

# RELAZIONE DI STIMA

**TRIBUNALE DI MILANO \* SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G. n. 23/2011**

**CARISSIMI Emanuela - CALEMBO Mara**  
c/o STUDIO LEGALE Avv. ti CARISSIMI - CALEMBO

**INTERVENUTI**  
**CONDOMINIO VIA CAROZZI 30**

contro



- **Giudice Esecutore:** Dott. **Francesca Romana BISEGNA**
- **C.T.U.:** Arch. **Anita SCHIVO**



**INDICE:**

- 1) PREMESSE
- 2) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO
- 3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA
- 4) ISPEZIONI CATASTALI ED IPOTECARIE
- 5) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
- 6) CERTIFICAZIONE EDILIZIA
- 7) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E SUPERFICI
- 8) CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
- 9) UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA
- 10) COERENZE
- 11) VALUTAZIONE
- 12) CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 13) COSTI PREVISTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- 14) RISCONTRO DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- 15) SCHEDA RIASSUNTIVA

**1) - PREMESSE :**

La sottoscritta:

Dott. Arch. Anita SCHIVO, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano - posizione n. 5885, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Civile di Milano al n. 7700 e Penale al n. 279, al Collegio Lombardo Consulenti ed Esperti al n. 4599 ed all'Albo Certificatori Energetici accreditati in Regione Lombardia al n. 21329 - con studio in Milano - Via Felice CASATI n. 1/A, telefono/telefax 02/29.51.32.22 - Cellulare 338/71.89.992 [anitaschivo@yahoo.it](mailto:anitaschivo@yahoo.it) - Pec [schivo.5885@oamilano.it](mailto:schivo.5885@oamilano.it)

con riferimento all'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Francesca Romana BISEGNA con ordinanza del 10.10.2013 e successiva accettazione e giuramento in data 08.11.2013;

- verificata la documentazione ipo-catastale, acquisite planimetria e visura storica aggiornata all'attualità;
- inviata raccomandata A/r all'Esecutato in data 16.12.2013 (restituita al mittente per compiuta giacenza) nonché al legale del Creditore Procedente (restituita al mittente per trasferimento studio), (corrispondenza anticipata all'Esecutato a mezzo posta prioritaria ordinaria) (ALLEGATO 4);
- effettuati gli opportuni accertamenti e sopralluogo esterno in data 27.12.2013;
- nominata la SIVAG in data 03.02.2014 per gli adempimenti volti ad accedere all'immobile;
- eseguito sopralluogo interno in data 03.03.2014, alla presenza di incaricato SIVAG, nonché di persone di nazionalità egiziana, una delle quali qualificatasi fratello del sig. \_\_\_\_\_ d, locatario dell'unità immobiliare con contratto di comodato stipulato il 19.02.2013;
- rilevato che il laboratorio risulta essere stato concesso in locazione nel febbraio 2013 al sig. \_\_\_\_\_ d con contratto verbale (codice tributo 109T, richiesto all'Agenzia delle Entrate) (ALLEGATO 11);
- riscontrate difformità nella distribuzione interna degli spazi tra la planimetria catastale e lo stato di fatto a seguito di realizzazione di tavolati;

descrive di seguito la valutazione dell'unità immobiliare sita in MILANO - Via Giuseppe CAROZZI n. 30 - piano seminterrato.

**2) - ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO - QUOTA PIGNORATA 100/100:**

"Indichi il C.T.U. quali siano gli estremi dell'Atto di Pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)":

**ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - PROCEDURA R.G. 23/2011**

- RICHiesto da: **CARISSIMI Emanuela e CALEMBO Mara**, avvocati in proprio, con studio in Basiglio - Milano - Residenza Sorgente n. 212;
- A CARICO di: \_\_\_\_\_ - **Proprietario 1000/1000**
- Quota colpita dal Pignoramento 100/100 a carico di'

**IMMOBILI PIGNORATI:**

- 1) **LABORATORIO C/3**, in MILANO - Via Giuseppe CAROZZI n. 30 - piano S1

ESTREMI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO: Reg. Gen. 5546 - Reg. Part. 3772 del 01.02.2011  
 UFFICIALE GIUDIZIARIO: Repertorio 12297 del 13.12.2010

- QUOTA COLPITA DAL PIGNORAMENTO: 1000/1000 -

**3) - ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:**

L'unità immobiliare è stata acquistata da \_\_\_\_\_ con Atto di compravendita del 16.11.2005 al Rep. N. 21743 - Racc. N. 3830 - Notaio in Milano - Daniela DE SIMONE (ALLEGATO 3) - Registrato il 02.12.2005 al n. 15362 - S.IT - e trascritto alle Conservatorie dei Registri Immobiliari - Milano 1 - il 05.12.2005 ai nn. 51732/93093,

Alla stipula dell'atto era presente pure la moglie del Sig. \_\_\_\_\_ - intervenuta al solo fine di dichiarare che il bene acquistato non è compreso nella comunione legale dei beni, ma escluso da tale regime in quanto destinato alla conduzione di azienda non facente parte della comunione e comperato con i proventi della stessa.

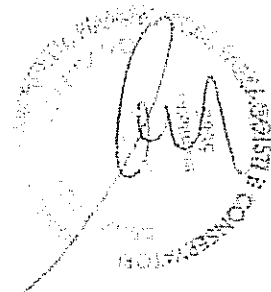
**4) - ISPEZIONI CATASTALI ED IPOTECARIE:**

**ISPEZIONI CATASTALI**

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta identificato all' N.C.E.U. come segue:

**LABORATORIO** sito in MILANO - Via Giuseppe CAROZZI n. 30 - Piano S1:

Foglio	463
Mappale	7
Sub.	706
Categoria	C/3
Classe	8
Consistenza mq	86
Rendita Euro	302,02



Si allega visura storica aggiornata e planimetria catastale (ALLEGATO 2)

**INTESTAZIONE CATASTALE:**

- C.F. n. \_\_\_\_\_ Proprietario per 1000/1000

## ISPEZIONI VENTENNALI IPOTECARIE PER SOGGETTO (ALLEGATO 1)

) - QUOTA PROPRIETA' 1/1

Negli atti detto anche

### TRASCRIZIONI A FAVORE

30738-45377/21.10.1987

TRASCRIZIONE A FAVORE

51732-93093/05.12.2005

TRASCRIZIONE A FAVORE

Atto Notaio dr. DE SIMONE Daniela del 16.11.2005 - nn.21743/3830  
Acquisto unità oggetto di pignoramento in Milano

### TRASCRIZIONI CONTRO

14804-21252/28.05.1998

TRASCRIZIONE CONTRO

atto Notaio dr. CRESTETTO Roberta - Rep. 15113 del 21.05.1998  
Immobili in Milano

3772-5546/01.02.2011

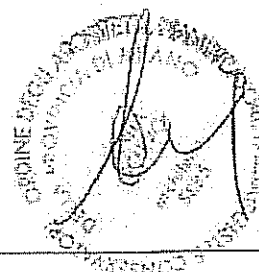
TRASCRIZIONE CONTRO

Tribunale di Milano Rep. 12297 del 13.12.2010  
Verbale di Pignoramento

42178-58364/20.11.2012

TRASCRIZIONE CONTRO

Tribunale di Milano Rep. 18251 del 01.10.2012  
Verbale di Pignoramento



### ISCRIZIONE CONTRO

23030-93094/05.12.2005

ISCRIZIONE CONTRO

Atto Notaio dr. DE SIMONE Daniela del 16.11.2005 - nn. 21744/3831  
Concessione a garanzia di mutuo fondiario

### **5) - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**

L'unità immobiliare di che trattasi fa parte di un condominio avente accesso da Via Giuseppe CAROZZI n. 30, con caratteristiche di tipo economico, edificato nel 1957/58.

Il fabbricato è posto in zona semi-periferica, non distante da via Bisceglie e via Zurigo, nelle immediate vicinanze di via Parri, via Berna e via Inganni, tra via Capinera, via Dell'Alodola e via Cicconi, non distante dal Giardino Alberto Moravia, in Comune di MILANO - Via Giuseppe CAROZZI n. 30, ben servito dai mezzi di trasporto pubblico di superficie e linea rossa della metropolitana, tra le stazioni di Inganni e Bisceglie.

### **6) - VERIFICHE CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE:**

In risposta a quanto indicato al punto n. 9 del quesito - presenza o meno di Certificazione energetica - la scrivente ha consultato l'archivio del Catasto Energetico, nonché contattato l'Amministratore del Condominio ed ha acquisito ACE del 09.12.2010.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato.

**CLASSE ENERGETICA G 79.15**

L'Amministratore del Condominio ha fornito al CTU copia dell'ACE - Protocollo 15146 - 032059/10 registrato il 09.12.2010 e valido (in assenza di modifiche agli impianti) fino al 09.12.2020, predisposto da Marco Antonio Bonfanti accreditato al n. 2510 (ALLEGATO 9).

**7) - DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E SUPERFICI:**

L'unità immobiliare oggetto di stima - sub. 706 - adibita a laboratorio - C/3 - è posta al piano seminterrato di stabile di tipo economico, ha accesso da scala interna al cortile condominiale di via Giuseppe CAROZZI n. 30 ed attualmente è composta da tre locali, una cucina ed un bagno, oltre ripostiglio abusivamente realizzati con divisori in cartongesso.

Si allega documentazione acquisita presso il Comune di Milano relativa all'improprio utilizzo come abitazione (ALLEGATO 10).

Sono state effettuate opere interne non conformi alla planimetria catastale.

Si allega documentazione fotografica interna ed esterna.

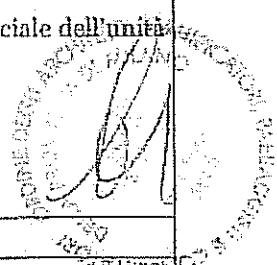
La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata secondo due procedimenti:

- il primo sulla scorta della planimetria catastale in scala 1:200, tenendo conto dei muri perimetrali per intero e della metà di quelli di confine,
- il secondo mediante misurazioni eseguite sul posto.

Il primo procedimento è stato utilizzato per la determinazione della superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare; il secondo quale criterio di riscontro.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

LABORATORIO Mq. 100.00 circa - catastali Mq. 86



**8) - CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:**

Il laboratorio si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed ha pavimenti in ceramica. I bagni e la cucina hanno rivestimenti e pavimenti in ceramica e sono dotati di sanitari e rubinetterie di tipo comune.

L'altezza dei locali è cm. 280

Gli intonaci sono realizzati al civile e le pareti tinteggiate con idropittura.

Le finiture interne risultano essere di tipo economico-civile.

I serramenti esterni sono in ferro, con vetri normali e inferriate di sicurezza.

Le porte interne sono in legno. La porta d'ingresso è blindata.

L'impianto elettrico è funzionante; l'impianto idrico-sanitario esistente.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico marca Ariston.

L'unità immobiliare oggetto di stima, è discretamente illuminata, con unica esposizione su cortile comune.

**9) - UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Il LABORATORIO, sito in Comune di MILANO - Via CAROZZI n. 30 - piano S1, risulta ubicato in zona semi-periferica, in prossimità di nodi di scambio della rete di trasporto pubblico e privato; il tessuto urbanistico è prevalentemente di tipo residenziale con una buona presenza di commerciale e terziario.

La zona, completamente urbanizzata, costituita da un'edilizia mista, sia di vecchia che recente costruzione, attualmente in fase di riqualificazione, è abbastanza richiesta sul mercato immobiliare che risulta essere dinamico, in presenza di una richiesta ed un'offerta bilanciate.

Nelle vicinanze i mezzi di trasporto pubblico rendono agevole il collegamento con le altre zone della città.

L'edificio condominiale ove è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è stato costruito in base alle licenze per costruzioni edilizie rilasciate dal Comune di Milano - prot. n. 21250.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento veniva indicata con destinazione laboratorio nella Licenza di occupazione del 1957.

Detta unità è stata oggetto di frazionamento - DIA PG 707409 del 02.07.2004, presentato da De Clara Domenico con Fine lavori e collaudo del 03.11.2004 - PG 1100015.

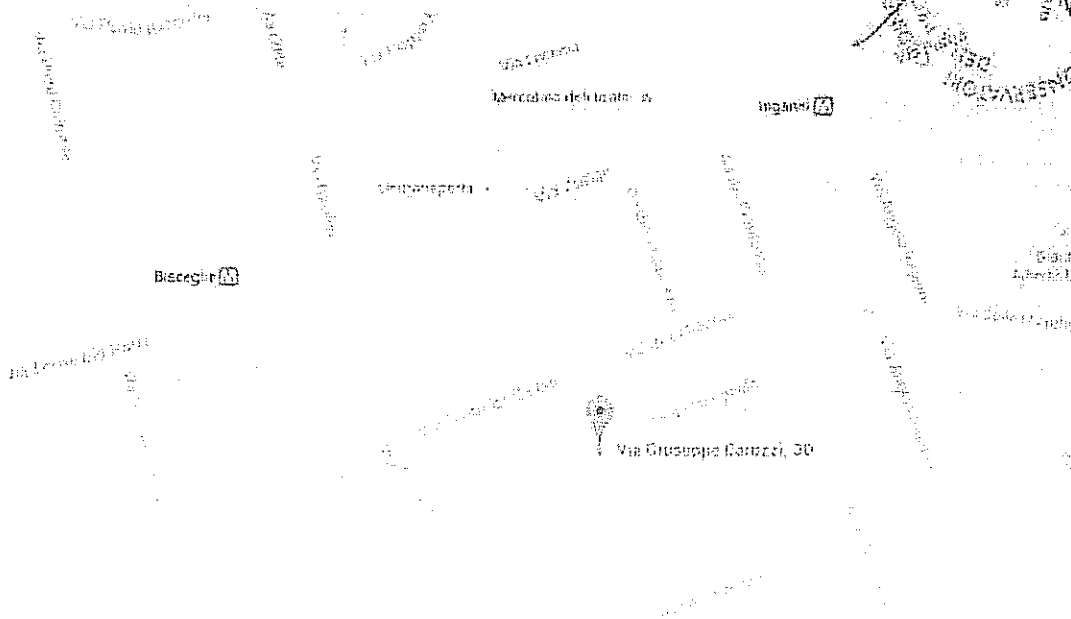
Tutti i predetti documenti acquisiti dal CTU presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Milano vengono allegati alla perizia, compresa la diffida del Comune del 09.10.2013 per "inammissibile uso abitativo del seminterrato" (ALLEGATO 10).



**MACROLOCALIZZAZIONE (ALLEGATO 6)**



**MICROLOCALIZZAZIONE (ALLEGATO 6)**



**10) - COERENZE:**

Le coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima e della relativa pertinenza sono state ricavate dall'atto di provenienza - Atto Notaio dr. Daniela DE SIMONE del 16.11.2005 e verificate sul luogo, salvo errori e come meglio in fatto:

Confini in contorno in senso orario

- COERENZE DEL LABORATORIO:

Cortile comune su via Carozzi; proprietà aliena; enti comuni; cortile comune su due lati.

**11) - VALUTAZIONE PIU' PROBABILE DI MERCATO:**

Il criterio di stima è quello del valore di mercato ottenuto dai prezzi di trasferimento di proprietà simili o da parti liberamente cedenti ed altre liberamente acquirenti, entrambe a conoscenza delle caratteristiche delle unità immobiliari oggetto della compravendita e delle condizioni esistenti sul libero mercato. Applicando il sistema sintetico-comparativo, sulla scorta delle quotazioni correnti in zona e sull'effettiva possibilità di realizzo dell'immobile, si stima il più probabile valore di mercato tenendo sostanzialmente presenti i seguenti fattori: ubicazione, consistenza, età del fabbricato, qualità, posizione, costi di costruzione, discreto stato manutentivo, disposizione e suddivisione interna.

Per quanto sopra, i prezzi correnti in zona per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche a quella di cui si tratta, dopo aver consultato la tabella della rivista "Il Consulente Immobiliare", Osservatorio OMI (€/mq. 650/850) ed altre documentazioni similari, nonché dopo le opportune ricerche di mercato presso Agenzie immobiliari, si possono sinteticamente stimare tra Euro 900,00/mq ed Euro 1.200,00/mq.

Nel caso in esame non si ritiene che vi siano delle condizioni particolari da influenzare il prezzo al di fuori di una fascia di valori come precedentemente stimato e, pertanto, all'unità immobiliare di che trattasi viene attribuito un prezzo medio prudenziale di Euro 1.000,00/mq., tenuto in particolar considerazione lo stato manutentivo, l'ubicazione ed il tipo di condominio, nonché le spese per la demolizione dei tavolati abusivamente realizzati e dei relativi impianti (demolizione e trasporto macerie alle Pubbliche discariche € 5.000/8.000 circa).

**COMPARAZIONI CON IMMOBILI VENDUTI IN ZONA**

Laboratorio	di mq. 230 in via Inganni	Euro 210.000	valore €/mq 900
Laboratorio	di mq. 250 in via Inganni	Euro 280.000	valore €/mq 1.100
Laboratorio	di mq. 65 in via Zurigo	Euro 75.000	valore €/mq 1.150
Laboratorio	di mq. 155 in via Berna	Euro 170.000	valore €/mq 1.100

Laboratorio Mq. 100 x € 1.000,00/mq = € 100.000,00 - Centomila

VALORE LIBERO € 100.000,00  
VALORE OCCUPATO € 80.000,00

**STATO OCCUPATIVO**

Il LABORATORIO al momento del sopralluogo del CTU erano utilizzato dal Sig. ) come da allegato Contratto di comodato stipulato il 19 febbraio 2013 e registrato in pari data al n. 1008 (ALLEGATO 11).

Da ricerche esperite presso i Pubblici Uffici il contratto è stato registrato. La data di registrazione è successiva all'atto di pignoramento del 2011.

**DIVISIBILITÀ' DEL BENE e "GIUSTO PREZZO DI LOCAZIONE"**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del laboratorio, nonché l'unico ingresso, il bene non risulta suddivisibile.

Il CTU, a titolo puramente indicativo, quantifica di seguito un canone da ritenersi "giusto prezzo di locazione" quale indennità eventualmente da richiedere a chi occupa il laboratorio.

Canone laboratorio - da € 500 ad € 600 al mese oltre spese condominiali

**12) - REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:**

L'edificio condominiale ove è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è stato costruito in base alle licenze per costruzioni edilizie rilasciate dal Comune di Milano il 18.08.1958 - prot. n. 21250.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento veniva indicata con destinazione laboratorio nella Licenza di occupazione del 1957.

Detta unità è stata oggetto di frazionamento - DIA PG 707409 del 02.07.2004, presentato da De Clara Domenico con Fine lavori e collaudo del 03.11.2004 - PG 1100015.

Tutti i predetti documenti acquisiti dal CTU presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Milano vengono allegati alla perizia, compresa la diffida del Comune del 09.10.2013 per "inammissibile uso abitativo del seminterrato" (ALLEGATO 10).

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto per differente distribuzione degli spazi interni (realizzazione di tavolati divisori in cartongesso e cucina con relativi impianti).

Dette opere dovranno essere demolite come da diffida del Comune di Milano del 09.10.2013.

Spesa prevista per la demolizione dei tavolati abusivamente realizzati e dei relativi impianti (demolizione e trasporto macerie alle Pubbliche discariche € 5.000/8.000 circa).

**13) - COSTI PREVISTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI :**

PIGNORAMENTO.	Codice 649 T € 200,00	Imposta ipotecaria
L'imposta ipotecaria viene calcolata sullo 0,50% del valore e, comunque, per importo non inferiore ad € 168		
	Codice 456 T € 59,00	Imposta di bollo
	Codice 778 T € 35,00	Tasse ipotecarie
ISCRIZIONI:	Codice 778 T € 35,00	Tassa ipotecaria

**14 - RISCONTRO CONTABILE DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE:**

Si allega documentazione condominiale aggiornata al 07 gennaio 2014 fornita dall'Amministratore - Elisabetta CHIORINO - Piazza Della Creta 2/a - Milano - Telefono 347/2219941, relativa all'ammontare delle spese condominiali non pagate.

Totale scaduto al 07.12.2014	€ 16.968,62
4° rata - scadenza 01.03.2014	€ 568,16
Consuntivo gestione 2012/2013	€ 2.815,05

Oltre interessi e addebiti legali e fatte salve ulteriori verifiche

I millesimi di spese di proprietà	71.24/1000
I millesimi di spese generali	72.17/1000

Si allegano:

- prospetti condominiali spese ordinarie e straordinarie
- Verbale assemblea ordinaria 09.07.2013 (ALLEGATO 5)





**15) - CONCLUSIONI E SCHEDA IDENTIFICATIVA:**

**SCHEDA RIASSUNTIVA**

L'unità immobiliare di che trattasi fa parte di un condominio avente accesso da Via Giuseppe CAROZZI n. 30, con caratteristiche di tipo economico, edificato nel 1957/1958.

Il fabbricato è posto in zona semi-periferica, non distante da via Bisceglie e via Zurigo, nelle immediate vicinanze di via Parri, via Berna e via Inganni, tra via Capinera, via Dell'Allodola e via Cicconi, non distante dal Giardino Alberto Moravia, in Comune di MILANO - Via Giuseppe CAROZZI n. 30, ben servito dai mezzi di trasporto pubblico di superficie e linea rossa della metropolitana, tra le stazioni di Inganni e Bisceglie.

L'unità immobiliare oggetto di stima - sub. 706 - adibita a laboratorio - C/3 - è posta al piano seminterrato di stabile di tipo economico, ha accesso da scala interna al cortile condominiale ed attualmente è composta da tre locali, una cucina ed un bagno, oltre ripostiglio abusivamente realizzati.

Il LABOARATORIO al momento del sopralluogo del CTU era utilizzato dal Sig. \_\_\_\_\_ come da allegato Contratto di comodato stipulato il 19 febbraio 2013 e registrato in pari data di n. 2008, successivo all'atto di pignoramento del 2011.

**DATI CATASTALI:**

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta identificato all' N.C.E.U. come segue:

Foglio 463 - Mappale 7 - Sub. 706 - Zona censuaria 3 - Categoria C/3 - Classe 8 - Mq. 86 - Rendita € 302,02

**COERENZE:**

Cortile comune su via Carozzi; proprietà aliena; enti comuni; cortile comune su due lati.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

Tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione semi-periferica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, nonché del discreto stato manutentivo del laboratorio e delle spese necessarie per le opere di demolizione, la porzione immobiliare di che trattasi, esperite le opportune indagini di mercato, nonché consultate le riviste di settore, all'attualità, si stima in di € 100.000,00 (Centomila) considerata libera.

Valore immobile considerato occupato € 80.000 (ottantamila).

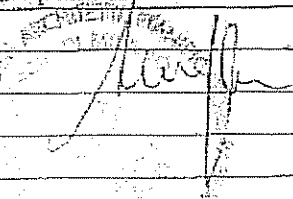
L'unità è concessa in comodato dal febbraio 2013.

QUOTA oggetto di pignoramento 100/100 di proprietà

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni alle quali la sottoscritta è pervenuta con la serena coscienza di aver adempito all'incarico affidatole e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

La presente relazione viene inviata telematicamente e depositata in copia cartacea presso la Cancelleria del Tribunale, nonché inviata a mezzo posta ordinaria all'indirizzo dell'Esecutato.

Dott. Arch. Anita SCHIVO



- Milano, li 31 marzo 2014

ALLEGATI

1. Ricerche ipotecarie aggiornate
2. Ricerche catastali aggiornate planimetria catastale
3. Copia del titolo di provenienza
4. Copia raccomandate a/r inviate ai Legali dei Creditori ed all' Esecutato
5. Documentazione condominiale
6. Carta topografica della zona - Microlocalizzazione e macrolocalizzazione
7. Documentazione fotografica esterna ed interna
8. Scheda riassuntiva
9. Copia certificazione energetica agli atti del condominio - fornita dall'Amministratore
10. Documentazione edilizia e contenzioso per differente utilizzo del laboratorio
11. Copia contratto di comodato con decorrenza 15 febbraio 2013