
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: Sig. [REDACTED]

N° Gen. Rep. **3260/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2018 ore 10.10

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**
Custode Giudiziario: **SIVAG S.p.A.**

**RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA
Lotto
001**

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
E-mail:
Pec:

Arch. Daniele Agostinelli
GSTDNL75B26F205N
04758160966
Via Tiraboschi 15 – 20135 Milano
02 - 23166130
-
daniele@danieleagostinelli.it
agostinelli.14623@oamilano.it



**Bene immobile sito nel
Comune di Milano (MI)**

Via Costantino Baroni 190/A

Lotto: 001

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto A) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via e-mail alla SIVAG S.p.A. (Custode) dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

Punto B) del verbale di giuramento dell'Esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si.

Il sottoscritto Esperto evidenzia che dall'esame della documentazione in atti e dalle visure eseguite è emerso che nell'atto di pignoramento sono state rilevate alcune imprecisioni:

- nella descrizione dell'immobile viene specificato che all'appartamento è annesso "giardino in uso esclusivo pertinenziale" mentre sia nella scheda catastale che nella visura storica, detta area a verde, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 678

Particella 181 graffata al mappale 19 (abitazione), risulta intestata al Sig. [REDACTED] e definita come di "proprietà esclusiva" e non "uso esclusivo" dello stesso debitore esecutato. Inoltre, nell'elenco delle coerenze dell'appartamento non è stato inserito il passaggio comune censito alla Particella 177 posta ad Ovest come rilevabile anche dall'estratto di mappa allegato alla presente relazione;

-nella descrizione delle coerenze del posto auto è stato indicato che questo confina con il "subalterno 3" ed il "subalterno 1" sui lati. Lo scrivente perito, anticipando che tale immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 678 Particella 177 Sub 2, evidenzia che sulla scheda catastale presente nella Banca Dati della Agenzia delle Entrate tali coerenze sono indentificate con la dicitura "Stessa ditta" anche se è ragionevole pensare che i subalterni siano stati assegnati in sequenza.

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si.

d. le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si

f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si



1) Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Milano (MI) CAP 20142 Via Costantino Baroni 190/A;

Autorimessa [C/6] sita in Milano (MI) CAP 20142 Via Costantino Baroni 190/A;

Posto auto [C/6] sita in Milano (MI) CAP 20142 Via Costantino Baroni 190/A.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Alla sottoscrizione del contratto di compravendita del complesso di immobili del quale le unità oggetto di analisi fanno parte, l'esecutato, unico titolare e libero firmatario della ditta individuale "[REDACTED]" dichiarava di "essere celibe e che pertanto il bene qui acquistato sarà suo personale".

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
" (1)proprietà".

- Foglio 678, Particella 19, Sub 704 graffato Particella 181, indirizzo Via Costantino Baroni n. 190/A , piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 3.5 vani, Superficie catastale totale 60 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 325,37.

Derivante da: "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" ed in precedenza "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/10/2002 protocollo n. 800559 in atti dal 22/10/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 59662.1/2002)".

- Foglio 678, Particella 183, Sub 9, indirizzo Via Costantino Baroni n. 190/A , piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, Superficie catastale mq 21, rendita € 105,05.

Derivante da: "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" ed in precedenza "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2015 protocollo n. MI0117161 in atti dal 10/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 102681.1/2015)".

- Foglio 678, Particella 177, Sub 2, indirizzo Via Costantino Baroni n. 190/A , piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, Superficie catastale mq 11, rendita € 44,00.

Derivante da: "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" ed in precedenza "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2015 protocollo n. MI0117166 in atti dal 10/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 102686.1/2015)".

Si allegano le visure storiche, che si richiamano integralmente, relative a tutti gli immobili sopraindicati (**Allegato 1**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 91.36 per l'appartamento, 8.51 per il "box" e 2.47 per la "cantina". Dalle indagini svolte, non risulta che l'esecutato sia proprietario di una cantina.

Confini:

Appartamento: L'unità immobiliare confina a Nord con altra proprietà, ad Est (considerando anche il giardino) con il cortile comune, a Sud con altra proprietà ed ad Ovest con il passaggio comune.



Autorimessa: il box confina a Nord con altra proprietà (sub 8), ad Est con il Demanio Statale del Fiume Lambro, a Sud con altra proprietà (sub 10) ed ad Ovest con il cortile comune.

Posto auto: l'immobile confina a Nord con altra proprietà, ad Est con il cortile comune, a Sud con altra proprietà ed ad Ovest con il Demanio Statale del Fiume Lambro.

Conformità catastale:

In seguito all'esecuzione del sopralluogo presso l'appartamento oggetto di trattazione, sono state riscontrate varie difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 2**). In particolare, il solaio di copertura del piano terreno che, secondo la planimetria sopradescritta doveva interrompersi in corrispondenza dell'area di ingresso (doppia altezza) per consentire la salita dalla scala prospiciente la porta di accesso, è stato prolungato in modo da coprire l'intero piano terreno.

La scala interna, posta vicino al servizio igienico, non è stata realizzata nella posizione prevista ed è stata sostituita con un collegamento inclinato autoportante in legno collegante il piano terra con il sottotetto. Inoltre, invece di essere posizionata nel soggiorno come angolo cottura (indicato in planimetria con la "K"), la cucina è stata realizzata nel locale adiacente. Infine, per quanto riguarda il piano terra, nel bagno sono state costruite delle pareti divisorie non a tutta altezza delimitanti la doccia in muratura.

Il sottotetto, caratterizzato da una altezza media di 1.5 m, è stato suddiviso in stanze (attualmente utilizzate come camere) ed è stato inoltre ricavato un ulteriore servizio igienico. In ultimo, come descritto in seguito, il sottoscritto Professionista segnala che, dal confronto con la scheda catastale sopraccitata, risultano realizzate quattro finestre in falda tipo Velux invece di due.

Tali difformità, una volta stabilita la loro esecuzione senza l'opportuna autorizzazione, dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica catastale d.o.c.f.a. previo protocollo di sanatoria presso i competenti uffici del Comune di Milano. Dall'ispezione dell'autorimessa e del posto auto, non sono emerse particolari differenze tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 3**).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in un'area periferica posta a Sud del Comune di Milano, adiacente alla Via Curiel (prolungamento di Via dei Missaglia), alla Via Chiesa Rossa ed alla A50 Tangenziale Ovest Milano.

L'area oggetto di trattazione, sita nel Quartiere Gratosoglio, è ubicata nella porzione di territorio delimitata tra la sopraccitata Via Curiel ed il Fiume Lambro. A breve distanza sono posti i Comuni di Rozzano, Assago, Opera e Fizzonasco. Come anticipato, l'edificio è compreso in una zona posta alla periferia Sud del comune, caratterizzata da edifici in linea ed isolati, ad alta densità con un'altezza media di circa 10 piani fuori terra. Nell'immediato intorno dell'edificio oggetto di analisi, la tipologia edilizia e le funzioni cambiano notevolmente essendo il fabbricato posizionato in un'area contraddistinta dalla presenza di edifici industriali, laboratori e residenze di moderata altezza (2-3 piani fuori terra). La zona è caratterizzata dalla presenza di attività commerciali (negozi, farmacia, ristoranti, piccoli supermercati, etc.), scuole (scuola primaria, istituti tecnici. Etc.), centri sportivi e banche.

Caratteristiche zona: Periferia.

Area urbanistica: mista (residenziale e commerciale) a traffico medio alto (Via Curiel) con sufficiente dotazione di parcheggi a raso sulla strada.



Importanti centri limitrofi: Rozzano, Assago, Opera e Fizzonasco.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste (residenziali con negozi al piede).

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Lambro (5 m).

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: l'area è principalmente servita da linee automobilistiche:

- n.79 Porta Lodovica – Quartiere Gratosoglio (sulla Via Baroni);
- n.230 Abbiategrasso – M2 Basiglio;

e da linee tramviarie sulla Via dei Missaglia – Via Curiel:

- n.3 Duomo – Gratosoglio;
- n.15 Duomo – Rozzano.

Servizi offerti dalla zona: Nell'area dove è posto l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sono presenti i seguenti servizi:

- Scuole primarie e secondarie di primo e secondo grado;
- Negozi ed attività commerciali;
- Supermercati ;
- Ufficio Postale;
- Banche;
- Uffici Comunali;
- Chiesa;
- Centri Sportivi;
- Centro commerciale Fiordaliso con negozi, cinema, ristoranti, etc. (posto a circa 1.000 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Il sottoscritto Esperto, unitamente al delegato del Custode dell'immobile (Sig. [REDACTED] della Sivag S.p.A.) ed al Sig. [REDACTED] (esecutato), ha eseguito il sopralluogo presso l'unità immobiliare il giorno 30/11/2017.

Durante la visita in sito si è riscontrato che l'unità immobiliare, abitata dal debitore e dalla sua famiglia, è completamente arredata ed occupata da beni, vestiario, accessori e complementi di arredo di proprietà dello stesso debitore e dei suoi familiari.

Dall'analisi del "Certificato Contestuale", richiesto al Comune di Milano, risulta che il Sig. [REDACTED] è coniugato e residente in Via Costantino Baroni 190/A unitamente alla sua famiglia anagrafica composta dalla sig.ra [REDACTED] e dalla Signorina [REDACTED] **(Allegato 4)**.

L'Esperto, ottemperando all'incarico del Giudice, in data 10/11/2017, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Milano di verificare l'esistenza di contratti registrati con dante causa il Sig. [REDACTED], relativamente all'immobile sito in Milano, Via Costantino Baroni 190/A (MI) **(Allegato 5)**. Successivamente, via e-mail, l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Legnano), tramite il "Direttore dell'Ufficio" (Sig. [REDACTED]) rispondeva che: *"in riscontro alla sua richiesta, comunico che, da interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati in qualità di dante causa, a nome del signor [REDACTED]"* **(Allegato 6)**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico*: Non risulta.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso*:

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, degli atti di compravendita successivamente indicati e della documentazione reperita, non risultano altre limitazioni d'uso, pesi o vincoli ad eccezione di quanto contenuto nell'atto di compravendita e nel Regolamento di Condominio che si richiamano integralmente.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

(Allegato 7)

Le unità immobiliari oggetto di trattazione, in seguito agli interventi di trasformazione realizzati dopo l'acquisizione degli stessi da parte dell'esecutato, sono il risultato della soppressione e della trasformazione degli immobili indicati e contenuti nell'atto di compravendita con il quale il debitore ha acquisito i cespiti.

Infatti, l'unità censita al Foglio 678 Particella 19 Sub 704 graffata alla particella 181 è stata costituita dopo la soppressione dei seguenti immobili censiti al:

- Foglio 25 Particella 7777 (sezione urbana TI);
- Foglio 678 Particella 19 Sub 1.

Gli altri immobili (box censito al Foglio 678 Particella 183 Sub 9 e posto auto identificato al Foglio 678 Particella 177 Sub 2) sono stati realizzati, integralmente o parzialmente, sui lotti identificati al Catasto Terreni del Comune di Milano al Foglio 678 Particelle 19-20-24-58 (si confronti l'estratto di mappa presente nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e la planimetria allegata all'atto di compravendita con il quale il Sig. ██████████ ha acquistato gli immobili).

L'ispezione ipotecaria è stata eseguita per immobile relativamente a tali unità immobiliari e per soggetto (a nome del Sig. Francesco Portanova e della società A.G.O. s.r.l.).

4.2.1 *Iscrizioni*:

- Ipoteca volontaria a favore di "██████████"
"██████████" con sede in Milano (MI) (C.F. ██████████)
) contro ██████████ derivante da "170
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO".

- Importo totale: Lire 1.600.000.000,00;
- Importo capitale: Lire 800.000.000,00;
- Durata: 15 anni.

Iscritto a Milano 1 in data 04/08/2000 ai nn. 43978/11957.

Note: I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Dall'ispezione eseguita, collegata alla sopraindicata formalità, risultano le seguenti "Annotazione a iscrizione":

- "819 Restrizione di beni" trascritto a Milano 1 il 16/05/2002 ai numeri 32407/5074;
- "810 Frazionamento in quota" trascritto a Milano 1 il 16/05/2002



ai numeri 32408/5075;

Il sottoscritto Esperto richiama integralmente sia la nota di iscrizione sia le annotazioni.

- Ipoteca volontaria a favore di "██████████" con sede in Milano (MI) (C.F. ██████████) contro ██████████ derivante da "176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO".

- Importo totale: € 130.000,00;
- Importo capitale: € 65.000,00;
- Durata: 25 anni.

Iscritto a Milano 1 in data 25/07/2002 ai nn. 51080/11198.

Note: I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Il sottoscritto Esperto richiama integralmente la nota di iscrizione.

- Ipoteca giudiziale a favore di "██████████" con sede in Milano (MI) (C.F. ██████████) contro ██████████ derivante da "281 DECRETO INGIUNTIVO".

- Importo totale: € 8.400,00;
- Importo capitale: € 2.498,77,00;
- Spese: € 5.071,39;
- Interessi: € 829,84;
- Tasso interesse annuo: 11.07%.

Iscritto a Milano 1 in data 05/02/2008 ai nn. 7445/1500.

Note: I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Il sottoscritto Esperto richiama integralmente la nota di iscrizione e precisa che l'immobile oggetto di ipoteca giudiziale è solo quello censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 678 Particella 19 Sub 704 (appartamento).

- Ipoteca legale a favore di ██████████ con sede in Milano (MI) (C.F. ██████████) contro ██████████ derivante da "0300 A NORMA RT.77 DPR 602 DEL 29/09/1973".

- Importo totale: € 2.268.308,96;
- Importo capitale: € 1.134.154,48;
- Tasso interesse annuo: 5.757%.

Iscritto a Milano 1 in data 21/10/2010 ai nn. 62590/13231.

Note: I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Il sottoscritto Esperto richiama integralmente la nota di iscrizione.

Lo scrivente Professionista allega e richiama integralmente le seguenti annotazioni ad iscrizione trascritte a Milano 1 il:

- 30/04/2002 ai numeri 28693/4282;
- 29/10/2002 ai numeri 67413/11938.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ██████████ con sede in Torino (TO) - C.F. ██████████ - contro ██████████, trascritto a



Milano 1 in data 26/11/2014 ai nn. 59682/43350.

Descrizione: Atto giudiziario

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: 726 verbale di pignoramento immobili

La sopradescritta nota di trascrizione è presente in atti nel fascicolo della procedura.

I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 262,00 € di imposta.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) – C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] ed altri (si richiama integralmente la nota di trascrizione, trascritta a Milano 1 in data 20/07/2001 ai nn. 46287/31576.

Data: 17/05/2001

Notaio: Dott. [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: 144 Regolamento di Condominio

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il sottoscritto Esperto, dopo l'esecuzione del sopralluogo ha individuato l'Amministrazione condominiale (" [REDACTED] ") ed inviato, in data 13/02/2018, lettera di richiesta informazioni riguardo:

- l'eventuale posizione debitoria nei confronti del Condominio dell'esecutato sia per l'anno in corso sia per l'anno solare precedente;
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie per le unità immobiliari oggetto di trattazione;
- il Regolamento di Condominio;
- l'Attestato di Prestazione Energetica;
- il Certificato di abitabilità/agibilità.

Lo stesso studio, comunicando di essere stato sostituito, comunicava i riferimenti del nuovo Amministratore ([REDACTED]) al quale l'Esperto trasmetteva uguale comunicazione per richiesta informazioni (**Allegato 8**).

Lo [REDACTED], successivamente, inviava risposta (**Allegato 9**) ai quesiti posti allegando:

- Regolamento di Condominio;
- estratto conto al netto del conguaglio (€ 9.324,00 a debito);
- bilancio consuntivo.

L'Amministrazione condominiale non trasmetteva documentazione od informazioni riguardo l'Attestato di Prestazione Energetica condominiale e la "dichiarazione di agibilità".

Millesimi di proprietà: 91.36 per l'appartamento, 8.51 per il "box" e 2.47 per la "cantina". Dalle indagini svolte, non risulta che l'esecutato sia proprietario di una cantina.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si confronti l'atto di compravendita con il quale l'esecutato ha acquistato l'immobile ed il Regolamento di Condominio che si richiamano integralmente.

Attestazione Prestazione Energetica: in seguito alla visura eseguita telematicamente presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia, è emerso che l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: nessuna.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risultano.

Avvertenze ulteriori: Non specificate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le unità immobiliari oggetto di trattazione sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) al:

- Foglio 678 Particella 19 Sub 704 graffato Particella 181;
- Foglio 678 Particella 183 Sub 9;
- Foglio 678 Particella 177 Sub 2.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Vicenza (VI), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) ha acquisito l'immobile in forza di atto anteriore al ventennio stipulato in "data 21 dicembre 1992 n. 34227 di rep. in autentica Notaio [REDACTED], registrato a Milano, atti privati, in data 8 gennaio 1993 al n. 557 serie 2V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1° con nota in data 19 gennaio 1993 ai nn. 2393/1950." (si confronti la nota di trascrizione allegata).

La società [REDACTED] è stata proprietaria fino al **21/12/1992** al 28/12/1998 per la quota complessiva di 1/1.

Il sottoscritto Esperto evidenzia che, come anticipato, le unità immobiliari oggetto di trattazione, in seguito agli interventi di trasformazione realizzati dopo l'acquisizione degli stessi da parte dell'esecutato, sono il risultato della soppressione e della trasformazione degli immobili indicati e contenuti nell'atto di compravendita con il quale il debitore ha acquisito i cespiti.

Infatti, l'unità censita al Foglio 678 Particella 19 Sub 704 graffata alla particella 181 è stata costituita dopo la soppressione dei seguenti immobili censiti al:

- Foglio 25 Particella 7777 (sezione urbana TI);
- Foglio 678 Particella 19 Sub 1 (indicato nel sopradescritto atto).

Gli altri immobili (box censito al Foglio 678 Particella 183 Sub 9 e posto auto identificato al Foglio 678 Particella 177 Sub 2) sono stati realizzati, integralmente o parzialmente, sui lotti censiti al Catasto Terreni del Comune di Milano al Foglio 678 Particelle 19-20-24-58 (inseriti nell'atto appena citato).

Titolare/Proprietario: Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) ha acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], notaio in Milano (MI), del 28/12/1998, trascritto a Milano 1 il 12/01/1999 ai numeri 839/612, è stato proprietario dal **28/12/1998 ad oggi**.

Si allega alla presente relazione l'atto di compravendita con il quale l'esecutato ha acquistato gli immobili (**Allegato 10**) e tutte le note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà delle sopradescritte unità immobiliari (**Allegato 11**).



7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Esperto, in data 09/11/2017, ha protocollato, presso l'Ufficio preposto del Comune di Milano, richiesta di accesso agli atti relativa all'edificio ed all'unità immobiliare in oggetto (**Allegato 12**). Con tale domanda si richiedevano gli atti di fabbrica e le successive modifiche apportate.

Dopo essere stato contattato da detto Ufficio, allo scrivente Professionista è stato consegnato il fascicolo relativo agli immobili siti in Via Costantino Baroni 190 e non 190/A come da richiesta. Non essendo disponibile la documentazione relativa all'immobile descritto nella appena citata domanda, l'Esperto ha subito segnalato, in forma scritta al Funzionario (**Allegato 13**), la situazione. Ad oggi, il Comune di Milano non ha ancora contattato il Consulente per la visura del fascicolo corretto.

8. Conformità edilizia-urbanistica.**Abitazioni di tipo popolare [A/4]**

Lo scrivente perito, come sopra indicato, non avendo potuto visionare la documentazione edilizio-urbanistica depositata negli archivi del Comune di Milano, relativa agli immobili oggetto di esecuzione, non è in grado di dichiarare la conformità dello stato di fatto a quanto depositato presso i sopracitati uffici.

Tuttavia l'Esperto sottolinea nuovamente che, durante il sopralluogo, ha riscontrato le difformità sopradescritte tra lo stato di fatto e la planimetria catastale di impianto presente nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate.

Di conseguenza, se in futuro la documentazione relativa all'unità immobiliare in oggetto venisse reperita e venissero confermate le difformità indicate, sarebbe necessario presentare un'opportuna pratica edilizia in sanatoria per le modifiche interne eseguite senza autorizzazione (realizzazione di tramezzi e spostamento della scala con relativo foro nel solaio) mentre per il prolungamento della soletta di copertura del piano terra, sarebbe necessario un intervento di ripristino. Questo risulterebbe inevitabile non essendo possibile sanare l'opera eseguita abusivamente.

Lo scrivente Esperto, per i motivi sopraesposti, quantifica, a livello indicativo, i costi della sanatoria in € 1.500,00 circa di prestazioni professionali oltre ad una sanzione amministrativa indicativa di circa € 1.000,00; si precisa inoltre che quest'ultimo importo si riferisce alle sole opere di modifica interna eseguite abusivamente. Tale cifra potrebbe essere variata dal Comune (di concerto con l'Agenzia delle Entrate) nel caso gli appena citati Enti decidessero che l'esecuzione di tali opere ha comportato un aumento della rendita e del valore dell'unità immobiliare. Tali ipotesi, tuttavia, non possono essere verificate in questa sede ma analizzate e concordate con gli uffici competenti nel momento della presentazione della sanatoria e regolarizzazione dell'immobile.

Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Milano, è sita in:

- area Tessuto Urbano Consolidato TUC – TRF Tessuto di Recente Formazione (TAV. R01 del Piano delle Regole) (**Allegato 14**);
- area Ambiti di Rinnovamento Urbano (ADR) – Tessuti urbani a impianto aperto (TAV. R02 del Piano delle Regole) (**Allegato 15**).

Dall'esame del P.G.T. non risultano "vincoli di tutela e salvaguardia" insistenti sull'edificio e sull'area (**Allegato 16**) anche se i suddetti immobili sono posizionati proprio a confine con il Parco ove scorre il Fiume Lambro.



Descrizione: **Abitazioni di tipo popolare [A/4] ed autorimesse [C/6]** di cui al punto **A**

Le unità immobiliari oggetto di trattazione fanno parte di un complesso immobiliare realizzato nei primi anni 2000 su un sito industriale poi riqualificato e trasformato.

L'accesso al Condominio avviene dalla Via Costantino Baroni attraverso una rientranza (pavimentata in elementi autobloccanti in calcestruzzo vibrato di colore beige) provvista di pensilina di ingresso pedonale in mattoni a vista, cancelletti in ferro verde, tettoia con manto di copertura in coppi, fioriere e cancello carraio in metallo di colore verde. Tale ingresso è adiacente ad un ponte reticolare in ferro nero attraversante il Fiume Lambro.

Attraverso il cortile comune, passando l'edificio principale di tre piani fuori terra, si arriva all'abitazione oggetto di analisi consistente in porzione di corpo di fabbrica formato da piccole unità a schiera di un piano fuori terra oltre sottotetto.

L'edificio, probabilmente costruito in muratura, è contraddistinto da facciate intonacate di colore bianco, integrate da lesene in mattoni a vista, serramenti in legno doppio vetro di colore verde (esternamente) con sistema di oscuramento a persiane di colore verde. Il tetto del suddetto fabbricato, provvisto di finestre inclinate tipo Velux e camini in muratura, è in legno a doppia falda con manto di copertura in coppi di laterizio.

Adiacente alla porta di ingresso con pannello decorato in essenza colore chiaro, si trova il giardino (censito al mappale 181) dotato di passaggio in autobloccanti della stessa tipologia e colore di quelli delle parti comuni. Tale area verde è separata dalle parti comuni da una recinzione costituita da basamento in muratura con intonaco stollato tintecciato di colore bianco e pilastri in mattoni faccia a vista ospitanti il cancelletto della stessa tipologia di quelli di accesso al Condominio (metallo colore verde).

La suddetta costruzione e le parti comuni, complessivamente, versano in buono stato di conservazione (si confronti la documentazione fotografica allegata).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, dal confronto con la planimetria catastale depositata nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, dovrebbe essere costituita da:

- soggiorno/angolo cottura, camera e bagno al piano terra;
- sottotetto con altezza media di 1.5 m al livello superiore.

Come descritto in precedenza, tuttavia, l'appartamento risulta "de facto" essere composto da:

- soggiorno, bagno e cucina al piano terra;
- tre camere, corridoio e bagno al piano sottotetto.

Entrando nell'abitazione si trova il soggiorno pavimentato con elementi in gres porcellanato 30x30 cm circa di colore beige (posati in diagonale) con zoccolino dello stesso materiale, pareti intonacate colore pastello e plafone sempre di colore bianco. Alla sinistra dell'entrata si trova un camino con rivestimento esterno in mattoni faccia a vista mentre la scala interna di collegamento con il piano superiore, indicata nella scheda catastale come rettilinea e prospiciente la porta di accesso all'unità immobiliare, è di tipo a chiocciola, autoportante ed in legno essenza di colore scuro. Il sopradescritto locale è illuminato da due finestre contrapposte in legno doppio vetro ed in essenza colore scuro.

L'Esperto, come anticipato in precedenza, sottolinea che la prima parte di solaio a copertura del piano terra potrebbe essere stata realizzata senza autorizzazione.

Il servizio igienico, dotato di finestra per l'illuminazione ed areazione naturale, è



pavimentato con piastrelle circa 20x20 cm di colore verde e rivestito con gli stessi elementi di colore chiaro. All'interno del locale, provvisto di wc con passo rapido, bidet, lavabo e lavatrice, è stata realizzata una doccia in muratura con pareti divisorie non a tutta altezza, non risultanti nella precedentemente citata scheda catastale. Il sottoscritto Esperto evidenzia inoltre che tale servizio igienico non è dotato del necessario disimpegno previsto a norma di legge dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

La cucina, pavimentata con gli stessi elementi del soggiorno, è rivestita (per la sola parte occupata dalla parete attrezzata dello spazio cottura), con piastrelle 10x10 di colore bianco sporco fino ad una altezza di cm 160 circa mentre le rimanenti superfici sono finite in intonaco colore beige. Detto locale ospita la caldaia svolgente i servizi di riscaldamento e produzione di Acqua Calda Sanitaria che, di marca Beretta, versa in sufficienti condizioni di conservazione anche se se ne suggerisce una attenta manutenzione e verifica anche relativamente alla rispondenza alle vigenti normative in materia.

Salendo dalla scala in legno autoportante descritta in precedenza, si arriva al livello sottotetto che, interamente pavimentato con le medesime piastrelle presenti al piano inferiore, presenta una divisione interna realizzata probabilmente senza autorizzazione. Alle pareti, interamente finite in intonaco colore bianco, si contrappone il tetto in legno a vista che, costituito da travi e tavolato in essenza, conferiscono agli spazi un aspetto caratteristico. Un corridoio centrale disimpegna le tre camere che, illuminate con finestre a tetto tipo Velux, sono caratterizzate da una parte più alta ed un'area più bassa man mano che ci si dirige verso il perimetro dei locali.

Il servizio igienico, provvisto anch'esso di finestra in falda, è pavimentato con le piastrelle sopradescritte e rivestito fino ad una certa altezza con elementi ceramici 20x20 cm circa di colore chiaro. Il bagno è dotato di vasca, sanitari e lavabo.

L'appartamento, la cui altezza risulta pari a circa 2.80 m al piano terreno e di circa 1.5 m (altezza media) al livello sottotetto, è dotato di impianto del gas ed elettrico versanti in buono stato conservativo e per i quali non sono state reperite le certificazioni.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori alimentati dal sopradescritto generatore di calore produttore anche l'acqua Calda Sanitaria mentre al piano terra (giardino) è presente la motocondensante dell'impianto di condizionamento a split posizionati all'interno dell'abitazione.

I serramenti esterni sono in legno doppio vetro integrati da sistema di oscuramento a persiane, il tutto versante in buono stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato essenza scura con maniglie in ottone colore naturale.

L'appartamento, nel complesso, risulta in buono stato di conservazione.

Lo scrivente perito evidenzia che l'unità immobiliare è attualmente accessibile ai disabili solamente al piano terreno anche se il servizio igienico di detto livello non consente l'accesso ai portatori di handicap con la carrozzina per via della presenza della doccia in muratura. Tale locale risulta tuttavia adattabile con costi contenuti indicativamente quantificabili in € 3.000,00.

L'autorimessa (box) è situata in un corpo separato di un piano fuori terra costruito con struttura intelaiata a travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai apparentemente in lastre tipo predalles, tamponamenti esterni e divisori interni in blocchi di calcestruzzo vibrato, scossaline in lamiera e serrande in metallo di colore grigio. Il box, ampio circa 19 mq ed alto circa 2.65 m, è occupato da beni e materiali appartenenti all'esecutato ed alla sua famiglia.

Il posto auto, sito dalla parte opposta della costruzione ospitante le autorimesse, è il secondo da sinistra (si confronti la scheda catastale corrispondente e la



documentazione fotografica) ed è pavimentato con ciottoli di pietra intervallati dal terreno (per consentire il drenaggio dell'acqua) e delimitato dal un cordolino in cemento (lato verso cortile comune) e da autobloccanti di colore rosso verso gli altri posti auto. Il perimetro di fondo è garantito da una recinzione costituita da basamento in intonaco stollato colore bianco integrata da una copertina grigia in cemento prefabbricato e recinzione metallica a maglie colore naturale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1) Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Milano (MI) CAP 20142 Via Costantino Baroni 190/A;

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **77 mq.**

2) Autorimessa [C/6] sita in Milano (MI) CAP 20142 Via Costantino Baroni 190/A;

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **19 mq.**

3) Posto auto [C/6] sita in Milano (MI) CAP 20142 Via Costantino Baroni 190/A.

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **12 mq.**

Lo scrivente perito sottolinea che il giardino prospiciente l'appartamento risulta catastalmente identificato con il mappale 181 e definito "giardino di proprietà esclusiva" e non di uso esclusivo. Anche nella nota di trascrizione del pignoramento la sopraindicata particella risulta intestata al Sig. [REDACTED].

L'appartamento è posto al piano terra e sottotetto di complesso residenziale costruito nei primi anni 2000 e l'unità immobiliare, come anticipato, ha un'altezza netta di circa 2.80 m al piano terreno e di circa 1.5 m (altezza media) al livello superiore.

L'organismo architettonico sopraccitato è composto da n. 1 piani fuori terra oltre a livello sottotetto.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare: buono.

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare, ubicata all'interno del descritto edificio, è sita in un corpo di fabbrica versante in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde (edificio)** materiale: **legno**

Fondazioni Calcestruzzo armato
Non verificate

Solai tipologia: muratura
Non verificati

Strutture verticali materiale: **muratura**
Non verificata



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente - materiale: legno - protezione: ante d'oscuro - materiale protezione: legno - condizioni: discrete
Infissi interni	Porte interne: legno tamburato .
Manto di copertura	materiale: tegole di laterizio (coppi) .
Pareti esterne	materiale: muratura - coibentazione: non verificata rivestimento: intonaco e mattoni faccia a vista - condizioni: buone
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle - condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonaco - condizioni: buone
Impianti:	
Condizionamento	Presente ed in discreto stato di conservazione. Documentazione non reperita.
Elettrico	tipologia: sottotraccia - condizioni: buone Certificazioni: non reperite.
Idrico	tipologia: sottotraccia - condizioni: discrete Certificazioni: non reperite.
Termico	tipologia: a radiatori - condizioni: discrete Certificazioni: non reperite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (piano terra)	Superficie lorda di pavimento	62.19	1,00	62.19
Sottotetto	Superficie lorda	15.71	0.5	7.85
Giardino	Superficie	70	0.10	7.00
				77.04
Totale (arrotondato)				77,00



La superficie commerciale si ottiene considerando l'area totale dell'unità immobiliare comprendendo anche i muri perimetrali (calcolati al 100% se non confinano con altre unità o parti comuni ed al 50% in caso contrario) ed i divisori interni. Nel computo della superficie commerciale non devono essere incluse le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore ad 1,50 m.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata determinata sulla base di un rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo svolto in sito.

Lo scrivente Esperto sottolinea che la superficie del piano superiore è stata misurata in sito e poi raggugliata, considerando lo stato dichiarato nella scheda catastale non essendo disponibile l'ultimo stato autorizzato depositato in Comune.

L'unità immobiliare, ampiamente descritta in precedenza, appartiene alla categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare) e consiste in uno spazio residenziale sito al piano terra e sottotetto di edificio di un piano fuori terra oltre livello superiore, ultradecennale, in stato di conservazione buono e caratterizzato da una sufficiente dotazione impiantistica versante in stato conservativo buono.

Considerata la tipologia di immobile, la superficie commerciale, tutte le caratteristiche enunciate in precedenza e le indagini svolte, si ritiene congruo assegnare un valore pari a **1.600 €/mq** considerando una detrazione di circa il 10% per le condizioni di manutenzione ed uso dell'immobile.

Arrotondabile a
mq

77,00

77,00

Accessori: nessuno.

Autorimessa: Vista la tipologia dell'immobile e le sue caratteristiche, si ritiene opportuno valutarlo a corpo assegnando un valore pari ad **€ 25.000**.

Posto auto: Vista la tipologia dell'immobile e le sue caratteristiche, si ritiene opportuno valutarlo a corpo assegnando un valore pari ad **€ 12.000**.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

L'Esperto, come da incarico del G.E., nella determinazione del valore del bene, ha tenuto conto delle indicazioni offerte dall'art. 568 c.p.c. così come novellato dal D.L. 83/2015.

Al fine della valutazione dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico-comparativo, sulla base di prezzi di mercato noti, correnti nella località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di contrattazioni di cui si ha notizia. I valori immobiliari sono stati determinati attraverso un'indagine svolta nella zona dove è ubicato il bene oggetto di stima; a tale scopo è stata anche eseguita un'analisi dei listini prezzi editi da operatori pubblici e privati del mercato immobiliare oltre ad una ricerca effettuata sul sito delle aste giudiziarie del Tribunale



competente. I valori così ottenuti, riferiti a prezzi reali di compravendita, sono stati corretti in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Il valore dell'unità immobiliare verrà quindi individuato moltiplicando la consistenza sopra computata per i prezzi unitari di mercato correnti all'attualità, opportunamente rettificati per i motivi sopra esposti.

9.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- Osservatorio del mercato immobiliare - "Rilevazione dei prezzi degli immobili" - N°51- OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO - Periodo di rilevazione dati I semestre 2017, pubblicazione Ottobre 2017 (**Allegato 17**). I prezzi di mercato rilevati nella zona del Comune di Milano ("Gratosoglio-Missaglia") e relativi a:
 - *"Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati" oscillano tra i 1.700,00 ed i 2.200,00 €/mq;
 - *"Boxes" oscillano tra i 20.000,00 ed i 25.000,00 €/a corpo.
- Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 18**), relativamente a:
 - *appartamenti siti nella zona E 7/Suburbana/MISSAGGLIA, GRATOSOGLIO riporta dei valori compresi tra i 1.100,00 ed i 1.300,00 €/mq per "Abitazioni di tipo economico" versanti in uno "stato conservativo normale";
 - *"Box" in stato conservativo normale oscillano tra i 1.200,00 ed i 1.650,00 €/mq.
- Agenzie immobiliari presenti sul territorio interrogate riguardo appartamenti siti nella zona oggetto di analisi del Comune di Milano ed aree adiacenti.

9.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A	Appartamento	77,00	77,00	123.200,0	123.200,00
	Autorimessa	19,00	19,00	25.000,0	25.000,00
	Posto auto	12,00	12,00	12.000,0	12.000,00
				160.200,0	160.200,00
	Arrotondabile a				160.000,00



9.4 Adeguali e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

- € 8.000,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

le spese medie annue, secondo la documentazione inviata dall'Amministrazione condominiale, ammontano ad € 2.843,35

- € 5.686,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (si richiama integralmente quanto esposto in precedenza):

- € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

- € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile (appartamento), viste le caratteristiche sopraesposte, non è divisibile.

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 146.313,30

Arrotondabile a:

€ 146.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (detrazione del 20%):

€ 116.800,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero":

€ 146.000,00

Le unità immobiliari, secondo quanto rilevato e riportato nella sezione "Stato di possesso", risultano occupate dall'esecutato e dalla sua famiglia.

L'Esperto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente perizia tecnica oltre a n. 19 allegati.

Milano, 19/03/2018

L'Esperto alla stima

Arch. Daniele Agostinelli



ALLEGATI:

- 1) Visure storiche relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento ed estratto di mappa;
- 2) Scheda catastale relativa all'appartamento;
- 3) Scheda catastale relativa all'autorimessa ed al posto auto;
- 4) Certificato Contestuale esecutato;
- 5) Lettera richiesta informazioni relativa a contratti d'affitto registrati, inviata via PEC all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano;
- 6) Risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- 7) Formalità relative alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare;
- 8) Lettera di richiesta informazioni inviata all'Amministrazione Condominiale;
- 9) Risposta dell'Amministrazione Condominiale e relativa documentazione;
- 10) Copia atto di compravendita unità immobiliare;
- 11) Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà dell'unità immobiliare;
- 12) Richiesta di accesso agli atti;
- 13) Segnalazione di errata consegna fascicolo atti di fabbrica e modifiche;
- 14) Estratto TAV. R01 – Piano delle Regole – P.G.T. Milano;
- 15) Estratto TAV. R02 – Piano delle Regole – P.G.T. Milano;
- 16) Estratto TAV. R06 (vincoli) – Piano delle Regole – P.G.T. Milano;
- 17) Estratto Osservatorio del mercato immobiliare -"Rilevazione dei prezzi degli immobili" – N°51- OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO – Periodo di rilevazione dati I semestre 2017 (pubblicazione Ottobre 2017);
- 18) Estratto Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- 19) Documentazione fotografica.

