

Tribunale Ordinario di Milano

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 1161.2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Silvia Vaghi

Relazione di Stima

Abitazione _ Cat. A/3 _ Viale Certosa, 292 _ PT _ S1 _ Milano



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

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 Viale Certosa, 292 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 90, particella n. 61 sub 708, piano T-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 79,00 m², escluse aree scoperte 79,00 m², rendita € 348,61.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	90	61	708	A/3	3	3 Vani	79,00 m ²	€ 348,61

- **Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, l'abitazione NON risulta abitata dagli *esecutati*.

- **Contratti di locazione in essere**

NON risultano contratti di Affitto registrati in capo agli *esecutati*.

- **Quote**

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

- **Comproprietari**

Nessuno

- **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: **€ 256.000,00;**

da occupato: **€ 215.000,00.**

- **Criticità da segnalare**

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



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



a. Premessa

Il giorno 2.08.2021 la Dr.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 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* nella procedura esecutiva immobiliare n. [1161/2020 R.G. Es.](#), promossa da [Red Sea SPV S.r.L.](#) creditore procedente.

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

Nonostante la richiesta avanzata, non è ancora pervenuto l'Atto di Compravendita che ci si riserva di integrare. (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 del custode giudiziario Avv. Vincenzo Capuano, che ha facilitato allo scrivente il contatto con gli occupanti, in data 18.05.2022 alle ore 10:00 circa, è stato possibile accedere agli immobili oggetto di stima.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

Abitazione di tipo economico sita in Viale Certosa, 292 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 90, particella n. 61 sub 708, piano T-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 79,00 m², escluse aree scoperte 79,00 m², rendita € 348,61.

1.1.1 Caratteristiche dell'immobile

L'immobile è ubicato a nord-ovest rispetto il centro storico del Comune di Milano all'interno della Zona c.d. Musocco (V.le Certosa alto), in prossimità del Cimitero Maggiore.

L'immobile non molto distante dalla stazione di Milano Certosa, raggiungibile con la linea di superficie 14 nonché in vicinanza degli importanti assi viari di Via Gallarate, Via Carlo Espinasse nonché Piazzale Accursio e/o Piazza Firenze.

Una volta imboccati il Viale Certosa (da Piazza Firenze verso il Cimitero Maggiore), a destra, sul Viale Certosa e precisamente al civico n. 292 ricade l'immobile oggetto di stima.

Il palazzo si affaccia con il prospetto principale sul Viale Certosa piuttosto che sulla corte interna (prospetto posteriore).

Una volta superato l'androne d'ingresso, si giunge all'interno del cortile in comune dove a sua volta si affaccia il prospetto posteriore dell'edificio.

L'abitazione oggetto di stima è posta (spalle rivolte verso l'androne) a destra (piano terra) e precisamente è l'ultima del prospetto posteriore.

Appartamento

Trattasi di una piccola abitazione di forma rettangolare divisa internamente da un muro portante che, appunto delinea la zona giorno e la zona notte.

Al di sotto del piano terra (si specchia in proiezione) è posto il piano S1 con la quale si accede tramite l'ausilio di una scala interna.

Il piano T è illuminato dalla parte di V.le Certosa da un infisso a tutta altezza (l'abitazione era un ex negozio), piuttosto dalla parte del cortile interno dal portoncino d'ingresso. Il piano S1 è illuminato da entrambi i lati da finestrate poste in alto, dato che lo stesso è al di sotto del piano "zero".



L'appartamento è così distribuito (in ordine di arrivo):

PIANO T

- **ZONA GIORNO** _ h = 3,61 m c.a.

Soggiorno – Angolo cottura non appena si apre il portoncino d'ingresso ci si trova in unico ambiente adibito a soggiorno – angolo cottura. All'interno di essa vi è la scala interna che ne permette l'accesso al sottostante deposito.

Bagno: posto esattamente sulla metà dell'abitazione e, precisamente inglobato all'interno del muro portante divisorio. Lo stesso risulta cieco e con aerazione forzata.

- **ZONA NOTTE** _ h = 3,61 m c.a.

Camera da letto: è la seconda stanza con affaccio sul V.le Certosa.

PIANO S1

- **DEPOSITO** _ h = 2,50 m c.a.

In proiezione con il piano soprastante, lo stesso risulta accatastato nonché destinazione d'uso "a deposito". Lo stesso risulta S.P.P. data l'altezza inferiore ai 2,70m nonché mancherebbe anche il vespaio pertanto, non abitabile.

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 T - S1 _ 3,0 vani catastali _ 79,00 m² superficie catastale, 88,00 m² circa al lordo delle murature interne ed esclusi i muri perimetrali, con un'altezza di 3,61 m circa al PT e 2,50 m circa al S1.

Il tutto è meglio descritto nell'allegato rilievo fotografico (**doc. 2 _ rilievo fotografico**).

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



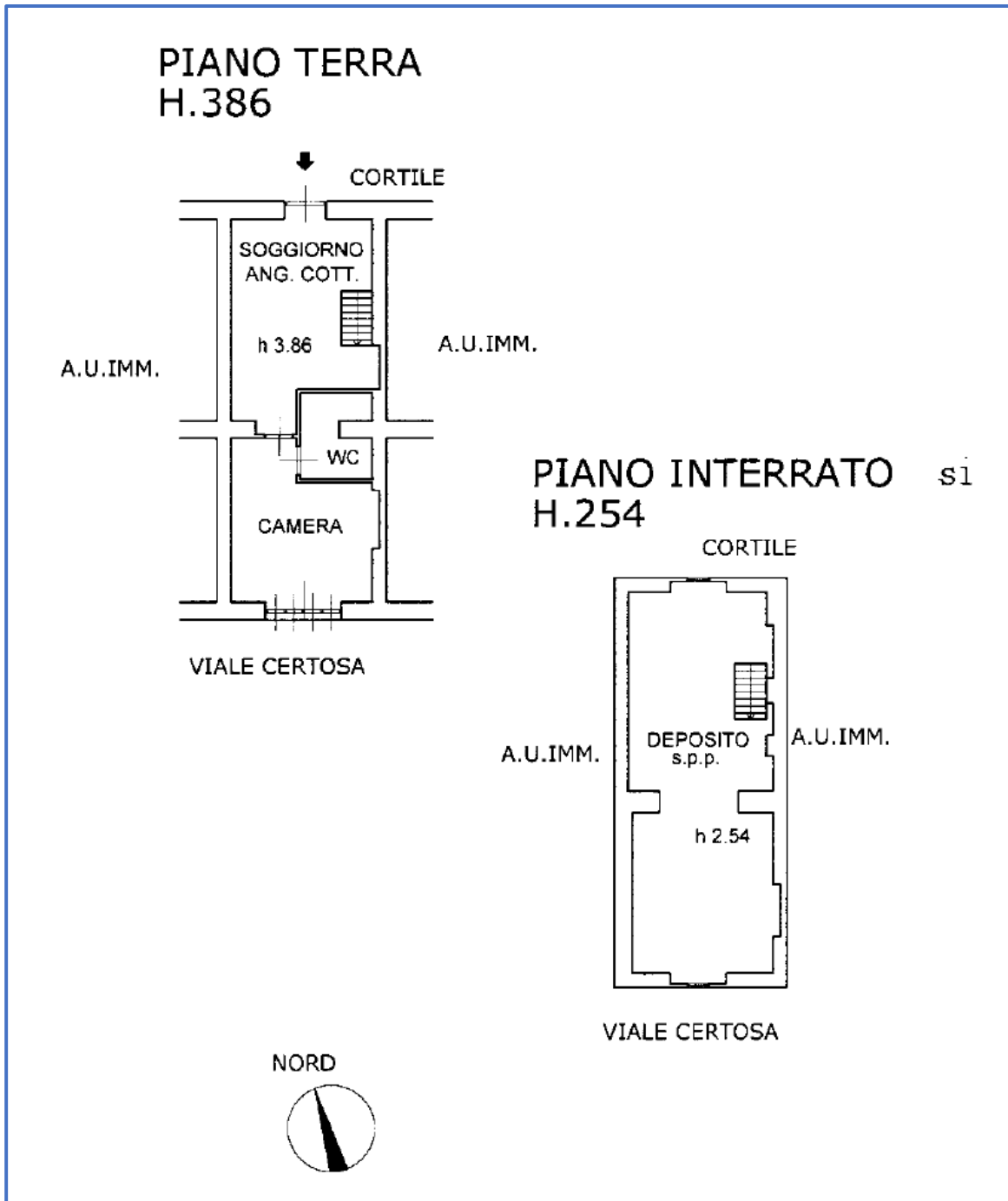
Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



Appartamento



Img. 1 _ rappresentazione grafica della planimetria catastale



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

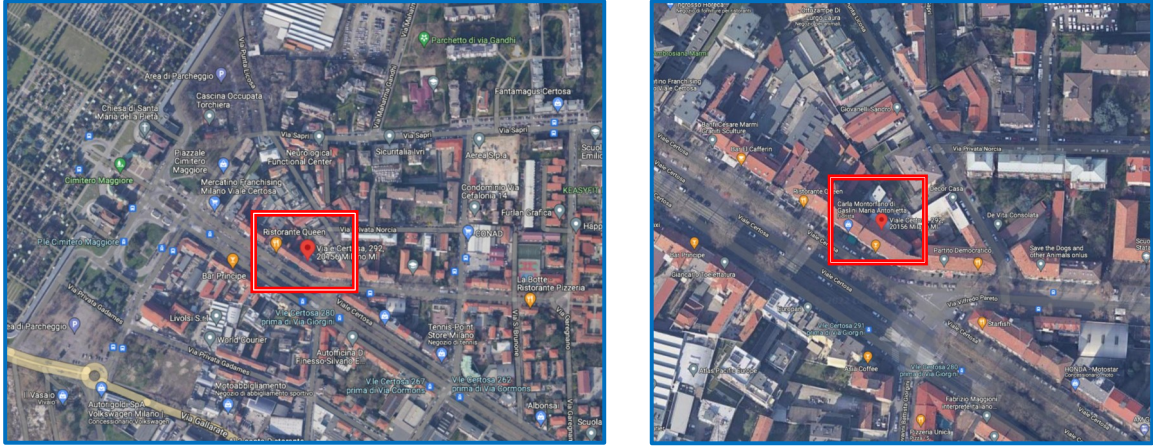
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



1.1.2 Ubicazione

L'immobile è ubicato a nord-ovest rispetto il centro storico del Comune di Milano all'interno della Zona c.d. Musocco (V.le Certosa alto), in prossimità del Cimitero Maggiore (doc. 3 _ 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 1/2** ciascuno sui *debitori esegutati*.

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. T28625 del 17.10.2021 (doc. 4 _ visure storiche per immobile).

Abitazione di tipo economico sita in **Viale Certosa, 292 in Milano**, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 90, particella n. 61 sub 708, piano T-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 79,00 m², escluse aree scoperte 79,00 m², rendita € 348,61.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	90	61	708	A/3	3	3 Vani	79,00 m ²	€ 348,61



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

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 26.10.2006

⇒ Variazione nel classamento protocollo n. MI0647001 (n. 70238.1/2006);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 26.10.2005

⇒ Variazione della destinazione protocollo n. MI0714279 Negozio - Abitazione (n. 120065.1/2005);

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.

1.4.1 Coerenze

Coerenze da nord e in senso orario:

dell'Appartamento

- cortile comune, altra unità immobiliare, V.le Certosa, altra unità immobiliare.

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 & Ingegneria Forense

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 è ubicato a nord-ovest rispetto il centro storico del Comune di Milano all'interno della Zona c.d. Musocco (V.le Certosa alto), in prossimità del Cimitero Maggiore.

L'immobile non molto distante dalla stazione di Milano Certosa, raggiungibile con la linea di superficie 14 nonché in vicinanza degli importanti assi viari di Via Gallarate, Via Carlo Espinasse nonché Piazzale Accursio e/o Piazza Firenze.

Caratteristiche fascia / zona

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

Destinazione

Residenziale.

Tipologia prevalente

Abitazioni di tipo civile.

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

Principali collegamenti pubblici

L'immobile non molto distante dalla stazione di Milano Certosa, raggiungibile con la linea di superficie n. 14 nonché in vicinanza degli importanti assi viari di Viale Certosa, Via Gallarate, Via Carlo Espinasse nonché Piazza Firenze e/o Piazzale Accursio.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

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 dall'importante asse viario della tangenziale nord o asse autostradale Torino Venezia A4 e/o Autostrada dei Laghi A8.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Abitazione su due livelli fuori terra e uno al piano S1.

- struttura: in CLS (ante '67);
- facciate: fino al solaio del piano primo in bugnato ad intonaco di tipo civile di colore grigio, per il resto della facciata intonaco di colore giallo paglierino con marcapiano di colore grigio (lo stesso colore del bugnato);
- accesso: doppio portoncino esterno in ferro e vetro;
- scala interna: a rampe (per accedere al piano S1);
- ascensore: (abitazione posta al piano terra);
- portineria: (abitazione posta al piano terra);
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio sul lato del prospetto principale posto sul V.le Certosa piuttosto che sulla corte interna;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica smaltata nel bagno, in cucina rivestimento relativo alla parete (in parte) dei pensili;
- pavimenti: mono cottura smaltata;
- infissi esterni: alluminio e vetri (discrete condizioni);
- porta d'accesso: in legno (discrete condizioni);
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo;
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- servizio igienico: tazza, bidè, lavabo e doccia;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

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 è ubicato a nord-ovest rispetto il centro storico del Comune di Milano all'interno della Zona Musocco.

2.5 Certificazioni energetiche

Da un'interrogazione effettuata il 17.05.2022 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. 5 _ 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 Certificazione di idoneità Statica.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, l'abitazione NON risulta abitata dagli *esecutati*.

Si riporta alla relazione del Custode Giudiziario Avv. Vincenzo Capuano.

3.2 Esistenza contratti di locazione

E' stato possibile verificare la presenza o meno di contratti di locazione in essere a seguito della risposta via mail del 18.10.2021 dall'UT 5 di Milano:

- "Non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato" (doc. 6 _ verifica di contratti di locazione).



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

- Debitori esegutati per la **quota di ½** ciascuno in regime di comunione dei beni.

Estremi dell'Atto di Provenienza

- ⇒ **Atto tra Vivi - Compravendita** trascritto il 17.01.2006 Reg. Particolare n. 2017 e Reg. Generale n. 3332, pubblico **Ufficiale De Martinis Paolo**, Repertorio 66066/6046 del 20.12.2005.
- 1. Trascrizione n. 19001 del 10.05.2011

4.2 Precedenti proprietari

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

- ⇒ ai debitori esegutati pervenne per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, l'immobile era pervenuto giusto Atto di Compravendita del 20.12.2005 Numero di Repertorio 66066/6046 Notaio De Martinis Paolo con Sede in Settimo Milanese (MI) trascritto il 17.01.2006 nn. 3332/2017 e rettifica trascritta il 10.05.2011 nn. 28510/19001 relativamente al regime patrimoniale dei _____, da potere di _____
- ⇒ alla Società _____, l'immobile oggetto di relazione è pervenuto per Atto di Compravendita del 23.11.2005 Numero di Repertorio 65291/5860 Notaio De Martinis Paolo con Sede in Settimo Milanese (MI) trascritto il 13.12.2005 nn. 95100/52817 da potere di _____
- ⇒ alla _____ l'immobile pervenne per Atto di Compravendita del 4.10.1990 Numero di Repertorio 71603 trascritto il 15.10.1990 nn. 37919/26396.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T 28678 del 17.10.2022 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. 7 _ 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 il 28.11.2011 Reg. Particolare n. 7521 e Reg. Generale 40978, pubblico ufficiale Notaio **Gattoni Cesare**, Repertorio 1969/1191 del 13.06.2011, derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**.

⇒ **Ipoteca Conc. amministrativa** iscritta il 20.06.2019 Reg. Particolare n. 8078 e Reg. Generale 46933, pubblico ufficiale Notaio **Agenzia delle Entrate -Riscossione**, Repertorio 14432/6819 del 19.06.2019, derivante da **Ruolo e Avviso di Addebito esecutivo**.

1. Annotazione N. 11942 del 8.10.2020 (riduzione di somma).

Trascrizioni

⇒ **Atto esecutivo o cautelare** trascritto il 11.02.2021 Reg. Particolare n. 6448 e Reg. Generale n. 9668, pubblico **Giudiziario Tribunale di Milano**, Repertorio 13541 del 6.11.2020, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobiliare**.

⇒ **Atto esecutivo o cautelare** trascritto il 8.04.2021 Reg. Particolare n. 18127 e Reg. Generale n. 26270, pubblico **Giudiziario Corte d'Appello di Milano**, Repertorio 13541 del 31.10.2020, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobiliare**.

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 & Ingegneria Forense

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

(doc. 8 _ situazione debitoria

condominiale dell'esecutato – copia regolamento condominiale).

Nonostante la richiesta NON è stato possibile effettuare un controllo presso l'Amministrazione Condominiale per l'immobile in capo ai *debitori esecutati* (ex art. 63 disp. Att. c.c.) pertanto, ci si riserva di integrare:

1. Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie _ € / ;
2. Spese straordinarie deliberate _ /;
3. Esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente _ /;
4. Appartamento Millesimi di proprietà /;

6.1 Spese di gestione condominiali

Circa € / annui.

Cause in corso

/.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

/.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

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 che l'immobile in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, inoltre è stato possibile apprendere quanto di seguito riportato.

Pratiche edilizie

- L'immobile è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967;
- Decreto n. 35678 del 18.03.1927;
- Licenza edilizia n. 114953/25877/1952 del 21.07.1953;
- Licenza edilizia n. 197280/26160/1961 del 9.02.1962;
- Licenza di Abitabilità N. 810 _ Atti n. 170270/38022/1927 del 9.08.1928;
- Licenza di Occupazione N. 6 _ Atti n. 49819 P.G. – 11460 E.P. del 2.01.1958;
- Licenza di Occupazione N. 353 _ Atti n. 62417 P.G. – 11044 E.P. del 27.05.1964;
- Variazione del 26.10.2005 per la destinazione Protocollo n. MI0714279 Negozio - Abitazione (n. 120065.1/2005) ([doc. 9 _ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi](#)).

7.2 Conformità edilizia

Da un confronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale NON sono emerse le difformità. L'abitazione **presenta la conformità edilizia**.

7.3 Conformità catastale

Per quanto concerne la planimetria catastale è stato possibile reperirle tramite l'ausilio del Sister _ Prot. T29038 del 17.10.2021 e allegata alla presente ([doc. 10 _ 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.

L'immobile oggetto di stima **risulta conforme catastalmente**.

Regolarizzazioni

Nessuna.

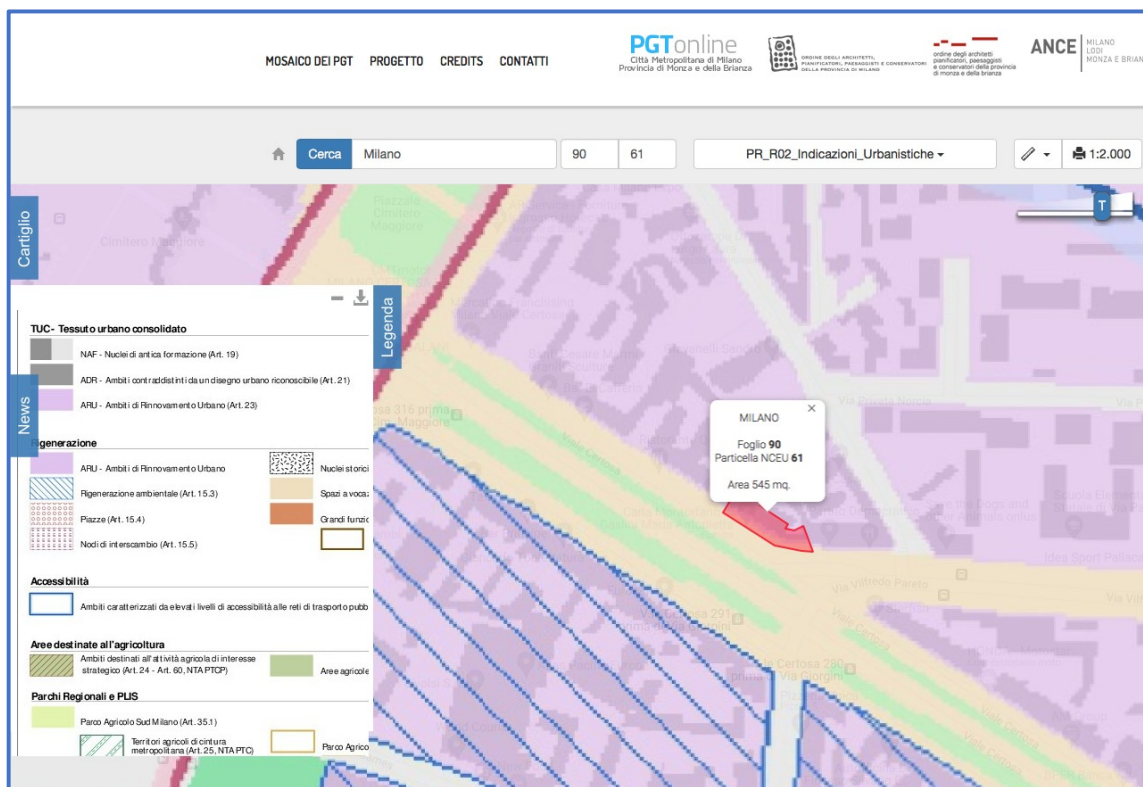


7.4 Conformità urbanistica

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

PR _ R02 _ **Indicazioni urbanistiche**

TUC _ Tessuto Urbano Consolidato _ ARU – Ambito di rinnovamento urbano (Art. 23)



Stralcio di PGT _ Comune di Milano

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



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:

Appartamento _ Cantina

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione _ PT	60,00	1	60,00	Nord	discrete
Deposito _ S1	60,00	0,50	30,00		
Totale			90,00		

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 II° semestre 2021 - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- Consultazione Valori Immobiliari dichiarati - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- TeMA S.C.p.A. – Azienda della Camera di Commercio di Milano – FIAIP;
- 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 PT-S1	90,00 m ²	€ 3.000,00	€ 270.000,00

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

- € 13.500,00

- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente
Non pervenute
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente

- € 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:

€ 255.500,00 arrotondato **€ 256.000,00****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:

€ 215.000,00 arrotondato **€ 215.000,00**

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

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 necessità esprimersi sulla congruità dell'indennità nonché del canone di locazione.

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;

- **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 18.05.2022

l'esperto estimatore
dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

