

Tribunale Ordinario di Milano

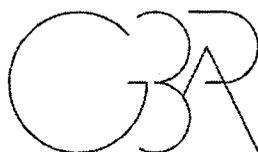
Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 237+315.2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Roberto Angelini

Relazione di Stima

Abitazione _ Cat. A/4 _ Via Giorgio Stephenson, 3 _ Milano



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Dott. Giuseppe Barone
architetto & agronomo

Albo C.T.U. Architetto n. 15.129 _ Sezione Civile _ n. 1.369 _ Sezione Penale
Albo C.T.U. dott. Agronomo n. 14.210 _ Sezione Civile

Ordine degli Architetti n. 19937 di MI _ Ordine dei Dottori Agronomi n. 1195 di CT

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano

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



Indice Sintetico

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

Abitazione di tipo popolare sita in Via Giorgio Stephenson, 2 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 60, particella n. 115 sub 714, piano P2, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 43,00 m², escluse aree scoperte 43,00 m², rendita € 277,60.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	60	115	714	A/4	4	2,5Vani	43,00 m ²	€ 277,60

- **Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, l'abitazione NON risulta abitata dall'*esecutato*.

- **Quote**

Proprietà per la quota di 1/1 in capo all'*esecutato*.

- **Comproprietari**

Nessuno

- **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 120.000,00;

da occupato: € 101.000,00.

- **Criticità da segnalare**

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

GAR

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



a. Premessa

Il giorno 1.07.2021, il Dott. Marcello Piscopò, 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'III.mo G. E. di eseguire *perizia estimativa* nella procedura esecutiva immobiliare n. 237+315/2021 R.G. Es., promossa da Flaminia SPV S.r.L. + AMCO _ Milano *creditore procedente*.

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

Nonostante la richiesta, non è stato ancora possibile acquisire l'Atto di Compravendita. Una volta pervenuto, sarà premura dello scrivente depositare il titolo di provenienza (doc. 1 _ copia del titolo di provenienza).

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

Previo accordo con il custode giudiziario Avv. Antonio Giovanni Santoro, in data 20.07.2022 alle ore 12:00 circa, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di stima.

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

Abitazione di tipo popolare sita in Via Giorgio Stephenson, 2 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 60, particella n. 115 sub 714, piano P2, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 43,00 m², escluse aree scoperte 43,00 m², rendita € 277,60.

1.1.1 Caratteristiche dell'immobile

Il complesso immobiliare è ubicato nella zona di Milano denominata Stephenson (in prossimità della Zona di Quarto Oggiaro / Stazione Viale Certosa), lo stesso si affaccia con il prospetto principale sulla Via Stephenson (altezza civico n. 2), in prossimità di Via Mambretti, piuttosto che sulla corte interna, dove a sua volta si affacciano le c.d. "ringhiere".

Trattasi di una palazzina formata da quattro piani fuori terra, tipica della c.d. architettura meneghina.

Una volta superato il portone nonché l'androne d'ingresso, poco prima di giungere nella corte interna, tramite l'ausilio delle scale e/o l'ascensore, si giunge al piano 2.

Le abitazioni sono distribuite grazie l'ausilio della c.d. "ringhiera" (ballatoio/balcone) dove, appunto si affacciano i diversi ingressi delle abitazioni.

L'abitazione in oggetto è identificata da un portoncino marrone e precisamente, una volta sbarcati dalla scala, il penultimo portoncino sulla destra.

L'abitazione ha una forma rettangolare (tipica forma delle case ringhiere), divisa pressoché a metà dal muro portante.

La parte dell'ingresso si affaccia sulla "ringhiera", piuttosto della parte opposta che si affaccia sul prospetto.

La stessa è così distribuita:

- ZONA GIORNO _ h = 3,25 m c.a.

Soggiorno 16,20 m² c.a.: una volta superato il portone d'ingresso, si giunge in un'unica stanza ospitante il soggiorno nonché un piccolo spazio (sulla sinistra entrando) adibito ad angolo cottura. La stanza è illuminata da una finestratura a lato del portone d'ingresso.

Superata tale stanza, prima di giungere nella camera da letto, sulla sinistra è posizionato il bagno.

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



Bagno 3,65 m² c.a.: lo stesso è stato ricavato tra il muro di spina (che divide pressoché a metà l'abitazione) e la camera da letto.

- ZONA NOTTE _ h = 3,25 m c.a.

Camera da letto: una volta superata la prima stanza adibita a cucina e/o zona giorno, si giunge nella seconda stanza formante la zona notte.

La stessa si affaccia sulla Via Stephenson (prospetto principale dell'edificio) tramite finestra.

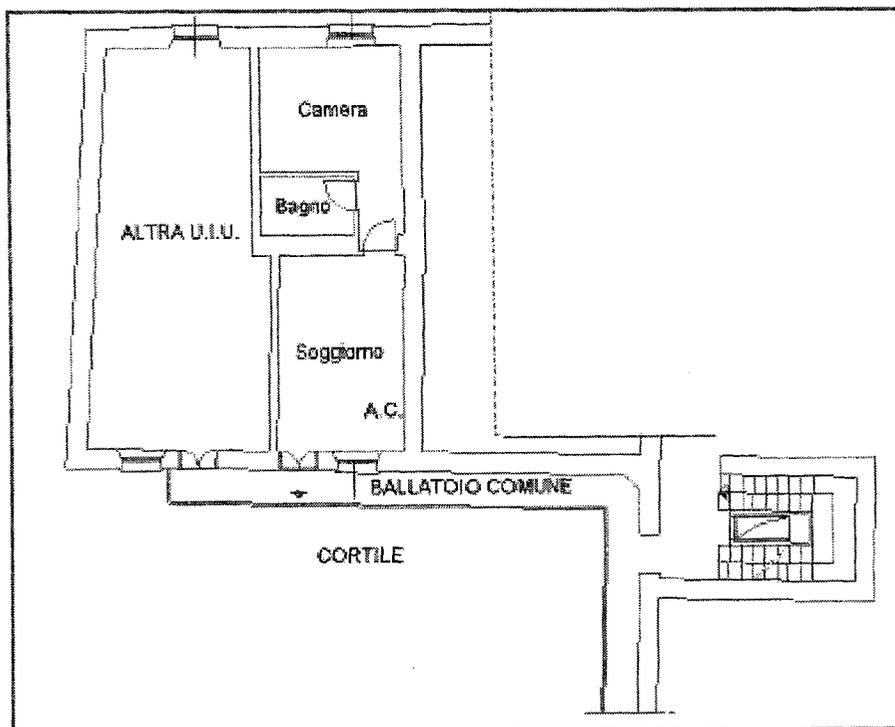
SUPERFICIE: la superficie coperta, calcolata tenendo conto dei muri interni e muri perimetrali, in base a quanto riportato nella planimetria catastale e verificato in sede di sopralluogo è la seguente:

⇒ Abitazione _ Piano Secondo _ 2,5 vani catastali _ 38,00 m² circa al lordo delle murature interne ed esclusi i muri perimetrali;

⇒ Cantina _ (nessuna cantina).

Il tutto è meglio descritto nell'allegato rilievo fotografico (doc. 3 _ rilievo fotografico).

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 & Ingegneria Forense

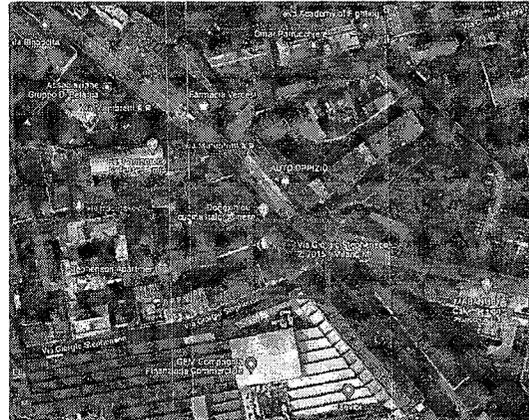
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



1.1.2 Ubicazione

L'immobile in oggetto è ubicato nella parte a nord-ovest rispetto al centro del Comune di Milano in una zona denominata Stephenson, in prossimità dell'importante asse viario di Via Stephenson e/o Viale Certosa, poco distante dalla Stazione FS di Certosa (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 1/1 sull'esecutato

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. T339290 del 13.07.2022 (doc. 4 _ visure storiche per immobile).

Abitazione di tipo popolare _ Via Stephenson, 2 Milano

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	60	115	714	A/4	4	2,5Vani	43,00 m ²	€ 277,60



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015

⇒ Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 11.12.2009

⇒ Variazione di Classamento Pratica n. MI1123822 (n. 235120.1/2009);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 11.12.2008

⇒ Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione – Frazionamento e Fusione, Pratica MI 1044557 (n. 114888.1/2008).

1.4 Coerenze

- Confini dell'appartamento in senso orario:

Via Stephenson, altra U.I.M., ballatoio comune, altra U.I.M..

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 Stephenson, in prossimità dell'importante asse viario di Via Stephenson e/o Viale Certosa, poco distante dalla Stazione FS di Milano Certosa.

Caratteristiche fascia / zona

Periferica con discreta disponibilità di parcheggi e un discreto numero di attività commerciali (non molto distante dalla Stazione FS di Milano Certosa).

Destinazione

Residenziale.

Tipologia prevalente

Abitazioni di tipo economico.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



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 (presente), scuola elementare (presente), scuola materna (presente), scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), ospedale (Sacco), spazi verdi (Parco pubblico Franco Verga).

Principali collegamenti pubblici

La zona è ben collegata ai mezzi pubblici. Poco distante dalla FS Milano Certosa e linea n. 1 -12- 40 nonché, dagli importanti assi viari di Viale Certosa e/o Svincolo autostradale di Viale Certosa.

Collegamento alla rete autostradale

Ottimo collegamento autostradale, essendo l'immobile poco distante dallo Svincolo autostradale di Viale Certosa e pertanto collegata all'asse viario A4 - Autostrada Torino - Venezia e/o A/8 Autostrada dei Laghi.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Abitazione su quattro livelli fuori terra.

- struttura: c.a. (ante '67);
- facciate: intonaco di tipo civile a bugnato sui diversi piani;
- accesso: portoncino esterno in ferro;
- scala interna: a rampe parallele con distribuzione delle abitazioni su ringhiera;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: scarse.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

- esposizione: affaccio sulla corte interna e/o prospetto;
- pareti: normalmente finteggiate, in ceramica smaltata nel bagno, in cucina rivestimento relativo alla parete (in parte) dei pensili;
- pavimenti: mono cottura smaltata;
- infissi esterni: legno e vetri (scarse condizioni);

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



- porta d'accesso: in legno (scarse 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: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e piatto doccia (scarse condizioni);
- impianto di condizionamento: presente;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse.

2.4 Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato nella parte a nord-ovest rispetto al centro del Comune di Milano in una zona denominata Stephenson, in prossimità dell'importante asse viario di Via Stephenson e/o Viale Certosa, poco distante dalla Stazione FS di Milano Certosa.

2.5 Certificazioni energetiche

Da un'interrogazione effettuata il 29.09.2022 presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si è potuto appurare che, nell'immobile oggetto di stima **NON E' PRESENTE**, l'Attestato di Certificazione Energetica, di cui al D. Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della Direttiva CE n. 2002/91 nonché della Legge Regionale Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2000 e successive deliberazioni attuative di Giunta (doc. 5 _ attestato di certificazione energetica).

2.6 Certificazioni conformità degli impianti

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

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile risalire al Certificato di Idoneità Statica.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, l'abitazione risulta occupata da una persona diversa dall'executato. Si riporta alla relazione del Custode Giudiziario

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.

- Contratto di Locazione ad Uso Abitativo;
- Durata anni n. 4 dal 1.05.2014 al 30.04.2018;
- Canone di Locazione pari a € 6.000,00 annuo (doc. 6 _ verifica di contratti di locazione).

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

- Debitore executato per la quota di 1/1, in proprietà.

Estremi dell'Atto di Provenienza

Nonostante la richiesta, non è stato ancora possibile acquisire l'Atto di Compravendita. Una volta pervenuto, sarà premura dello scrivente depositare il titolo di provenienza (doc. 1 _ copia del titolo di provenienza).

- ⇒ Atto tra Vivi - Compravendita trascritto il 10.11.2010 Reg. Particolare n. 43415 e Reg. Generale n. 66910, pubblico Ufficiale Sergio Ciancimino, Repertorio 21267/6146 del 19.10.2010.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



4.2 Precedenti proprietari

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

⇒ al *debitore esecutato* in forza di atto di acquisto *del debitore esecutato*

effettuato con autentico in data 19.10.2010 n. 21267/6146 di repertorio dottor Sergio Ciancimino, Notaio in Milano, trascritto a Milano 1 con nota in data 10.11.2010 ai numeri 66910/434415;

⇒

nato a Villa Estense il 31.10.1921, effettuato con atto in data 2.07.2008 n. 3194/2053 di repertorio dottor Antonio Privitera Notaio in Pieve Emanuele, trascritto a Milano 1 con nota in data 11.07.2008 ai numeri 42485/25657;

⇒

per il quale sopra generalizzato divenne proprietario del suddetto immobile in forza di atto in data 23.06.1970 n. 16.673/631 di repertorio dottor Francesco Adami, Notaio in Milano, trascritto a Milano 1 con nota in data 3.07.1970 ai n.ri 41821/31594.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla verifica prodotta dallo scrivente Protocollo di Ispezione n. T 342025 del 13.07.2022 si sono eseguite le ispezioni ipotecarie presso gli Uffici dell'Agazia 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.



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 10.11.2010 Reg. Particolare n. 14191 e Reg. Generale 66911, pubblico ufficiale Notaio Sergio Ciancimino, Repertorio 21268/6147 del 19.10.2010, derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario**.

Trascrizioni

- ⇒ Atto esecutivo o cautelare trascritto il 22.03.2021 Reg. Particolare n. 14221 e Reg. Generale n. 20780, pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, Repertorio 1981 del 11.02.2021, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobiliare**.
- ⇒ Atto esecutivo o cautelare trascritto il 12.04.2021 Reg. Particolare n. 18715 e Reg. Generale n. 27122, pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, Repertorio 61570 del 5.03.2021, derivante da **Verbale di Pignoramento Immobiliare**.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



Vincoli

Nessuno.

Oneri giuridici

Nessuno.

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo

– situazione debitoria condominiale dell'esecutato – copia regolamento condominiale).

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

1. Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie € 1.200,00 c.a. annue;
2. Esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente _ Non pervenuta nessuna informazione in merito;
3. Millesimi di proprietà _ Non pervenuta nessuna informazione in merito;
4. Spese straordinarie deliberate _ Non pervenuta nessuna informazione in merito.

6.1 Spese di gestione condominiali

Circa € 1.200,00 annue.

Cause in corso

Non pervenuta nessuna informazione in merito.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non pervenuta nessuna informazione in merito.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

E' stato possibile appurare dall'interrogazione effettuata presso i servizi on line del Comune di Milano i titoli edili rilasciati. Si riporta quanto segue (doc. 9 _ accesso agli atti di fabbrica).

Pratiche edilizie

- L'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;
- Nulla Osta del 27.04.1927 _ Atti N. 62969/1927;
- Autorizzazione Verbale del 31.05.1951;
- Licenza di Occupazione N. 178 _ Atti N. 62969/11740/1927 del 5.03.1929;
- Licenza di Occupazione N. 232 _ Atti N. 140127 P.G. _ N. 29465 E.P. del 27.02.1954.

7.2 Conformità edilizia

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta coincide.

7.3 Conformità catastale

Per quanto concerne la planimetria catastale è stata reperita presso il N.C.E.U. Prot. T341776 del 13.07.2022 e allegati alla presente (doc. 10 _ planimetria catastale).

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

Regolarizzazioni

Nessuna.

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



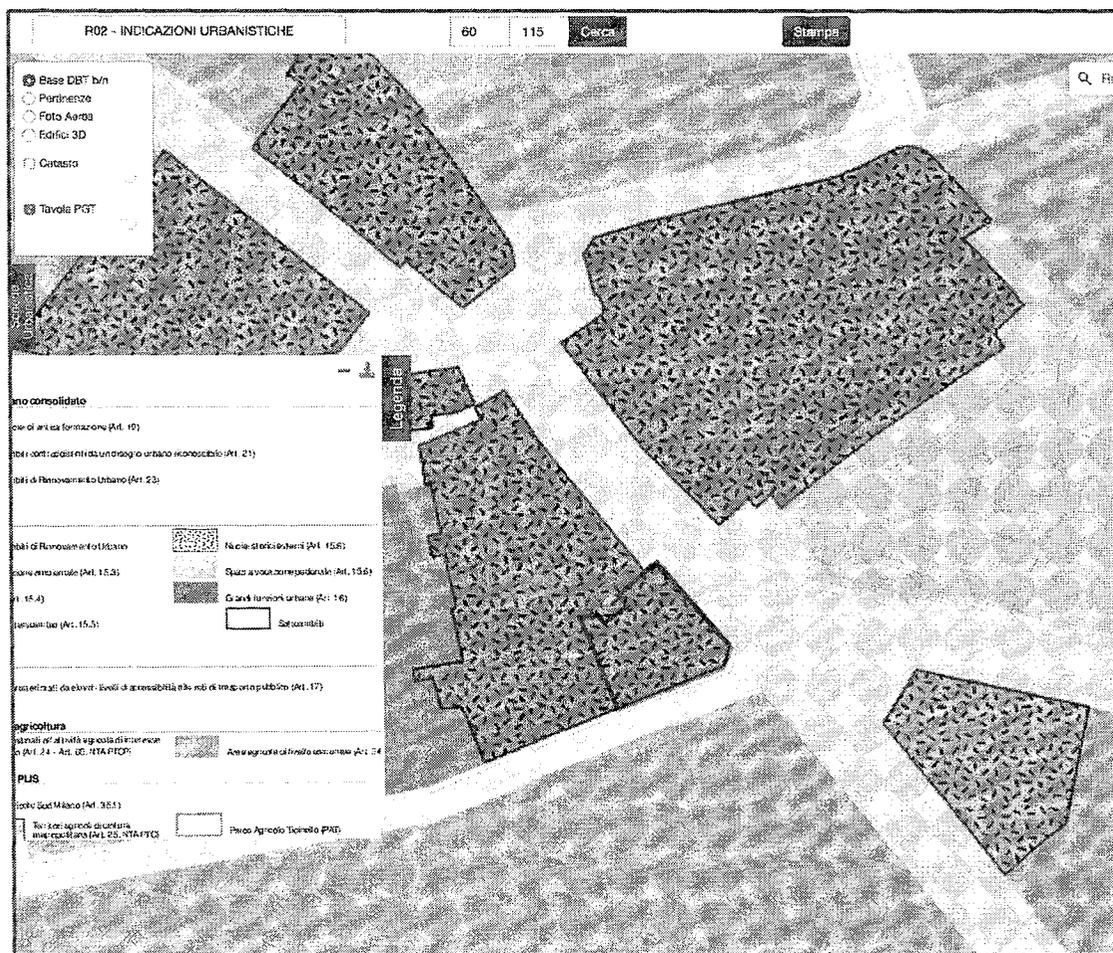
7.4 Conformità urbanistica

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

PR _ R02 _ **Indicazioni urbanistiche**

TUC _ **Tessuto Urbano Consolidato**

Rigenerazione _ Nuclei storici esterni art. 15.6



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



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info 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:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione _ P2T	51,00	1	51,00	Nord	scarse
Totale			51,00		

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

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

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

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

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



9.2 Fonti di informazioni

- Borsino immobiliare;
- Rilevazione prezzi di mercato II° semestre 2021 - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- Consultazione Valori Immobiliari dichiarati - O.M.I. Agenzia del Territorio;
- TeMA S.C.p.A. – Azienda della Camera di Commercio di Milano – FIAIP;
- Agenzie Immobiliari della zona oggetto di valutazione.

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda m ²	Valore Intero medio ponderato al m ²	Valore diritto e quota 100%
Abitazione	unità P2	51,00 m ²	€ 2.500,00	€ 127.500,00

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
- € 6.375,00
- Spese tecniche di regolarizzazione **edilizia e catastale** Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente
Non pervenute
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente
- € 1.000,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **valutato a corpo** e non a misura:
€ 120.125,00 arrotondato **€ 120.000,00**

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:
- € 101.000,00 arrotondato **€ 101.000,00**

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oomilano.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 risulta locato. E' congruo sia il canone di locazione nonché il calcolo dell'indennità.

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. 11 _ 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 & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info 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 29.08.2022

l'esperto estimatore
dott. Arch. Giuseppe Barone



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



Tribunale Ordinario di Milano

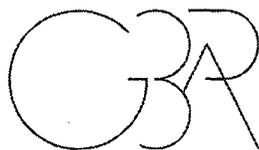
Procedura di Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale N. 237+315.2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

Relazione di Stima

INTEGRAZIONE Solaio _ Cat. C/2 _ Via Giorgio Stephenson, 2 _ Milano



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Dott. Giuseppe Barone
architetto & agronomo

Albo C.T.U. Architetto n. 15.129 _ Sezione Civile _ n. 1.369 _ Sezione Penale

Albo C.T.U. dott. Agronomo n. 14.210 _ Sezione Civile

Ordine degli Architetti n. 19937 di Mi _ Ordine dei Dottori Agronomi n. 1195 di CT

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano

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



Indice Sintetico

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

Locale deposito sito in Via Giorgio Stephenson, 2 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 60, particella n. 115 **sub 713**, piano P5, categoria C/2, classe 3, consistenza 7,00 m², superficie catastale 8,00 m², rendita € 10,85.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	60	115	713	C/2	3	7,00 m ²	8,00 m ²	€ 10,85

- **Stato occupativo**

Al momento del sopralluogo, l'immobile NON risulta occupato dall'esecutato.

- **Contratti di locazione in essere**

nessuno in data anteriore alla
trc

- **Quote**

Proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutato.

- **Comproprietari**

Nessuno

- **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € /;

da occupato: € /.

- **Criticità da segnalare**

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

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



a. Premessa

La presente relazione di stima è integrazione della perizia estimativa già precedentemente depositata agli atti.

Di fatto, per un refuso con gli Atti di Pignoramento (essendo due procedure riunite), nella precedente relazione è stata stimata solo l'**abitazione individuata con sub 714**.

Piuttosto, non è stato riportato né stimato il **sub 713 relativo al locale deposito** (soffitto di pertinenza) che, con la presente relazione si integra.

Inoltre si precisa che, si ritiene superfluo dover "ripetere" e/o ricopiare" le risposte ai quesiti posti dalla Sezione al fine della stima poiché trattasi dello stesso immobile e/o debitore esecutato.

Pertanto, si procederà ad integrare solo le parti relative alla descrizione nonché alla consistenza e alla valutazione.

Relazione di Stima

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

Locale deposito sito in Via Giorgio Stephenson, 2 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 60, particella n. 115 **sub 713**, piano P5, categoria C/2, classe 3, consistenza 7,00 m², superficie catastale 8,00 m², rendita € 10,85.

1.1.1 Caratteristiche dell'immobile

Il locale deposito per meglio dire "soffitto" è parte pertinenziale all'abitazione. Di fatto, nelle "vecchie" schede e/o planimetrie catastali si riportava l'abitazione con annessa pertinenza (cantina e/o soffitto).

Ad oggi, quando si procede all'aggiornamento nelle schede e visure catastali, l'abitazione e la rispettiva pertinenza riportano identificativi differenti ma, di fatto pertinenze.

Ebbene, il sub 713 in oggetto, è la soffitta di pertinenza all'abitazione posta al piano quinto.

Una volta sbarcati con l'ausilio dell'ascensore e/o scale condominiali al piano quarto, si continua a percorrere una rampa di scala (limitrofa all'ascensore che giunge nei locali all'interno del c.d. sotto tetto e/o soffitto).

Di fatto, trattasi di un locale unico che è la proiezione delle soprastanti falde di copertura.

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

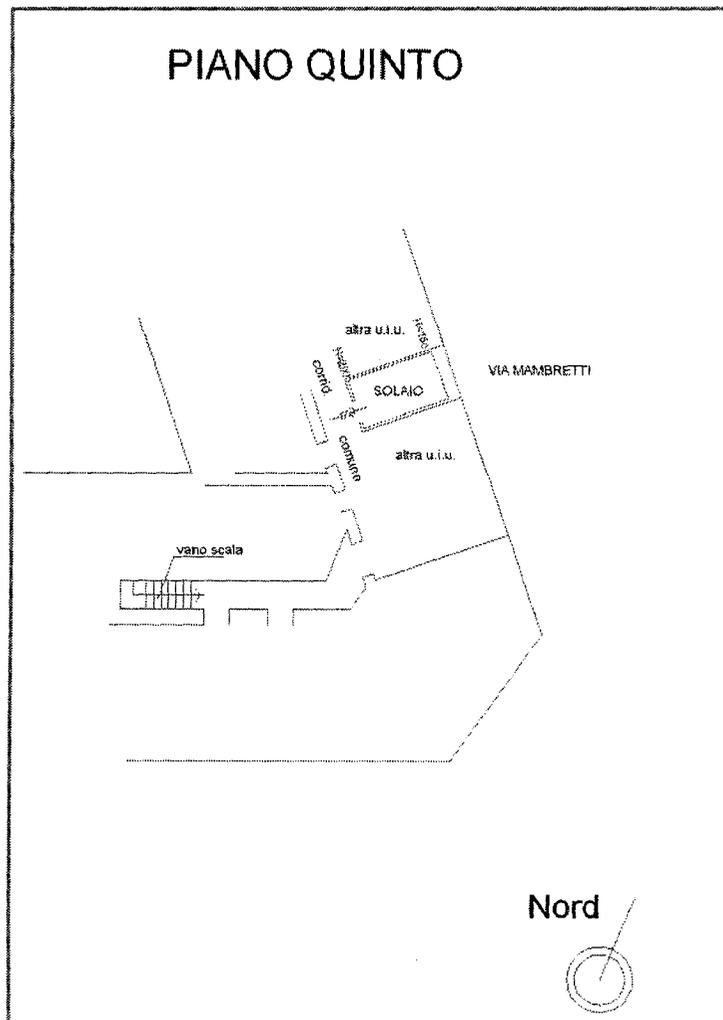


La copertura appoggia su muri portanti, della tipologia costruttiva ante '67 che, a sua volta delimitano alcune zone.

Il soffitto, al momento del sopralluogo si presentava in totale stato di degrado, non occupato da nessuno dei condomini (praticamente completamente libero) ma, soprattutto, non risulta delineato, con i rispettivi tramezzi, così come riportato nella planimetria catastale.

Soffitto: Essendo posto sotto falda, il soffitto di pertinenza presenta altezze diverse che variano da un min di 1,50 c.a. (punto più basso della falda) a 2,00 m c.a.

Al fine di rendere più comprensibile la descrizione e l'ubicazione rispetto il resto del condominio, si ritiene opportuno riportare la rappresentazione grafica della planimetria catastale.



Img. 1 _ rappresentazione grafica della planimetria catastale



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

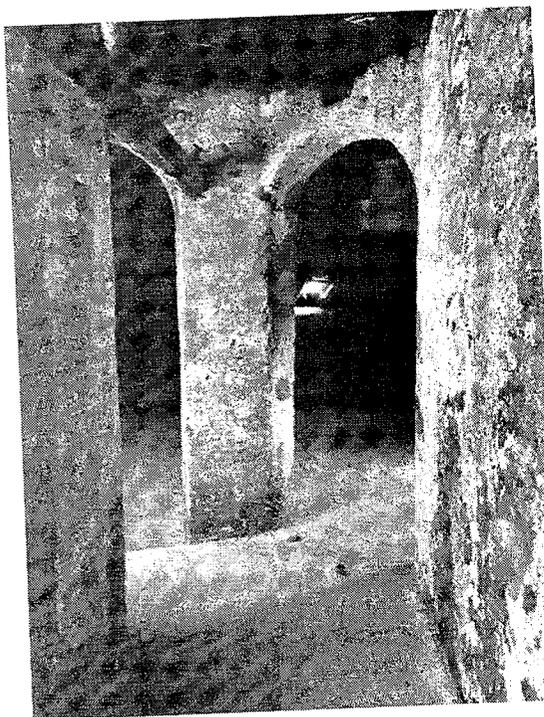
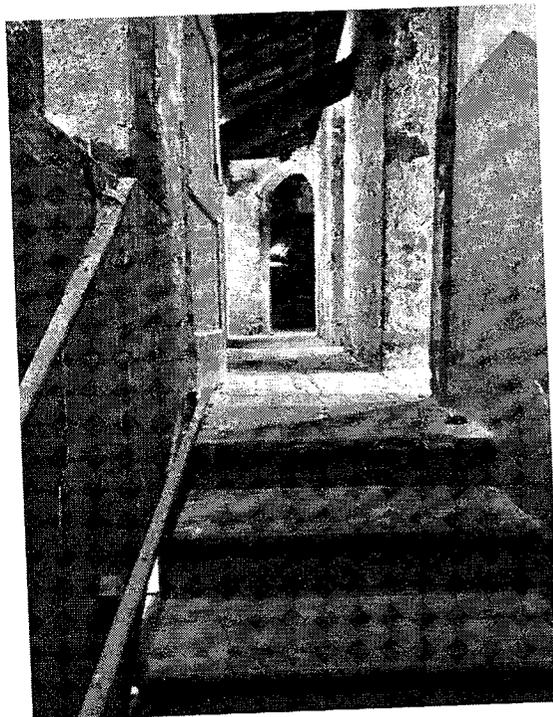
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

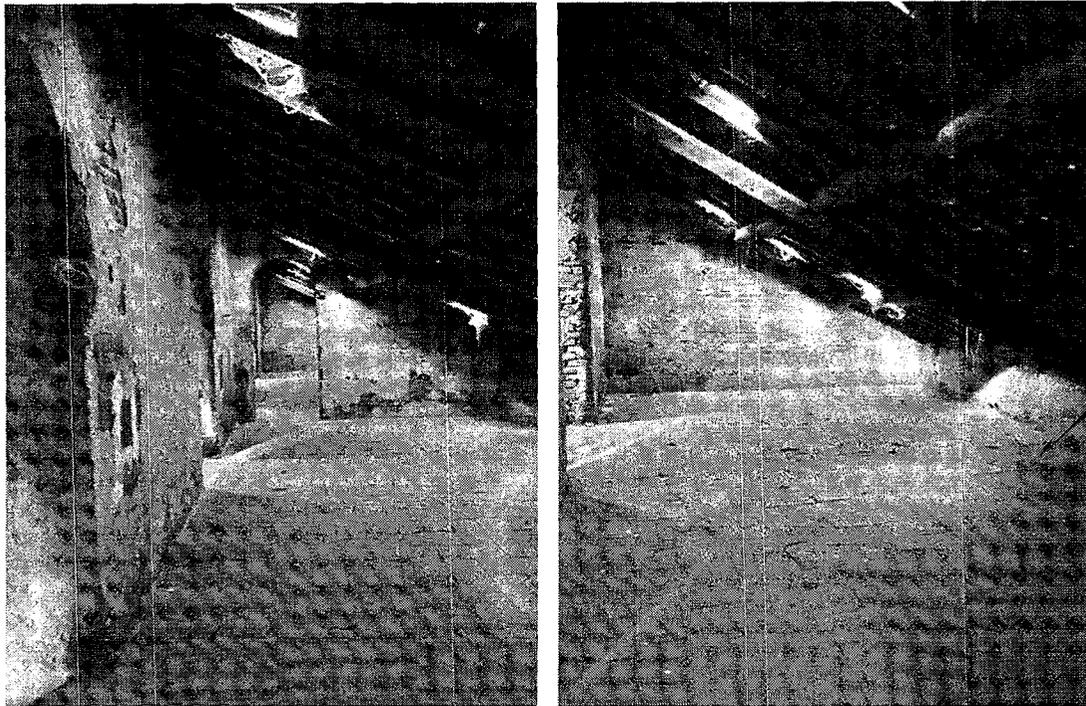


1.1.2 Rilievo fotografico

Si riporta in breve, il rilievo fotografico del solaio.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense
Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)
info giuseppe.barone@hotmail.it _ PEC: barone.19937@oamilano.it



Si ribadisce quanto espressamente riportato, si noti come l'intero "solaio" non è delimitato così come rappresentato in planimetria catastale. Di fatto è unico ambiente. La parte relativa alla stima non risulta delimitata da eventuali tramezzature.

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. T12339 del 3.03.2023 (doc. 1 _ visure storiche per immobile).

Locale deposito _ Via Stephenson, 2 Milano

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Milano	60	115	713	C/2	3	7,00 m ²	8,00 m ²	€ 10,85

GBR

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



Dati derivanti da:

Situazione dell'Unità immobiliare dal 9.11.2015

⇒ Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'Unità immobiliare dal 11.04.2009

⇒ Variazione di Classamento Pratica n. MI0310976 (n. 26521.1/2009);

Situazione dell'Unità immobiliare dal 11.04.2008

⇒ Identificazione cantina e sottotetto, Pratica MI0338134 (n.2574.1/2008).

1.4 Coerenze

- Confini dell'solaio in senso orario:

Via Mambretti, altra U.I.M, corridoio comune, altra U.I.M..

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.

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

1.6 Conformità catastale

Per quanto concerne la planimetria catastale è stata reperita presso il N.C.E.U. Prot. T13190 del 3.03.2022 e allegati alla presente (doc. 2 _ planimetria catastale).

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

Come espressamente detto, il solaio NON risulta delineato così come piuttosto viene rappresentato nella planimetria catastale.

Regolarizzazioni

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

Inoltre, occorre aggiornare e produrre la planimetria catastale al N.C.E.U. con apposita presentazione modello DOCFA, pagando un onere di circa € 500,00 (oneri comprensivi di professionista abilitato).Concludendo, per la regolarizzazione dell'immobile, il costo complessivo è di **€ 3.000,00** circa..

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

info 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:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Solaio	8,00	,3	2,40	Nord	scarse
Totale			2,40		

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 & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



9.2 Fonti di informazioni

- Borsino immobiliare;
- Rilevazione prezzi di mercato I° semestre 2022 - 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

Si ribadisce quanto espressamente soprariportato, il locale deposito per meglio dire "soffitto" è parte pertinenziale all'abitazione. Di fatto, nelle "vecchie" schede e/o planimetrie catastali si riportava l'abitazione con annessa pertinenza (cantina e/o soffitto).

Ad oggi, quando si procede all'aggiornamento delle schede e visure catastali, l'abitazione e la rispettiva pertinenza riportano identificativi differenti ma, di fatto pertinenze.

Ebbene, il sub 713 in oggetto, è la soffitta di pertinenza all'abitazione posta al piano quinto.

Per il motivo suesposto, la soffitta a parer dello scrivente NON ha nessun valore "aggiuntivo" se non quello già determinato nella precedente perizia.

La motivazione che spinge allo scrivente di NON dovere dare nessun valore commerciale è anche dettata dal fatto che:

- La superficie commerciale è di circa 2,40m;
- Il Valore di Mercato €/m² è di 2.500,00;
- Provando a ricavarne il totale;
- Decurtando le rispettive regolarizzazioni (€ 3.000,00 c.a.);
- Applicando gli adeguamenti 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;
- Decurtando eventuali spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente;

Si giunge alla conclusione che, è meglio inserire in unico lotto (abitazione + soffitto) riportando i valori già precedentemente stimati.



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



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.

- 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 4.03.2023

l'esperto estimatore
dott. Arch. Giuseppe Barone

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



Documentazione allegata

- | | | |
|----|------------------------------|---------|
| 1. | Visure storiche per immobile | pag. 11 |
| 2. | Planimetria catastale | pag. 14 |



Allegato n. 1

Visura storica per immobile



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



Tribunale Ordinario di Milano

Procedura di Esecuzioni Immobiliari

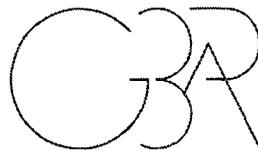
Ruolo Generale N. 237+315.2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

Relazione di Stima

Chiarimenti post Udienza del 30.03.2023

Solaio _ Cat. C/2 _ Via Giorgio Stephenson, 2 _ Milano



Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Dott. Giuseppe Barone
architetto & agronomo

Albo C.T.U. Architetto n. 15.129 _ Sezione Civile _ n. 1.369 _ Sezione Penale
Albo C.T.U. dott. Agronomo n. 14.210 _ Sezione Civile

Ordine degli Architetti n. 19937 di MI _ Ordine dei Dottori Agronomi n. 1195 di CT

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano

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



a. Premessa

Alla luce dell'udienza tenutasi il 30 Marzo 2023, si riportano i chiarimenti richiesti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene

Locale deposito sito in Via Giorgio Stephenson, 2 in Milano, individuata al N.C.E.U. al foglio n. 60, particella n. 115 **sub 713**, piano P5, categoria C/2, classe 3, consistenza 7,00 m², superficie catastale 8,00 m², rendita € 10,85.

Spese inerenti la regolarizzazione

Come precedentemente affermato, l'immobile presenta delle difformità catastali.

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

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

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

Valutazione solaio

- Premesso che, la **regolarizzazione catastale** della soffitta è pari a **€ 3.000,00**;
- Ancora prima della regolarizzazione catastale, occorre considerare la concreta realizzazione dei tramezzi, di una porta, di un punto luce al fine di poter delimitare e poi effettivamente realizzare la porzione di solaio attualmente di proprietà del debitore esecutato;
- Queste ultime opere murarie ammontano a **€ 3.000,00** c.a. (valutazione c.d. "a corpo");
- In definitiva, sommando i costi della regolazione catastale ai costi delle opere murarie si giunge ad un **costo complessivo pari a € 6.000,00**;
- La superficie commerciale è di circa 2,40m;
- Il Valore di Mercato €/m² è di 2.500,00;

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



- Provando a ricavarne il totale e decurtando i rispettivi costi il tutto si azzera € 6.000,00 (regolarizzazione + opere murarie) - € 6.000,00 (valore di mercato) = € 0,00;
- Ad ogni modo, considerando l'utilità di avere una soffitta "di pertinenza" ad uso esclusivo dell'abitazione, lo scrivente ritiene opportuno attribuire alla stessa un **valore di mercato pari a € 1.000,00.**

Informazioni condominiali

Dopo diversi solleciti, si riporta integralmente quanto ricevuto dall'Amministrazione condominiale.

Aggiornamento pendenze condominiali per Tribunale di Milano CTU RG 237.2021 _

Buongiorno Arch. Barone, come da richiesta inoltro quanto segue:

1_Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;
Circa 1.200 euro

2.Eventuali spese straordinarie già deliberate;
NO

3.Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna (a ritroso dalla data odierna);
Euro 3.739,66

4.Eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile in oggetto o alle parti comuni dell'edificio;
No

5.Millesimi di proprietà;
16,000 /1000,000 mm

4_Copia del Regolamento di Condominio;
Allego alla Mail

5.Se siete in possesso della Licenza Edilizia e/o Concessione edilizia e/o Certificato di Abitabilità/Agibilità, in caso affermativo se ne richiede copia;
No

6.Se siete in possesso del Certificato di Idoneità Statica, in caso affermativo se ne richiede copia;
Allego alla Mail

7. Se siete in possesso del certificato APE / ACE, in caso affermativo se ne richiede copia.
No

Grazie e cordiali saluti
Rag. Alessandro Spataro
STUDIO SPATARO
consulenza di architettura e ingegneria

Si allegano alla presente:

1. Regolamento Condominiale;
2. Certificato di Idoneità Statica;
3. Atto di Provenienza;

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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



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 2.05.2023

l'esperto estimatore
dott. Arch. Giuseppe Barone

Studio di Architettura & Ingegneria Forense

Via Privata Tanaro, 19 _ 20128 Milano (MI)

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

