

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da: **B.P.M. SPA**

contro:

**N° Gen. Rep. 508/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **21 MARZO 2019 – ORE 11,00**

Giudice Delle Esecuzioni: **D.SSA CATERINA TRENTINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Evasio Turchi  
**Codice fiscale:** TRCVSE49D28C986J  
**Studio in:** V.le Abruzzi n. 13/A - 20131 Milano  
**Telefono:** 02-954205328 – Cell. 348-2940199  
**Email:** info@studioturchi.com  
**Pec:** Evasio.turchi@pct.pecopen.it



## **ELENCO ALLEGATI**

- 1) Certificato contestuale di residenza e famiglia
- 2) Visure e schede catastali
- 3) Risposta dell'Agazia delle Entrate
- 4) Visure ed elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli
- 5) Comunicazione dell'Amministratore condominiale
- 6) Atto notarile di provenienza
- 7) D.I.A. e Comunicazione di fine lavori certificazione di collaudo finale
- 8) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie **su foglio separato**
- 9) Descrizione del bene immobiliare con identificazione catastale e coerenze **su foglio separato**
- 10) Lettera di accompagnamento della relazione peritale inviata agli esecutati e ricevute PEC Avvocati
- 11) Fotografie e piantina appartamento



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via Privata Calizzano n. 19 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: A – Appartamento ad uso residenziale con annessi cantina e box-auto

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A3]

Dati Catastali: foglio 15, particella 184, subalterno 24

Corpo: B – Box-auto

Categoria: C/6

Dati catastali: foglio 15, particella 185 – subalterno 4

### 2. Stato di possesso

Corpo: A – Appartamento – Occupato direttamente dagli esecutati

Corpo: B – Box-auto – Occupato direttamente dagli esecutati

### 3. Accessibilità degli immobili A-B ai soggetti diversamente abili: SI'

### 4. Creditori Iscritti

BPM S.P.A. – Creditore Procedente

CONDOMINIO VIA VAL DI BONDO – EDIFICIO 30 – Creditore Iscritto non intervenuto

### 5. Comproprietari: Nessuno

### 6. Continuità delle trascrizioni: SI

### 7. Prezzo degli immobili:

Prezzo da libero: € 179.360,00

Prezzo da occupato: € 152.456,00



**Beni in Milano (Milano)**  
**Via Privata Calizzano n. 19**

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A – Appartamento** ad uso abitativo con annessa cantina  
**Identificativo corpo: B – Box-auto**

**Quota e tipologia del diritto**

Nessuno

**(ALL. N. 1 – Certificato contestuale di residenza e famiglia)**

**Identificati al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

**Identificati**

**Corpo A: Appartamento:**

Al foglio 15, particella 184, subalterno 24, indirizzo Via Privata Calizzano n. 19, piano P.5°-7°, Comune Milano, categoria A/3, classe 4, consistenza Vani 4,5, superficie catastale mq. 65, rendita catastale = Euro 604,25

**Nota:** In data 08/02/2008 è stata presentata una nuova scheda catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni – Prot. n. MI 0113224 in atti del 08/02/2008 n. 8816.1/2008.

**Corpo B: Box-auto**

Al foglio 15, particella 185, subalterno 4, indirizzo Via Privata Calizzano n. 19, piano S1, Comune di Milano, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 15, rendita catastale = Euro 87,54



**Derivanti da:**

Atto di compravendita stipulato in data 20 Luglio 1988 a firma del Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in Cesano Maderno (Mi) - Rep. n. 6244/1621 - trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 22 Luglio 1988 ai nn. 33372/23086.

**Confini:**

**Dell'appartamento**

A Nord - Vano scala comune e proprietà di terzi  
A Est - Cortile comune al mapp. 183  
A Sud - Cortile comune al mapp. 183  
A Ovest - Cortile comune al mapp. 183

**Della cantina**

A Nord - Proprietà di terzi  
A Est - Cortile comune al mapp. 183  
A Sud - Locale macchine – ascensore  
A Ovest - Corridoio comune dal quale si accede

**Del box-auto**

A Nord - Corsello comune d'accesso ai box-auto  
A Est - Proprietà di terzi  
A Sud - Proprietà di terzi  
A Ovest - Proprietà di terzi

**(ALL. N. 2 - Visure e scheda catastale)**

**Conformità catastale: SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto è costituito da un appartamento residenziale sito al P.5° composto da due locali oltre servizi, con ascensore, con annessa cantina al P.7° (sottotetto) e da box-auto al PS1.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti e non.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è servita da negozi, asili nido, scuole d'infanzia primarie e secondarie di 1° grado.

**Principali collegamenti pubblici:** La zona è servita da MM3 (gialla) e da autobus.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupati direttamente dagli esecutati.

**NOTE:**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate relative all'eventuale esistenza di contratti di locazione non risultano contratti registrati a nome degli esecutati per le unità immobiliari oggetto della presente procedura.

**(ALL. N. 3 - Risposta dell'Agenzia delle Entrate)**



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria attiva a favore** della Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L. di Milano **contro** , derivante da: Ipoteca volontaria  
- Importo ipoteca: € 112.500,00 - Importo capitale: € 75.000,00 - a rogito del Dott. \_\_\_\_\_ - Notaio in Milano - stipulato in data 03/08/2012 ai nn. 138272/12359 - Iscritto presso l'Agencia delle Entrate - Milano 1 in data 07/08/2012 ai nn. 43238/6685.

- **Ipoteca giudiziale attiva a favore** del Condominio di Via Val di Bondo 21 - Edificio 30 con sede in Milano **contro** , derivante da: Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: € 14.500,00 - Importo capitale: € 12.210,74 - a rogito Atto Giudiziario - Tribunale di Milano - stipulato in data 30/12/2013 - Rep. n. 142 - iscritto presso l'Agencia delle Entrate - Milano 1 in data 25/11/2015 ai nn. 67010/11156.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento a favore** di BPM S.P.A. di Milano **contro** , derivante da: Verbale di pignoramento - a rogito di Atto Giudiziario in data 03/03/2018 ai nn. 8018 - trascritto presso l'Agencia delle Entrate - Milano 1 in data 13/04/2018 ai nn. 30400/21719.

**(ALL. N. 4 - Visure ed elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli)**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.



**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

Per l'appartamento: circa € 1.662,00

Per il box-auto: circa € 84,00

**Spese condominiali scadute:**Nessuna

**(ALL. N. 5 – Comunicazione dell'Amministratore condominiale)**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

Nel ventennio la proprietà è stata

, gli immobili gli sono pervenuti con Atto di compravendita stipulato in data 20/07/1988 a firma del Notaio – Notaio in Cesano Maderno – Rep. n. 6244/1621 –

trascritto in data 22/07/1988 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 33372/023086

**(ALL. N. 6 - Atto di provenienza).**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dalle visure eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano è risultato che il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1° Settembre 1967.

In data 21/02/2007

presentato al Comune di

Milano una D.I.A. per l'esecuzione di opere all'interno dell'appartamento (P.G. n. 177434/2007).

In data 09/05/2008 gli stessi hanno presentato sempre al suddetto Ufficio una Comunicazione di fine lavori con Certificazione di collaudo finale - (P.G. n. 415421/2008) dichiarando che in data 16/04/2007 tutti i lavori erano stati terminati.

**(ALL. N. 7 – D.I.A. e Comunicazione di fine lavori certificazione di collaudo finale).**

**7.1 Conformità edilizia: SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA**

**7.2 Conformità urbanistica: SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA**



**Descrizione: Abitazione ad uso residenziale con annessa cantina e box-auto**

Il corpo è costituito da un appartamento posto al P.5° e composto da due locali oltre servizi, con annessa cantina al P.7° (sottotetto) e box-auto al PS1..

Il fabbricato dove sono ubicate le unità immobiliari è costituito da n. 7 piani fuori oltre al P. Seminterrato, **con ascensore** ed è stato edificato prima del 1° Settembre 1967.

L'altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,90.

L'altezza interna della cantina al P. sottotetto è di mt. 2,30 all'ingresso, di mt. 1,50 al centro e di mt. 0,40.

L'altezza interna del box-auto è di mt. 2,50.

**Superficie complessiva di circa mq 78,00**

**Stato di manutenzione generale: discreta**

**Condizioni generali dell'immobile:**

I prospetti della palazzina sono rivestiti con piastrelle tipo mattoncino.

Il portone d'ingresso del fabbricato è in ferro e vetro a doppia anta.

La pavimentazione interna dell'ingresso condominiale è in marmo del tipo alla palladiana e le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

La scala comune è interna, a rampe parallele in c.a. con gradini rivestiti in marmo con parapetti in ferro.

E' presente l'ascensore.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>balconi con struttura in latero-cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce e plinti isolati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>interna a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a. rivestite in marmo</b> ubicazione: <b>interna al condominio</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in mattoni pieni e pilastri in c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>





**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>serramenti in alluminio con vetro doppio</b> materiale: <b>alluminio con vetro doppio</b> protezione: <b>tapparelle in plastica</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>in legno a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>piastrelle del tipo mattoncino</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica in tutto l'appartamento</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacati al civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro a doppia anta</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna a rampe parallele</b> rivestimento: <b>rivestite in marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>buone</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in plastic e cemento</b> recapito: <b>collettore</b> ispezionabilità: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>discrete</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia con tubazioni rivestite</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame rivestiti</b> condizioni: <b>buone</b>
Idrico	tipologia: <b>con tubazioni sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b>



Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b>
Telefonico	<b>assente</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Si è tenuto conto:  
dell'ubicazione ed orientamento verso il centro città, dell'epoca di costruzione del fabbricato ed avuto riguardo dei prezzi praticati in luogo per immobili.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1  
Uffici del Registro di Milano  
Ufficio tecnico del Comune di Milano  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
OMI-Agenzia delle Entrate e TeMA-Borsa Immobiliare  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Valore minimo : Euro 2.000,00  
Valore massimo : Euro 2.600,00  
iBox-auto : A corpo 25.000,00

**8.3 Valutazione corpi:****A - Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annessa cantina e box-auto (C/6)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento ad uso residenziale	78,00	€ 2.100,00	€ 163.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 163.800,00
Valore corpo – <b>Box-auto</b>			€ 25.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 188.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A – App.to res.le	Abitazione di tipo economico [A3]	78,00	€ 163.800,00	€ 163.800,00
B – Box-auto	C/6	A corpo	€ 25.000,00	€ 25.000,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 9.440,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	€ 0,00

**Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:	<b>€ 179.360,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 152.456,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	<b>€ 179.360,00</b>

Data di generazione  
30-01-2019

L'Esperto della stima  
**Arch. Evasio Turchi**

