

Tribunale di Milano  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 2479/2017 + 1383/2019

Giudice delle Esecuzioni: Dott. GIUSEPPE FIENGO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Appartamento al piano terra, con due vani cantina al piano seminterrato, sito in MILANO, quartiere Baggio, via PRIVATA GABRIELE CAMOZZI 25

Diritto di piena proprietà 1/1



## SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

LOTTO UNICO composto da:

- Corpo A -

### Dati Catastali

- Corpo A -

Bene in MILANO via PRIVATA GABRIELE CAMOZZI n. 25

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 415, particella 335, subalterno 29

### Stato occupativo

- Corpo A -

Al sopralluogo risultava occupato dall'esecutata.

### Contratti di locazione in essere

- Corpo A -

Nessuno

### Comproprietari

- Corpo A -

Nessuno

### Valore di mercato al netto delle decurtazioni

- LOTTO UNICO - (Corpo A) -

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 159.460,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 7.973,00	€ 151.487,00
Ripristino porte interne	€ 1.500,00	-€ 1.500,00	€ 149.987,00
Regolarizzazione edilizia	€ 2.000,00	-€ 2.000,00	€ 147.987,00
Regolarizzazione catastale	€ 800,00	-€ 800,00	€ 147.187,00
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni</b>			<b>€ 147.150,00</b>
<b>LIBERO</b> (arrotondato)			
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni</b>			<b>€ 0,00</b>
<b>OCCUPATO</b> (non ricorre il caso)			



# LOTTO UNICO

corpo A : APPARTAMENTO + DUE CANTINE

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- **Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di MILANO, via Privata Gabriele Camozzi 25, consistente in un appartamento al piano terra, composto da soggiorno, cucina, due camere, un servizio igienico, un ripostiglio ad uso servizio igienico e due vani cantina al piano seminterrato. L'appartamento presenta doppio affaccio sul cortile comune e su via Camozzi.

- **Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

- **Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3)**

Intestato 1: proprietà per ½  
Intestato 2. proprietà per ½

dati identificativi: foglio 415, particella 335, subalterno 29

dati classamento: cat. A/4; classe 4; consistenza 6 vani; sup. catastale 100 mq; rendita € 666,23

indirizzo: Comune di MILANO, via Privata Gabriele Camozzi n. 25 piano T-S1;

dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Coerenze**

Coerenze come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Ugo Cantiello:

- dell'appartamento: "cortile al mappale 732, altra unità immobiliare, via Camozzi, scala, altra unità immobiliare";
- del primo vano di cantina: "cortile al mappale 732, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare";
- del secondo vano di cantina: "scale, corridoio comune, altra unità immobiliare";

- **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

Nessuna.

## DESCRIZIONE DEI BENI

- **Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di MILANO

Fascia/zona: suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a circa 300 m dalla fermata dell'autobus 67, a circa 350 m dalla fermata dell'autobus 433 e NM1, a circa 400 m dalla fermata dell'autobus 67 e NM1, a circa 600 m dalla fermata dell'autobus 58 e 76, a circa 2,0 km dalla fermata della metropolitana Linea Rossa – Bisceglie.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2,0 km dalla A50 Tangenziale Ovest di Milano.



- **Caratteristiche descrittive esterne**

Stabile residenziale con accesso pedonale e carraio da via Privata Gabriele Camozzi, che consta di tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato ove sono allocate le cantine.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: ad intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- androne: pareti in intonaco;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: assente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

- **Caratteristiche descrittive interne (all. 4 e 5)**

Unità immobiliare sita in Comune di MILANO via Privata Gabriele Camozzi 25, consistente in un appartamento al piano terra, composto da soggiorno, cucina, due camere, un servizio igienico, un ripostiglio ad uso servizio igienico e due vani cantina al piano seminterrato.

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio nord/sud;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni in alluminio/pvc;
- sistema di oscuramento: persiane;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: ceramica in bagno, parquet negli altri ambienti;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia a metano;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: mt 3,37; (indicati 3,40 m sulla scheda catastale)
- condizioni generali: discrete;

Cantina

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: cemento;
- impianto elettrico (sola illuminazione)

Cantina

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: cemento;
- impianto elettrico (sola illuminazione)

NOTA: Si segnalano usuali impianti condominiali che attraversano l'unità.

- **Certificazioni energetiche**

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico

Cantina: Non prevista per tipologia

Cantina: Non prevista per tipologia

- **Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite



## • STATO OCCUPATIVO

### • Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 05/06/2018 *(all. 5)*.  
Lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stato ricevuto

### • Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quale dante causa gli esecutati come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate *(all. 6)*.

## • PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nelle certificazioni notarili ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti:  
- per la procedura 1383/2019 a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 28/10/2020 *(all. 7)* ;  
- per la procedura 2479/2017 a firma del Prof. Avv. Ubaldo La Porta, Notaio in Milano, che fa stato fino al 05/12/2017 *(all. 7)* ;  
implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza *(all. 8)* e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. da 9 a 11)* risulta quanto segue:

### • Attuale proprietà

Proprietà per  $\frac{1}{2}$   
Proprietà per  $\frac{1}{2}$  di

- per l'intera piena proprietà in forza di atto di compravendita in data 12 dicembre 2006, a rogito Notaio Ugo Cantiello di Garbagnate Milanese, repertorio n. 11200/7220, trascritto in data 15/12/2006 ai nn. 103472/60909 dai signori

### • Precedenti proprietà

Per titoli ante ventennio:

- Ai sigg. pervenire in virtù dell'atto di compravendita del 29/06/1984 rep. 45993 in Notar Gianfranco Farassino, trascritto in data 25/07/1984 ai nn. 36112/27408, da potere

## • VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nelle certificazioni notarili ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti:  
- per la procedura 1383/2019 a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 28/10/2020 *(all. 7)* ,  
- per la procedura 2479/2017 a firma del Prof. Avv. Ubaldo La Porta, Notaio in Milano, che fa stato fino al 05/12/2017 *(all. 7)* ,  
implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza *(all. 8)* e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. da 9 a 11)* risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni  
Nessuna
- Misure Penali  
Nessuna



- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna

Eventuali note/osservazioni:

Si segnala quanto riportato nell'atto di provenienza:

"Le parti precisano:

- a) che il cortile interno al mappale 732, derivato dal frazionamento citato in premessa, rimane di proprietà dei venditori;
- b) che ai venditori spetta la facoltà di chiudere, in qualsiasi momento, la porta di passaggio verso il cortile di cui sopra".

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria nn. 103473/22416 del 15/12/2006 a garanzia di contratto di mutuo a rogito Notaio Ugo Cantello di Garbaanate Milanese, repertorio n. 11201/7221

A favore:

---

Contro:

---

Capitale euro 210.000,00, ipoteca di euro 420.000,00 – durata 25 anni e 11 mesi;

- **Pignoramenti**

Trascrizione nn. 79022/53771 del 08/11/2017 nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 06/10/2017, repertorio n. 40159.

A favore:

---

Contro:

(proprietà per ½)

Trascrizione nn. 79711/54010 del 28/10/2019 nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Milano in data 20/08/2019, repertorio n. 26028.

A favore: ---

Contro:

(proprietà per ½)

Trascrizione nn. 66442/42650 del 15/10/2020 nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Milano in data 03/08/2020, repertorio n. 9973.

A favore: ---

Contro:

---

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (*all. da 9 a 11*) e rispetto alle certificazioni notarili in atti (*all. 7*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.



## • DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da \_\_\_\_\_, che ha fornito le informazioni che seguono (all. 12).

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 140,715/1000

Millesimi spese acqua potabile: 4,000/1000

Millesimi scala: 96,288/1000.

### • Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 860,76

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.126,28.

L'amministrazione del condominio non ha fornito dati aggiornati circa la presenza di spese straordinarie gravanti sull'immobile ed eventualmente non pagate.

Cause in corso: nessuna risposta da parte dell'amministrazione di condominio.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna risposta da parte dell'amministrazione di condominio.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### • Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si segnala quanto riportato nell'atto di provenienza:

"Le parti precisano:

a) che il cortile interno al mappale 732, derivato dal frazionamento citato in premessa, rimane di proprietà dei venditori;

b) che ai venditori spetta la facoltà di chiudere, in qualsiasi momento, la porta di passaggio verso il cortile di cui sopra".

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

No

## • REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Esso risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. La conformità urbanistica si afferma, seppure in presenza di documentazione storica frammentaria, in quanto confortata dalla licenza di abitabilità menzionata a seguire. In via cautelativa, si segnala una possibile difformità inerente un vano indicato come ripostiglio annesso all'unità immobiliare e che invece, nei pochi atti messi a disposizione dai preposti uffici, risultava bene comune dello stabile. Di ciò meglio si dice di seguito circa la conformità edilizia.

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC – ARU (Ambito di rinnovamento urbano) Art. 23 tav. R02-Indicazioni urbanistiche (dati tratti dal sito del Comune di Milano <https://geoportale.comune.milano.it/> , servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio.

### • Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.13):

• Nulla osta con cui fu autorizzata la costruzione di locali di compendio della casa n. 25 di via G. Camozzi:



in data 18/11/1929  
atti n. 1615212/1929  
(non reperibile tra gli atti resi disponibili)

È stata inoltre rinvenuta :

- Licenza di abitabilità :

in data 09/12/1931

Atti N. 107756/22321 = 1931

- **Conformità edilizia (all. 14):**

L'immobile staggito risulta conforme sul piano edilizio e meno di difformità sanabili di seguito elencate.

- Rispetto allo stato edilizio originario restituito negli elaborati grafici visionati presso l'ufficio tecnico comunale, l'assetto attuale dell'immobile si rivela difforme per opere interne, rispetto alle quali nessun titolo si è reperito, e che risultano comunque sanabili tramite CILA dei costi della quale si è tenuto conto nella stima.

- Nulla si è reperito circa un ampliamento di superficie (variazione catastale del 24/10/2006 protocollo n. M10638151) a scapito delle parti comuni, corrispondente all'annessione di quello che, nella planimetria catastale, viene definito ripost. (ripostiglio). In via cautelativa, si ritiene quindi opportuno detrarre dal valore di stima il costo di un eventuale Docfa atto ad eliminare dalla consistenza dell'immobile il ripostiglio sopraddetto e non considerarlo nel computo dei metri quadri stimati.

- Risultano inoltre da ripristinare due porte rimosse dal disimpegno all'ingresso. Del costo di tali opere di ripristino si è tenuto conto nella stima.

- Si segnala lo spostamento della porta del sopraddetto ripostiglio seppure sulla stessa parete lungo la quale la stessa dovrebbe venirsi a trovare secondo la scheda catastale depositata. Tale diversa posizione potrà essere rappresentata nella CILA e nel Docfa sopra menzionati.

- **Conformità catastale (all. 14):**

L'immobile staggito risulta conforme sul piano catastale a meno delle difformità edilizie sopraddette, la cui sanatoria edilizia prevederà anche il deposito di un DOCFA, dei cui costi si è tenuto conto nella stima.

#### • **CONSISTENZA**

- **Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (appartamento)	86,00	1,00	86,00
Cantina	25,80	0,25	6,50
Cantina	5,10	0,25	1,30
	<b>116,90</b>		<b>93,80</b>





## • STIMA

### • Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto 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.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### • Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

1° semestre 2020 – zona E5 – Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

quotazioni di abitazioni di tipo economico da 1.350 €/mq a 1.600 €/mq

- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

Zona: BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

valore di compravendita prezzo min. 1.711,29 €/mq prezzo max. 2.318,26 €/mq

valore di locazione prezzo min. 5,57 €/mq prezzo max. 7,56 €/mq

### • Valutazione:

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Appartamento+ due cantine	A/4	116,90	93,80	€ 1.700,00	€ 159.460,00

### • Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



## VALORE DI MERCATO DEL CORPO A

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 159.460,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 7.973,00	€ 151.487,00
Ripristino porte interne	€ 1.500,00	-€ 1.500,00	€ 149.987,00
Regolarizzazione edilizia	€ 2.000,00	-€ 2.000,00	€ 147.987,00
Regolarizzazione catastale	€ 800,00	-€ 800,00	€ 147.187,00

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni** € 147.150,00

**LIBERO** (arrotondato)

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni** € 0,00

**OCCUPATO** (non ricorre il caso)

### • GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non vi sono contratti di locazione attivi.

### • GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

### • CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna, a meno dell'eventuale ripostiglio di cui si è detto in merito alla conformità urbanistica, edilizia e catastale.

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

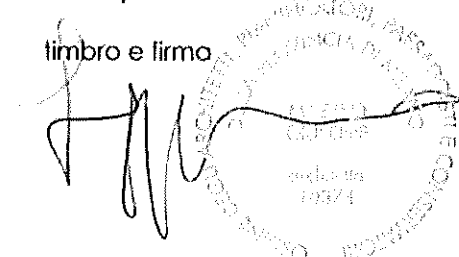
Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità

Con ossequio.

Milano 28/12/2020

*l'Esperto Nominato*

timbro e firma



## ALLEGATI

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale
4. pianta da rilievo metrico
5. rilievo fotografico
6. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
7. certificazioni notarili ex art 567 c.p.c.
8. titolo di provenienza
9. ispezione ipotecaria per immobile
10. ispezione ipotecaria per nominativo\_1
11. ispezione ipotecaria per nominativo\_2
12. esito istanza stato debitorio condominiale
13. titoli edilizi
14. conformità catastale/edilizia e urbanistica
15. nomina e quesito conferito all'esperto
16. giuramento dell'esperto
17. copia privacy

