

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. n. 336/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano, via Calizzano n°21/2



INDICE SINTETICO
LOTTO 1 – VIA CALIZZANO 21/2

LOTTO 1

Corpo A

Beni in Milano via Calizzano n. 21/2, piano 1°

In Comune di Milano(MI), via Calizzano n.21/2, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da due locali, oltre servizi, avente superficie commerciale di mq.55.

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 15, particella 62 subalterno 4

Pignoramento gravante sulla quota di di piena proprietà dell'immobile ($\frac{1}{2}+\frac{1}{2}$),

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo non occupato

Contratti di locazione in essere

Nessuno, l'immobile risulta libero

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 93.000,00**



LOTTO 1

Milano, via Calizzano 21/2 - Appartamento piano 1°

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano(MI), via Calizzano n.21/2, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da due locali, oltre servizi, avente superficie commerciale di mq.55.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di ($\frac{1}{2}+\frac{1}{2}$), di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano. come segue: (all.1,2 e 3)

Intestati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

dati identificativi: **foglio 15, part. 62, sub. 4**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 4 vani; sup. catastale totale 54 m²; totale escluse aree scoperte 54 m², rendita € 454,48.

Indirizzo: via privata Calizzano n° 21, piano: 1 scala U*

*Si precisa che sulla visura catastale alla voce indirizzo è indicato il numero civico 21, scala U, mentre il civico corretto riferito all'immobile è il n°21/2.

Ulteriori dati visura - dati derivanti da:

-variazione nel classamento del 06-06-2006 prot.n. MI0367560;

-diversa distribuzione degli spazi interni del 06-06-2005 prot.n. MI0440199.

1.4. Coerenze appartamento

Da nord in senso orario: parti comuni vano scala, appartamento proprietà di terzi, altra proprietà, cortile parti comuni.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

I dati catastali identificativi dell'immobile sono corretti, si rileva che nell'atto di pignoramento e in quello di trascrizione per il civico è indicato solo il n. 21, anziché il n. 21/2.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/zona Comasina

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente degli insediamenti della zona: residenziale a bassa densità edilizia, caratterizzata da piccoli fabbricati e aree a verde;

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

Servizi offerti dalla zona: nell'area di 400-500 mt, Supermercato Carrefour in via Teano, centri e campi sportivi, Sport promotion Comasina, farmacia e ufficio postale, Istituto paritario Cor Jesu, scuola elementare statale e asilo nido comunale, Commisariato Polizia Comasina, parrocchia San Bernardo.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a mt. 200 linee bus nn. 89, 729; stazione MM 3 Comasina a mt. 600.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 700 m svincolo via dei Giovi, A4-E64 autostrada Trieste-Torino, uscita Rubicone-Cormano

Caratteristiche descrittive esterne (all.4 foto)

Edificio di due piani fuori terra, il cui corpo di fabbrica originario è stato costruito alla fine degli anni '50 del secolo scorso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco colore beige chiaro e zoccolatura in intonaco strollato;
- accesso: portoncino in legno a doppio battente;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in graniglia;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all. 4 foto)

Appartamento, posto al piano primo, costituito, allo stato di fatto, dai seguenti locali: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e area ripostiglio.

Dal sopralluogo, eseguito in data 16-11-2021, si evince una distribuzione degli spazi diversa da quella rappresentata sulla planimetria catastale e sul progetto dell'ultima pratica edilizia del 1996, depositata presso il Municipio 9 del Comune di Milano.

Nel progetto e nella planimetria catastale risulta demolita la parete divisoria tra cucina e soggiorno con il risultato di un unico più ampio locale. Nello stato di fatto invece si sono rilevati soggiorno e cucina come due locali distinti e l'area del ripostiglio non è delimitata da pareti, ma risulta essere uno spazio aperto nel corridoio.



Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è discreto.

All'interno del locale cucina, sul soffitto, sono presenti tracce di infiltrazioni, con evidente scrostamento dell'intonaco; inoltre, lungo l'angolo delle pareti perimetrali della camera da letto si osservano delle macchie scure, altri probabili residui da infiltrazioni. In merito a quanto rilevato, l'amministratore di condominio ha riferito che le suddette infiltrazioni sono state causate da un evento proveniente dalla copertura e che le opere di risanamento sono già state eseguite nella parte esterna; non sono poi stati sistemati i relativi danni anche all'interno dell'appartamento perchè non è stata data dalla proprietà la possibilità di accedere ai locali.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: nord-ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino all'altezza della porta; in cucina fino ad altezza sottopensili;
- pavimenti di tutti i locali: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato con vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- impianto termico autonomo: a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: impianto autonomo;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2.96 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete

2.3. Breve descrizione della zona

La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati a bassa densità abitativa, con aree a verde e presenza di alcuni campi sportivi pubblici e privati; in prossimità dell'ubicazione dell'immobile nuovo complesso edilizio di ville singole e bifamiliari.

2.4. Certificazioni energetiche (all.9)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-005049 del 24/02/2015 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 291,73 kWh/m²a

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stato possibile acquisirle

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presenti



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, eseguito il 16/11/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra [REDACTED] incaricata dalla proprietà a consentire l'accesso all'immobile, si è potuto rilevare che l'appartamento non è abitato. **(verbale all. 11)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa, come verificato mediante indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate. **(risposta Agenzia delle Entrate all.24)**:

4 PROVENIENZA (all. 5)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] dal 11-12-2006, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] [REDACTED] data 11-12-2006. rep nn. 73942/8448, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 03-01-2007 ai nn.590/271. Si rileva che nel suddetto atto per l'immobile è indicato il numero civico 21, ma il fabbricato in oggetto è attualmente identificato con il numero 21/2.

A/c dei [REDACTED]
[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari (al ventennio)

- Con atto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Settimo Milanese in data 28-09-2005 rep,n. 63689/5541, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 21-10-2005 ai nn. 801902/45480, i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] hanno venduto ai Sigg.ri [REDACTED] il bene oggetto di procedura esecutiva.
- Con atto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Milano, in data 04-05-1983, rep.38721, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, il 15-07-1983 ai nn. 25251/19363, il Sig. [REDACTED] [REDACTED] ha venduto ai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] il bene oggetto di procedura.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [REDACTED] Notaio in Gavirate alla data del 10-05-2021 **(all.25)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per immobile **(all. 10)** alla data del 17-01-2022, sia per soggetto **(all.23)** alla data del 07-02-2012, si evince:



5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

• **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

• **Misure Penali**

Nessuna

• **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

• **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note: nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria, iscritta il 17-04-2007, ai nn. 27824/64486, presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito, atto Notaio dott. [REDACTED] Settimo Milanese, stipulato in data 27-03-2007, rep. 75337/9233, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] importo ipoteca € 1.200.000 di cui € 600.000,00 di capitale, durata 15 anni.

Grava sui beni immobili della presente esecuzione:

- 1) Milano via Calizzano n.21, censito al foglio 15, part. 62, sub4
- 2) Milano, via Cesare Vignati n.18, censito al foglio 71, part. 134, sub.11

Ipoteca giudiziale iscritta il 01-12-2015 ai nn. 684071/11398, presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, derivante da decreto ingiuntivo per € 1.281,24, atto dell'Avv [REDACTED] in data 12-03-2013 rep. 7677, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 7.000,00, oltre spese legali e successive occorrende.

Grava sul bene immobile della presente esecuzione:

- Milano via Calizzano 21/2, censito al foglio 15, part. 62, sub4

Pignoramenti

Pignoramento del 22-03-2021 rep. 1554, trascritto il 08-04-2021 ai nn. 26273/18130, presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, contro [REDACTED] in favore di [REDACTED]

Grava sui beni immobili della presente esecuzione:

- 1) Milano via Calizzano 21/2, censito al foglio 15, part. 62, sub4

[REDACTED]



- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 92,06

Tipo di riscaldamento: autonomo.

Il cortile è parte comune, non esiste un regolamento di condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 493,56

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 483,21

Debito residuo maturato alla data della perizia, comprese spese legali: € 15.525,26

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del gravanti sull'immobile: nessuna

Altre cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No, accesso solo con scala al primo piano

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967. Successivamente

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal nuovo vigente PGT del Comune di Milano in ambiti di rinnovamento urbano di cui all'art. 22, norme di attuazione del Piano delle Regole **(all. 8)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune e del Municipio 8:

- Pratica per opere interne (art.26 Legge 28-02-1985 n.47), protocollo in data 06-12-1996, presso Consiglio di zona 8, per demolizione parete tra cucina e soggiorno, con costruzione di parete porta in corridoio **(all.7)**
- Licenza di costruzione atti n.228039/51729/56 del 5 febbraio 1957
- Licenza di Occupazione n. 63, rilasciata in data 16-01-1960 ai Sigg. [REDACTED] **(all.6)**



7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla pratica per opere interne di cui al punto 7.1

Gli abusi consistono in: la parete divisoria tra cucina e soggiorno con relative porte di accesso ai locali, rilevate nello stato di fatto, non sono indicate nella planimetria di progetto della pratica edilizia del 06-12-1996 (**all.7**). Inoltre, il locale ripostiglio, rappresentato nel progetto, risulta nello stato di fatto come zona facente parte del corridoio, non delimitato da pareti.

Gli abusi sono sanabili mediante:

pratica di CILA in sanatoria da depositare presso il Comune di Milano.

Il costo che viene stimato per la suddetta pratica è il seguente:

Pratica di sanatoria = € 900,00 (oltre oneri di legge)

Oblazione Comune di Milano = € 1.000,00

Totale importo stimato per pratica di sanatoria (escluso oneri di legge) = € 1.900,00

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale.

Le difformità rilevate consistono in: la cucina indicata nella planimetria catastale come un unico locale, risulta, nello stato di fatto, divisa da una parete che va a costituire due locali distinti (cucina e soggiorno) con relative porte di accesso; il locale ripostiglio, risulta nello stato di fatto come zona facente parte del corridoio, non delimitato da pareti.

Le difformità sono regolarizzabile mediante:

pratica DOCFA con inserimento di nuova planimetria presso il Catasto di Milano

Costi stimati: Pratica catastale DOCFA per variazione presso il Catasto di Milano.

- Pratica professionista € 350,00 (oltre oneri di legge)+Diritti catastali € 50,00.

Totale importo stimato per adeguamento catastale = € 400,00

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/a 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	55,0	100%	55,0
		55,0		55,0
		mq. lordi		mq. commerciali



9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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. Mediante indagini presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e le vendite pubblicate sui siti, le quotazioni della zona Comasina per immobili simili vengono stimate con valori al mq compresi tra € 1.800 e €1.900.

Il valore del bene 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.

9.2. Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
1° semestre 2021 – zona D32 – Periferica/Bovisasca Affori, P.Rossi, Comasina
Abitazioni di tipo economico normali -

Valore mercato prezzo min. 1.350/ prezzo max. 1.650 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,7 / prezzo max. 5,6 (Euro/mq x mese)

- Borsino Immobiliare Camera di Commercio - MILANO

Periodo: 1° semestre 2021 - Milano: settore nord Zona: Pellegrino Rossi, Affori, Bruzzano
valore di compravendita prezzo min. 1.850/ prezzo max.2.600 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min € 460 / prezzo max. € 610 (Canone mensile)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	55,0	€ 1.850,00	€ 101.750,00
				€ 101.750,00

9.4. 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 LOTTO 1	€ 101.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.087,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.300,00
• Spese condominiali insolute nel biennio	<u>€ 977,00</u>
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 93.385,50
arrotondato	€ 93.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

N.B.: 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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato



ALLEGATI

LOTTO 1 via Calizzano n°21/2

- all. 1.** Estratto di mappa
- all. 2.** Planimetria catastale appartamento
- all. 3.** Visura storica catastale appartamento
- all. 4.** Rilievo fotografico
- all. 5.** Titolo di provenienza
- all. 6.** Agibilità immobile e licenza edilizia Comune di Milano
- all. 7.** Pratica edilizia 1996 modifiche interne
- all. 8.** Inquadramento urbanistico
- all. 9.** APE Attestato di prestazione energetica
- all. 10.** Ispezione ipotecaria per immobile aggiornata
- all. 11.** Verbale sopralluogo custode giudiziario

[REDACTED]

[REDACTED]

ALTRI ALLEGATI

- all. 23.** Ispezione ipotecaria per soggetti aggiornata
- all. 24.** Risposta contratti di locazione Agenzia delle Entrate
- all. 25.** Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
- all. 26.** Giuramento dell'esperto nomina e conferimento incarico

