

*Geom. Alessandro Baglioni*  
*Via San Rocco, 5 Segrate (MI)*  
*Tel. 338.9196526 - Fax. 02.2134900*  
*e-mail: a.baglioni@pec.cortexlan.it*

**TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura R.G.E. N. 1195 / 2012**

*Condominio via Carlo Imbonati n.25 - Milano*  
*c/o la Sig.ra Maria Teresa Frigerio*  
*Via De Stael n. 1 - Milano*

*contro*

*V. ....*

**G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpò**

**STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

*Esperto nominato: Geom. Alessandro Baglioni*

Inoltre convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione; altri pesi o limitazioni d'uso:

- *oneri reali;*
- *obbligazioni propterem;*
- *servitù;*
- *uso;*
- *abitazione;*

L'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene tra cui trascrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; la verifica della sua regolarità urbanistico - edilizia e catastale, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, pronunciandosi sulla sanabilità di eventuali opere abusive; fornire notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'46 del Dgls 378/01 indicando gli estremi della concessione o licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso di costruire in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è stata costruita prima del 1° settembre 1967; fornire indicazioni circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui al D.lgs 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della legge regionale n.24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009 e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M - Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n.37; l'individuazione del valore sia libero sia occupato, fornendo nel caso di quota indivisa la valutazione anche della sola quota.

*Geom. Alessandro Baglioni*  
*Via San Rocco, 5 Segrate (MI)*  
*Tel. 338.9196526 - Fax. 02.2134900*  
*e-mail: a.baglioni@pec.cortexlan.it*

**TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura R.G.E. N.1195 / 2012**

*Condominio via Carlo Imbonati n.25 - Milano*  
*c/o la Sig.ra Maria Teresa Frigerio*  
*Via De Stael n.1 - Milano*

*contro*

*Via Carlo Imbonati n.25 - Milano*

**G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpò**

**STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

*Esperto nominato: Geom. Alessandro Baglioni*

Il sottoscritto Geom.Alessandro Baglioni, con studio in Segrate (MI), Via San Rocco n.5, iscritto all' Albo dei consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, nominato in qualità di esperto nella procedura in calce per la stima dei beni immobili oggetto di pignoramento, dopo aver effettuato giuramento di rito innanzi al Signor Giudice Dott.ssa Simonetta Scirpò iniziava le operazioni peritali di competenza.

Il quesito formulatomi richiedeva l'esamina dei documenti depositati agli atti; l'ottenimento dell'atto di provenienza; la comunicazione alle parti in causa dell'incarico ricevuto e la data di inizio delle operazioni peritali; esatta individuazione del cespite oggetto di pignoramento; la sua esatta individuazione catastale e la relativa precisazione dei confini; l'indicazione degli estremi dell'atto di pignoramento specificando se lo stesso riguardi l'intera proprietà, una quota di essa, altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza; la descrizione sommaria del bene con l'indicazione dello stato occupativo, fatta eccezione dell'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, se gli stessi siano stati registrati e nel caso accertare la data di registrazione, la data di scadenza, 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; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, nello specifico:

- *domande giudiziali;*
- *sequestri ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici;*
- *eventuali limiti all'edificabilità;*
- *diritti di prelazione;*

### **Identificazione dell'immobile oggetto di perizia**

*Appartamento in Milano via Carlo Imbonati n.25 - piano primo; cantina al piano interrato - proprietà 75 %.*

#### **Descrizione analitica**

*Comune di Milano via Carlo Imbonati n.25; appartamento sito al piano primo composto da due locali oltre servizi con annessa cantina al piano interrato e spazio di solaio nel sottotetto non identificabile.*

#### **Identificazione Catastale**

N.C.E.U. del Comune di Milano:

1. Appartamento ad uso abitazione con cantina al piano interrato e spazio di solaio: foglio. 136 - mapp.51 - sub.6 - P.1/S1 - cat. A/4 - z.c. 2 - cl.5 - vani 4 - r.c. € 475,14.

#### **Coerenze esistenti**

##### **1. In relazione all'atto di provenienza:**

*Coerenze delle unità immobiliari in oggetto:*

- *dell'appartamento: appartamento di terzi, corte comune, vano scale, cortiletto interno comune;*
- *della cantina: cantina lettera "b1", via Carlo Imbonati, cantina lettera "bh", corridoio comune;*
- *dello spazio di solaio: casa di via Carlo Imbonati n.27, appartamento sub.27, solaio lettera "aq", corridoio comune, solaio lettera "am".*

#### **Caratteristiche intrinseche ed estrinseche**

##### **2. Insedimento:**

L'immobile residenziale è ubicato in via Carlo Imbonati n.25; più precisamente nelle immediate vicinanze di viale Stelvio, di alcune linee autobus del servizio pubblico ATM e della fermata della linea metropolitana linea 3 di Piazzale Maciachini.

Trattasi di zona ad alta densità residenziale con la presenza di alcuni esercizi commerciali al dettaglio, un supermercato, un'autofficina, alcuni esercizi di ristorazione e un luogo di culto.

##### **3. Condominiali:**

Il condominio residenziale in oggetto, composto da tre corpi scala; più precisamente A - B - C, è stato realizzato intorno agli anni trenta e rilevato con facciate rivestite in c.l.s ed intonaco spatolato.

Il corpo di fabbrica ove è identificata l'unità immobiliare oggetto perizia è composto da 4 piani fuori terra con vani solaio al piano sottotetto e locali cantina al piano interrato.

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano e con locale della centrale termica accessibile dalla corte interna; nello specifico si rileva l'installazione dei contatori del gas metano all'interno delle unità immobiliari e la presenza di boiler per la produzione di acqua calda.

Lo stesso presenta, oltre ad un unico ingresso pedonale / carrabile realizzato per l'accesso diretto al cortile interno e alle tre scale, terrazzi aggettanti in c.a. muniti di balaustre in ferro e *spazi solaio* ricavati ai piani sottotetto.

All'interno della corte condominiale si rileva la presenza di pavimentazioni realizzate con autobloccanti in c.l.s.; mentre per le parti comuni delle singole scale si rileva la presenza di pavimentazioni realizzate in graniglia di cemento e marmo.

Tramite il corpo scala B, realizzato con gradini in serizzo, si accede direttamente anche al piano sottotetto dell'edificio; quest'ultimo munito di due porte d'accesso di cui una in legno e l'altra in ferro.

Nella corte condominiale interna, fornita di una piccola aiuola, si evidenzia la presenza di alcuni locali di servizio.

#### 4. Dettaglio:

- ❖ Facciate: *rivestimento in c.l.s. ed intonaco spatolato;*
- ❖ Balconi: *presenti; non previsti per l'unità immobiliare oggetto di perizia;*
- ❖ Ingresso: *portone carrabile e padonale in legno, porta d'ingresso dell'appartamento in legno tinto noce non blindata;*
- ❖ Scale: *gradini in serizzo, balaustre in ferro con corrimano ligneo;*
- ❖ Ascensore: *non presente (solo per la scala A);*
- ❖ Portineria: *presenza di servizio custode;*
- ❖ Stato di manutenzione del fabbricato: *ottimo.*

#### 5. Strutturali del fabbricato:

Strutture in conglomerato cementizio mattoni e legno, copertura a falde inclinate.

#### 6. Componenti edilizie specifiche ed impianti dell'appartamento:

- ❖ Esposizione: *doppia su corte interna e altra proprietà;*
- ❖ Pareti: *intonaco tinteggiato, ceramica in bagno e nel locale cucina;*
- ❖ Pavimenti: *in monocottura, graniglia di cemento e marmo;*
- ❖ Infissi esterni: *in legno con vetri semplici, persiane in legno;*
- ❖ Infissi interni: *porte a libro in legno vetrate e non;*
- ❖ Imp.videocitofono: *solo impianto citofono;*
- ❖ Imp.elettrico: *presente sotto traccia da verificare se a norma;*
- ❖ Imp.idrico: *presente sotto traccia da verificare se a norma;*
- ❖ Imp.termico: *impianto centralizzato a gas metano con radiatori, acqua calda sanitaria con boiler a gas localizzato nel locale cucina;*
- ❖ Bagno: *completo di lavabo, tazza, bidet e vasca piccola;*
- ❖ Altezza dei locali: *ml.3,30;*
- ❖ Condizioni generali: *buone.*

### 7. Componenti edilizie specifiche del locale cantina:

Posta al piano interrato con accesso mediante corsello condominiale;

- ❖ Porta: *in legno con chiavistello;*
- ❖ Pareti: *intonaco al rustico;*
- ❖ Illuminazione: *non presente;*
- ❖ Altezza dei locali: *ml. 3,70;*
- ❖ Condizioni generali: *buone.*

### 8. Spazio di solaio:

- ❖ Non rilevabile.

#### **Consistenza**

Superficie complessiva commerciale dell'appartamento, calcolata a lordo delle murature esterne ed interne 100%, a confine 50%, locale cantina 25% - totale mq.60,00 circa.

#### **Avvertenze per acquirenti e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà rendersi parte attiva nell'acquisire, presso l'Amministratore del condominio, le informazioni necessarie allo scopo di venire a conoscenza degli importi aggiornati a carico dell'immobile su spese condominiali insolute inerenti agli ultimi anni di esercizio alla data di aggiudicazione; nonché eventuali quote / oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati e/o in corso ed oneri.

#### **Vincoli incidenti sulla disponibilità del possesso e detenzione del bene**

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto è risultata occupata dall'esecutato, come da lui dichiarato, e completamente arredata.

- *Non risultano contratti di locazione o comodato riconducibili all'immobile oggetto di pignoramento e registrati presso gli Uffici del Registro di Milano.*

#### **Conformità urbanistico / edilizia**

Immobile realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.  
(Rilevata D.I.A. presentata al Comune di Milano il 18 / 07 / 2007 - P.G. 657663 / 07).

#### **Agibilità - Abitabilità**

Immobile realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.  
(Licenza di Abitabilità n.56 / del 17 / 01 / 1929 - Atti n.206303 / 39756).

**Certificazione degli impianti**

Non Presenti dell'appartamento.

**Certificazione energetica dell'appartamento**

Presente e in allegata alla Perizia.

**Conformità catastale**

Conforme.

**Titoli di proprietà**

- ❖ Dall' esame della documentazione allegata agli atti della procedura e dalle verifiche effettuate presso i pubblici uffici, a tutto il giorno 16 / 04 / 13, gli immobili oggetto di perizia tecnica risultano di proprietà di Sig.ra Botticelli Vilma (C.F. 00799960158), nata a Milano il 09 / 06 / 1940, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il Sig. Basso Paolo (C.F. 00799960158), nato a Milano il 09 / 06 / 1940, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra Botticelli Vilma.

Al ventennio l'unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. di Milano al foglio n.136, mapp.n.51, sub.n.6, z.c. 2, cat. A/4, cl. 5, vani 4 è di proprietà della Sig.ra Botticelli Vilma (C.F.BTT VLM 40H49 F2050), nata a Milano il 09 / 06 / 1940; con atto di vendita a Rogito del Notaio M.Barsotti di Milano del giorno 13 / 10 / 2006, ai n.ri 124964 / 8869 di rep., trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano - Conservatoria di Milano 1 il giorno 20 / 10 / 2006 ai n.ri 87625 / 52375, l'unità immobiliare in oggetto passa per metà

coniugato in regime di comunione legale dei beni

*in comunione legale dei beni).*

Con atto di vendita a Rogito del Notaio M.Barsotti di Milano del giorno 23 / 05 / 2011 ai n.ri 128103 / 11038 di rep., trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano - Conservatoria di Milano 1 il 26 / 05 / 2011 ai n.ri 32545 / 21838, l'

regime.

coniugati in regime di comunione legale dei beni.

*Nel ventennio il bene oggetto di perizia ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:*

- ❖ Iscrizione del giorno 20 / 10 / 2006 ai n.ri 87624 / 18327 a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano (C.F.00799960158) dom.ipot. eletto in Milano, P.zza Paolo Ferrari n.10 - mutuo di € 170.000,00 - ipoteca € 255.000,00 della durata di anni 30 - rogito del notaio M.Barsotti di Milano del 13 / 10 / 2006 n.ri 124963 / 8868 di rep. (terzo datore di ipoteca

- ❖ Trascrizione contro del giorno 02 / 05 / 2012 ai n.ri 21871 / 15861; pignoramento immobiliare a favore del Condominio di via Carlo Imbonati n.25 (C.F.95513090159). (Grava la quota di 3 / 4

Nuovo pignoramento rilevato presso l'Ufficio Provinciale di Milano, Circoscrizione di Milano 1, gravante sull'unità immobiliare oggetto di perizia successivo a quello in oggetto:

- ❖ Trascrizione del giorno 18 / 03 / 2013 ai n.ri 13968 / 10251; pignoramento immobiliare a favore del Condominio di via Carlo Imbonati n.25 (C.F.95513090159) e a carico della proprietaria della restante quota del 25% dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (Grava la quota di ). Nuova procedura esecutiva rubricata al n. di R.G.E. 397 / 2013 - G.E. Dr. Macripò.

#### Trascrizione di Pignoramento R.G.E 1195 / 2012

Pignoramento immobiliare R.G.E 1195 / 2012 trascritto all' Agenzia del Territorio di Milano - Circoscrizione di Milano 1 in data 02 / 05 / 2012 ai n.ri 21871 / 15861 visto il decreto ingiuntivo in data 28 / 12 / 2011 emesso r

76.

Atto di Precetto con il quale è stato intimato il pagamento dell'importo di € 3.127,78 in favore del Condominio di via Carlo Imbonati n.25 (C.F.95513090159), in forza di decreto ingiuntivo n. 132055 / 2011 - R.G. 24496 / 2011, emesso dal Tribunale di Pace di Milano in data 13 / 04 / 2011, immediatamente esecutivo, munito di formula esecutiva in data 17 / 09 / 2011 e notificato in data 22 / 09 / 2011, oltre interessi sino al saldo, alla tassa di registrazione sul decreto ingiuntivo, ancora in fase di liquidazione e alle spese successive. *Esecuzione forzata per espropriazione della quota di proprietà del 50% e della quota di comproprietà indivisa del 25% appartenenti*

#### Convenzioni matrimoniali

Nell'atto di provenienza dell' immobile si evidenzia che al momento dell'acquisto l'esecutato dichiarava di essere in *regime di comunione legale dei beni*.

#### Valutazione dell'immobile

- Fonti d'informazione, ipotesi e criteri di stima:

Agenzie Immobiliari operanti in zona;

Osservatori del Mercato Immobiliare (listino CAAM n.39);

Stima comparativa considerando valori di mercato praticati nella zona per immobili simili;

Appartamento di tipo economico sito al piano primo con locale cantina al piano interrato

- tot mq.60,00 circa. Valutazione: mq. 60,00 x €/mq. 2.500,00 = € 150.000,00

**Valore della quota intera colpita dal Pignoramento pari al 75%**

La procedura colpisce la quota del 75% dell'intera proprietà pari a € 112.500,00 con il valore dell'immobile sia libero che occupato qui riportati ovvero:

- Immobile libero:

Valore di riferimento quota del 75% di proprietà dell'immobile € 112.500,00

Prezzo base d'asta consigliato, per la quota del 75% di proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui trova a corpo e non a misura - *immobile libero* € 112.500,00

- Immobile occupato:

Valore di riferimento quota del 75% di proprietà dell'immobile libero: € 112.500,00

Per lo stato di possesso -15%: - € 16.875,00

Totale: € 95.625,00

Prezzo base d'asta consigliato, per la quota del 75% di proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui trova a corpo e non a misura - *immobile occupato* € 95.625,00

*Il consulente nominato*  
Geom. Alessandro Baglioni  
CTU n.11784



Geom. Alessandro Baglioni  
Via San Rocco, 5 Segrate (MI)  
Tel. 338.9196526 - Fax. 02.2134900  
e-mail: alex.baio@libero.it

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.E. N.1195 / 2012

Condominio via Carlo Imbonati n.25 - Milano  
c/o la Sig.ra Maria Teresa Frigerio  
Via De Stael n.1 - Milano

contro

Via Carlo Imbonati n.25 - Milano

G.E. Dott.ssa Simonetta Scirpò

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Esperta nominato: Geom. Alessandro Baglioni

Valore dell'immobile riferito alla quota intera di proprietà in riferimento alla riunione disposta in data 23 / 09 / 13; nota di trascrizione di pignoramento in relazione alla quota di proprietà intestata

• Fonti d'informazione, ipotesi e criteri di stima:

Agenzie Immobiliari operanti in zona;  
Osservatori del Mercato Immobiliare (listino CAAM n.39);  
Stima comparativa considerando valori di mercato praticati nella zona per immobili simili;  
Appartamento di tipo economico sito al piano primo con locale cantina al piano interrato -  
tot mq.60,00 circa.

Valutazione quota intera: mq. 60,00 x €/mq. 2.500,00 = € 150.000,00

• Immobile occupato:

Valore di riferimento quota intera di proprietà dell'immobile libero:	€	150.000,00
Per lo stato di possesso -15%:	- €	22.500,00

Totale € 127.500,00

Il consulente nominato  
Geom. Alessandro Baglioni

CTU n.11784



