

Tribunale Ordinario di Milano

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 1475.2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giacomo Puricelli

Relazione di Stima

Abitazione _ Cat. A/4 _ Via Padova, 82 _ Piano 4 _ Milano



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio
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@oamilano.it



Indice Sintetico

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

Abitazione di tipo popolare sita in Via Padova, 82 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 236, particella n. 140 sub 26, piano 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale 44,00 m², totale escluse aree scoperte 44,00 m², rendita € 356,36.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	236	140	26	A/4	5	3 Vani	44,00 m ²	€ 356,36

- **Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, l'abitazione risulta occupata da persone diverse dagli esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED].

- **Contratti di locazione in essere**

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

- **Quote**

Proprietà per la quota di ½ ciascuno sui *debitori esecutati* in proprietà.

- **Comproprietari**

Uso in comproprietà del gabinetto

- **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 54.000,00.

da occupato: € 45.000,00.

- **Criticità da segnalare**

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



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



a. Premessa

Il giorno 27.02.2020, 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'III.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nella procedura esecutiva immobiliare n. 1475/2019 R.G. Es., promossa da Condominio Via Padova, 82 _ Milano *creditore procedente* e Banca Popolare di Vicenza *creditore intervenuto*.

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

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

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

Previo accordo con il collaboratore del custode giudiziario Avv. Francesco De Zuani, in data 9.07.2020 alle ore 15:00 circa, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di stima (doc. 2 _ avviso di sopralluogo).

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

Abitazione di tipo popolare sita in Via Padova, 82 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 236, particella n. 140 sub 26, piano 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale 44,00 m², totale escluse aree scoperte 44,00 m², rendita € 356,36.

1.1.1 Caratteristiche dell'immobile

Il palazzo è ubicato nella zona di Milano in Via Padova, 82 all'altezza del Parco Trotter, lo stesso si affaccia con il prospetto principale sulla Via Padova nonché fa angolo con la Via Fanfulla da Lodi, piuttosto che sulla corte interna, dove a sua volta si affacciano le c.d. "ringhiere".

Trattasi di una palazzina formata da quattro piani fuori terra, tipica della c.d. architettura meneghina.

Una volta superato il portone nonché l'androne d'ingresso, poco prima di giungere nella corte interna, tramite l'ausilio delle scale (SCALA A) si giunge al piano 4 (senza ascensore).

Le abitazioni sono distribuite grazie l'ausilio della c.d. "ringhiera" (ballatoio/balcone) dove, appunto si affacciano i diversi ingressi delle abitazioni.

L'abitazione in oggetto è identificata da un portoncino di colore marrone e, precisamente, una volta sbarcati dalla scala, a sinistra.

L'abitazione ha una forma rettangolare (tipica forma delle case ringhiere), divisa pressoché a metà dal muro portante.

La parte dell'ingresso si affaccia sulla "ringhiera", piuttosto della parte opposta che si affaccia sulla via Fanfulla da Lodi (prospetto laterale).

La stessa è così distribuita:

- ZONA GIORNO _ 13,50 m² c.a _ h = 2,82 m c.a.

Cucina: una volta superato il portone d'ingresso, si giunge in un'unica stanza ospitante la cucina. La c.d. "cucina" è illuminata da una finestratura al di sopra del portone d'ingresso.

Tra la zona "giorno" e zona "notte, vi è un disimpegno



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



DISIMPEGNO

Lo stesso serve da filtro tra le due zone, allo stesso tempo ospita, a sinistra entrando il bagno e, a destra un piccolo ripostiglio.

ZONA NOTTE _ 12,00 m² c.a _ h = 2,82 m c.a.

Camera da letto: una volta superata la prima stanza adibita a cucina e il disimpegno, si giunge nella seconda stanza formante la zona notte.

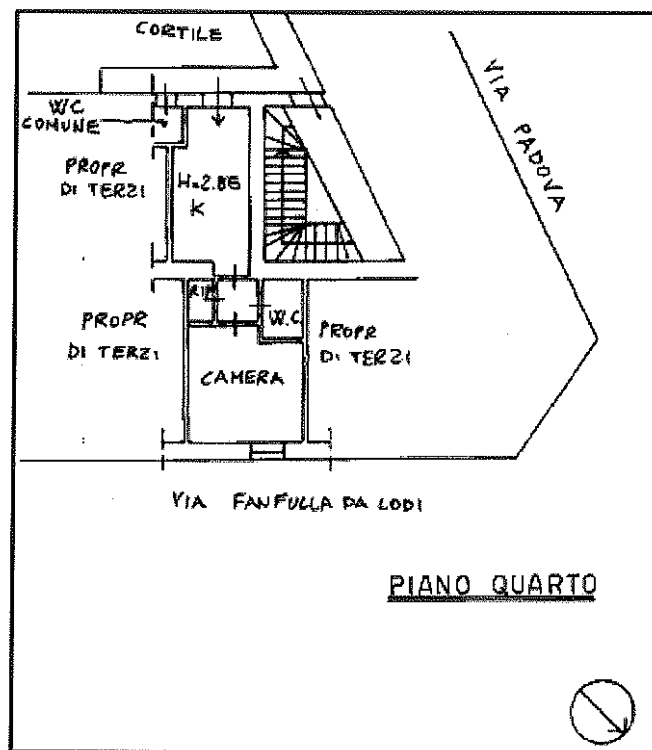
La stessa si affaccia sulla Via Fanfulla da Lodi (prospetto laterale dell'edificio) tramite finestra.

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 _ 3 vani catastali _ 44,00 m² circa al lordo delle murature interne ed esclusi i muri perimetrali;
- ⇒ Cantina _ (nessuna cantina).

Il tutto è meglio descritto nell'allegato rilievo fotografico (doc. 3 _ rilievo fotografico).

Al fine di rendere più comprensibile la descrizione, si ritiene opportuno riportare la rappresentazione grafica della planimetria catastale.



Img. 1 _ rappresentazione grafica della planimetria catastale



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

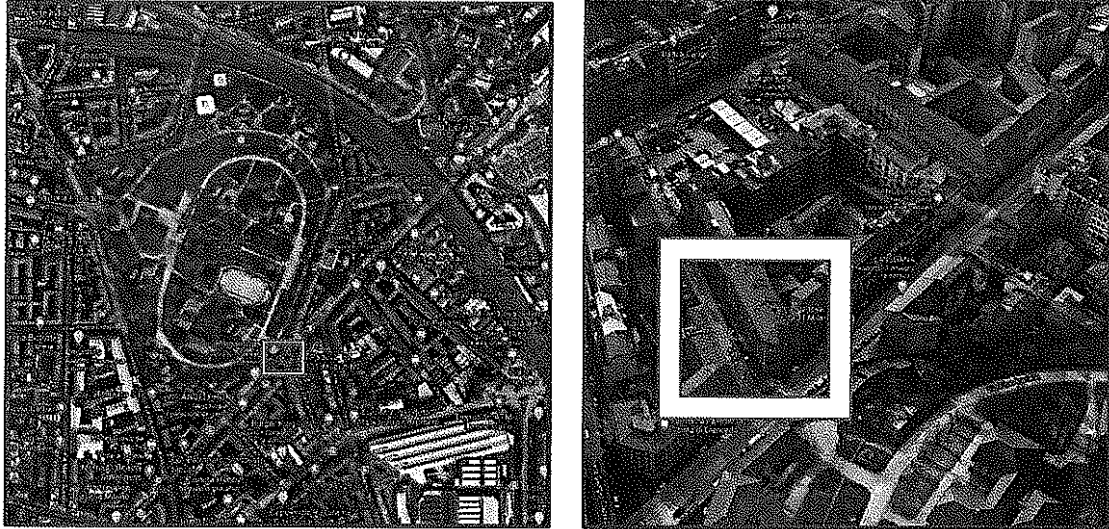
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



1.1.2 Ubicazione

L'immobile in oggetto è ubicato nella parte a nord-est rispetto al centro del Comune di Milano in un asse viario importante di Milano denominato Via Padova all'altezza del civico n. 82, in prossimità del Parco Trotter (doc. 4 _ 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:
- ⇒ Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno sui *debitori esegutati* in proprietà.
 - Comproprietà
 - Uso in comproprietà del gabinetto.

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. T97571 del 9.03.2020 (doc. 5 _ visure storiche per immobile).

Abitazione di tipo popolare _ Via Padova, 82 Milano

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	236	140	26	A/4	5	3 Vani	44,00 m ²	€ 356,36



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015

⇒ Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 23.01.2005

⇒ Variazione di Classamento Protocollo n. MI 0081808 (n. 9796.1/2005);

Situazione dell'Unità immobiliare del 30.01.2004

⇒ Diversa distribuzione degli spazi interni Protocollo n. 53395 (n. 3967.1/2004);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 1.01.1992

⇒ Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'Unità immobiliare dell'impianto meccanografico

⇒ Impianto meccanografico del 30.06.1987.

1.4 Coerenze

Confini da nord in senso orario dell'appartamento:

- Via Fanfulla da Lodi; Proprietà di terzi; latrina comune; cortile; Proprietà di terzi.

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 in oggetto è ubicato nella parte a nord-est rispetto al centro del Comune di Milano in un importante asse viario denominato Via Padova, in prossimità del Parco Trotter.

Caratteristiche fascia / zona

Periferica con scarsa disponibilità di parcheggi e un ottimo numero di attività commerciali.

Destinazione

Residenziale.

Tipologia prevalente

Abitazioni di tipo economico.

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 (Parco Trotter), scuola elementare (presente), scuola materna (presente), scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), ospedale (Turro), spazi verdi (presente).

Principali collegamenti pubblici

La zona è ben collegata ai mezzi pubblici. Poco distante dalla MM rossa Pasteur - Rovereto, linee n. 56 e n. 62 nonché, dall'importante asse viario di Viale Monza e/o Via Leoncavallo - Palmanova.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



Collegamento alla rete autostradale

Ottimo collegamento autostradale, essendo l'immobile poco distante dalla tangenziale Est pertanto facilmente raggiungibile l'A4 - Autostrada Torino - Venezia e/o A1 Autostrada del Sole.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Abitazione su quattro livelli tipica della composizione architettonica meneghina.

- struttura: in muratura (ante '67);
- facciate: intonaco di tipo civile;
- accesso: portoncino esterno in ferro;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: scarse.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Appartamento

- esposizione: doppia sia sul lato del prospetto laterale nonché affaccio sulla corte interna tramite ballatoio;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica smaltata nel bagno;
- pavimenti: mono cottura smaltata;
- infissi esterni: legno e vetri (cattive condizioni);
- porta d'accesso: in legno (cattive condizioni);
- porte interne: in legno tamburato (cattive condizioni);
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: (non funzionante);
- acqua calda sanitaria: non ispezionabile;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia (cattive condizioni);
- impianto di condizionamento: assente;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



2.4 Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato in prossimità della zona periferica del Comune di Milano in Via Padova altezza Parco Trotter, nelle vicinanze di Paster – Rovereto e/o la c.d. zona Nolo.

2.5 Certificazioni energetiche

Da un'interrogazione effettuata il 18.01.2021 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. 6 _ attestato di certificazione energetica).

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 documentazione statica.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, l'abitazione risulta occupata da persone diverse dagli esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



3.2 Esistenza contratti di locazione

E' 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.

In risposta alla mail, il 25.11.2020 il DP 5 comunicava:

- "... non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati". (doc. 7 _ verifica di contratti di locazione).

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

- Debitori esegutati per la quota di 1/2, in proprietà.

Estremi dell'Atto di Provenienza

E' stato possibile acquisire l'Atto di Compravendita che si allega (doc. 2 _ copia del titolo di provenienza).

- ⇒ Atto tra Vivi - Compravendita trascritto il 24.02.2004 Reg. Particolare n. [REDACTED] Reg. Generale n. [REDACTED] Pubblico Ufficiale Alberto Villa, Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

4.2 Precedenti proprietari

L'immobile sopra descritto al ventennio, come meglio si evince dalla seguente cronistoria, pervenne:

- ⇒ ai debitori esegutati per Atto di Compravendita per autentica di firme Notaio Alberto Villa in data 6 febbraio 2004 n. [REDACTED] di repertorio Trascritto a Milano 1 in data 24 Febbraio 2004 ai n. [REDACTED] in forza del quale gli esegutati hanno acquistato il suddetto immobile dai signori:
- Persavalli Giancarlo era proprietario nel ventennio;

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T 103094 del 9.03.2020 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. 8 _ 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 & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



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

Iscrizioni

- ⇒ [redacted] iscritta il [redacted] Reg. Particolare n. [redacted] e Reg. Generale [redacted], pubblico ufficiale [redacted], Repertorio [redacted], derivante da [redacted], a [redacted] A con sede i [redacted] sull'unità immobiliare oggetto di stima.

Trascrizioni

- ⇒ Atto esecutivo o cautelare trascritto [redacted] el [redacted] [redacted] con sede in Vicenza, [redacted] in [redacted].
- ⇒ Atto esecutivo o cautelare trascritto [redacted] Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, R [redacted] derivante da Ve [redacted], a favore del [redacted] con sede [redacted] unità immobiliare oggetto di stima.

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, paria ad € 35,00 per tasse ipotecarie;

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 - 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it - PEC: barone.19937@oamilano.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 dallo Studio [REDACTED] _
[REDACTED] _ 9 _ 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 annuo delle spese condominiali ordinarie _ € 2.800,00;
2. Esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente _ € 6.200,00 circa;
3. Millesimi di proprietà 16/1000;
4. Non ci sono spese condominiali straordinarie deliberate.

6.1 Spese di gestione condominiali

Ammontare medio annuo delle spese condominiali ordinarie _ € 2.800,00;

Cause in corso

Nessuna.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile (senza ascensore ne scala preposta all'accesso ai diversamente abili).



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

E' stato possibile appurare dall' Atto di Compravendita che l'immobile in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Inoltre, a seguito di interrogazione presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano si è appurato che, *"nessun documento digitale presente nell'archivio informatico"*.

Infine, nello stesso edificio sono stati espletati altre perizie estimative dove è stato possibile constatare che, le pratiche edilizie sono "irreperibili" presso il S.U.E. del Comune di Milano.

Pratiche edilizie

- L'immobile è stato costruito in data posteriore al 1° settembre 1967;
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 30.01.2004 Prot. N. 53395 (n.3967.1/2004) (doc. 10 _ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi).

7.2 Conformità edilizia

Vista l'irreperibilità degli atti di fabbrica, non si è nelle condizioni di esprimersi circa la conformità edilizia.

7.3 Conformità catastale

Per quanto concerne la planimetria catastale è stata reperita presso il N.C.E.U. Prof. T101163 del 9.03.2020 e allegati alla presente (doc. 11 _ planimetria catastale).

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta, **coincide** con quanto rappresentato in planimetria catastale. L'immobile oggetto di stima **risulta conforme catastalmente**.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



Regolarizzazioni

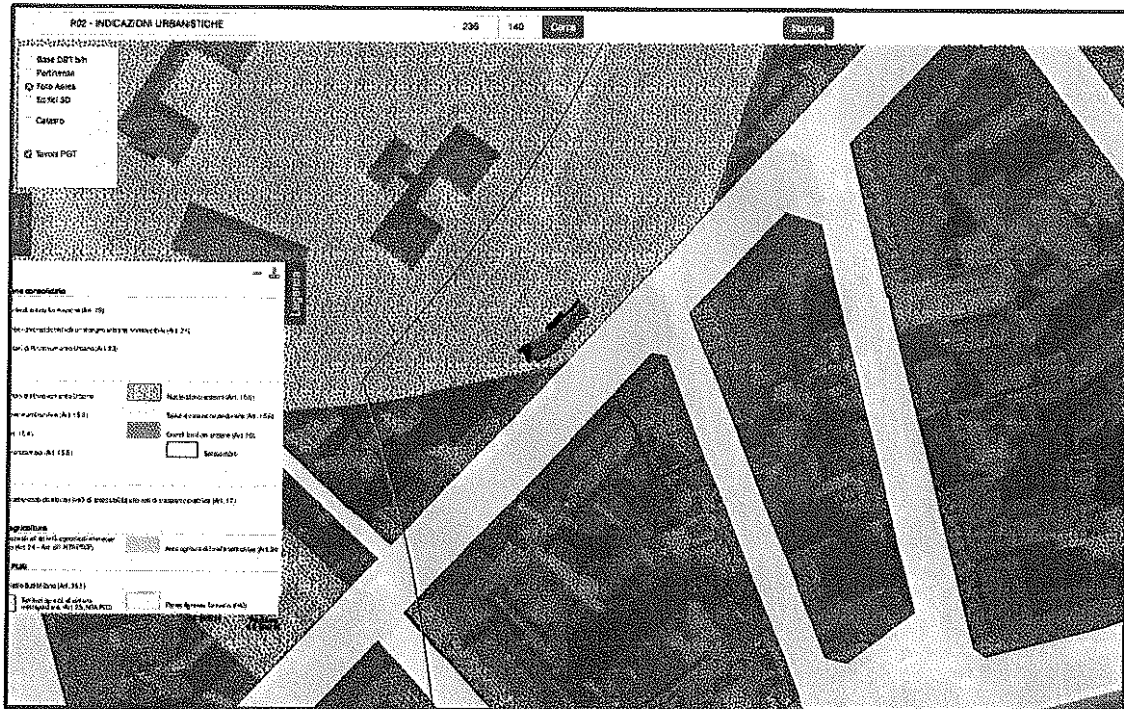
Nessuna.

7.4 Conformità urbanistica

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

PR _ R02 _ Indicazioni urbanistiche

TUC _ Tessuto Urbano Consolidato _ Nuclei Storici esterni art. 15.6



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



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione _ P4	38,00	1	38,00	Nord-Est	scarse
Totale			38,00		

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 I° semestre 2020 - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- Consultazione Valori Immobiliari dichiarati - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- Agenzie Immobiliari della zona oggetto di valutazione.

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda m ²	Valore Intero medio ponderato al m ²	Valore diritto e quota 100%
Abitazione	unità P3	38,00 m ²	€ 1.700,00	€ 64.600,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

- 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
- € 3.230,00
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** Nessune
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente
- € 6.200,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente
- € 860,00

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:
€ 54.310,00 arrotondato **€ 54.000,00**

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:
- € 44.620,00 arrotondato **€ 45.000,00**



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



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 del canone di locazione nonché il calcolo dell'identità.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Trattasi di un'abitazione indipendente pertanto, non divisibile.

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;

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)
Info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



- **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, smaltimenti, 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 19.01.2021

l'esperto estimatore
dott. Arch. Giuseppe Barone

