

N A Y M O ANTONIO  
Ingegnere Edile  
Albo Milano n° 13331  
Trib. Milano RCT 7410

Tribunale di MILANO

Sezione 3<sup>^</sup>Civile – Causa R.G.E. n° 3892/2010

G.E.: Dr. Francesca R. B I S E G N A

Procedente

Debitore:

10 TT 2012

\*\*\*\*\*

IMMOBILE SITO IN: MILANO, VIA TOF

\*\*\*\*\*

Io sottoscritto Naymo Ing. Antonio, domiciliato in Milano, Via M. Gioia 67; in qualità di Perito Esperto nominato dall'Ill.mo G. E. per la stima dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, dopo aver prestato il giuramento di rito, considerato quanto è a mia conoscenza sia dal vaglio degli atti di causa che dalla documentazione reperita presso i competenti Uffici Pubblici/Privati, redigo la stima dell'immobile pignorato.

Solo di recente ho potuto effettuare l'accesso, pertanto ho potuto rendermi personalmente conto delle condizioni, della consistenza e dello stato d'uso dell'immobile oggetto di pignoramento.

Punto 2 : L'unità immobiliare pignorata consiste in un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano terzo oltre a cantina

N A Y M O ANTONIO  
I n g e g n e r e Edile  
Albo Milano n° 13331  
Trib. Milano RCT 7410

posta al piano interrato dello stabile. L'abitazione è di piena proprietà del debitore: [REDACTED]

L'immobile è allibrato nel Catasto Urbano del Comune di Milano; i dati catastali identificativi del bene (allegati), che concordano con i dati riportati nell'atto di pignoramento, sono:

**Comune di Milano; foglio 586, particella 1, sub 95, zona censuaria 3; categoria A/5 di classe 4, consistenza vani 2,5 con rendita catastale di € 167,85. Via Vincenzo TOFFETTI n° 18, Piano: 3-S1.**

I confini dell'appartamento, così come riscontrato in loco e da come si evince dalla planimetria catastale (allegata), in senso orario sono: nord: altra proprietà limitrofa; est: corridoio comune; sud: altra proprietà limitrofa; ovest: cortile comune prospiciente Via Toffetti. Per la cantina sono: corridoio comune, altra unità, mappale 6, altra unità.

L'atto di Pignoramento di riferimento (rep. 30966/2010) riguarda l'intero immobile ed è stato notificato in data 5 novembre 2010, mediante il deposito di una copia presso la Casa Comunale di Via Larga 12. L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Circoscrizione MILANO 1 - R. G. 1667 - R.P. 1152 in data 13/01/2011.

Il Debitore ha acquistato l'immobile con atto di compravendita del 6/07/2006, redatto dal Dr. Vincenzo IALENTI, Notaio in Trezzano Sul Naviglio - rep. 6499/3546; tale atto è stato trascritto in data 11/07/2006, Circoscrizione Milano 1 - n° R.P. 31799 - R.G. 55782, (allegata Nota).

-Punto 3 : Descrizione sommaria dei beni pignorati

Via Toffetti è ubicata nella zona sud-est della città, zona P.le Corvetto - Via Marochetti. La zona è ad alta densità abitativa; è ben collegata con il Centro cittadino tramite i mezzi di superficie che percorrono Via Marochetti - C.so Lodi e Viale Lucania; nella zona insistono: ospedali, scuole e negozi di ogni genere merceologico.

Il civico n°18 è un' edificio composto da quattro piani fuori terra, è suddiviso in abitazioni di tipo "economico". Viste le caratteristiche architettoniche/costruttive nonché da quanto riportato in atti, la costruzione risale alla metà degli anni '60 (foto 1-2).

L'unità immobiliare pignorata, debitamente rappresentata nella propria "consistenza" nella planimetria catastale (allegata) è stata "ammodernata" negli anni '80, allorquando ai fini della vendita sono stati realizzati un piccolo disimpegno ed un WC cieco. L'ammodernamento ha compreso la posa di piastrelle di pavimento, il rivestimento del wc ed angolo cottura, la posa di serramenti in alluminio anodizzato completi di vetrocamera. Segnalo che tali variazioni non sono state riportate sulla planimetria catastale, pertanto è necessario effettuare l'aggiornamento di tale planimetria.

Nello specifico l'abitazione, posta al terzo piano, è composta da: soggiorno/cucina (foto 3-4), tale ambiente è dotato di finestra che affacciano sul cortile prospiciente la Via. Alla sinistra si accede al disimpegno dal quale si comunica col wc con aspiratore (senza finestra) ed alla camera da letto, anchessa dotata di finestra che affaccia sul cortile prospiciente Via Toffetti ( 5-6) .

L'appartamento è dotato di: portoncino d'ingresso blindato; serramenti esterni in alluminio e vetrocamera; pavimenti in piastrelle di ceramica; serramenti interni di legno tamburato verniciato; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli impianti in dotazione sono: idrico, elettrico, gas, riscaldamento, citofonico.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa **42,50** mq.

-Punto 4: Come ho potuto venire a conoscenza durante il sopralluogo, l'immobile pignorato è abitato dal proprietario debitore.

-Punto 5/6: Dalla consultazione fatta presso l'Amministrazione dello stabile risulta che al 31.03.2012 vi sono pendenze pregresse che ammontano a: € 6.026,22 per spese di gestione e/o accessorie fino ad oggi maturate (allegato elenco). Dalla consultazione effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Milano risulta che sull'immobile non è presente alcuna formalità pregiudizievole successiva al pignoramento di riferimento del 5/11/2010 (allegata).

-Punto 7: Considerato il contesto urbanistico ormai consolidato della Zona [Funzionale I/R] d'appartenenza dell'edificio, che è di residenza, l'immobile che a noi interessa ricade pienamente nel tipo di destinazione urbanistica della Zona. Dalla documentazione esaminata ed allegata risulta che la costruzione dell'edificio, di cui l'immobile che interessa è parte, è antecedente al 1/09/1967.

-Punto 8: L'immobile pignorato come lo stabile di cui è parte, è in via di adeguamento impiantistico, al fine di poter essere in futuro conforme alla specifica normativa di settore.

N A Y M O ANTONIO  
I n g e g n e r e Edile  
Albo Milano n° 13331  
Trib. Milano RCT 7410

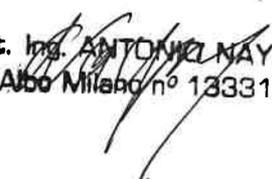
-Punto 9: Valore commerciale dell'immobile sia libero che occupato.

In considerazione: dell'ubicazione, della qualità e della consistenza, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore venale, per l'unità immobiliare pignorata ubicata al piano terzo ed annessa cantina di pertinenza, con superficie commerciale di circa 42,50 metri quadri è di € 91.500,00 .

Tale valutazione, anche in considerazione del particolare periodo di "contrazione" del mercato immobiliare, è congrua sia considerando l'immobile libero che occupato e comprende la quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato e delle aree comuni.

Credendo di aver assolto l'Incarico affidatomi, rimango in attesa per ogni eventuale chiarimento in merito e porgo i miei ossequi.

Lo stimatore  
Naymo Ing. Antonio

  
Dott. Ing. ANTONIO NAYMO  
Albo Milano n° 13331

Milano, 4/09/2012

**Allegati:**

- ◆ n° 6 fotografie;
- ◆ Visure storiche catastali;
- ◆ Planimetria catastale;
- ◆ Estratto Mappa;
- ◆ Nota Trascrizione Atto di provenienza;
- ◆ Consultazione Agenzia del Territorio;
- ◆ Estratto conto Condominio.



1

Dott. Ing. ANTONIO NAYME  
Albo Milani n° 18891

2





3

Dott. Ing. ANTONIO NAYMB  
Albo Milano n° 13331

4





5

Dot. Ing. ANTONIO NAYMO  
Albo Milana n° 13331

6



MODULARIO  
F. - Car. S. F. - 315

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MILANO** Via **TOFFETTI n° 18**  
Ditta Soc. Gestioni **NAPRESA** di **Mania PESSINA e C.** con sede in **MILANO**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MILANO**

stessa ditta || |  
SCALA bi 1: 200

## SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **23 APR 1983**  
PROT. N° **2257**  
LA PRESENTE PLANIMETRIA SOSTITUISCE UNITA  
CENSITA ALLA PARTITA **298575**  
Foglio **586** - Mapp. **1** - Sub. **49**  
**11 APR 1983**  
PORZIONE -  
NUOVO SUBALTERNO **UT**

Compiata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, nome cognome del tecnico)  
**GIORGIO CAPPONI**  
Iscritto all'Albo de **Geometri**  
della Provincia di **MILANO - n.° 9146**  
DATA **15 APR 1983**  
Firma: *Giorgio Capponi*

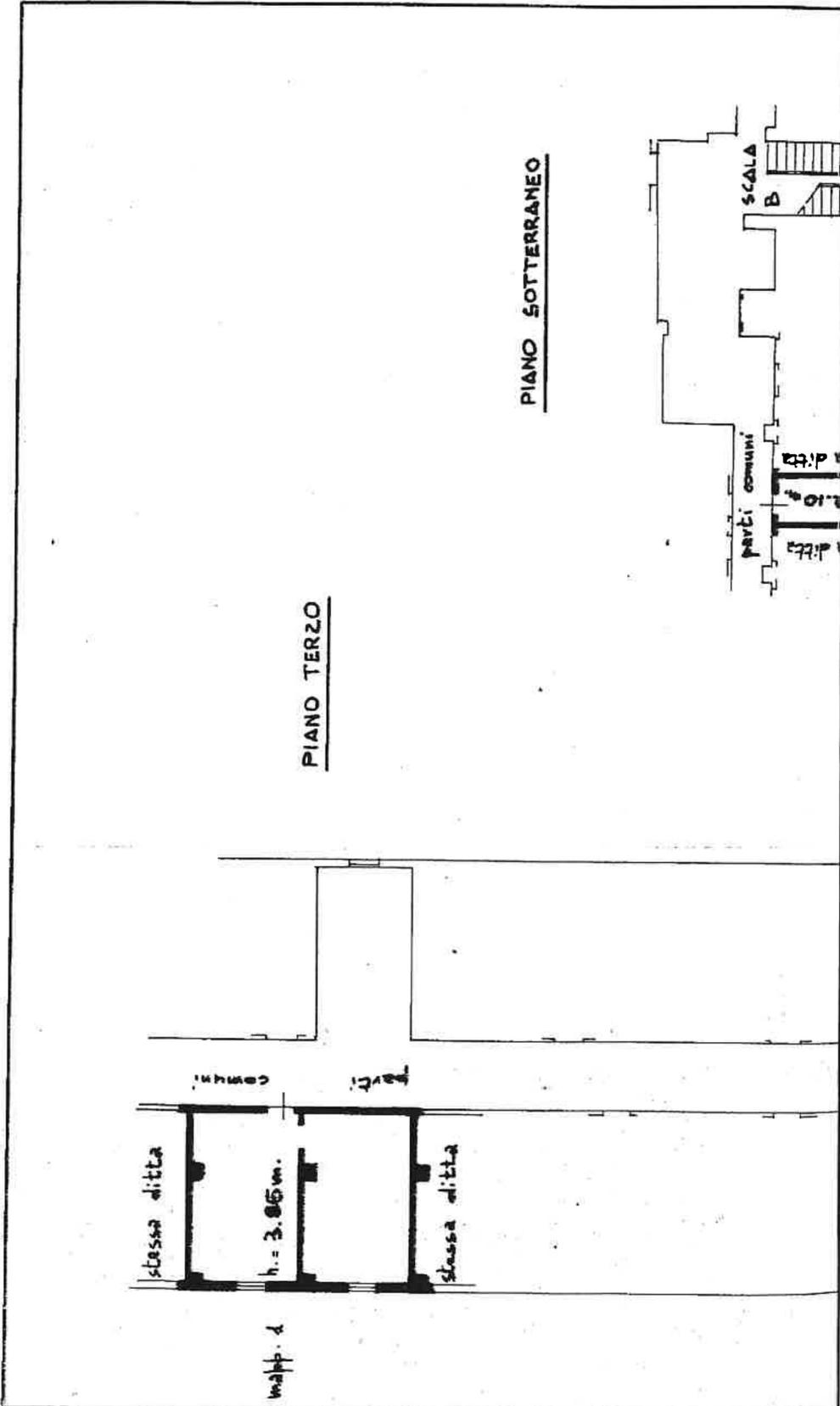
MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

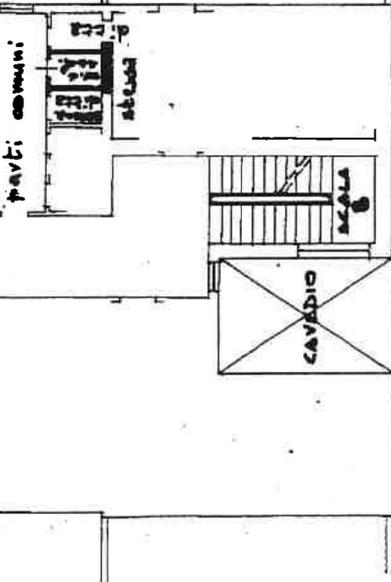
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

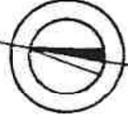
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MILANO** Via **TOFFETTI** n° **18**  
Ditta **Soc. Gestioni NAPRESA di Maria PESSINA e C. con sede in Milano**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MILANO**



mapp. 6



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

LA PRESENTE PLANIMETRIA SOSTITUISCE UNITA  
 GENITA ALLA PARTITA 298575  
 Foglio 586 - Mapp. 1 - Sub. 49  
 PORZIONE -  
 NUOVO SUBALTERNO

DATA 23 APR 1983  
 PROT. N° 2752  
 11 APR 1983

GEOMETRA

Giorgio Capponi

Geometri

MILANO - n.° 3146

15 APR 1983

DATA  
 Firma: *Giorgio Capponi*

Compilata dal

(Titolo, nome)

Iscritto all'Albo de

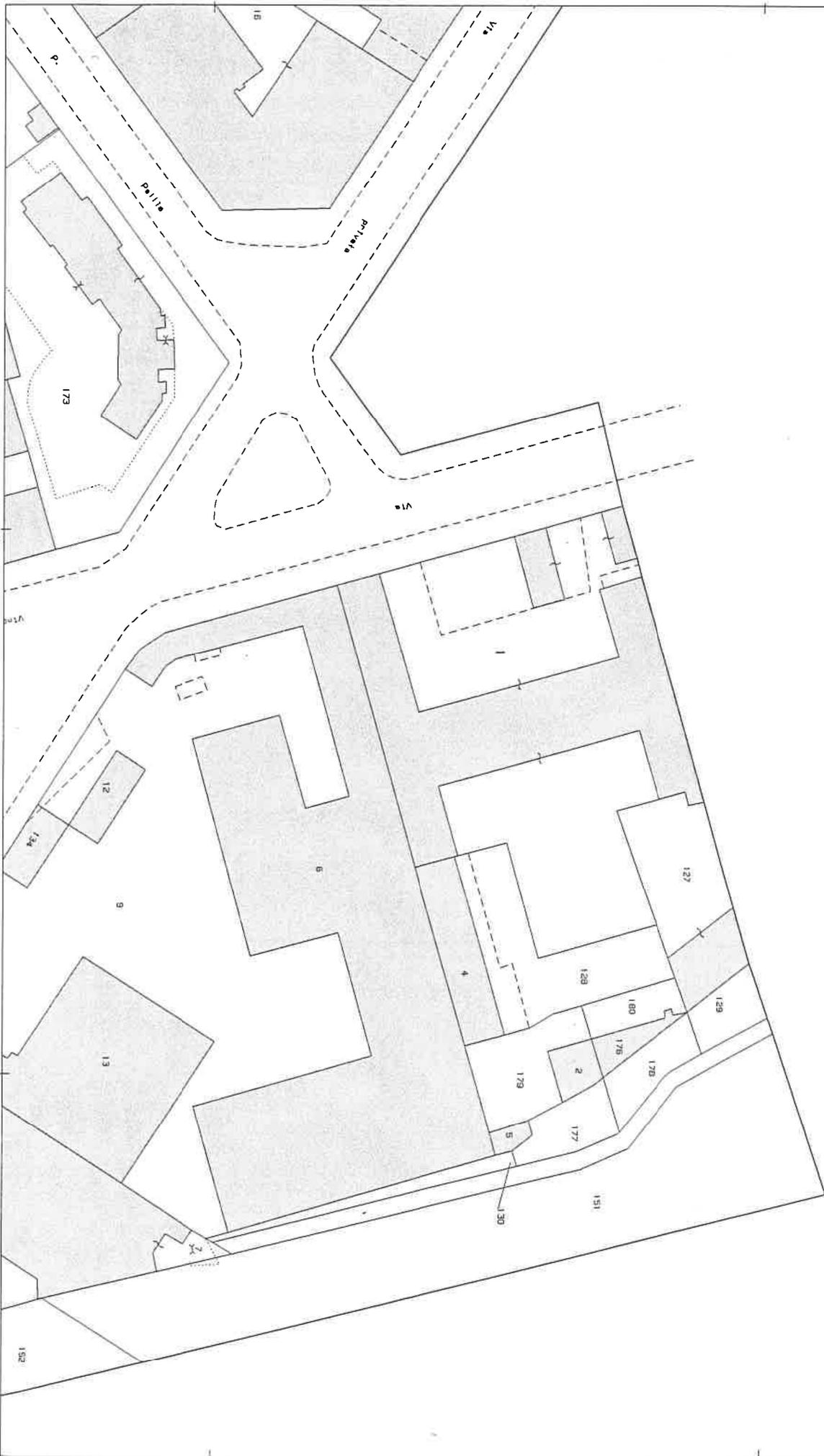
della Provincia di

DATA

Firma:

Data presentazione: 23/04/1983 - Data: 14/05/2012 - n. T200757 - Richiedente: MNTSTN76B02F205L  
 Totale sheets: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 Ultima planimetria in atti

N=5031500



E=1518400

Particella: 1