

# Tribunale Ordinario di Milano

---

---

III Sezione Civile \_ Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Perizia Estimativa  
Procedimento di Esecuzione Immobiliare  
N. 1711 del Ruolo Generale dell'Esecuzione \_ Anno 2016

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Silvia Vaghi

Creditore Procedente: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Ubicazione: Via Popoli Uniti, 17 \_ Milano



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Dott. Giuseppe Barone architetto  
& agronomo

Tribunale di Milano

Albo CTU \_ n. 15129 Architetto \_ n. 14210 dott. Agronomo

---

---

Ordine degli Architetti n. 19937 di MI \_ Ordine dei Dottori Agronomi n. 1195 di CT

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it



## Relazione di Stima

### a. Premessa

Il giorno 26.09.2018, la Dott.ssa Silvia Vaghi, 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 dei Dott. Agronomi del Tribunale di Milano al n. 14210, all'Albo dei CTU degli Architetti del Tribunale di Milano al n. 15129, all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 19.937, all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Catania al n. 1195.

Lo scrivente è stato incaricato dall'Ill.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nel Procedimento esecutivo immobiliare n. 1711/2016 R.G. Es., promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. rappresentato e difeso dallo Studio Legale Associato Avv.ti Alberigo Panini e Paola Bucciarelli di Roma ed elettivamente domiciliata presso lo studio degli Avv.ti Iannetti Picone e Ferrante in Piazza Velasca, 5 di Milano.

### b. Giuramento

In data 1 Ottobre 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 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. 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. 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.

Partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E..

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

Giusta istanza prodotta in data 20.02.2019 Protocollo MI 112664 - 2013 del 2019 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 Avisare immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile

L'accesso all'immobile è avvenuto, previo accordo telefonico, in concomitanza con il custode giudiziario della Sivag, con il quale si concordava la data e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali (doc. 2 \_ avviso di sopralluogo).

In data 20 Marzo 2019 alle ore 14:30 ci si recava sui luoghi e, data la presenza dell'esecutato è stato possibile periziare l'immobile (doc. 3 \_ verbale di accesso).



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

Abitazione di tipo popolare sita in Via Popoli Uniti, 17 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 231, particella n. 25 sub 602, piano 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 44,00 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 44,00 m<sup>2</sup>, rendita € 251,77.

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

Si è ritenuto opportuno reperire, presso gli uffici dell'Agencia del Territorio – Servizi Catastali dell'Ufficio Provinciale di Milano, le visure storiche per immobile – Visura n. MI 0075742 – MI 00757746 del 5.03.2019 (doc. 4 \_ visure storiche per immobile).

Abitazione di tipo popolare sito in Via Popoli Uniti, 17 \_ Milano

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Milano	231	25	602	A/4	4	2,5 vani	44,00 m <sup>2</sup>	€ 251,77

Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015

⇒ Inserimento in Visura dei dati di Superficie del 9.11.2015;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.12.2009

⇒ Variazione nel classamento protocollo n. MI 1115313 in atti dal 9.12.2009 (n. 234232.1/2009);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.12.2008

⇒ Diversa distribuzione degli spazi interni protocollo n. MI 1038550 in atti dal 9.12.2008 (n. 114278.1/2008);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 30.05.2000

⇒ Sostituzione riferimenti di mappa in atti dal 6.07.2000 ex sub 54 (n. 800186.51/2000).

### 2.2 Diritto reale

Il pignoramento interessa i beni in oggetto:

⇒ Proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni sui *debitori esegutati*.

### 2.3 Confini

Appartamento

Nord: con altra unità immobiliare;

Sud: con altra unità immobiliare;

Est: con ballatoio in comune che ne permette

l'accesso; Ovest: con Via  Venini.



## 2.4 Estremi dell'Atto di Pignoramento

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di richiesta MI 112508 del 2019 Ispezione n. MI 112515/3 del 20.02.2019 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell'Agenzia 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 31.08.2016 Reg. Particolare n. 39350 e

Reg. Generale n. 58035, pubblico Ufficiale Giudiziario, Repertorio 32737 del 08.07.2016, a favore del *creditore procedente* Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma C.F.: 09339391006, contro gli *esecutati*, gravante sull'immobile di cui al punto 2..

## 2.5 Estremi dell'Atto di Provenienza

⇒ Atto tra Vivi - Compravendita trascritto il 13.01.2009 al Reg. Particolare n. 721 e al

Reg. Generale n. 1085, pubblico ufficiale Notaio Roberto Cellina, Repertorio n. 37237/6716 del 24.12.2008, con il quale i *debitori esecutati* acquistavano 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:

*gli esecutati acquistavano dai signori:*

- Atto di Compravendita, Notaio Cellina Roberto, del 24.12.2008 repertorio n. 37237/6716 e, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 13.01.2009 Reg. generale n. 1085 e Reg. Particolare n. 721

*a ...pervenne per:*

- Atto di Compravendita, Notaio Francesco Lacchi, del 21.05.1998 repertorio n. 35777/11493 e, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 27.05.1998 Reg. generale n. 21143 e Reg. Particolare n. 14728 da titolare della piena proprietà,

*a ...pervenne per:*

- Atto di Compravendita, Notaio Francesco Novara, del 03.03.1985 repertorio n. 44140 e, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 26.03.1985 Reg. generale n. 10622 e Reg. Particolare n. 8115 titolare della piena proprietà.



### 3. Descrizione sommaria

Abitazione di tipo popolare sita in Via Popoli Uniti, 17 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 231, particella n. 25 sub 602, piano 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 44,00 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 44,00 m<sup>2</sup>, rendita € 251,77.

#### 3.1 Ubicazione

L'immobile è ubicato a nord del Comune di Milano all'interno di una Zona denominata Rovereto.

L'abitazione non è molto distante dalla stazione MM 1 rossa di Rovereto (150,00 m circa) nonché tra gli importanti assi viari di Viale Monza e Via Venini (doc. 6 \_ estratto di mappa).

L'immobile è facilmente raggiungibile percorrendo il Viale Monza direzione Monza e, una volta intersecati la Via Popoli Uniti (a sinistra) a circa 150,00m si giunge al civico n. 17 dove ricade l'abitazione oggetto di stima.

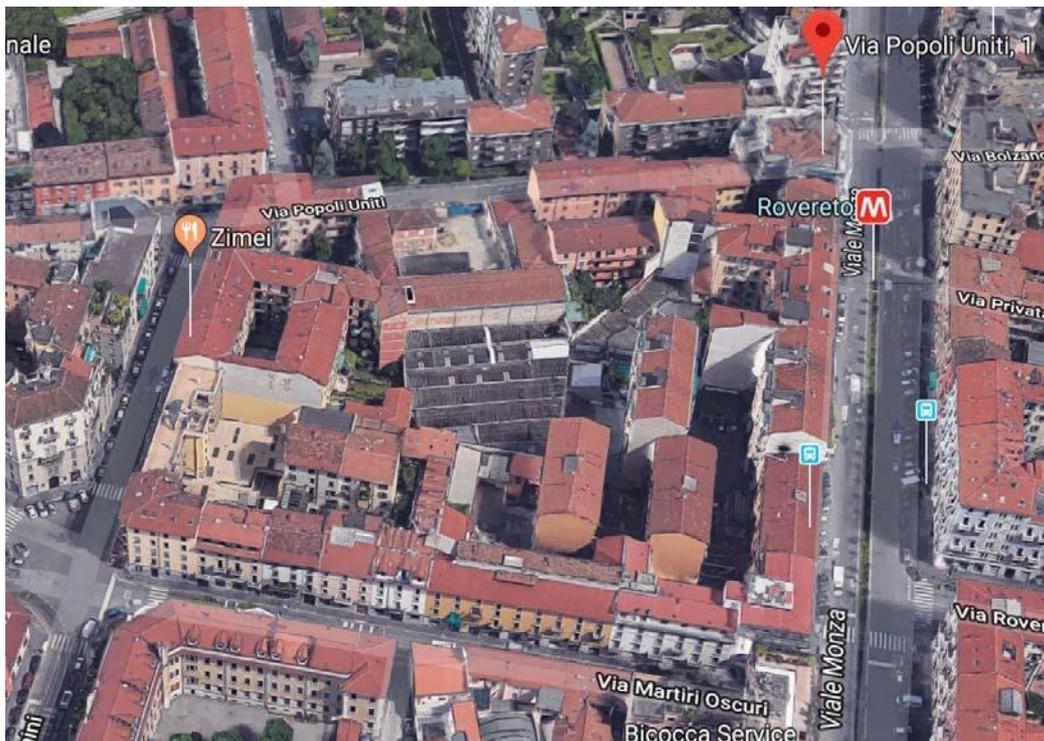


Fig. 1 \_ Individuazione tramite l'ausilio di Google earth

#### 3.2 Caratteristiche dell'immobile

L'edificio dov'è inserito l'abitazione, è una palazzina ante 1967 formata da n. 4 piani fuori terra.

La composizione architettonica che caratterizza l'edificio è tipica dell'architettura meneghina delle c.d. "casa a  ringhiera" con corte interna.



Infatti, una volta superati il portone d'ingresso del civico n. 17, si giunge all'interno di una corte, la stessa serve per giungere alla scala di collegamento in comune.

L'abitazione e/o casa ringhiera è raggiungibile dalla scala interna di collegamento e/o ascensore.

Una volta sbarcati al piano 1, a destra si percorre il ballatoio.

L'immobile oggetto di stima è il "secondo a destra" (in ordine di arrivo) degli immobili che si affacciano sul ballatoio in comune.

Pertanto, una volta giunti sul ballatoio in comune, è possibile accedere all'immobile, costituito da due ambienti, zona giorno e zona notte:

Zona giorno:

- living, adibito a cucina (piano cottura) – soggiorno, con affaccio sul ballatoio stesso che ne permette l'illuminazione naturale tramite la porta d'ingresso; sulla zona giorno è stata ricavata una zona adibita a:
- antibagno - bagno con illuminazione naturale e affaccio sul ballatoio in comune;

Zona notte:

- camera da letto, piuttosto ampia e, illuminata tramite finestra con affaccio sulla Via Venini, la stessa si trova nella restante parte dell'abitazione;

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 in alluminio e vetro, con rispettive tapparelle di protezione.

Le finestre sono in alluminio e vetro. L'altezza al soffitto è di 3,20 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 \_ 38,00 m<sup>2</sup> circa al lordo delle murature interne.

Al fine di facilitare la comprensione e descrizione dell'immobile, si è ritenuto opportuno allegare la rappresentazione planimetrica.



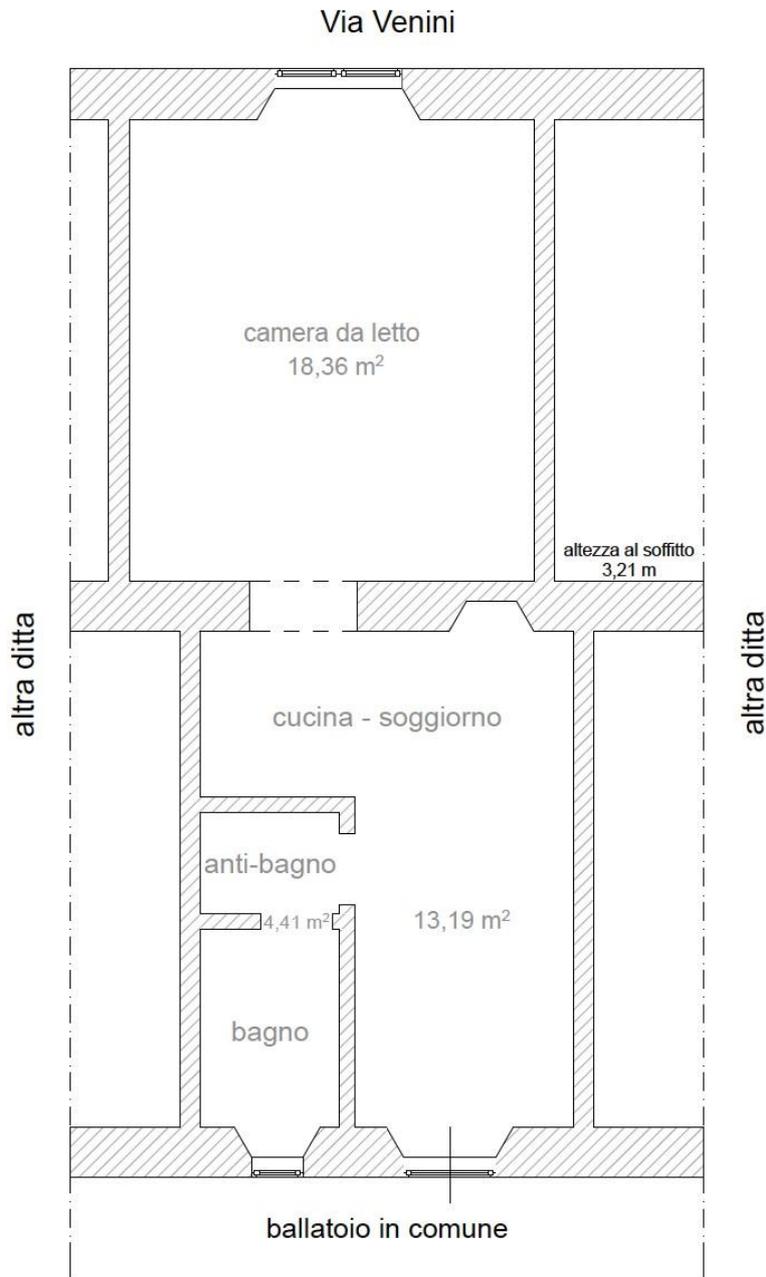


Fig. 2 \_ Rappresentazione grafica effettuata con misuratore laser Metrica e riportata con software ArchiCAD

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

### 3.3 Caratteristiche zona

Periferica (Rovereto) a nord del territorio di Milano, di non recente formazione, a vocazione prevalentemente residenziale di media densità abitativa, con significativa presenza di insediamenti commerciali/produttivi di media e piccola entità, di tipo aperta



con innesto diretto ravvicinato ad una arteria principale della città (Viale Monza e/o Via venini), di traffico medio, con parcheggi insufficienti.

#### 3.4 Caratteristiche zone limitrofe

Di tipo prevalentemente residenziale con insediamenti a carattere anche sparso, oltre la rilevante presenza di ampia area a verde (Parco Martiri della Libertà) e Naviglio della Martesana.

#### 3.5 Servizi offerti dalla zona

Supermercati, farmacia, servizi municipali, negozi al dettaglio, centri sportivi, asilo nido, scuola materna, scuola media. La zona è prevista 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 Rovereto e/o bus 87 e/o tram 1.

#### 3.7 Consistenza dell'immobile

Principio adottato D.P.R. 23 maggio 1998, n. 138

Il calcolo della superficie commerciale viene effettuata, sommando:

- a) la superficie netta calpestabile;
- b) la superficie occupata dai muri divisorii interni;
- c) il 50% della superficie occupata dai *muri perimetrali* e dai *muri portanti interni* (per i fabbricati indipendenti e/o monofamiliari si applica il 100%), entro il limite del 10% della somma di cui al punto a) e b);
- d) le superficie di *terrazze, balconi, patii e giardini* a uso esclusivo, ponderate con coefficienti di riduzione;
- e) le superficie lorde delle *pertinenze* (cantine, taverne, soffitte, posti auto ecc.), anch'esse ponderate con coefficienti di riduzione.

La stessa è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato in loco dallo scrivente, il giorno delle operazioni peritali.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Abitazione</b>					
Appartamento	<b>44,00</b>	1	<b>44,00</b>	Nord	Discrete



Ballatoio	/	0,30	/	Nord	Discrete
<b>Totale</b>		<b>44,00</b>			

<i>Caratteristiche descrittive ondazioni (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: discrete 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: alluminio e vetro Condizioni: mediocri
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: alluminio e vetro Condizioni: mediocri Protezioni esterne: presenti
<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
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Alluminio e vetro
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Presente (condominiale)
<i>Antifurto</i>	Assente



(componente edilizia):

Gas (impianto):	presente
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: in funzione Certificazioni: non trovate
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
Telefonico (impianto):	tipologia: presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Citofonico (impianto):	Presente
Idrico (impianto):	Presente
Termico (impianto):	Presente
Scala interna (componente edilizia):	Scala di collegamento interna condominiale
Ascensore (impianto)	Tipologia: Presente Condizione: Buone Certificazioni: non pervenute
Condizionamento (componente edilizia):	/
Pertinenza Accessoria	Tipologia: Nessuna Condizioni: / Finiture / Impianti: /

#### 4. Stato di Occupazione del bene

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dai *debitori* eseguiti.

Inoltre, è stato possibile verificare presso gli Uffici dell' Agenzia dell' Entrate \_ Direzione provinciale Milano \_ Ufficio Territoriale di Milano 5, la presenza o meno di contratti di locazione in essere.

Dall'esito della richiesta rinvenuta in data 3.04.2019 l'immobile non risulta locato (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

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di richiesta MI 112508 del 2019 Ispezione n. MI 112515/3 del 20.02.2019 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio - Servizio di



Pubblicità Immobiliare dell' Ufficio



Provinciale 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 dal *creditore procedente* 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

Nonostante le ripetute telefonate, non è stato possibile accertare, tramite l'**Amministratore del Condominio, Paolo Lunati**, con ufficio in Via Giocosa, 57 di Milano tel. 02/26143377 fax 02.26824150, 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 insolte ed eventuali cause in corso. I dati sotto riportati, sono forniti in sede di sopralluogo, dal *debitore esegutato*.

Alla data del 20.03.2019:

- le **spese medie condominiali** annue ammontano a **€ 700,00 circa**; -  
**spese insolte** negli ultimi due anni **€ 500,00**.

Si ritiene opportuno rilevare che, per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possono essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. Att. c.c.: "**Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente**" (doc. 9 \_ situazione debitoria condominiale dell'esecutato – copia regolamento condominiale).



**6. Verificare l'esistenza di Formalità, Vincoli e Oneri che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita**

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di richiesta MI 112508 del 2019 Ispezione n. MI 112515/3 del 20.02.2019 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale 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 13.01.2009 Reg. Particolare n. 162 e Reg. Generale 1086, pubblico ufficiale Roberto Cellina, Repertorio 37238/6717 del 24.12.2008, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma C.F.: 09339391006, a fronte di un **capitale di € 145.000,00**, durata di 30 anni, gravante il diritto di proprietà sull'unità immobiliare di cui al punto 2..

6.2 Trascrizioni

⇒ Pignoramento immobiliare trascritto il 31.08.2016 Reg. Particolare n. 39350 e Reg. Generale n. 58035, pubblico Ufficiale Giudiziario, Repertorio 32737 del 08.07.2016, a favore del *creditore procedente* Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma C.F.: 09339391006, contro gli *esecutati*, 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 21.02.2019, al Comune di Milano – Settore Sportello Unico per l'Edilizia \_ Progr. 5798/2019 \_ P.G. 81683/2019, si riporta quanto segue.

### 7.1 Pratiche e Titoli edilizi \_ Regolarità edilizia

E' stato possibile appurare presso l'Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie, dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano di Via Bernina, 12 la presenza o meno di:

- Licenza Concessione Edilizie e/o Autorizzazione Edilizia / Licenza Abitabilità L'esito della richiesta è stato negativo (nulla compare);

piuttosto risulta in essere:

- Permesso di Costruire del 9.12.2008 PG 964101/2008 Progr. 9661/2008, ai sensi dell'art. 33 L.R. 12/05, per la Formazione del Bagno (doc. 10 \_ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi).

L'immobile risulta costruito in data anteriore al 1.09.1967.

Per i motivi suesposti, non si è nelle condizioni di esprimersi circa la conformità edilizia dell'immobile.

### 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.



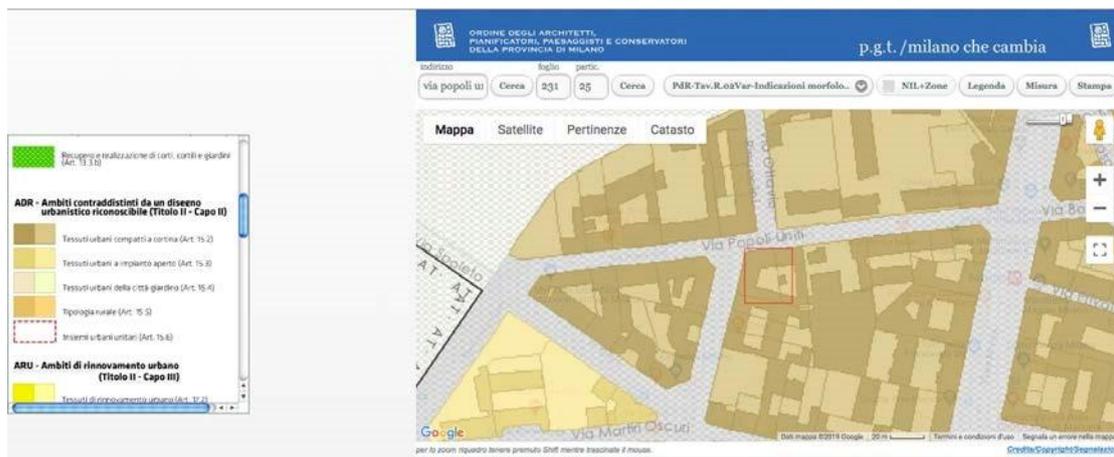


Fig. 4 \_ PGT del Comune di Milano

Nessuna difformità urbanistica riscontrata, pertanto **conforme urbanisticamente**.

### 7.3 Situazione di fatto e Conformità catastale

Per quanto concerne la planimetria catastale è stata reperita presso il N.C.E.U. Prot. MI 0075734 del 05.03.2019 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**.

La distribuzione dell'immobile **risulta conforme catastalmente**.

Regolarizzazioni Nessuna.

### 7.4 Dichiarazione di Agibilità

Si riporta quanto espressamente detto al punto 7.2 della presente relazione di stima (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 16.04.2019 presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si è potuto appurare che, nell'immobile oggetto di stima **NON è presente il rilasciato**  **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. 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.

## 9. Valutazione Complessiva del Bene

### 9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima deve portare quale suo risultato al *più probabile valore di mercato e/o prezzo* di un determinato bene riferito a quel mercato ed in quel determinato momento; *"... più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento"* (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).

#### 9.1.1 Calcolo della Superficie commerciale

Principio adottato D.P.R. 23 maggio 1998, n. 138.

Il calcolo della superficie commerciale viene effettuata, sommando:

- a) la superficie netta calpestabile;
- b) la superficie occupata dai muri divisorii interni;
- c) il 50% della superficie occupata dai *muri perimetrali* e dai *muri portanti interni* (per i fabbricati indipendenti e/o monofamiliari si applica il 100%), entro il limite del 10% della somma di cui al punto a) e b);
- d) le superficie di *terrazze, balconi, patii e giardini* a uso esclusivo, ponderate con coefficienti di riduzione;
- e) le superficie lorde delle *pertinenze* (cantine, taverne, soffitte, posti auto ecc.), anch'esse ponderate con coefficienti di riduzione.

### 9.2 Fonti di informazioni

- Borsino immobiliare;
- Rilevazione prezzi di mercato II° semestre 2017 - O.M.I. Agenzia del Territorio; - TeMA S.C.p.A. – Azienda della Camera di Commercio di Milano – FIAIP.



9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Valore Intero medio ponderato al m <sup>2</sup>	Valore diritto e quota 100%
abitazione	unità P1	44,00 m <sup>2</sup>	€ 2.750,00	€ 121.000,00

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 - € 6.050,00
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita - € 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:

€ 114.450,00 arrotondato a **€ 114.000,00**

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:

€ 96.300,00 arrotondato a **€ 96.000,00**

**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.



## Conclusioni

La presente perizia estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. alle parti a mezzo PEC e/o Racc. A/R nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa (doc. 13 \_ invio copie della perizia estimativa).

L'elaborato peritale è svolto, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi ai materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari oltre quelli citati.

**Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordata**, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Milano 26.04.2019

l'esperto estimatore  
dott. Arch. Giuseppe Barone

