

# Tribunale Ordinario di Milano

---

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 3434.2013

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Flavia Boniolo

## Relazione di Stima

Abitazione \_ Cat. A/2 \_ Via Comasina, 99 \_ Scala A\_ 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)



Indice Sintetico

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

Abitazione di tipo civile sita in Via Comasina, 99 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 15, particella n. 37 sub 11, piano 4-S1, categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 96,00 m<sup>2</sup>, totale escluse le aree scoperte 88,00 m<sup>2</sup>, rendita € 956,74.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	15	37	11	A/2	8	6,5 Vani	96,00 m <sup>2</sup>	€ 956,74

- **Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, nell'abitazione compariva la compagna che ne permetteva l'accesso, nessun altro ne era presente.

- **Contratti di locazione in essere**

**NON risultano contratti di Affitto** registrati in capo agli esecutati in data anteriore alla Trascrizione del Pignoramento.

- **Quote**

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

- **Comproprietari**

Nessuno

- **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 272.000,00.

da occupato: € 230.000,00.

- **Criticità da segnalare**

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

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



**a. Premessa**

Il giorno 27.10.2020, la Dott. Simona Caterbi, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano, ha nominato quale *esperto estimatore*, il sottoscritto Dott. Arch. Agr. Giuseppe Barone, con studio in Milano in Via Privata Tanaro, 19, iscritto all'Albo dei CTU degli Architetti del Tribunale di Milano al n. 15.129 Sez. Civile e n. 1.693 della Sez. Penale, all'Albo dei CTU dei Dott. Agronomi del Tribunale di Milano al n. 14.210 Sez. Civile, all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n. 19.937, all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Catania al n. 1195.

Lo scrivente è stato incaricato dall'Ill.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nella procedura esecutiva immobiliare n. 3434/2013 R.G. Es., promossa da Banca Carige S.p.A. *creditore procedente*.

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

E' stato possibile acquisire l'Atto di Compravendita che si allega (doc. 1 \_ copia del titolo di provenienza).

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

Il giorno 14.09.2021 alle ore 17:00 circa è stato possibile accedere all'immobile oggetto di stima, grazie la presenza della compagna dell'*esecutato*, all'interno dell'immobile non compariva nessuno.

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



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

---

### 1.1 Descrizione del bene

Abitazione di tipo civile sita in Via Comasina, 99 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 15, particella n. 37 sub 11, piano 4-S1, categoria A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 96,00 m<sup>2</sup>, totale escluse le aree scoperte 88,00 m<sup>2</sup>, rendita € 956,74.

#### 1.1.1 Caratteristiche dell'immobile

Il palazzo è ubicato nella zona di Milano denominata Comasina (in prossimità di Via Comasina), lo stesso si affaccia con il prospetto laterale sulla Via stessa (altezza civico n. 99) piuttosto che sulla corte interna e/o giardino, dove a sua volta si affacciano le diverse scale che compongono l'intero edificio.

Trattasi di una palazzina formata da diversi piani fuori terra, in parte formato da cinque piani e, l'ultima scala formata da sei piani.

Una volta superato il portoncino esterno (con affaccio sulla Via Comasina), si percorre in parte l'area a giardino nonché il portico interno dove a sua volta si affacciano le diverse scale. L'abitazione ricade esattamente nella **Scala A**, al piano quarto della stessa.

L'abitazione è raggiungibile tramite scala condominiale a rampe parallele e/o ascensore. Lo stesso risulta ubicato al piano quarto e, precisamente (spalle rivolte all'ascensore) portoncino di sinistra.

L'abitazione ha una forma rettangolare, con i lati corti con affaccio, tramite ballatoi, sull'esterno della palazzina.

La stessa è così distribuita:

- ZONA GIORNO \_ h = 2,90 m c.a.

Ingresso – Soggiorno 22,00 m<sup>2</sup> c.a.: una volta superato il portone d'ingresso e, percorso un piccolo disimpegno per una lunghezza di circa 2,00m, si giunge in un'unica stanza ospitante il soggiorno.

Il soggiorno si affaccia tramite sul balcone in comune con la cucina.

Cucina 8,30 m<sup>2</sup> c.a.: la stessa è ubicata a destra (spalle rivolte verso il portoncino esterno), dell'ingresso.

Risulta disimpegnata dal resto della casa, con affaccio sullo stesso ballatoio esterno comunicante con il soggiorno.

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



Dall'ingresso posto in prossimità del portoncino, si giunge ad un disimpegno di forma rettangolare con una superficie di 5,60 m<sup>2</sup> c.a.. Lo stesso serve per distribuire la zona notte.

ZONA NOTTE \_ h = 2,90 m c.a.

*In ordine di arrivo da sinistra verso destra dall'interno del disimpegno.*

Ripostiglio \_ 1,30 m<sup>2</sup> c.a.: abbastanza piccolo, ricavato nell'incavo con la porta d'accesso alla camera da letto.

Camera da letto \_ 12,80 m<sup>2</sup> c.a.: la stessa si affaccia sul ballatoio esterno, confinante il bagno e l'altra camera da letto.

Bagno \_ 6,30 m<sup>2</sup> c.a.: di forma rettangolare, posto tra le due camere da letto, con affaccio sul ballatoio comunicante.

Camera da letto \_ 12,50 m<sup>2</sup> c.a.: posta esattamente nella parte opposta alla prima (a dividerle è posto il bagno), anch'essa con affaccio sul ballatoio comunicante.

Bagno \_ 5,00 m<sup>2</sup> c.a.: di forma pressoché quadrata, è posto alla fine del corridoio, lo stesso non risulta illuminato.

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 Primo \_ 6,5 vani catastali \_ 96,00 m<sup>2</sup> superficie catastale, 88,00 m<sup>2</sup> escluse aree esterne;
- ⇒ Cantina \_ 3,00 m<sup>2</sup> al netto.

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



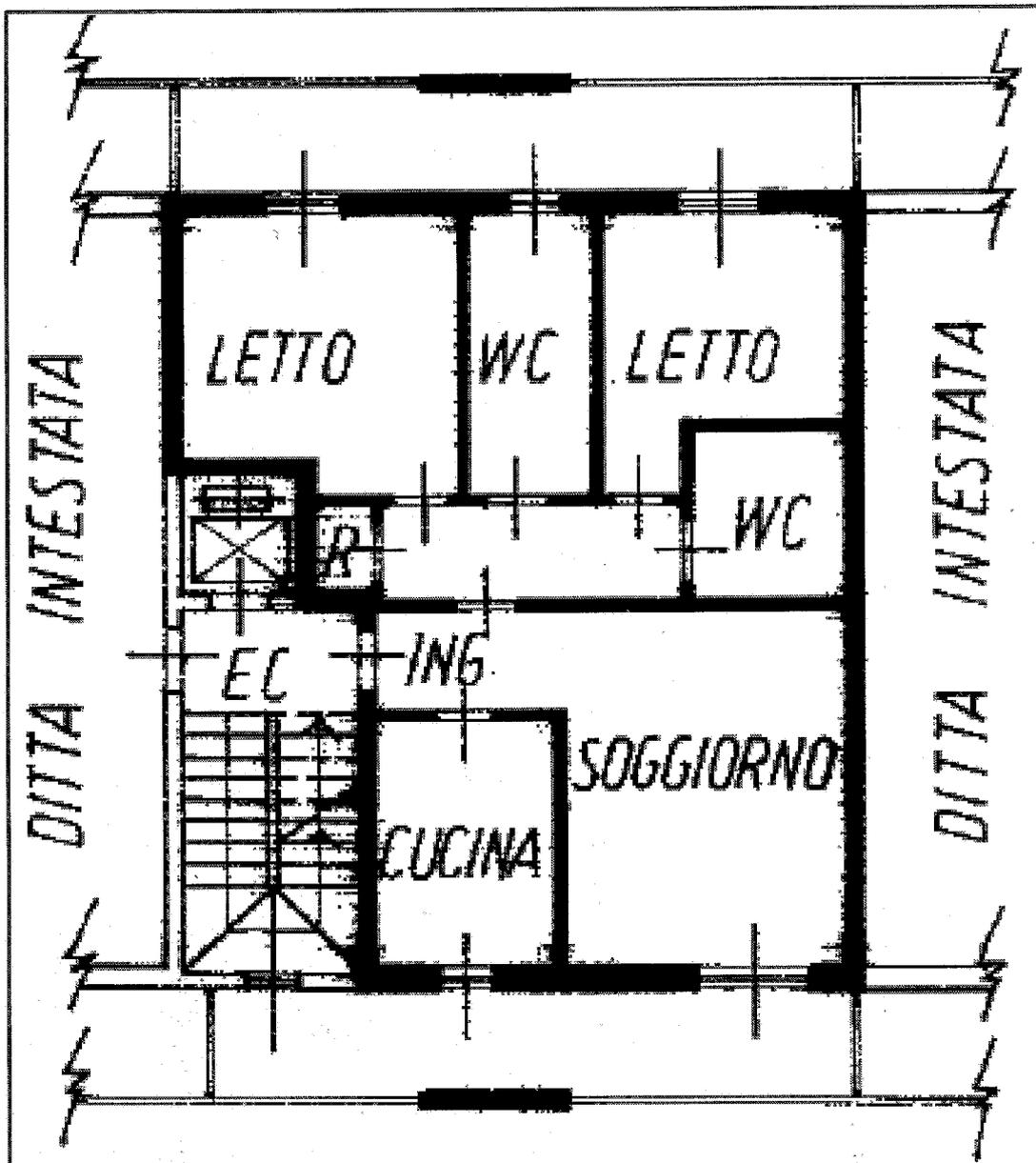
Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

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

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



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



Img. 1 \_ rappresentazione grafica della planimetria catastale



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

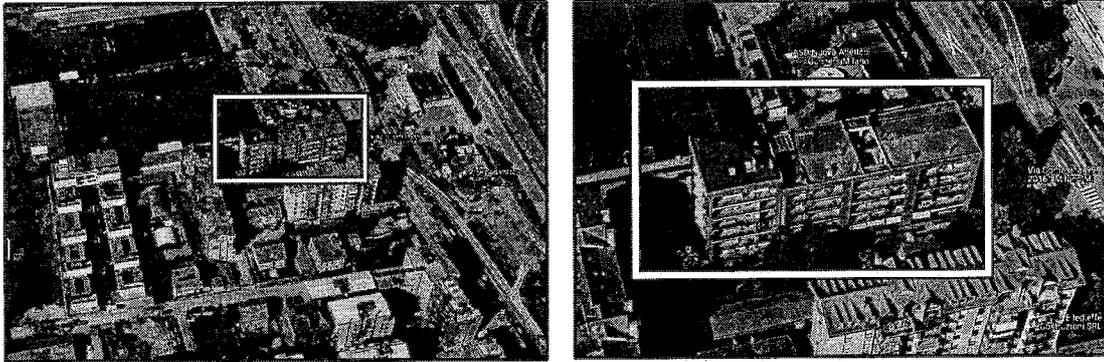
Via Privata Tanaro, 19 \_ 20128 Milano (MI)

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



### 1.1.2 Ubicazione

L'immobile in oggetto è ubicato nella parte a nord-ovest rispetto al centro del Comune di Milano in una zona denominata Comasina, in prossimità di Via Comasina (doc. 3 \_ estratto di mappa).



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

### 1.2 Quote e tipologie del diritto pignorato

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

⇒ Proprietà per la quota di 1/2 sui due *debitori esegutati* 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. T28698 del 30.05.2020 (doc. 4 \_ visure storiche per immobile).

Abitazione di tipo civile \_ Via Comasina, 99 Milano

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	15	37	11	A/2	8	6,5 Vani	96,00 m <sup>2</sup>	€ 956,74



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



Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015

⇒ Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 27.11.2014

⇒ Variazione di classamento Protocollo n. MI0627373 (n. 193332.1/2014);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 25.09.1997

⇒ Costituzione in Atti (n. 315405.1/1997).

#### 1.4 Coerenze

Confini dell'appartamento:

- Cortile, vano scala e vano ascensore, appartamento di terzi, cortile e appartamento di terzi.

Confini del vano cantina:

- Enti comuni, corridoio comune di accesso, cantina di terzo a due lati.

#### 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 nella parte a nord-ovest rispetto al centro del Comune di Milano in una zona denominata Comasina, in prossimità di Via Comasina.

#### Caratteristiche fascia / zona

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

#### Destinazione

Residenziale.



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



### **Tipologia prevalente**

Abitazioni di tipo economico.

### **Urbanizzazione**

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

### **Servizi offerti dalla zona**

Asilo nido (presente), supermercati (presenti), cinema (presente), farmacie (presente), municipio di zona (presente), negozi al dettaglio (presente), parco giochi, scuola elementare (presente), scuola materna (presente), scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), ospedale (Niguarda), spazi verdi (presente).

### **Principali collegamenti pubblici**

La zona è ben collegata ai mezzi pubblici. Poco distante dalla MM gialla Comasina, linee nn. 89, 729, 165, 705, Z121, Z130 e Z150 nonché, dall'importante asse viario A4 Torino – Trieste e/o Tangenziale altezza dell'uscita di Cormano.

### **Collegamento alla rete autostradale**

Ottimo collegamento autostradale, essendo l'immobile poco distante dall'importante asse viario A4 - Autostrada Torino – Venezia e/o tangenziale nord.

## **2.2 Caratteristiche descrittive esterne**

Abitazione su diversi livelli fuori terra formata da diverse scale.

- struttura: in CLS;
- facciate: mattoncino a faccia vista per il piano terra, intonaco di tipo civile per i restanti piani;
- accesso: portoncino esterno in alluminio e vetro;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.



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



### 2.3 Caratteristiche descrittive interne

#### Appartamento:

- esposizione: doppia su entrambi i lati tramite ballatoio;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica smaltata nel bagno, in cucina rivestimento relativo alle pareti fino all'altezza di circa 2,00m;
- pavimenti: parquet nel soggiorno e in monocottura smaltata nel resto dell'abitazione;
- infissi esterni: alluminio e vetri (buone condizioni);
- porta d'accesso: blindata (buone condizioni);
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo;
- acqua calda sanitaria: non ispezionabile;
- servizio igienico: due bagni (buone condizioni);
- impianto di condizionamento: presente nel soggiorno e nella camera da letto;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

### 2.4 Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato in prossimità della zona periferica del Comune di Milano denominata Comasina.

### 2.5 Certificazioni energetiche

Si è potuto appurare presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) che, nell'immobile oggetto di stima **è presente**, l'Attestato di Certificazione Energetica, Codice Identificativo 15146-050810/12 registrato il 22.11.2012 e valido fino al 22.11.2022, Classe Energetica E, di cui al *D. Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2000 e successive deliberazioni attuative di Giunta (doc. 5 \_ attestato di certificazione energetica).*



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



## 2.6 Certificazioni conformità degli impianti

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

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile risalire alla documentazione statica.

## 3. STATO OCCUPATIVO

---

### 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, nell'abitazione compariva la compagna che ne permetteva l'accesso, nessun altro ne era presente.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

E' stato possibile verificare presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate \_ Direzione provinciale Milano \_ Ufficio Territoriale di Milano 5, la presenza o meno di contratti di locazione in essere.

Si riporta quanto espressamente riportato in mail del 22.01.2021:

- *"In risposta alla Vostra richiesta si comunica che a carico \_\_\_\_\_ si evidenzia un contratto di locazione registrato c/o l'UT di Milano 2 al n. 12113 Serie 3T anno 2015.*

**Si fa presente che, il contratto, qualora ancora valido, è stato registrato dopo la data della Trascrizione del Pignoramento (Anno 2013) (doc. 6 \_ verifica di contratti di locazione).**



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



#### 4. PROVENIENZA

---

##### 4.1 Attuali proprietari

- Debitori eseguiti per la quota di 1/2 in proprietà.

##### Estremi dell'Atto di Provenienza

E' stato possibile acquisire l'Atto di Compravendita che si allega (doc. 1 \_ copia del titolo di provenienza).

- ⇒ Atto tra Vivi - Compravendita trascritto il 16.06.2000 Reg. Particolare n. 20984 e Reg. Generale n. 31313, pubblico Ufficiale De Rosa Giuseppe, Repertorio 7651 del 18.05.2000.

##### 4.2 Precedenti proprietari

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

- ⇒ ai *debitori eseguiti* per acquisto fattone in forza dell'Atto di Compravendita in data 18 maggio 2000 a rogito Notaio Giuseppe De Rosa, Repertorio n. 7651, trascritto a Milano 1 il 16 giugno 2000 ai nn. 31313/20849, per averla acquistata dalla Società "Costruzioni Ristrutturazioni Edili Coredil S.r.l., con sede in Milano.

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

---

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T 403731 del 19.01.2021 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Milano 1, con il rilascio di certificati (doc. 7 \_ ispezioni ipotecarie), al fine di accertare l'esistenza di altre Formalità, Vincoli, Oneri giuridici, Iscrizioni e Trascrizioni, oltre a quella operata dal *creditore 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.

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



**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 26.11.2010 Reg. Particolare n. 15021 e Reg. Generale 70729, pubblico ufficiale Notaio Giuseppe De Rosa, Repertorio 23399/17268 del 23.11.2010, derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario**, a favore della **Banca Carige S.p.A.**
- ⇒ Ipoteca legale iscritta il 3.02.2011 Reg. Particolare n. 1115 e Reg. Generale n. 6312, pubblico ufficiale Notaio Equitalia Esatri S.p.A., Repertorio 254/68 del 28.01.2011, derivante da **ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)**, a favore di **Equitalia Esatri S.p.A.**
- ⇒ Ipoteca giudiziale iscritta il 20.06.2011 Reg. Particolare n. 7109 e Reg. Generale n. 38539, pubblico ufficiale Tribunale, Repertorio 215/2010 del 16.09.2010, derivante da **Decreto Ingiuntivo**.



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



### Trascrizioni

- ⇒ Atto esecutivo o cautelare trascritto il 21.02.2012 Reg. Particolare n. 6784 e Reg. Generale n. 9262, pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, Repertorio 1524 del 24.01.2012, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, a favore della **Porsche Financial Service Italia S.p.A.**
  
- ⇒ Atto esecutivo o cautelare trascritto il 24.10.2013 Reg. Particolare n. 38746 e Reg. Generale n. 52407, pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, Repertorio 16543 del 10.09.2013, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, a favore della **Banca Carige S.p.A.**

### Vincoli

Nessuno.

### Oneri giuridici

Nessuno.

### Spese di cancellazione

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

- ⇒ Oneri di cancellazione dell'Atto di Pignoramento € 262,00 circa per imposte ipotecarie, tasse ipotecarie e imposta di bollo;
- ⇒ Oneri di cancellazione per ogni Ipoteca Volontaria, con riferimento al D.P.R. 601/73, paria ad € 35,00 per tasse ipotecarie;
- ⇒ Costi onorario professionista incaricato, € 300,00 circa oltre IVA e C.P.A. (a formalità), variabile a discrezione del professionista.



Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

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

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



## 6. CONDOMINIO

---

L'immobile è amministrato dallo Studio DELTA sas di Monticelli Guido \_ Via Comasina, 81 \_ Milano, Tel. 02.66227016 \_ cell. 337.343536 \_ [www.amministrazionidelta.it](http://www.amministrazionidelta.it) e-mail: [delta.litta@tiscalinet.it](mailto:delta.litta@tiscalinet.it) (doc. 8 \_ situazione debitoria condominiale dell'esecutato - copia regolamento condominiale).

Ci si riserva di integrare il controllo presso l'Amministrazione Condominiale per l'immobile in capo ai *debitori esecutati* (ex art. 63 disp. Att. c.c.), relativo a:

1. Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie \_ circa € /;
2. Esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente /;
3. Millesimi di proprietà - /1000 \_ Millesimi parti comuni - /1000.

### 6.1 Spese di gestione condominiali

Ci si riserva di integrare il quesito, una volta l'amministrazione condominiale risponde.

### Cause in corso

Ci si riserva di integrare il quesito, una volta l'amministrazione condominiale risponde.

### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ci si riserva di integrare il quesito, una volta l'amministrazione condominiale risponde.

### 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile.



## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

---

Non si è ritenuto opportuno eseguire l'accesso agli atti di fabbrica poiché, lo stato di fatto collima con la scheda catastale.

### Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 1 settembre 1993 n. 166 Atti 151633/228/91;
- Successiva proroga del 21 febbraio 1997;
- Per alcune sistemazioni esterne e di parte della recinzione è stata presentata variante D.I.A. in data 9 maggio 1997 Prot. Gen. 110343 (doc. 9 \_ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi).

### 7.2 Conformità edilizia

L'abitazione collima con quanto rappresentato nella scheda catastale.

### 7.3 Conformità catastale

Per quanto concerne la planimetria catastale è stata reperita presso il N.C.E.U. Prot. T403068 del 19.01.2021 e allegati alla presente (doc. 11 \_ planimetria catastale).

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

### Regolarizzazioni

Nessuna.



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

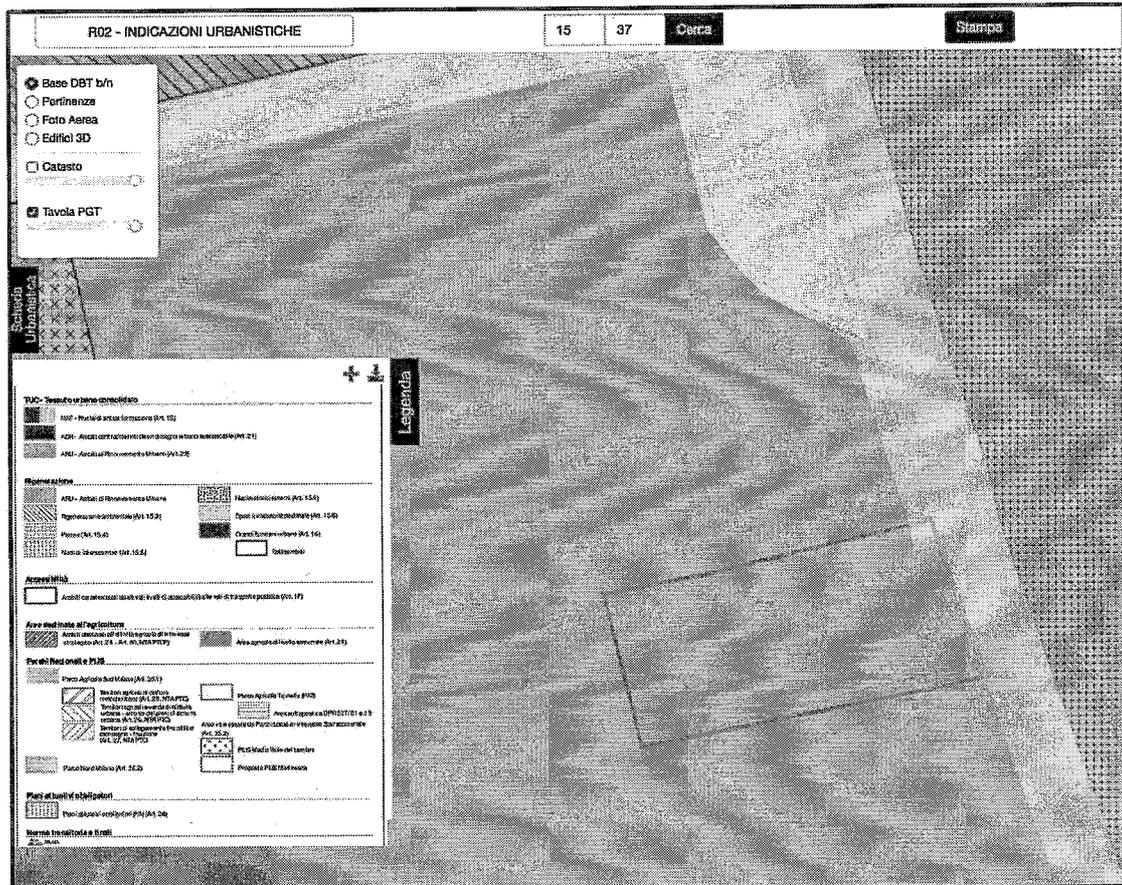


#### 7.4 Conformità urbanistica

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

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

TUC \_ **Rigenerazione** \_ ARU **Ambiti di Rinnovo Urbano** \_ art. 23



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



## 8. CONSISTENZA

---

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione _ P4	96,00	1	96,00	Nord	buone
Ballatoio	30,00	0,30	9,00		
Cantina	4,30	0,30	1,30		
<b>Totale</b>			<b>106,30</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.



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



**9.2 Fonti di informazioni**

- Borsino immobiliare;
- Rilevazione prezzi di mercato II° semestre 2020 - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- Consultazione Valori Immobiliari dichiarati - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- TeMA S.C.p.A. – Azienda della Camera di Commercio di Milano – FIAIP;
- Agenzie Immobiliari della zona oggetto di valutazione.

**9.3 Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Valore Intero medio ponderato al m <sup>2</sup>	Valore diritto e quota 100%
Abitazione	unità P4-S1	106,30 m <sup>2</sup>	€ 2.700,00	€ 287.010,00

**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  
- € 14.350,50
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente  
Non pervenute
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente  
- € 1.000,00

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

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:  
€ 271.659,50 arrotondato **€ 272.000,00**

**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:  
- € 228.608,00 arrotondato **€ 230.000,00**

Studio di Architettura &amp; 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

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

#### 10. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE \_ INDENNITA'

---

- L'immobile NON risulta locato pertanto, non necessita esprimersi sulla congruità del canone di locazione nonché il calcolo dell'identità.

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

---

Trattasi di un'abitazione indipendente pertanto, non divisibile.

#### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

---

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

#### Conclusioni

La presente perizia estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. alle parti a mezzo PEC e/o Racc. A/R nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa (doc. 12 \_ invio copie della perizia estimativa).

- L'elaborato peritale è svolto, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:
- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi ai materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
  - sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco.

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



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 22.09.2021

l'esperto estimatore  
dott. Arch. Giuseppe Barone

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio

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

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

