

# Tribunale Ordinario di Milano

---

## Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 706.2019

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Silvia Vaghi

### Relazione di Stima

Unità immobiliare: LOTTO 1 \_ Via Cesare Tallone, 2 \_ Milano

Unità immobiliare: LOTTO 2 \_ Viale Argonne, 7 \_ 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](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: [barone.19937@oamilano.it](mailto:barone.19937@oamilano.it)

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

LOTTO 1 \_ Abitazione di tipo economico, Via Cesare Tallone, 2 in Milano

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Milano	357	391	23	A/3	1	4,5 vani	60,00 m2 escluse aree scoperte 59,00 m2	€ 371,85

LOTTO 2 \_ Magazzino e locale deposito, Viale Argonne, 7 in Milano

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Milano	357	484	4	C/2	4	38,00 m2	27,00 m2	€ 58,88

- **Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare in oggetto **NON risultano occupate dal debitore esecutato.**

Ad occupare gli immobili sono:

## LOTTO 1

██████████ nato il ██████████ a ██████████ residente a ██████████ in Via ██████████

## LOTTO 2

██████████ nato il ██████████ a ██████████ residente a ██████████ in ██████████

- **Contratti di locazione in essere**

## LOTTO 1

- Contratto di Affitto registrato il 7.06.2019 presso l'Ufficio Territoriale di Milano 3;
- Durata del contratto anni 4 (quattro) dal 15.06.2019 al 14.06.2023;
- Corrispettivo annuo € 7.980,00, oltre a € 1.620,00 per rimborso spese condominiali;
- Mensilità n. 12 rate anticipate di € 800,00.

- **La data di registrazione del contratto di locazione è posteriore alla data della Trascrizione dell'Atto di Pignoramento** del 20.05.2019.



## LOTTO 2

- Contratto di Affitto registrato il 26.04.2013 presso l'Ufficio Territoriale di Milano 1;
- Durata del contratto anni 6 (sei) dal 1.04.2013 al 31.03.2019;
- Contratto prorogato fino al 26.04.2025;
- Corrispettivo annuo € 2.240,00, oltre a € 520,00 per rimborso spese condominiali;
- Mensilità n. 4 rate anticipate di € 690,00.

**La data di registrazione** del contratto di locazione **è anteriore alla data della Trascrizione dell'Atto di Pignoramento** del 20.05.2019

## - Quote

LOTTO 1 \_ LOTTO 2

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

## - Comproprietari

Nessuno

## - Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 1 \_ Abitazione in Via Cesare Tallone, 2 \_ MI

da libero: **€ 190.000,00.**

da occupato: **€ 80.000,00.**

**Nota bene:** immobile occupato con titolo registrato **dopo la trascrizione del pignoramento.**

LOTTO 2 \_ Magazzino e locale deposito in Viale Argonne, 7 \_ MI

da libero: **€ 142.000,00.**

da occupato: **€ 67.000,00.**

**Nota bene:** immobile occupato con titolo registrato **prima la trascrizione del pignoramento.**



**a. Premessa**

Il giorno 15.10.2019, la Dott. 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* nel Procedimento esecutivo immobiliare n. [706/2019 R.G. Es.](#), promossa da [REDACTED] *creditore procedente*.

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

E' stato possibile acquisire le copie del Titolo di Provenienza direttamente dal Portale dei Servizi Telematici relative alla procedura in oggetto. ([doc. 3 \\_ copia del titolo di provenienza](#)).

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

Previo accordo con il dott. [REDACTED] delegato del custode giudiziario dell'Avv. Cristina Reina ([doc. 1 \\_ avviso di sopralluogo](#)) in data 20 febbraio 2020 alle ore 9:00 circa ci si recava sui luoghi e, alla presenza degli occupanti è stato possibile periziare gli immobili. ([doc. 2 \\_ verbale di accesso](#)).



## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

---

### **1.1 Descrizione del bene**

#### LOTTO 1

Abitazione di tipo economico sita in Via Cesare Tallone, 2 in Milano, individuato al N.C.E.U. al foglio n. 357, particella n. 391 sub 23, piano 1 - 6, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 60,00 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 59,00 m<sup>2</sup>, rendita € 371,85.

#### LOTTO 2

Magazzino e locale deposito sito in Viale Argonne, 7 in Milano, individuato al N.C.E.U. al foglio n. 357, particella n. 484 sub 4, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 38,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale 27,00 m<sup>2</sup>, rendita € 58,88.

### **1.1.1 Caratteristiche dell'immobile**

#### LOTTO 1

L'edificio dove si trova inserita l'abitazione è un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (circa degli anni 1935), formata da cinque piani fuori terra.

Trattasi di una palazzina tipica dell'architettura meneghina, con la corte interna.

Una volta entrati dall'ingresso principale, posto sulla Via Cesare Tallone 2, superato il portoncino esterno nonché l'atrio condominiale, tramite scala interna e/o l'ascensore (posto sulla sinistra entrando) è possibile giungere nei diversi piani.

Percorrendo la scala interna e/o l'ascensore condominiale, si giunge al primo piano dove è posto l'abitazione oggetto di stima.

Lo stesso è posto a sinistra rispetto all'ascensore e, precisamente di fronte lo sbarco della scala condominiale.

L'abitazione di forma rettangolare con il lato lungo posto tra la Via Cesare Tallone (prospetto principale) e, il cortile interno. In entrambi i lati, l'appartamento si affaccia sull'esterno tramite balconi.

Una volta superata la porta d'ingresso dell'appartamento, si giunge:

- **Disimpegno** \_ 5,70 m<sup>2</sup> circa, di forma rettangolare che serve per distribuire i diversi ambienti;

da destra (con le spalle rivolte al portoncino d'ingresso):

- **Bagno** \_ 5,20 m<sup>2</sup> circa, di forma rettangolo, si affaccia sul retro dell'edificio tramite piccola finestra, lo stesso risulta di tutti i sanitari compresa la vasca da bagno;



- Il soggiorno \_ 13,40 m<sup>2</sup> circa, disimpegnato dal resto della casa, è collegato con una rientranza (lato cortile interno) dove è ubicato l'angolo cottura di dimensioni piuttosto piccole \_ 2,20 m<sup>2</sup> circa, con affaccio sul cortile interno;

da sinistra (con le spalle rivolte al portoncino d'ingresso):

- Cameretta da letto \_ 17,50 m<sup>2</sup> circa di forma rettangolare, illuminata tramite balcone con affaccio sulla Via Cesare Tallone (lato prospetto principale);

**ALTEZZA:** rilevata un'altezza al soffitto di 3,28m 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 1** \_ 50,50 m<sup>2</sup> circa al lordo delle murature interne esclusi i muri perimetrali;

⇒ **Balconi** \_ 3,50 m<sup>2</sup> circa;

⇒ **Solaio Sottotetto Piano 6** \_ 3,20 m<sup>2</sup> circa al netto dei 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 planimetria catastale



## LOTTO 2

L'edificio dove si trova inserita l'abitazione è un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (circa degli anni 1936), formata da sette piani fuori terra.

Trattasi di una palazzina tipica dell'architettura meneghina, con la corte interna.

Una volta entrati dall'ingresso principale, posto sul Viale Argonne, 7 (pressi Piazzale Susa,) superato il portoncino esterno nonché l'atrio condominiale, si giunge all'interno del cortile condominiale.

Percorrendo il cortile condominiale a destra (spalle rivolte verso l'atrio), vi è l'accesso al locale deposito oggetto di stima.

Lo stesso è posto al piano S1 rispetto la quota del cortile ed è possibile accedere tramite una scala esterna che giunge direttamente davanti al portoncino d'ingresso.

Trattasi di un locale di forma pressoché rettangolare che segue la conformazione del prospetto dell'edificio soprastante.

Risulta essere divisa da due muri portanti che ne formano tre ambienti di larghezza più o meno uguale. Il locale, nonostante si trovi al piano S1, risulta essere illuminato da finestre poste al di sotto del solaio che, a sua volta si affacciano sul cortile interno.

**ALTEZZA:** rilevata un'altezza al soffitto di 3,17 m 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:

⇒ **Magazzino e locale deposito Piano S1** \_ 73,00 m<sup>2</sup> circa al lordo delle murature interne esclusi i muri perimetrali;

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





## 1.2 Quote e tipologie del diritto pignorato

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

[LOTTO 1 \\_ LOTTO 2](#)

⇒ 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 gli uffici dell' Agenzia del Territorio – Servizi Catastali dell' Ufficio Provinciale di Milano, le visure storiche per immobile – Visura n. T204502 – T205989 del 31.10.2019 ([doc. 6 \\_ visure storiche per immobile](#)).

LOTTO 1 \_ Abitazione di tipo economico, Via Cesare Tallone, 2 in Milano

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Milano	357	391	23	A/3	1	4,5 vani	60,00 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte 59,00 m <sup>2</sup>	€ 371,85

LOTTO 2 \_ Magazzino e locale deposito, Viale Argonne, 7 in Milano

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Milano	357	484	4	C/2	4	38,00 m <sup>2</sup>	27,00 m <sup>2</sup>	€ 58,88

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 dall'impianto meccanografico](#)

⇒ Impianto meccanografico del 30.06.1987.



## **1.4 Coerenze**

### LOTTO 1

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

**Appartamento:** cortile in comune; scala, ascensore condominiale e altra unità immobiliare; Via Tallone; altra unità immobiliare.

**Solaio / Sottotetto:** cortile in comune; scala e ascensore condominiale; corridoio; altra unità immobiliare.

### LOTTO 2

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

**Magazzino e locale deposito:** altra unità immobiliare; altra unità immobiliare; cortile condominiale; 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.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

---

### **2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona**

#### LOTTO 1 \_ LOTTO 2

Gli immobili in oggetto sono ubicati entrambi nella stessa Zona denominata Argonne – Viale Corsica.

Gli stessi risultano circoscritte in zone molto appetibili dal punto di vista commerciale, in particolar modo si evidenzia il Piazzale Susa, al momento chiuso per via dei lavori della MM blu – Argonne - Susa.

#### **Caratteristiche fascia / zona**

Semicentrale 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 Dateo (passante ferroviario) MM blu Argonne – Susa (in fase di completamento) e delle linee nn. 38, 54 e 91.

### **Collegamento alla rete autostradale**

Ottimo collegamento autostradale, essendo l'immobile poco distante dall'importante asse che giunge in Viale Corsica - Viale Fornanini pertanto, facilmente raggiungibile la tangenziale Est e successivamente il raccordo autostradale A51 e A1.

## **2.2 Caratteristiche descrittive esterne**

### **LOTTO 1**

Edificio di cinque piani fuori terra oltre un piano rialzato costruito con la classica tipologia di architettura meneghina dell'epoca.

- struttura: non verificabile;
- facciate: intonaco colorato;
- accesso: portone in alluminio e vetro (parte relativa al palazzo);
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: buone (il prospetto necessita di piccole manutenzioni ordinarie).

### **LOTTO 2**



Edificio di sette piani fuori terra oltre un piano sotterraneo, un piano rialzato, il tutto costruito con la classica tipologia di architettura meneghina dell'epoca.

- struttura: non verificabile;
- facciate: bugnato nei primi piani e intonaco colorato nei piani successivi;
- accesso: portone in ferro e vetro (parte relativa al palazzo);
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone.

### **2.3 Caratteristiche descrittive interne**

#### LOTTO 1

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da soggiorno con annesso piano cottura, una camera da letto, un bagno ed infine un piccolo ripostiglio alla fine del disimpegno.

Una soffitta / solaio pertinenziale.

#### **Appartamento:**

- esposizione: doppia sia sulla Via Cesare Tallone che sul cortile condominiale;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica smaltata nei bagni e nell'angolo cottura;
- pavimenti: rivestiti con monocottura smaltata di colore diverso a seconda degli ambienti;
- 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: condominiale con valvole termostatiche;
- acqua calda sanitaria: non ispezionabile;
- servizio igienico: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e, vasca da bagno;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,28 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.



**Soffitta:**

- porta d'accesso: presente;
- pavimento: non verificabile;
- pareti: non verificabile.

**LOTTO 2**

Magazzino e locale deposito posto all'interno del cortile in comune, al piano S1.

**Magazzino e locale deposito:**

- esposizione: unica all'interno del cortile condominiale;
- pareti: normalmente tinteggiate, ma con necessità di manutenzione;
- pavimenti: rivestiti con scaglietta di marmo, piastrelle in cemento colorate (tipo cementine), e battuto in c.a.;
- infissi esterni: in ferro e vetri;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,15 circa;

**2.4 Breve descrizione della zona**

Gli immobili in oggetto sono ubicati entrambi nella stessa Zona denominata Argonne – Viale Corsica.

Gli stessi risultano circoscritte in zone molto appetibili dal punto di vista commerciale, in particolar modo si evidenzia il Piazzale Susa, al momento chiuso per via dei lavori della MM blu – Argonne - Susa.



## **2.5 Certificazioni energetiche**

### LOTTO 1

Da un'interrogazione effettuata il 23.03.2020 presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si è potuto appurare che, nell'immobile oggetto di stima è presente, l'Attestato di Certificazione Energetica, **Classe Energetica G** \_ Codice APE 15146 – 033672/14 registrato il 27.10.2014 e valevole fino al 27.10.2024, 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).*

### LOTTO 2

Trattasi di magazzino e locale deposito pertanto non è previsto l'APE.

## **2.6 Certificazioni conformità degli impianti**

### LOTTO 1 \_ LOTTO 2

Non è stato possibile risalire alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti.

## **3. STATO OCCUPATIVO**

---

### **3.1 Detenzione del bene**

#### LOTTO 1

Alla data del sopralluogo, effettuato il 25.02.2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie la presenza dell'*affittuario*:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] residente a [REDACTED] in Via [REDACTED]

#### LOTTO 2

Alla data del sopralluogo, effettuato il 25.02.2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie la presenza dell'*affittuario*:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] residente a [REDACTED] in [REDACTED]



### 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, la presenza o meno di contratti di locazione in essere.

Si riporta quanto espressamente riportato in mail del 27.02.2020:

#### LOTTO 1

- Contratto di Affitto registrato il 7.06.2019 presso l'Ufficio Territoriale di Milano 3;
- Durata del contratto anni 4 (quattro) dal 15.06.2019 al 14.06.2023;
- Corrispettivo annuo € 7.980,00, oltre a € 1.620,00 per rimborso spese condominiali;
- Mensilità n. 12 rate anticipate di € 800,00.
- **La data di registrazione** del contratto di locazione **è posteriore alla data della Trascrizione dell'Atto di Pignoramento** del 20.05.2019.

#### LOTTO 2

- Contratto di Affitto registrato il 26.04.2013 presso l'Ufficio Territoriale di Milano 1;
- Durata del contratto anni 6 (sei) dal 1.04.2013 al 31.03.2019;
- Contratto prorogato fino al 26.04.2025;
- Corrispettivo annuo € 2.240,00, oltre a € 520,00 per rimborso spese condominiali;
- Mensilità n. 4 rate anticipate di € 690,00.
- **La data di registrazione** del contratto di locazione **è anteriore alla data della Trascrizione dell'Atto di Pignoramento** del 20.05.2019 ([doc. 8 \\_ verifica di contratti di locazione](#)).

## 4. PROVENIENZA

---

### 4.1 Attuali proprietari

#### LOTTO 1 \_ LOTTO 2

- **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** proprietà per la quota di **[REDACTED]** in proprietà.



### **Estremi dell'Atto di Provenienza**

E' stato possibile acquisire le copie del Titolo di Provenienza direttamente dal Portale dei Servizi Telematici relativo alla procedura in oggetto. ([doc. 3 \\_ copia del titolo di provenienza](#)).

#### LOTTO 1

Atto di Compravendita a rogito Mario Belasio di Saronno del 24.03.1953 Rep. 2993/725 debitamente registrato e trascritto alla Conservatoria di Milano 3, il 16.04.1953 all'art. 9468.

#### LOTTO 2

Atto di Compravendita a rogito Enrico Mezzanotte di Seregno del 15.07.1954 Rep. 19311/3158 debitamente registrato e trascritto alla Conservatoria di Milano 3, il 25.08.1954 all'art. 22022.

## **4.2 Precedenti proprietari**

#### LOTTO 1

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

⇒ Per acquisto della nuda proprietà con Atto di Compravendita a rogito Mario Belasio di Saronno del 24.03.1953 Rep. 2993/725 debitamente registrato e trascritto alla Conservatoria di Milano 3, il 16.04.1953 all'art. 9468.

**Si precisa che**, con tale Atto il debitore esecutato acquistava il diritto di usufrutto ma che il consolidamento di tale usufrutto alla nuda proprietà non risulta catastalmente (Rif. Relazione notarile agli atti).

#### LOTTO 2

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

⇒ Per acquisto della nuda proprietà con Atto di Compravendita a rogito Enrico Mezzanotte di Seregno del 15.07.1954 Rep. 19311/3158 debitamente registrato e trascritto alla Conservatoria di Milano 3, il 25.08.1954 all'art. 22022.



## **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

---

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T 221163 del 31.10.2019 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 precedente* 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 precedente* 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 7.07.2017 Reg. Particolare n. 8677 e Reg. Generale 49492, pubblico ufficiale Notaio **Eraldo Scarano**, Repertorio 140518/35639 del 12.06.2017, derivante da **Costituzione di Ipoteca**, (per la somma di € [REDACTED] a garanzia della restituzione della somma di € [REDACTED]) a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] sull'unità immobiliare oggetto di valutazione.

### Trascrizioni

⇒ **Pignoramento immobiliare** trascritto il 20.05.2019 Reg. Particolare n. 25209 e Reg. Generale n. 37426, pubblico **Ufficiale Giudiziario di Bologna**, Repertorio 4026 del 18.04.2019, a favore del [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] sull'unità immobiliare oggetto di valutazione.

⇒ **Accettazione Tacita di Morte** trascritta il 20.09.2019 Reg. Particolare n. 47116 e Reg. Generale n. 69780, pubblico **Ufficiale** Notaio **Eraldo Scarano**, Repertorio 140518/35639 del 12.06.2017.

**Nota bene:** tra la relazione notarile depositata agli atti con data 16.07.2019 e, le ispezioni ipotecarie prodotte dallo scrivente in data 31.10.2019 è emersa la trascrizione dell'Accettazione Tacita di Morte sopra riportata.

### Vincoli

Nessuno.

### Oneri giuridici

Nessuno.

### Spese di cancellazione

In merito la cancellazione delle formalità gravanti sui beni con i seguenti oneri di cancellazione a carico della procedura, come apprese in Conservatoria:

⇒ Oneri di cancellazione dell'Atto di Pignoramento € 262,00 circa per imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e imposta di bollo;



- ⇒ Oneri di cancellazione per ogni Ipoteca Volontaria, con riferimento al D.P.R. 601/73, paria ad € 35,00 per tasse ipotecarie;
- ⇒ Costi onorario professionista incaricato, € 300,00 circa oltre IVA e C.P.A. (a formalità), variabile a discrezione del professionista.

## **6. CONDOMINIO**

---

### LOTTO 1

L'immobile è amministrato dallo [Studio De Risi Amministratore del Condominio](#), con ufficio in Via Tajani, 6 di Milano (MI) telefono 02.70123653 mail: [info@studioderisi.com](mailto:info@studioderisi.com). \_ [www.studioderisi.com](http://www.studioderisi.com).

### LOTTO 2

L'immobile è amministrato dallo [Studio dott. Massimo Porri Amministratore del Condominio](#), con ufficio in Via Bazzini, 25 di Milano (MI) telefono 02.70602610 fax 02.2362112.

Nonostante l'invio via mail ai rispettivi amministratori 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**

#### LOTTO 1 \_ LOTTO 2

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**

LOTTO 1 \_ LOTTO 2

Accessibile con difficoltà.

## **7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

---

### LOTTO 1

Giusta istanza protocollata il 24.02.2020, al Comune di Milano – Settore Sportello Unico per l'Edilizia \_ Progr. 5941/2020 \_ P.G. 100493/2020 e, PG 0100549/2020 del 24.02.2020 all'Ufficio Visure.

### LOTTO 2

Giusta istanza protocollata il 24.02.2020, al Comune di Milano – Settore Sportello Unico per l'Edilizia \_ Progr. 5939/2020 \_ P.G. 100464/2020 e, PG 0100580/2020 del 24.02.2020 all'Ufficio Visure, si riporta quanto segue (doc. 11 \_ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi).



## **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio**

### LOTTO 1

- Nulla Osta del 13 Marzo 1935 Atti n. 30154/1935, con cui fu autorizzata la costruzione di locali di compendio dello stabile n. 2 di Via Cesare Tallone.
- Licenza di Opere Edilizie del 19 Aprile 1951 Atti n. 42094/1023/1951, con cui fu autorizzata la costruzione di locali di compendio dello stabile n. 2 di Via Cesare Tallone.

### LOTTO 2

- Nulla Osta del 25 Luglio 1936 Atti n. 117649/1936, con cui fu autorizzata la costruzione di locali di compendio dello stabile n. 7 di Viale Argonne. ([doc. 11 \\_ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi](#)).

## **7.2 Conformità edilizia**

### LOTTO 1 \_ LOTTO 2

Lo stato di fatto collima con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali presentate rispettivamente il 31.01.1940 per il lotto 1 e, il 22.12.1939 per il lotto 2.

A parere dello scrivente si deduce che, non sono stati richiesti ne rilasciati titoli edilizi successivi a quelli già menzionati che, ne avrebbero modificata la distribuzione e/o la destinazione d'uso originaria.

## **7.3 Conformità catastale**

### LOTTO 1 \_ LOTTO 2

Per quanto concerne le planimetrie catastali sono state reperite presso il N.C.E.U. Prot. T 203719 (lotto 1) e Prot. T 203720 del 31.10.2019 e allegati alla presente ([doc. 12 \\_ planimetria catastale](#)).

### LOTTO 1

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

### LOTTO 2

La planimetria catastale di suddetto lotto risulta poco leggibile pertanto, non ci si riesce ad esprimere circa la conformità catastale, piuttosto necessita riaggiornare la scheda catastale.



## Regolarizzazioni

LOTTO 1 \_ Nessuna.

LOTTO 2 \_ Si prende atto che, la scheda catastale è poco leggibile pertanto va ripresentata. Inoltre, vi è una difformità di superficie tra le visure catastali (nettamente inferiori) rispetto allo stato di fatto. Il costo relativo alla nuova scheda catastale ammonta a € 1.000,00 circa.

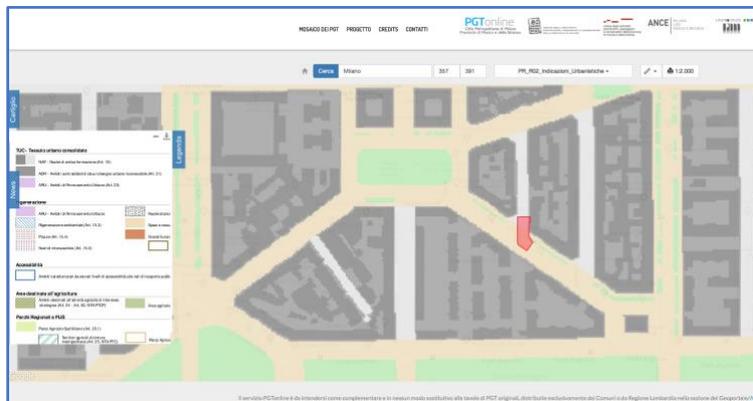
### 7.4 Conformità urbanistica

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

PR \_ R02 \_ **Indicazioni urbanistiche**

LOTTO 1

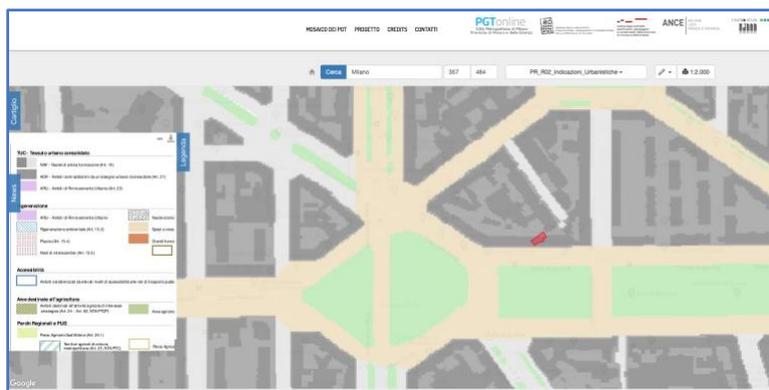
- TUC \_ **Tessuto Urbano Consolidato** \_ Art. 19 Nuclei di antica formazione.



Img. 4 \_ PGT del Comune di Milano

LOTTO 2

- TUC \_ **Tessuto Urbano Consolidato** \_ Art. 19 Nuclei di antica formazione.



Img. 5 \_ PGT del Comune di Milano

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



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

info [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it) \_ PEC: barone.19937@oamilano.it

## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

#### LOTTO 1

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Abitazione</b>					
Appartamento	55,50	1	55,50	Nord	buone
Balcone	3,50	0,25	0,87	Nord	buone
Solaio	3,20	0,25	0,80	/	buone
<b>Totale</b>			<b>57,17</b>		

#### LOTTO 2

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Magazzino / Locale deposito</b>					
	85,50	1	85,50	Nord	scarse
<b>Totale</b>			<b>85,50</b>		



## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

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

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

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

### 9.2 Fonti di informazioni

- Borsino immobiliare;
- Rilevazione prezzi di mercato I° semestre 2019 - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- TeMA S.C.p.A. – Azienda della Camera di Commercio di Milano – FIAIP.

### 9.3 Valutazioni corpi

#### LOTTO 1

ID	Immobile	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Valore Intero medio ponderato al m <sup>2</sup>	Valore diritto e quota 100%
abitazione	unità P1-P6	57,17 m <sup>2</sup>	€ 3.500,00	€ 200.095,00

#### LOTTO 2

ID	Immobile	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Valore Intero medio ponderato al m <sup>2</sup>	Valore diritto e quota 100%
Magazzino Locale deposito	unità S1	85,50 m <sup>2</sup>	€ 1.000,00	€ 85.500,00

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della Stima



#### LOTTO 1

- 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  
- € 10.004,75
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente  
- € 597,00

#### LOTTO 2

- 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  
- € 4.275,00
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** - € 1.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente  
- € 597,00

#### Prezzo base d'asta del lotto (libero)

##### LOTTO 1

- 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:  
**€ 190.000,00**

##### LOTTO 2

- 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:  
**€ 80.000,00**



### Prezzo base d'asta del lotto (occupato)

#### LOTTO 1

- 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:

**€ 160.000,00**

#### LOTTO 2

- 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:

**€ 67.000,00**

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 risultano locati pertanto, si ritiene dover esprimersi sulla congruità del canone di locazione nonché calcolo dell'identità.

#### LOTTO 1

- Corrispettivo annuo € 7.980,00, oltre a € 1.620,00 per rimborso spese condominiali;
- L'indennità di locazione corrisposta è congrua;
- **La data di registrazione** del contratto di locazione **è posteriore alla data della Trascrizione dell'Atto di Pignoramento** del 20.05.2019;
- Contratto di Affitto **NON opponibile.**

#### LOTTO 2

- Contratto prorogato fino al 26.04.2025;
- Corrispettivo annuo € 2.240,00, oltre a € 520,00 per rimborso spese condominiali;
- L'indennità di locazione corrisposta è congrua;
- **La data di registrazione** del contratto di locazione **è anteriore alla data della Trascrizione dell'Atto di Pignoramento** del 20.05.2019;
- Contratto di Affitto **opponibile.**



## **11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

---

Gli immobili risultano interamente pignorati e, come ampiamente descritti sono divisibili in Lotto 1 e Lotto 2.

## **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 24.03.2020

l'esperto estimatore  
dott. Arch. Giuseppe Barone

