] [REDACTED];
- Indi in data 6 ottobre 2001 è deceduto il signor [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata a Gorgonzola il 26 marzo 2002 al n. 34 volume 25, lasciando a succedergli per legge la madre [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) ed i fratelli [REDACTED] per la quota di 1/8 (un ottavo) ciascuno nonché il nipote e [REDACTED] per la quota di 1/8 (un ottavo) avendo il fratello [REDACTED] rinunciato all'eredità in virtù di verbale di rinuncia del Tribunale di Milano Sezione Distaccata di Cassano d'Adda in data 14 gennaio 2002 a favore di [REDACTED];
- Successivamente in data 25 marzo 2003 è deceduta la signora [REDACTED] [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata a Mantova il 12 settembre 2003 al n. 6 volume 1429, lasciando a succederle per legge i figli [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8 (un ottavo) ciascuno.

Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T 417288 del 17.01.2022 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. 7 _ 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 Vincoli o Oneri giuridici, che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali

Nessuna.

Misure penali

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuno.

Altri pesi e limitazioni d'uso

Nessuna.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info: giuseppè.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@camilano.it



5.2 Vincoli o Oneri giuridici, che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni

⇒ Ipoteca volontaria iscritta il 8.10.2003 Reg. Particolare n. 30209 e Reg. Generale 145369, pubblico ufficiale Notaio Cirillo Oreste, Repertorio 11095 del 30.09.2003, derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario**, sull'unità immobiliare oggetto di stima Lotto 1 e Lotto 2.

- Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 13669 del 3.06.2008 (surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.L. 7/2007).

⇒ Ipoteca volontaria iscritta il 26.05.2008 Reg. Particolare n. 17019 e Reg. Generale 68199, pubblico ufficiale Notaio Cecalà Luigi, Repertorio 28499/8011 del 21.05.2008, derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario**, sull'unità immobiliare oggetto di stima Lotto 1 e Lotto 2.

Trascrizioni

⇒ Atto esecutivo o cautelare trascritto il 4.04.2018 Reg. Particolare n. 28847 e Reg. Generale n. 43031, pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, Repertorio 9620/2018 del 13.03.2018, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, sull'unità immobiliare oggetto di stima Lotto 1 e Lotto 2.

Vincoli

Nessuno.

Oneri giuridici

Nessuno.

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, pari ad € 35,00 per fasce ipotecarie;



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 - 20128 Milano (MI)

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



⇒ Costi onorario professionista incaricato, € 300,00 circa oltre (IVA e C.P.A. (a formalità), variabile a discrezione del professionista.

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Il Castello SNC di Girelli Luca

Piazza Corte Grande, 15 _ 20066 Gessate _ Tel 02 95780658 – Fax: 1782746886 _ email: condominio@ilcastellosnc.com (doc. 8 _ situazione debitoria condominiale dell'esecutato – copia regolamento condominiale).

E' stato possibile effettuare un controllo presso l'Amministrazione Condominiale per l'immobile in capo ai debitori esecutati (ex art. 63 disp. Att. c.c.), relativo a:

1. Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie _ € 2.900,00 / € 3.000,00;
2. Spese straordinarie deliberate _ Bonus 110% con spesa preventivata di € 1.652,00;
3. Esistenza di eventuali spese condominiali insolute dal 25 gennaio 2002 al 26 gennaio 2022 _ € 8.402,46 + € 1.678,71 spese relative al Super Condominio;
4. Appartamento Millesimi di proprietà (in allegato);
5. Garage Millesimi di proprietà (in allegato).

6.1 Spese di gestione condominiali

Circa € 3.000,00 annui.

Cause in corso

Nessuno.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tonaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info: giuseppè.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamitano.it



7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

E' stato possibile reperire sia dall'Atto di Compravendita che dall'Amministratore condominiale che l'immobile in oggetto è stato realizzato:

Pratiche edilizie

LOTTO 1

- Licenza edilizia rilasciata Pratica N. 28/62 dal Comune di Gessate in data 13.09.1962;
- Autorizzazione di Abitabilità di Edifici Pratica N. 2812/62 del 15.11.1963;

LOTTO 2

- Concessione edilizia rilasciata dal comune di Gessate in data 23.02.1990 Pratica N. 81/89 (doc. 9 _ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi).

7.2 Conformità edilizia

LOTTO 1 _ Appartamento

In sede di sopralluogo sono state possibile appurate le sottoelencate difformità:

1. E' stato demolito il tramezzo che divideva il corridoio dalla cucina, la demolizione ne ha permesso la realizzazione in unico ambiente adibito a soggiorno-cucina;
2. Tale demolizione del tramezzo divisorio ha fatto sì che, si è anche eliminato il c.d. antibagno pertanto, allo stato attuale l'appartamento non è conforme alle c.d. Norme d'Igiene vigenti.

Per i motivi suesposti l'appartamento **NON presenta la conformità edilizia.**

LOTTO 2 _ Garage

Da un confronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale non sono emerse difformità.

Per i motivi suesposti il garage **presenta la conformità edilizia.**



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



7.3 Conformità catastale

LOTTO 1

Per quanto concerne la planimetria catastale NON è stato possibile reperirle tramite l'ausilio del Siter in quanto mai caricata a sistema.

Lo scrivente il giorno 24.02.2022 si ricava presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio al fine di chiedere la c.d. rasterizzazione planimetria per la u.i.u. in Comune di Gessate F. 7 M. 9 Sub. 703 (Istanza Protocollo n. MI065192 del Comune di Gessate).

L'Ufficio rispondeva: "*non risulta reperibile la planimetria*". L'immobile oggetto di stima **NON risulta conforme catastalmente** (doc. 10 _ planimetria catastale).

LOTTO 2

Per quanto concerne la planimetria catastale è stato possibile reperirle tramite l'ausilio del Siter - Protocollo T418810 del 17.01.2022 e allegati alla presente.

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 oggetto di stima **risulta conforme catastalmente**.

Regolarizzazioni

LOTTO 1

Tale incongruenza/abuso è sanabile tramite Pratica Edilizia CILA in sanatoria, pagando l'oblazione di € 1.000,00 per la violazione dell'art. 6, comma 7, DPR n. 380.2001 e di € 1.500,00 circa (oneri comprensivi di professionista abilitato).

Inoltre, occorre aggiornare e produrre la planimetria catastale al N.C.E.U. con apposita presentazione modello DOCFA, pagando un onere di circa € 500,00 (oneri comprensivi di professionista abilitato).

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

Regolarizzazioni

LOTTO 2

Nessuna.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 - 20128 Milano (MI)

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

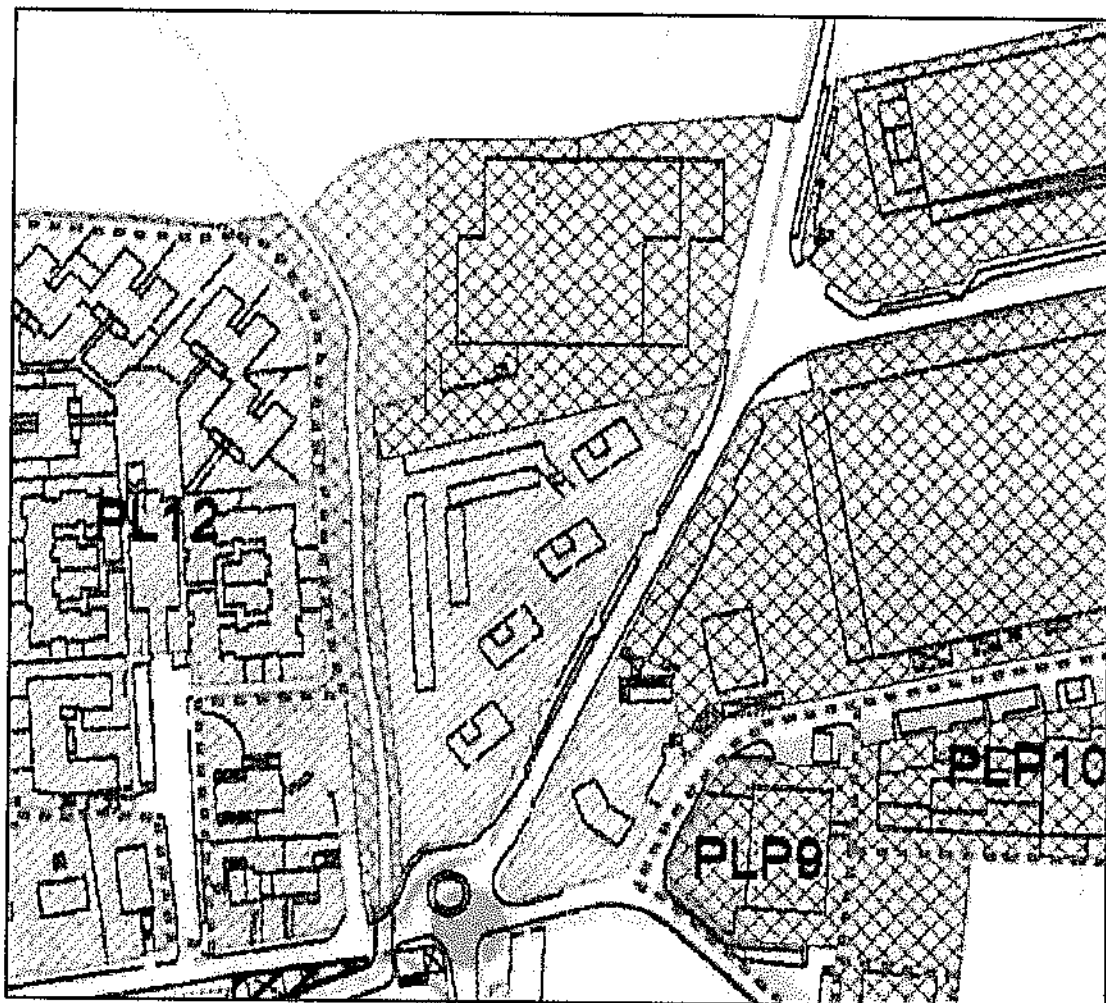


7.4 Conformità urbanistica

A seguito di consulto del Piano del Governo del Territorio del Comune di Gessate, si deduce:

2.1 _ Sistema Insediativo: Stato di fatto e Stato di Attuazione del PRG vigente

- Stato Uso del Suolo _RESIDENZIALE



Stralcio del PGT del Comune di GESSATE

Nessuna difformità urbanistica riscontrata.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



8. CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

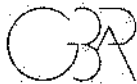
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

LOTTO 1 _ Appartamento

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione _ P3	70,00	1	70,00	Nord-Ovest	discrete
Ballatoio	5,00	0,30	1,50		
Cantina _ S1	10,00	0,30	3,00		
Totale			74,50		

LOTTO 2 _ Garage

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Garage _ S1	10,00	1	10,00		scarse
Totale			10,00		



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanara, 19 _ 20128 Milano (MI)

Info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@comilano.it

9. STIMA

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) ma, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Si terrà conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

9.2 Fonti di informazioni

- Borsino immobiliare;
- Rilevazione prezzi di mercato II° semestre 2021 - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- Consultazione Valori Immobiliari dichiarati - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- TeMA S.C.p.A. – Azienda della Camera di Commercio di Milano – FIAIP;
- Agenzie Immobiliari della zona oggetto di valutazione.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



9.3 Valutazioni corpi

LOTTO 1

ID	Immobile	Superficie lorda m ²	Valore Intero medio ponderato al m ²	Valore diritto e quota 100%
Abitazione	unità P3-S1	74,50 m ²	€ 1.000,00	€ 74.500,00

LOTTO 2

ID	Immobile	Superficie lorda m ²	Valore Intero medio ponderato al m ²	Valore diritto e quota 100%
Garage	unità S1	10,00 m ²	€ 800,00	€ 8.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

LOTTO 1

- Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta adeguamento della stima 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
- € 3.725,00
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** - € 3.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente
- € 10.081,17 / 2 = - € 5.040,58
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente
- € 650,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:
€ 62.084,42 arrotondato € **62.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

- Nel caso in cui, sia riconosciuta la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del **20%** al valore dell'immobile pertanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:
- € 50.909,42 arrotondato € **51.000,00**



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 - 20128 Milano (MI)

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

LOTTO 2

- Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta adeguamento della stima 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
- € 400,00
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente
- € 10.081,17 / 2 = - € 5.040,58
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente
- € 650,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:
€ 1.909,42 arrotondato € **2.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

- Nel caso in cui, sia riconosciuta la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del **20%** al valore dell'immobile pertanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:
€ 709,42 arrotondato € **700,00**

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, **valutati a corpo e non a misura**, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE _ INDENNITA'

- L'immobile NON risulta locato, pertanto non necessita esprimersi sulla congruità dell'indennità nonché del canone di locazione.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Trattasi di un'abitazione e garage indipendente pertanto, non divisibile.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tonaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sono state riscontrate criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

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. 12 _ 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 e non a misura, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smalfimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari oltre quelli citati.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

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 22.03.2022

l'esperto estimatore
dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

