

Tribunale Ordinario di Milano

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 1723.2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Silvia Vaghi

Relazione di Stima

Abitazione di Tipo Popolare _ Cat. A/4 _ Via Privata Gianicolo, 12 _ 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, Via Privata Gianicolo, 12 in Milano

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Milano	336	63	41	A/4	4	3,5 vani	62,00 m ² escluse aree scoperte 59,00 m ²	€ 352,48

- **Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo del 30.09.2010, l'unità immobiliare in oggetto **NON risulta occupata dal debitore esecutato**.

L'immobile risulta occupato da:

- Fuentes D'Angelo (cognome) Luis Enrique (nome), nato il 1.01.1972 Trujillo (PER), che a sua volta lo abita con la famiglia.

- **Contratti di locazione in essere**

Si riporta quanto espressamente riportato in mail del 18.09.2020:

N. 1 Contratto di Locazione presso U.T. di Milano 6 del 27.12.2010 N. 6775 Serie 3, con scadenza del 24.12.2014 (NON PROROGATO);

N. 1 Contratto di Locazione presso U.T. di Milano 6 del 8.07.2003 N. 8388 Serie 3, con scadenza del 24.06.2006 (NON PROROGATO).

- **Quote**

Proprietà per la **quota di 1/1** sul *debitore esecutato* in proprietà.

- **Comproprietari** Nessuno

- **Prezzo al netto delle decurtazioni** Abitazione in Via Privata Gianicolo, 12 _ MI da libero: **€ 105.000,00**. da occupato: **€ 87.000,00**.

a. Premessa

Il giorno 12.03.2020, il Dott. Marcello **Piscopo**, 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. 1723/2019 R.G. Es., promossa da [Fallimento L'Osteri S.r.L. creditore procedente](#).

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

E' stato possibile acquisire il Contratto Preliminare di Compravendita direttamente dall'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 - Titolo Telematico - Ispezione n. T308333 del 7.10.2020 ([doc. 3 _ copia del titolo di provenienza](#)).

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

Previo accordo con l'Avv. Luca Salati custode giudiziario ([doc. 1 _ avviso di sopralluogo](#)) in data 30.09.2020 ci si recava sui luoghi e, alla presenza degli occupanti è stato possibile periziare gli immobili. ([doc. 2 _ verbale di accesso](#)).

Relazione di Stima

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

Abitazione di tipo popolare sita in Via Privata Gianicolo, 12 in Milano, individuato al N.C.E.U. al foglio n. 336, particella n. 63 sub 41, piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 62,00 m², escluse aree scoperte 59,00 m², rendita € 352,48.

1.1.1 Caratteristiche dell'immobile

L'edificio dove si trova inserita l'abitazione è un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, formata da un piano rialzato e tre piani fuori terra.

Trattasi di una palazzina di edilizia popolare.

Una volta entrati dall'ingresso principale, posto sulla Via Privata Gianicolo, 12, superato il portoncino esterno, tramite scala interna (non esiste l'ascensore) è possibile giungere nei diversi piani.



L'immobile oggetto di stima è posto sul piano rialzato e, precisamente (spalle rivolte verso il portone d'ingresso) a destra salendo la prima rampa di scale.

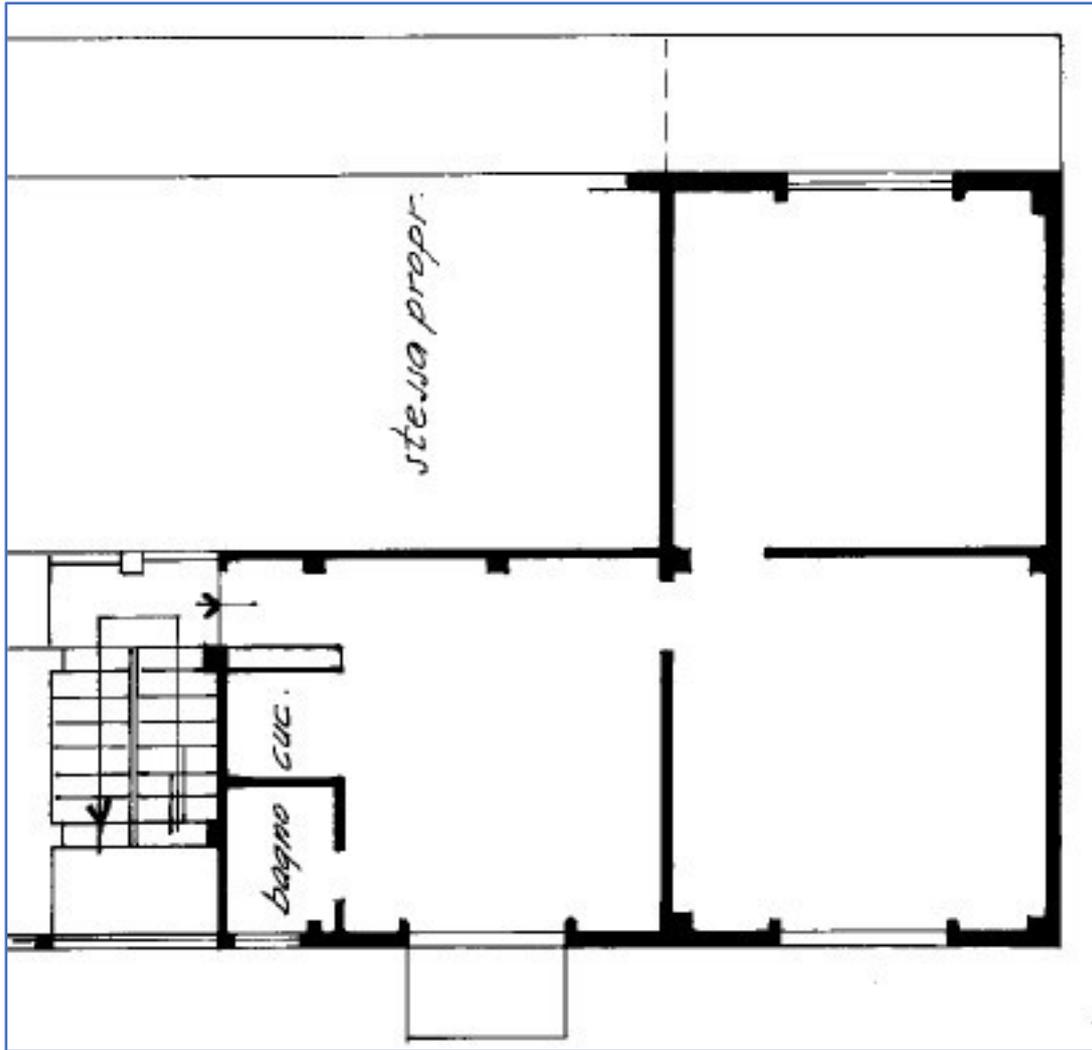
L'abitazione si presenta di forma c.d. a "L", con il lato lungo parallelo alla Via Privata Gianicolo (prospetto principale), dove a sua volta si affaccia tramite finestrate, diversamente dalla parte posteriore che si affaccia su altro mappale, anch'essa munita di finestra. Una volta superata la porta d'ingresso dell'appartamento, si giunge:

- **Cucina**, di forma pressoché quadrata, la stessa funge anche da piccolo soggiorno, si affaccia sulla Via Privata Gianicolo tramite finestra; *all'interno della cucina e, precisamente alle spalle del piano cottura è posto il:*
 - **Bagno**, lo stesso occupa tutta la lunghezza del piano cottura (essendo stato ricavato alle spalle), con affaccio tramite finestra sulla Via Privata Gianicolo; *superata la cucina – soggiorno, è possibile raggiungere un piccolo corridoio che serve per distribuire le camere e, precisamente:*
 - **Camere da letto** (in fondo al corridoio) forma pressoché quadrata, illuminata tramite finestra con affaccio sulla Via Privata Gianicolo (lato prospetto principale);
 - **N. 2 Camerette da letto** (che si susseguono). Le stesse altro non sono che una camera da letto divisa a metà. Infatti la prima risulta essere cieca, la seconda è illuminata tramite finestra che si affaccia sul prospetto posteriore della casa.
 - **ALTEZZA:** rilevata un'altezza al soffitto di 3,00m 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 Piano T** _ 59,00 m² circa al lordo delle murature interne esclusi i muri perimetrali;

Il tutto è meglio descritto nell'allegato rilievo fotografico (**doc. 4 _ rilievo fotografico**).

Al fine di rendere più comprensibile la distribuzione e descrizione dell'appartamento, si ritiene opportuno riportare la rappresentazione grafica della scheda catastale.





Img. 1 _ rappresentazione grafica della planimetrica catastale

1.1.2 Ubicazione

L'immobile in oggetto è ubicato a sud della Zona denominata San Siro, poco distante dagli importanti assi viari di Via Novara e/o Via Rembrandt, nonché dalla MM Lilla di San Siro Ippodromo ([doc. 5 _ 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 1/1 sul debitore esecutato in proprietà.

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. T145390 del 7.09.2020 (doc. 6 _ visure storiche per immobile).

Abitazione di tipo popolare, Via Privata Gianicolo, 12 in Milano

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
--------	--------	------------	-----	-----------	--------	-------------	------------	---------



Milano	336	63	41	A/4	4	3,5 vani	62,00 m ² escluse aree scoperte 59,00 m ²	€ 352,48
--------	-----	----	----	-----	---	----------	---	----------

Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015

Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 1.01.1992

Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'Unità immobiliare relativo ad atto del 8.04.1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

Classamento in atti dal 23.06.1998 Istanza n. 4399/98 (n. 2652.1/1982);

Situazione dell'Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30.06.1987.

1.4 Coerenze

Coerenze in contorno da *nord* e proseguendo in senso orario;

Appartamento: altra unità immobiliare mappale 278; Via privata Gianicolo; scala condominiale; altra unità immobiliare mappale 275.

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 a sud della Zona denominata San Siro, poco distante dagli importanti assi viari di Via Novara e/o Via Rembrandt, nonché dalla MM Lilla di San Siro Ippodromo e/o Segesta.

Caratteristiche fascia / zona



Centrale con bassa disponibilità di parcheggi e un buon numero di attività commerciali.

Destinazione

Residenziale.

Tipologia prevalente

Abitazioni di tipo civili.

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 a mezzi pubblici. Poco distante dalla fermata MM Lilla San Siro Ippodromo e/o Segesta e delle linee nn. 16, 49 e 98.

Collegamento alla rete autostradale

Ottimo collegamento autostradale, essendo l'immobile poco distante dall'importante asse di Via Novara che, giunge successivamente sulla tangenziale Ovest A50 di Milano (altezza Settimo Milanese) e, successivamente sui raccordi autostradali.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di un piano rialzato e tre piani fuori terra costruito con le tecniche costruttive di edilizia popolare.

- struttura: non verificabile;
- facciate: intonaco di colore civile in tutti i piani;
- accesso: portone in ferro e vetro (parte relativa al palazzo);
- scala interna: a rampe parallele con gradini in graniglia di cemento;
- ascensore: assente; - portineria: assente.



- condizioni generali dello stabile: scarse.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo popolare: posta al piano rialzato, composta da cucina con annesso piano cottura, una camera da letto, due camerette da letto (ricavate da una stanza) ed infine un bagno.

Appartamento:

- esposizione: sulla Via Privata Gianicolo;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica smaltata nei bagni e nella parte relativa alla cucina;
- pavimentazione: monocottura smaltata;
- infissi esterni: in legno e vetri;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: non funzionante;
- acqua calda sanitaria: non ispezionabile;
- servizio igienico: attrezzati con tutti i sanitari;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse.

2.4 Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato a sud della Zona denominata San Siro, poco distante dagli importanti assi viari di Via Novara e/o Via Rembrandt, nonché dalla MM Lilla di San Siro Ippodromo e/o Segesta.

2.5 Certificazioni energetiche

Da un'interrogazione effettuata il 8.10.2020 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.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo del 30.09.2010, l'unità immobiliare in oggetto **NON risulta occupata** dal *debitore esecutato*.

L'immobile risulta occupato da:

- Fuentes D'Angelo (cognome) Luis Enrique (nome), nato il 1.01.1972 Trujillo (PER), che a sua volta lo abita con la famiglia.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Inoltre, è stato possibile verificare presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate _ Direzione provinciale Milano _ Ufficio Territoriale di Milano 4, la presenza o meno di contratti di locazione in essere.

Si riporta quanto espressamente riportato in mail del 18.09.2020:

- N. 1 Contratto di Locazione presso U.T. di Milano 6 del 27.12.2010 N. 6775 Serie 3, con scadenza del 24.12.2014 (NON PROROGATO);
- N. 1 Contratto di Locazione presso U.T. di Milano 6 del 8.07.2003 N. 8388 Serie 3, con scadenza del 24.06.2006 (NON PROROGATO) _ ([doc. 8 _ verifica di contratti di locazione](#)).

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

- Debitore esecutato per la [quota di 1/1](#) in proprietà.

Estremi dell'Atto di Provenienza

E' stato possibile acquisire il Contratto Preliminare di Compravendita direttamente dall'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 - Titolo Telematico - Ispezione n. T308333 del 7.10.2020 ([doc. 3 _ copia del titolo di provenienza](#)).

□ [Atto tra Vivi - Compravendita](#) trascritto il 7.05.2003 Reg. Particolare n. 28872 e Reg. Generale n. 41919, pubblico [Ufficiale Pasquale Mataresse](#), Repertorio 96878 del 30.04.2003.



4.2 Precedenti proprietari

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

□ **al debitore esecutato:**

Atto di Compravendita del 30.04.2003 ricevuto dal Notaio Matarrese Pasquale, in Milano, Repertorio n. 96878, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Milano 1 in data 7.05.2003 ai nn. 41919/28872, da

□ **a Simonetta Gurnari:**

Atto di Compravendita del 16.07.1998 ricevuto dal Notaio Renzo Rosi, in Milano, Repertorio n. 175195, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Milano 1 in data 21.07.1998 ai nn. 31336/21846, da Gi la Yyyyyyyy nata a

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T 152571 del 7.09.2020 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. 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 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.

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 7.05.2003 Reg. Particolare n. 6798 e Reg. Generale 41920, pubblico ufficiale Notaio **Pasquale Matarrese**, Repertorio 96880 del 30.04.2003, derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario**, sull'unità immobiliare oggetto di stima.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 7.08.2009 Reg. Particolare n. 9803 e Reg. Generale 45378, pubblico ufficiale **Tribunale di Milano**, Repertorio 12709 del 27.04.2009, derivante da **Decreto Ingiuntivo**, sull'unità immobiliare oggetto di stima.

Trascrizioni

- **Compravendita** trascritto il 7.05.2003 Reg. Particolare n. 28872 e Reg. Generale n. 41919, pubblico **Ufficiale Pasquale Mataresse**, Repertorio 96878 del 30.04.2003.

- **Contratto preliminare di Compravendita** trascritto il 13.11.2013 Reg. Particolare n. 41374 e Reg. Generale n. 55968, pubblico **Ufficiale Donati Giovanni Battista**, Repertorio 96426/28001 del 22.10.2013.

- **Atto esecutivo o cautelare** trascritto il 10.12.2019 Reg. Particolare n. 63498 e Reg. Generale n. 92566, pubblico **Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano**, Repertorio 35545 del 28.11.2019, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, sull'unità immobiliare oggetto di stima.

Vincoli

Nessuno.

Oneri giuridici Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuno.

Altri pesi e limitazioni d'uso Nessuna.





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.

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da [Amministrazioni Condominiali Fiorelli s.a.s. di Fiorelli Silvia e C.](#), con sede in Via G. Di Breganze, 3 di Milano tel 02.4564288 - fax 02.48928411 – e.mail: ammcond.fiorelli@libero.it.

Nonostante l'invio via mail all'amministratore di condominio, della richiesta della situazione debitoria per l'immobile in capo al *debitore esecutato* 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 insolute ed eventuali cause in corso, nulla è pervenuto a mio favore.

Ci si riserva di integrare la presente relazione, una volta ricevute le informazioni richieste ([doc. 10_ situazione debitoria condominiale dell'esecutato – copia regolamento condominiale](#)).

6.1 Spese di gestione condominiali

Non pervenute, ci si riserva di integrare la presente relazione, una volta ricevute le informazioni richieste.

Cause in corso

Non pervenute, ci si riserva di integrare la presente relazione, una volta ricevute le informazioni richieste.

Si segnala che, il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via  solidale con l'esecutato **ex art. 63**

quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non pervenute, ci si riserva di integrare la presente relazione, una volta ricevute le informazioni richieste (**doc. 10 _ situazione debitoria condominiale dell'esecutato – copia regolamento condominiale**).

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili Accessibile con difficoltà.



7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1.09.1967

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio

- Immobile costruito in data anteriore al 1.09.1967 ([doc. 11 _ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi](#)).

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto NON collima con quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata il 8.04.1982.

Si riportano le discrepanze riscontrate in sede di sopralluogo:

1. E' stata allungata e chiusa (a filo con il portoncino d'ingresso) la tramezzatura dove appoggia la cucina, tale da aumentare la superficie del bagno;
2. E' stato realizzato un piccolo corridoio (all'interno della stanza da letto), tale da disimpegnare le stanze;
3. E' stata divisa a metà la camera che si affaccia sul retro dell'edificio, tale da permetterne la realizzazione di due camerette di cui una senza illuminazione naturale;
4. Nella planimetria catastale viene rappresentato la sagoma del ballatoio esterno, con affaccio sulla Via Privata Gianicolo. Si è appurato che il balcone non esiste.

Dalla Visura Storica Catastale e, precisamente, dalla situazione dell'unità immobiliare (come sopra riportato) si deduce che, non sono stati né richiesti né rilasciati titoli edilizi autorizzativi per le modifiche della diversa distribuzione e/o la destinazione d'uso originaria.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la distribuzione planimetrica catastale, l'immobile non è **conforme** rispetto **i titoli edilizi**.

7.3 Conformità catastale

Per quanto concerne le planimetrie catastali sono state reperite presso il N.C.E.U. Prot. T156334 del 7.09.2020 e allegati alla presente ([doc. 12 _ planimetria catastale](#)).

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

Regolarizzazioni



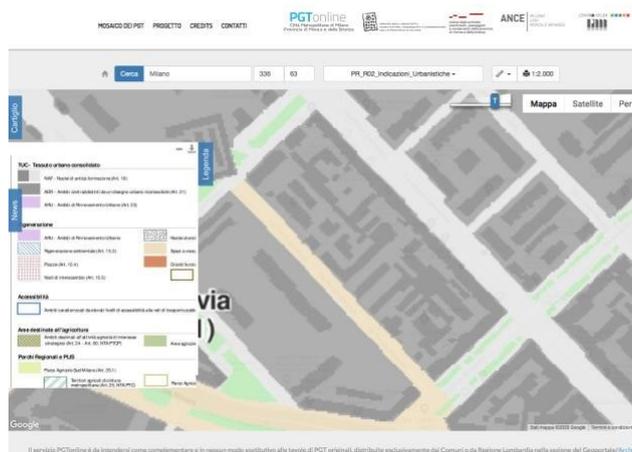
Tale incongruenza/abuso è sanabile tramite Pratica Edilizia CILA in sanatoria, pagando l'oblazione di € 1.000,00 per la violazione dell'art. 6, comma 7, DPR n. 380.2001 e di € 1.500,00 circa (oneri comprensivi di professionista abilitato).

Inoltre, occorre aggiornare e produrre la planimetria catastale al N.C.E.U. con apposita presentazione modello DOCFA, pagando un onere di circa € 500,00 (oneri comprensivi di professionista abilitato).

Concludendo, per la regolarizzazione dell'immobile, il costo complessivo è di **€ 3.000,00** circa.

7.4 Conformità urbanistica

- A seguito di consulto del Piano del Governo del Territorio si deduce: PR _ R02 _ **Indicazioni urbanistiche**
- TUC _ **Tessuto Urbanistico Consolidato**
- ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile _ Art. 21.



Img. 3 _ PGT del Comune di Milano

Nessuna difformità urbanistica riscontrata pertanto, **risultano conformi 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:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione					
Appartamento	65,00	1	65,00	Nord	scarse
Totale			65,00		

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 2019 - 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 m²	Valore Intero medio ponderato al m²	Valore diritto e quota 100%



abitazione	unità P. rialzato	65,00 m ²	€ 1.750,00	€ 113.750,00
------------	-------------------	----------------------	------------	--------------

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
- € 5.687,50
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** - € 3.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente
- € 700,00

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:

€ 105.062,50 arrotondato **€ 105.000,00**

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:
- € 87.300,00 arrotondato **€ 87.000,00**

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'

- Gli immobili NON risultano locati pertanto, non necessita esprimersi sulla congruità del canone di locazione nonché il calcolo dell'identità.



11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Trattasi di un'abitazione 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. 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 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 8.10.2020

20

l'esperto estimatore dott.
Arch. Giuseppe Barone

