

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

promossa da: **XXX**

contro: **XXX**

N° Gen. Rep. **2736/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2019 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

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

**Esperto alla stima:** Arch. Monica Correggi  
**Codice fiscale:** CRRMNC64D69F205K  
**Partita IVA:** 11272180156  
**Studio in:** Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano  
**Telefono:** 02.4568089  
**Fax:** 02.4568089  
**Email:** [m.correggi@tiscali.it](mailto:m.correggi@tiscali.it)  
**Pec:** [correggi.7684@oamilano.it](mailto:correggi.7684@oamilano.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Temistocle Calzecchi n. 10 – Milano (Milano) - 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 359, particella 107, subalterno 66

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Temistocle Calzecchi n. 10 – Milano (Milano) - 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Temistocle Calzecchi n. 10 – Milano (Milano) - 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Temistocle Calzecchi n. 10 – Milano (Milano) - 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** ///.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Temistocle Calzecchi n. 10 – Milano (Milano) - 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Temistocle Calzecchi n. 10 – Milano (Milano) - 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Temistocle Calzecchi n. 10 – Milano (Milano) - 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Temistocle Calzecchi n. 10 – Milano (Milano) - 20133

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 215.000,00

**Prezzo da occupato:** € 172.000,00

Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione ///  
Via Temistocle Calzecchi n. 10

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (MI), Via Temistocle Calzecchi n. 10.**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di XXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX - Residenza: XXX dal 04/03/2014 - Stato Civile: XXX – Data matrimonio: XXXX  
– Regime Patrimoniale: XXX.

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXX nato a XXX il XXX C.F.: XXX proprietà per 1/1, **foglio 359, particella 107, subalterno 66**, scheda catastale n. MI0544102 del 22/10/2013, indirizzo Via Temistocle Calzecchi n. 10, piano T/S2, comune Milano, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 77 mq, rendita € 639,12.

Derivante da:

- variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 22/10/2014 prot. n. MI0533868;
- variazione presentata in data 22/10/2013 prot. n. MI0544102 per diversa distribuzione degli spazi interni;
- variazione del quadro tariffario dell'1/01/1992;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 82,50.

Confini:

Appartamento piano ammezzato (piano terra in catasto):

Nord: pianerottolo, vano ascensore e vano scala comuni.

Est: cortile comune.

Sud: appartamento di terzi.

Ovest: cortile comune.

Vano di cantina piano secondo interrato:

Nord: vano cantina di terzi.

Est: terrapieno.

Sud: altro vano cantina di terzi.

Ovest: corridoio comune.

Salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- per quanto attiene l'appartamento: nessuna in quanto lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo in data 29 marzo 2019, corrisponde con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 22/10/2013 prot.n. MI0544102;
- per quanto attiene la cantina: la cantina rappresentata sulla scheda catastale non corrisponde a quella in uso alla proprietà tuttavia, dalla lettura degli atti di provenienza, risulta essere quella correttamente assegnata come pertinenza all'appartamento identificato con l'interno n. 61 e distinto col subalterno 66, oggetto di pignoramento.

Regolarizzabili mediante: l'aggiudicatario dovrà fare cambio di cantina con chi utilizza quella identificata con l'int. 61 sulla planimetria generale delle cantine ricevuta dall'amministratore, correttamente descritta sul titolo di provenienza e ben rappresentata sulla scheda catastale dell'unità pignorata al sub. 66.

Descrizione delle opere da sanare: non ci sono opere da sanare.

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

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 10 di Via Temistocle Calzecchi in zona periferica est della Città di Milano (zona città studi) prossima a Via Argonne, completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità posti a breve distanza; discretamente raggiungibile da arterie viarie primarie essendo accessibile da Via Amadeo che collega alla circonvallazione esterna di Viale Romagna ed essendo distante 2 km dallo svincolo di "Via Rubattino" della Tangenziale Est della città ed ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie, dalle linee della metropolitana e del passante ferroviario. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali condominiali con tipologia in linea ed a torre con giardini condominiali.

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. Via Calzecchi costituisce strada a doppio senso.

**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali verso Via Amadeo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Orto Botanico Città Studi.

**Attrazioni storiche:** ---.

**Principali collegamenti pubblici:** linee 175 in Via Calzecchi la cui fermata è posta di fronte al fabbricato al civico 10, linea 5 in Via Amadeo a circa 210 metri, fermate di "Dateo" del Passante Ferroviario a circa 1,7 chilometri e di "Milano Forlanini" a 1,1 chilometri; fermata di "Piola" della linea 2 della metropolitana a circa 1,7 chilometri. In Via Argonne angolo Via Negrolì, a circa 600 metri, sarà aperta la fermata della linea 4 della metropolitana in corso di ultimazione, che collegherà la città con l'aeroporto di Linate.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi al dettaglio, agenzie bancarie, scuole primarie, supermercati nel raggio di due chilometri. Nella prossimità di Via Calzecchi trovano ubicazione l'Istituto Nazionale dei Tumori e l'Istituto Neurologico Carlo Besta, varie sedi di facoltà universitarie della Statale e del Politecnico.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: in sede di sopralluogo, in data 29 marzo 2019, l'immobile risultava utilizzato quale prima abitazione dal debitore esecutato e dalla sua famiglia (Certificato di residenza e Stato di famiglia – Allegato 5). Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione, relativi all'immobile oggetto di pignoramento, in cui il debitore esecutato risulti figurare come dante causa (Allegato 6) .

#### 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:

Nessuna.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore del XXXX e contro XXXX; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano in data 15/11/2017 rep. n. 44969; trascritto a Milano 1<sup>^</sup> in data **04/12/2017** ai nn. **85815/58341**; pignoramento eseguito per l'importo di € 9.991,87 oltre interessi e spese successive, gravante sull'unità immobiliare in Milano distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 359 mapp. 107 sub. 66.

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Ad integrazione dei certificati ipotecari depositati agli atti, la sottoscritta ha eseguito ispezione ipotecaria ordinaria per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato dal 02/05/1995 al 02/07/2019 (Allegato 6), da cui non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni gravanti sul suddetto bene oltre quella sopra descritta.

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** con riferimento alla documentazione ricevuta via email dall'Amministratore dello stabile in data 16/07/2019 si riporta la situazione contabile relativa all'appartamento pignorato.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.402,00 € (da preventivo esercizio 2019: 1/04/2019 – 31/03/2020).

Spese insolte nell'anno in corso: € 16.190,00.

Spese condominiali scadute ed insolte al 15/07/2019: € 16.780,0017.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** non comunicate dall'amministratore.

**Millesimi di proprietà:** 82,50 millesimi di proprietà; 232,35 millesimi di riscaldamento.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO. L'appartamento è posto al piano rialzato raggiungibile da una rampa di scale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** dal titolo di provenienza risulta che il regolamento

di condominio è allegato sotto la lettera "O" all'atto in data 16/04/1959 rep. n. 6622 Notaio Danilo Cipollone di Angera, registrato a Gavirate il 5/05/1959 n. 1642 vol. 159 e trascritto a Milano 1^ il 27/04/1959 ai nn. 19763/15949. Copia del Regolamento di condominio è allegata alla perizia.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Attestato di Certificazione Energetica n. 15146-046998/12 registrato il 22/10/2012 al Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) per l'appartamento pignorato; classe energetica "G". Copia dell'ACE è allegata all'atto di provenienza.

**Indice di prestazione energetica:** 186,02 kWh/mqanno.

**Note Indice di prestazione energetica:** il certificatore indica "n. 1 bollitore elettrico ad accumulo".

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano, immobile non vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano. Il condominio è dotato di servizio di portineria.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** XXXX dal **12/04/2013 ad oggi (attuale proprietario)**. In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Salvo Morsello Notaio in Bollate in data 12/04/2013 rep. n. 67470/30286 - trascritto a Milano 1^ in data 24/04/2013 ai nn. 21310/15651. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

Note: con quest'atto la signora XXXX vende al signor XXXX la piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano Via Temistocle Calzecchi nn. 10/12 costituita da appartamento ad uso abitazione al piano rialzato composta da tre locali, cucina, servizio e ripostiglio, con annesso vano di cantina al piano secondo interrato, il tutto individuato come interno 61 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 359 mapp. 107 sub. 66. All'immobile in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del relativo fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile in ragione di 8,250 millesimi. (In merito si precisa che dai documenti contabili del condominio e da quanto riferito dall'amministratore i millesimi risultano essere 82,50). Prezzo dichiarato di compravendita: € 197.000,00.

Si fa presente che al suddetto atto di compravendita è allegata la scheda di impianto dell'unità immobiliare n. 401741 presentata in data 18/01/1962 (la sottoscritta ha visionato in data 3/07/2019 il fascicolo di denuncia presso l'ufficio del catasto). Su questa scheda l'appartamento è identificato con l'int. n. 61 e la cantina corrisponde con quella identificata con l'int. 61 sulla planimetria generale del piano cantinato ricevuta dall'amministratore.

**Titolare/Proprietario:** XXXX dal **16/02/1997 al 12/04/2013**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

**Note:** dichiarazione di successione, in morte di XXXXX, registrata a Milano in data 25/07/1997 e 28/01/2000 al n. 6484/97 e trascritta a Milano 1^ in data 25/10/2000 ai nn. 53500/36143. Entra in successione l'unità immobiliare in Milano Via Temistocle Calzecchi n. 10/12 distinta al Catasto Fabbricati al fg. 359 mapp. 107 sub. 66.

Accettazione tacita di eredità, in forza di atto di compravendita del 12/04/2013 rep. n. 67470/30286 Notaio Salvo Morsello, trascritta a Milano 1^ il 24/04/2013 ai nn. 21311/15652.

**Titolare/Proprietario:** XXXX dal **06/03/1975 (ante ventennio) al 15/02/1997**. In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Giuliano Salvini Notaio in Cusano Milanino in data 06/03/1975 rep. n. 10942/2307 - registrato a Desio il 17/03/1975 al n. 1079 - trascritto a Milano 1^ in data 03/04/1975 ai nn. 5867/5110.

Note: con quest'atto la signora XXXX vende al signor XXXX la piena proprietà dell'unità immobiliare a parte dell'edificio in condominio in Milano Via Calzecchi n. 10/12 costituita da appartamento di tre locali compresi i servizi al piano ammezzato con annesso un ripostiglio in cantina al secondo piano ammezzato, il tutto distinto nel N.C.E.U. di Milano al fg. 359 mapp. 107 sub. 66.

Nell'atto si legge che :

*"A migliore identificazione della porzione immobiliare suddetta le parti hanno fatto espresso rife-*

rimento alle planimetrie allegate sotto D e B all'atto 16 aprile 1959 n. 6622 di rep. Dr. Danilo Cipollone, trascritto a Milano il 27 aprile 1959 ai nn. 19763/15949 ove l'appartamento e il ripostiglio in cantina sono contraddistinti col n. 61."

La sottoscritta in data 17/07/2019 ha provveduto a consultare presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano l'atto rep. n. 6622/294 del 16/04/1959 Notaio Cipollone in cui viene descritto che : "Ciascuna delle unità immobiliari costituenti il suddetto stabile è contraddistinta da un numero nelle undici planimetrie che raffigurano rispettivamente il cantinato, il seminterrato, l'ammezzato ed i successivi piani: primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo, ottavo; planimetrie che firmate dai comparenti e da me Notaio, si allegano al presente atto sotto le lettere B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N". La sottoscritta ha potuto verificare che la planimetria del piano cantinato allegata sotto la lettera "B" corrisponde a quella ricevuta dall'amministratore ed allegata alla perizia (Allegato 8) ove la cantina int. 61 è quella rappresentata sulla scheda del sub. 66; nella planimetria del piano ammezzato allegata sotto la lettera "D" l'appartamento int. 61 corrisponde all'appartamento rappresentato sulla scheda del sub. 66.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 166

Intestazione: XXXX.

Tipo pratica: Licenza per opere edilizie

Per lavori: costruzione fabbricato di nove piani fuori terra ad uso abitazione.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/06/1957 atti n 223662/43510/56.

Licenza di Occupazione n. 561 Atti 180242/23078/1965 del 18/10/1965 per lo stabile di Via Calzecchi n. 10-12 ora 10.

Numero pratica: n. ///

Intestazione: XXXX

Tipo pratica: Licenza per opere edilizie

Per lavori: modifica opere autorizzate il 14/06/1957 con licenza in atti 223662/43510 EP 56.

Oggetto: variante.

Rilascio in data 12/05/1959 atti n 53305/14077/59.

Abitabilità/agibilità: nell'archivio informatico del Settore Edilizia Privata non risulta depositata alcuna Licenza di Occupazione n. 561 Atti 180242/23078/1965 del 18/10/1965 per lo stabile di Via Calzecchi n. 10-12 ora 10.

Numero pratica: n. ///

Intestazione: XXXX

Tipo pratica: Comunicazione di inizio attività edilizia libera (ai sensi comma 3 art.6 DPR 380/2001)

Per lavori: demolizioni delle pareti interne con ricostruzione delle stesse per una diversa distribuzione interna.

Oggetto: intervento di manutenzione straordinaria.

Presentazione al Consiglio di Zona 3 in data 29/04/2013 PG 293426/2013.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna, lo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo in data 29/03/2019 corrisponde con quanto rappresentato nello "Stato di progetto" rappresentato sulla Tavola 1 allegata alla CILA del 29/04/2013.

La cantina identificata come pertinenza sulla scheda catastale dell'unità pignorata al subalterno 66 corrisponde con la cantina int. 61 rappresentata sul disegno di progetto del piano cantinato ricevuto

dall'amministratore ed è conforme a quella rappresentata sul disegno di progetto del piano cantinato inserito nel fascicolo edilizio degli atti di fabbrica.

Regolarizzabili mediante: ----.

Descrizione delle opere da sanare: non ci sono opere da sanare.

Si dichiara la regolarità edilizia del bene.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	PGT vigente: n. 16 del 22/05/2012; PGT adottato: n. 2 del 5/03/2019.
Zona omogenea:	PGT vigente: Tessuto urbano di recente formazione - Tessuti urbani a impianto aperto. PGT adottato: ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – Tessuti urbani a impianto aperto. Fattibilità geologica: F2 – Fattibilità con modeste limitazioni.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15.3 e 20.6.A delle N.T.A. PdR vigente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	--
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

### Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Appartamento ad uso abitazione di tre locali oltre servizi posto al piano rialzato (1° fuori terra) con annesso un vano di cantina al piano secondo interrato e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Più precisamente l'appartamento, avente doppia esposizione (est ed ovest), risulta così articolato: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, servizio igienico e due ripostigli in quota.

### Quota e tipologia del diritto

**100/100 di XXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXX - Residenza: XXX dal 04/03/2014 - Stato Civile: XXX – Data matrimonio: XXXX – Regime Patrimoniale: XXX.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq **76,00** (appartamento) + 3 mq (cantina); **77 mq** di sup. ragguagliata.

E' posto al piano: rialzato (1° f.t.) e 2° interrato.

L'edificio è stato costruito nel: 1957/59.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 61; ha un'altezza interna di circa: 3,10.

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui seminterrati n. 2.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: lo stabile riversa in buono stato d'uso e conservazione per essere stato oggetto nel tempo di interventi di manutenzione ordinaria.

Condizioni generali dell'unità immobiliare pignorata: buone. Sei anni fa l'unità immobiliare è stata oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria finalizzato ad una diversa distribuzione interna dei locali, al rifacimento del servizio igienico e dell'impianto elettrico, alla sostituzione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, dei serramenti esterni e delle porte interne.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**  
 Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio** condizioni: **buone**  
 Strutture verticali materiale: **c.a.** (pilastri in c.a.) condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **profilati in alluminio con vetrocamera** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno verniciato** condizioni: **buone**.

Infissi interni tipologia: **a battente** (camere e servizio igienico) e **scorrevole** incassata nel muro (servizio igienico) materiale: **legno** condizioni: **buone**.

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **non verificabile** rivestimento: parte in **pietra** (piani seminterrato e rialzato nelle zone d'ingresso), parte in **intonaco al civile tinteggiato** condizioni: **discrete**.

Pavim. Interna materiale: **parquet** condizioni: **buone**  
 Nota: durante i lavori di ristrutturazione del 2013 è stato posato nel soggiorno, disimpegno e bagno un parquet in bamboo sopra la pavimentazione esistente. Nelle camere il parquet è quello originario posato a spina di pesce.

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**.

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

#### Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti** conformità: **ricevuto verbale di verifica periodica**.

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **non ricevuta**

Condizionamento tipologia: **autonomo** esiste predisposizione impianto (foto nn. 4 e 10).

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **non ricevuta**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **non ricevuta**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **non ricevuta**.  
 Nota: servizio igienico dotato di lavandino, bidet, vaso e doccia; l'attacco per la lavatrice è stato realizzato all'interno della camera matrimoniale. Scaldabagno alimentato a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria montato nel servizio igienico.

Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **non verificate** conformità: **non ricevuta**

Termico tipologia: **centralizzato** con pannelli radianti a pavimento condizioni: **funzionante** conformità: **non ricevuta**.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata sulla scheda catastale, verificata con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 30% dei balconi e delle terrazze comunicanti coi vani principali ed il 25% della cantina.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
Cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
		79,00		76,75 = <b>77</b> in C.T.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° - 2018

Zona: D12

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 2.000,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 2.600,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2013.

Impianto apparentemente a norma.

Non ricevuta la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Per l'impianto condominiale di terra ho ricevuto dall'amministratore il Verbale di verifica periodica rilasciata in data 29/03/2018 dal Per. Ind. XXXX.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato con pannelli radianti a pavimento.

Stato impianto: funzionante.

Epoca di realizzazione/adeguamento: non nota; nel 2013 il nuovo pavimento è stato posato sull'esistente, non si è quindi proceduto al rifacimento dell'impianto.

Impianto non verificabile.

Esistenza di predisposizione di impianto di condizionamento con split a parete e con macchina esterna.

Non ricevuta la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Esistenza impianto antincendio.

SCIA VV.F. presentata dal condominio in data 6/07/2017 a cui è seguita "valutazione formale positiva senza sopralluogo".

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori a funi.

Verbali di verifica periodica degli ascensori eseguita con ultimo sopralluogo in data 13/02/2019 a firma dell'IXXXX in data 27/02/2019.

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1^;  
 Uffici del registro di DP 2 Milano – UT Milano 2;  
 Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano;  
 Municipio 3 Comune di Milano;  
 Amministratore del condominio di Via Temistocle Calzecchi nn.6/10 Milano.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: Comune Milano, Fascia: Periferica/Piola, Argonne, Corsica (codice zona D12):

- Abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo: da 1.850,00 €/mq a 2.000,00 €/mq.
- Abitazioni di tipo economico in ottimo stato conservativo: da 2.000,00 €/mq a 2.600,00 €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): tra le varie offerte pubblicate su Internet si evidenziano molte offerte di loft in zona, tra le offerte si segnala:

- Via Calzecchi civ. 2: bilocale al 2° piano, in condizione originarie da ristrutturare, di 62 mq, offerto a € 230.000,00 (3.710,00 €/mq);
- Via Amadeo civ. 46: bilocale all'ultimo piano, parzialmente ristrutturato (bagno), di 85 mq, offerto a € 295.000,00 (3.470,00 €/mq)

Considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto pari a circa il 20% (fonte: Idealista.it) tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, si rileva un'offerta unitaria media pari a circa 3.600,00 €/mq.

Altre fonti di informazione:

Listino "Più Prezzi" pubblicato sul sito della Camera di Commercio di Milano relativo al 2° semestre 2018, Comune di Milano – zona n. 35 "Pacini - Ponzio":

- appartamenti nuovi/Classe energetica A-B: da 3.500,00 €/mq a 4.200,00 €/mq;
- appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio: da 2.800,00 €/mq a 3.500,00 €/mq;
- appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: da 2.000,00 €/mq a 2.600,00 €/mq.

Considerando il taglio dell'appartamento, lo stato di conservazione, la doppia esposizione, la posizione al piano rialzato e l'ubicazione periferica in zona ben servita dai mezzi pubblici e prossima a sedi universitarie

ed Istituti clinici di valenza nazionale, la sottoscritta attribuisce al bene pignorato l'importo unitario pari a 3.000,00 €/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	77,00	€ 3.000,00	€ 231.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 231.000,00
Valore corpo			€ 231.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 231.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 231.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lor- da</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	77,00	€ 3.000,00	€ 231.000,00

### 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%)	€ 11.550,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (€ 2.402,00 x 2):	€ 4.804,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: unità immobiliare non divisibile.	

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 214.646,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 215.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 172.000,00</b>

Data generazione:  
29-07-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Monica Correggi**

#### Allegati:

- Allegato 1: n. 14 fotografie relative al sopralluogo del 29/30/2019.

- Allegato 2: cartografia:
  - stralcio cartografia di zona;
  - stralcio foto aerea.
- Allegato 3: documenti catastali:
  - estratto mappa Catasto Terreni del fg. 359 mapp. 107;
  - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata del 28/07/2019;
  - scheda catastale dell'u.i. pignorata presentata in data 08/12/2018 prot. n. MI0544102.
- Allegato 4: titolo di provenienza:
  - atto di compravendita in data 12/04/2013 rep. n. 67470/30286 in autentica di firme Dott. Salvo Morsello Notaio in Bollate con allegati;
  - nota di trascrizione 3/04/1975 nn. 5867/5140 dell'atto di compravendita 6/03/1975 rep. n. 10942/2307 Notaio Giuliano Salvini.
- Allegato 5: certificati anagrafici:
  - certificato anagrafico storico del debitore rilasciato dal Comune di Milano in data 15/01/2019 n. E00004411;
  - certificato di stato di famiglia del debitore rilasciato dal Comune di Milano in data 15/01/2019 n. ANPR 45302345;
  - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore rilasciato dal Comune di Vanzaghello in data 18/07/2019.
- Allegato 6: documenti per verifica ipotecaria:
  - ispezione ipotecaria ordinaria per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato dal 2/05/1995 al 02/07/2019.
- Allegato 7: documenti per verifica locazioni:
  - email inviata all'Agenzia delle Entrate DP 2 Milano in data 14/01/2019 per verifica registrazione contratti di affitto relativi all'unità immobiliare pignorata;
  - email di risposta dell'Agenzia delle Entrate DP 2 Milano – UT Milano 2 del 17/01/2019.
- Allegato 8: documenti per verifica regolarità edilizia:
  - istanza di accesso agli atti presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano in data 09/01/2019 PG 9856/2019;
  - lettera di risposta del Comune di Milano del 14/03/2019 PG 131949/2019;
  - copia Licenza di Occupazione n. 591 del 18/10/1965, della Licenza Edilizia del 14/06/1957 e della variante con stralcio tavole di progetto piano ammezzato e piano cantinato, sezione e prospetto;
  - richiesta di accesso agli atti presentata al Municipio 3 del Comune di Milano in data 02/05/2019 PG 0194124/2019 e risposta del 29/05/2019;
  - copia CILA del 29/04/2013 PG 293426/2013 con tavola di progetto;
  - estratto PGT con stralcio NTA.
- Allegato 9: documenti per verifica spese condominiali:
  - richiesta presentata via email all'amministratore del condominio in data 23/05/2019;
  - email di risposta dell'amministratore del 16/07/2019;
  - regolamento di condominio;
  - estratto conto posizione unità pignorata al 15/07/2019;
  - preventivo gestione 2019;
  - verbale verifica periodica impianto di terra del 29/03/2018;
  - verbale di verifica periodica degli ascensori del 27/02/2019;
  - riscontro SCIA VV.F del 31/08/2017.
- Allegato 10: documenti per valutazione:
  - stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona D12 "Piola, Argonne, Corsica" relative al 2° semestre 2018;
  - stralcio del Listino "Più Prezzi" pubblicato dalla Camera di Commercio di Milano per il 2° semestre 2018 zona n. 35 "Pacini-Ponzio";
  - n. 2 offerte di immobili in vendita in zona pubblicate sul sito Immobiliare.it.
- Allegato 11: attestazione di invio della relazione al debitore ed al legale di parte procedente.