

Tribunale Ordinario di Milano

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 298.2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Rita Bottiglieri

Relazione di Stima

Abitazione _ Cat. A/3 _ Via Cilea, 3 _ SCALA R _ Pioltello (MI)



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 economico sita in Via Cilea, 3 in Pioltello, individuato al N.C.E.U. al foglio n. 2, particella n. 592 sub 41, piano 4 - Scala R, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 67,00 m², escluse aree scoperte 62,00 m², rendita € 307,29.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Pioltello	2	592	41	A/3	4	3,5 Vani	67,00 m ²	€ 307,29

- **Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, l'abitazione risulta abitata dagli *esecutati*, che la abitano con la famiglia.

- **Contratti di locazione in essere**

NON risultano contratti di Affitto registrati in capo alla *debitrice eseguita*.

- **Quote**

Proprietà per la *quota di 1/2* sui *debitori eseguiti*.

- **Comproprietari**

Nessuno

- **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € **69.000,00**.

da occupato: € **58.000,00**.

- **Criticità da segnalare**

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



a. Premessa

Il giorno 23.12.2020, la Dott.ssa Rita [Bottiglieri](#), Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano, ha nominato quale *esperto estimatore*, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, con studio in Milano in Via Privata Tanaro, 19, iscritto all'[Albo dei CTU degli Architetti](#) del Tribunale di Milano al n. 15.129 Sez. Civile e n. 1.693 della Sez. Penale, all'[Albo dei CTU dei Dott. Agronomi](#) del Tribunale di Milano al n. 14.210 Sez. Civile, all'[Ordine degli Architetti](#) della provincia di Milano al n. 19.937, all'[Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali](#) della provincia di Catania al n. 1195.

Lo scrivente è stato incaricato dall'Ill.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nel Procedimento esecutivo immobiliare n. [298/2020 R.G. Es.](#), promossa da [Intesa San Paolo S.p.A.](#) *creditore procedente*.

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

E' stato possibile reperire la copia del Titolo di Provenienza che si allega ([doc. 2 _ copia del titolo di provenienza](#)).

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

Previo accordo con gli esecutati in data 23.07.2021 alle ore 17:30 circa, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di stima ([doc. 1 _ avviso di sopralluogo](#)).



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

Abitazione di tipo economico sita in Via Cilea, 3 in Pioltello, individuato al N.C.E.U. al foglio n. 2, particella n. 592 sub 41, piano 4 - Scala R, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 67,00 m², escluse aree scoperte 62,00 m², rendita € 307,29.

1.1.1 Caratteristiche dell'immobile

L'appartamento è ubicato all'interno di un contesto di "edilizia economica popolare".

L'intero edificio su cui ricade l'appartamento è uno dei diversi stabili all'interno dello stesso lotto.

Una volta entrati dal civico n. 3 della Via Francesco Cilea, superati la portineria nonché le aree di pertinenza, (Stradella, giardini, viali ecc.) l'edificio identificato come Scala R, ospita l'appartamento.

L'edificio dov'è inserito l'abitazione, è una palazzina ante 1967.

Una volta giunti sulla Via Cilea n. 3, l'accesso è possibile tramite portineria in comune che, a sua volta, serve per giungere ad un cortile in comune dove si affacciano diverse scale e/o palazzine.

L'accesso al piano è possibile tramite la in comune **Scala R**, e/o l'ascensore.

Percorsa la stessa, si giunge sul pianerottolo che serve per dividere gli appartamenti. L'appartamento è posto esattamente di fronte l'ascensore.

L'appartamento, di forma rettangolare con affaccio su ballatoio e/o cortile interno, è così distribuito:

Una volta superato il portoncino d'ingresso, si giunge:

- **Corridoio 5,30 m² c.a.:** lo stesso serve per distribuire i diversi ambienti _ *da destra in senso orario;*
- **Cameretta 15,70 m² c.a.:** con affaccio tramite ballatoio, sulla corte interna e/o giardino esterno;

Cucina 9,80 m² c.a.: in adiacenza alla cameretta da letto e al bagno, la stessa si affaccia sullo stesso lato, nonché il ballatoio sul prospetto dell'edificio.



Bagno 5,20 m² c.a.: posto tra la cucina e la camera da letto, illuminato da una finestra con affaccio sul ballatoio.

Camera da letto 15,70 m² c.a.: con affaccio sul ballatoio.

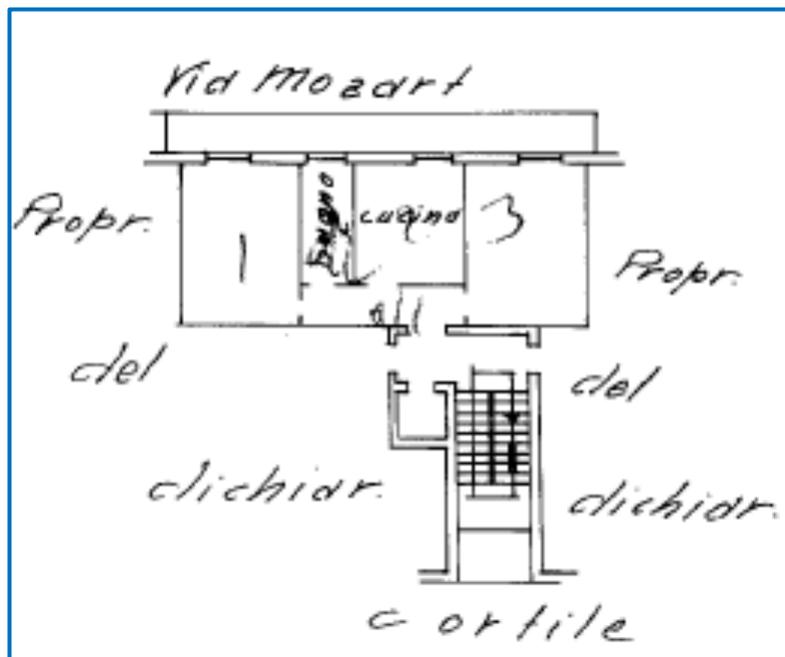
- La tamponatura è rifinita internamente da intonaco colorato di tipo civile, fatta eccezione delle pareti dei servizi rivestite, per un'altezza di circa 2,20 m, con piastrelle smaltate.
- Il portoncino d'ingresso è una porta blindata.
- Le finestre sono in alluminio e vetro.
- La pavimentazione risulta essere in scaglietta di marmo del tipo "a palladiana".

Superficie: la superficie coperta, calcolata tenendo conto dei muri interni esclusi i muri perimetrali, in base a quanto riportato nella planimetria catastale e rilevato in sede di sopralluogo è la seguente:

- ⇒ **Abitazione** _ 55,00 m² circa al lordo delle murature interne ed escluse le aree scoperte.
- ⇒ **Balcone** _ 14,00 m² circa;
- ⇒ **Altezza** _ 2,90 m circa.

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.

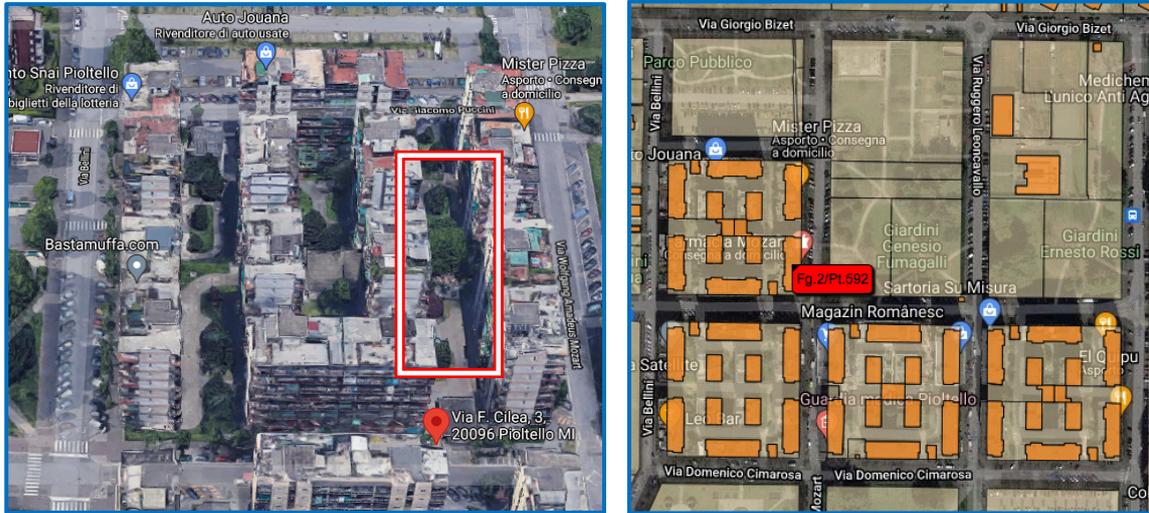


Img. 1 _ rappresentazione grafica della planimetria catastale



1.1.2 Ubicazione

L'immobile in oggetto è ubicato a nord - est rispetto il centro del Comune di Pioltello. (doc. 4 _ estratto di mappa).



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

1.2 Quote e tipologie del diritto pignorato

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

⇒ Proprietà per la quota di 1/2 sui debitori eseguiti.

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. T346265 del 9.03.2021 (doc. 5 _ visure storiche per immobile).

Abitazione di tipo economico _ Via Cilea, 3 Pioltello _ (MI)

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Pioltello	2	592	41	A/3	4	3,5 Vani	67,00 m ²	€ 307,29

G3P

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

Situazione dell'Unità immobiliare dal 21.09.2016

⇒ Variazione toponomastica d'ufficio Protocollo n. MI0484385, (n. 192554.1/2016);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015

⇒ Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 5.06.2015

⇒ Variazione G.A.F. codifica piano incoerente Protocollo n. MI0455112 (n. 250162.1/2015);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 1.01.1992

⇒ Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

⇒ Impianto meccanografico del 30.06.1987.

1.4 Coerenze

dell'appartamento:

- Nord: con altra ditta e corridoio in comune;
- Sud: con altra ditta;
- Est: con scala condominiale e ascensore;
- Ovest: affaccio tramite ballatoio sulla Via Mozart.

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.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile in oggetto è ubicato in prossimità della parte semi centrale (a nord – est) del Comune di Pioltello.

Caratteristiche fascia / zona

Semi - centrale sul territorio di Pioltello, di non recente formazione, a vocazione prevalentemente residenziale di alta 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, di traffico medio, con parcheggi sufficienti.

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 (nelle vicinanze), scuola elementare (presente), scuola materna (presente), scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), ospedale (nelle vicinanze), spazi verdi (presente).

Principali collegamenti pubblici

La zona è ben collegata con mezzi pubblici essendo poco distante dall'importante stazione ferroviaria Limito – Pioltello R4 - RE_2 - RE_6 - S5 - S6.

Collegamento alla rete autostradale

Ottimo collegamento autostradale, essendo l'immobile poco distante dall'importante asse viario A4 - Autostrada Torino - Trieste.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Abitazione su più livelli fuori terra.

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco di tipo civile;
- accesso: portoncino esterno in alluminio dorato e vetro;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: scarse.

2.3 Caratteristiche descrittive interne**Appartamento:**

- esposizione: solo sul lato del prospetto con affaccio sulla Via Mozart;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica smaltata nel bagno, in cucina rivestimento relativo alla parete (in parte) dei pensili;
- pavimenti: scaglietta in marmo tipo palladiana, a tappeto;
- infissi esterni: alluminio e vetri;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo;
- acqua calda sanitaria: con caldaia autonoma;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia (buone condizioni);
- impianto di condizionamento: non verificabile;
- altezza dei locali: 2,87 m circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

2.4 Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato in una zona prettamente popolare.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



2.5 Certificazioni energetiche

Da un'interrogazione effettuata il 30.07.2021 presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si è potuto appurare che, nell'immobile oggetto di stima **NON è 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

L'immobile è occupato dai debitori esecutati che lo abitano con la famiglia.

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.

Si riporta quanto espressamente riportato in mail del 10.03.2021:

- "... non risulta registrato nessun contratto di locazione...".. (doc. 7 _ verifica di contratti di locazione).



4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

⇒ Proprietà per la quota di 1/2 sui *debitori esecutati*.

Estremi dell'Atto di Provenienza

E' stato possibile reperire la copia del Titolo di Provenienza che si allega ([doc. 2 _ copia del titolo di provenienza](#)).

⇒ [Atto tra Vivi - Compravendita](#) in data 8 ottobre 2004 Registro Particolare 75876, Registro Generale 144070, Pubblico Ufficiale Vittorio Quagliata, Repertorio 92897 del 29.09.2004.

4.2 Precedenti proprietari

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

⇒ ai *debitori esecutati*, per la quota di un mezzo (1/2) di piena proprietà ciascuno, da Viola Maria Addolorata nata a Taranto il 8.02.1975, titolare della piena proprietà, per Atto di Compravendita, Notaio Quagliata Vittorio, del 29.09.2004 Repertorio 92897/12184 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 8.10.2004 al n. 144070 del Registro generale e al n. 75876 del registro particolare;

⇒ tale immobile era pervenuto a Viola Maria Addolorata a Taranto il 8.02.1975, per la piena proprietà da Cortone Giuseppe nato a Napoli il 21.05.1922, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regima di comunione legale, Crociani Fernanda nata a Civitella di Romagna il 6.01.1920, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita, Notaio Salvo Filippo, del 26.02.2003, Repertorio 14483 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 4.03.2003 al n. 35907 del Registro generale a al n. 23714 del Registro particolare.

⇒ Tale immobile era pervenuto a Cortone Giuseppe nato a Napoli il 21.04.1922 e a Crociani Fernanda nata a Civitella di Romagna il 6.01.1920 per scrittura privata di compravendita, Notaio Lydia Zama del 23.02.1969 Repertorio 182861, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 3 il 23.03.1968 al n. 19611 del registro generale a al n. 14786 del registro particolare.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T 351094 del 9.03.2021 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Ufficio Provinciale di Milano 2, con il rilascio di certificati ([doc. 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.



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

Iscrizioni

- ⇒ **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 8.10.2004 al Registro Particolare 33217 e Registro Generale 144071, **pubblico ufficiale Quagliata Vittorio**, Repertorio 92898/12185 del 29.09.2004, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Trascrizioni

- ⇒ **Atto esecutivo o cautelare** trascritto il 13.12.2018 Registro Particolare n. 103795 e Registro Generale n. 158054, pubblico **Ufficiale Giudiziario di Milano**, Repertorio 34338 del 13.10.2018, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, a favore di **Intesa San Paolo Group Service s.c.p.a.**, con sede in Torino, Codice Fiscale 07975420154.
- ⇒ **Atto esecutivo o cautelare** trascritto il 4.06.2020 Registro Particolare n. 33064 e Registro Generale n. 54327, pubblico **Ufficiale Giudiziario di Milano**, Repertorio 3144 del 22.02.2020, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, a favore di **Intesa San S.p.A.**, con sede in Milano, Codice Fiscale 10810700152.

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



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Ferri S.r.L. Via Puricelli Guerra, 39 in Sesto San Giovanni (MI) – e.mail: amministratore.christian.ferri@gmail.com (doc. 9 _ situazione debitoria condominiale dell'esecutato – copia regolamento condominiale).

6.1 Spese di gestione condominiali

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

1. Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie a preventivo _ € 459,46;
2. Esistenza di eventuali spese condominiali insolute:
 - € 2.556,19 circa (consuntivo gestione 2019);
 - € 1.532,28 circa (preventivo gestione 2020);
3. Millesimi di proprietà 3,57;
4. Spese straordinarie deliberate:
 - Antincendio 2015 _ € 40,00;
 - Progetto SCIA 2016 _ € 212,00.

Cause in corso

Nessuna.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Adattabile.



7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Giusta istanza protocollata al Settore Gestione e Pianificazione Territoriale e Ambientale del Comune di Pioltello del 25.02.2019, si riporta quanto segue.

7.1 Pratiche edilizie

E' stato possibile appurare come, l'immobile oggetto di stima **è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967**, Rif. Atto di Compravendita.

Sono stati rinvenuti per la [Via Cilea](#):

1. Licenza Edilizia rilasciata in data anteriore al 1 settembre 1967 a favore di Immobiliare Milano S.a.s. per essere autorizzato a costruire case per civile abitazione ([doc. 10 _ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi](#)).

7.2 Conformità edilizia

L'appartamento in oggetto collima con i titoli edilizi presentati.

7.3 Conformità catastale

Per quanto concerne la planimetria catastale è stata reperita presso il N.C.E.U. Prot. T350074 del 9.03.2021 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**.

Regolarizzazioni

Nessuna.



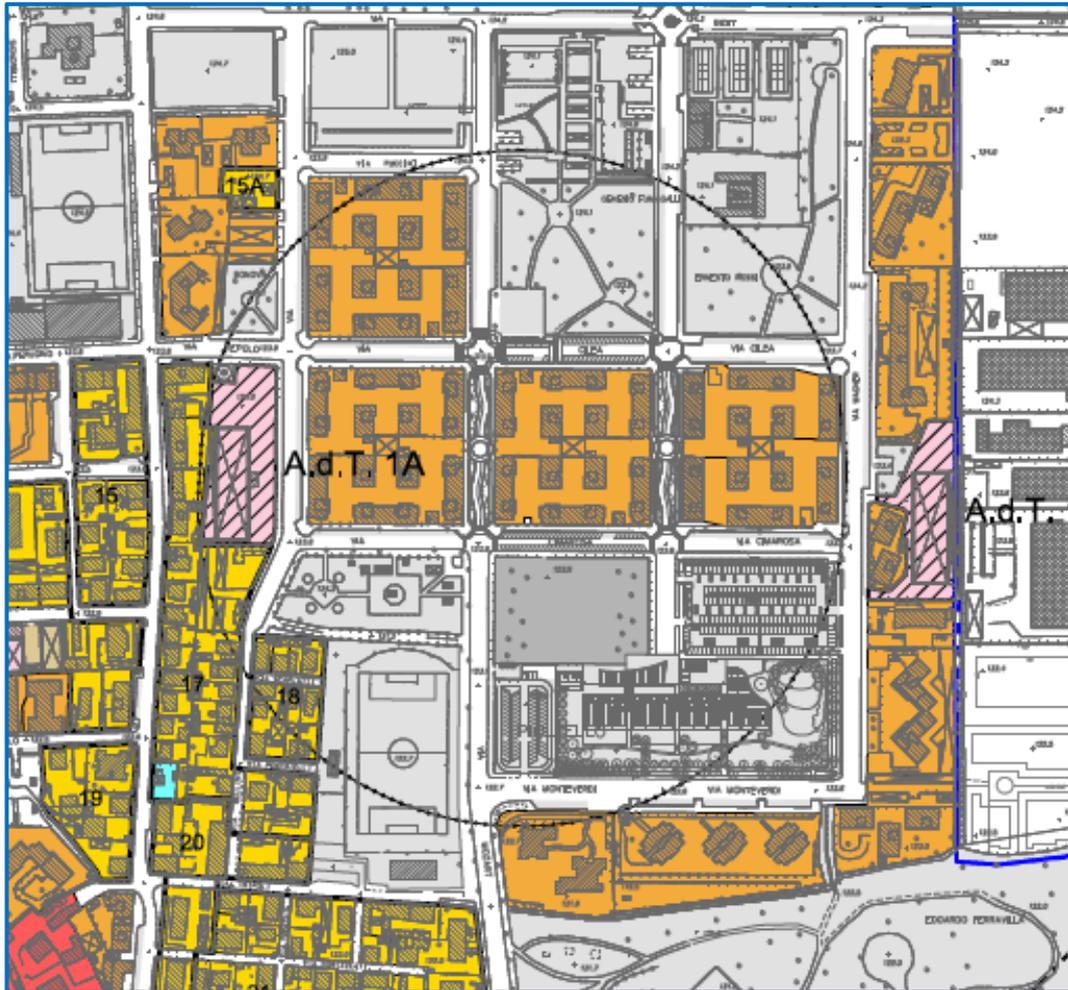
7.4 Conformità urbanistica

A seguito di consulto al **Piano delle Regole** rif. **Tavola 7** delle Norme di Attuazione del **Piano del Governo del Territorio** si deduce:

Limiti alla edificabilità

Tav. 7 _ **Classificazione del Territorio Comunale**

Ambito Residenziale Consolidato Intensivo



Img. 3 _ PGT del Comune di Pioltello



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	61,00	1	61,00	Nord	buone
Ballatoi	14,00	0,30	4,20		buone
Totale			65,20		

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

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

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

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



9.2 Fonti di informazioni

- Borsino immobiliare;
- Rilevazione prezzi di mercato II° semestre 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 P4	65,20 m ²	€ 1.200,00	€ 78.240,00

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

- € 3.912,00

- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** Nessuna
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente

- € 4.088,47

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (circa)

- € 1.000,00

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:

€ 69.240,00 arrotondato **€ 69.000,00**

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:

- € 57.503,53 arrotondato **€ 58.000,00**



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

10. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE _ INDENNITA'

- L'immobile NON risulta locato pertanto, non necessita esprimersi sulla congruità 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.



Tribunale Civile di Milano _ III Sezione Civile _ Procedura di Esecuzioni Immobiliari _ **R.G. n. 298/2020**

I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;

- **i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo e non a misura**, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, 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 30.07.2021

l'esperto estimatore
dott. Arch. Giuseppe Barone

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

