

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo Generale n°. 689/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott. ssa S. Caterbi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Milano , via Calizzano n.°10/B
Foglio 15, mapp. 242, sub. 709



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto unico

Bene in Milano, Via Privata Calizzano n.° 10/B, piano 5° , scala C

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 15, particella 242, subalterno 709

Stato occupativo:

Al sopralluogo occupato dai debitori

Contratti di locazione in essere:

Nessuno

Comproprietari:

l. _____ per

Consistenza :

Superficie lorda: 242 mq.

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero € 595.000

Conformità edilizia:

L'immobile non risulta conforme alle pratiche edilizie rilasciate dal Comune, in particolare vi è un'irregolarità nella zona dell'ingresso. Tale irregolarità non è sanabile e occorre ripristinare la zona come da CIAL allegata.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. Fotografie)

L'immobile fa parte di un edificio costituito da 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato; anno di costruzione: concessione edilizia del 4 gennaio 2000.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco da esterno con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. Fotografie)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto composto da una cucina, una zona pranzo, un soggiorno, due camere da letto, due bagni di cui uno cieco, un balcone e un ampio terrazzo al piano. Un ripostiglio esterno sul pianerottolo e un pianerottolo di proprietà.

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: tinteggiate con stucchi veneziani in soggiorno e nell' ingresso, rivestimento in marmo nei bagni fino ad un'altezza di 120 cm circa;
- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato e in piastrelle di marmo nei bagni.
- infissi esterni: in legno con vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura naturale,
- impianto citofonico;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di antifurto e videosorveglianza;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con radiatori,
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia autonoma,
- bagno principale: attrezzato con lavabo, wc, bidet, doccia e vasca idromassaggio;
- bagno cieco: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: al colmo 290 cm , in falda 150 cm.
- condizioni generali dell'appartamento: ottime

2.4 Breve descrizione della zona:

Zona periferica a nord di Milano, nelle vicinanze dello svincolo autostradale della tangenziale nord e del quartiere Comasina.

2.5 Certificazioni energetiche (all. Attestato di Prestazione Energetica):

L'appartamento risulta censito al Catasto energetico con Attestato di Certificazione Energetica al n. 15146-053363/12 del 07/12/2012 (valido fino al 07/12/2022) classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 142,85 kWh/m²a

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti:

Non si ha notizia dell' Attestato di conformità dell'impianto elettrico.

2.7 Certificazione di idoneità statica:

Non si ha notizia dell' Attestato di Idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, svolto in presenza del custode giudiziario, Avv. Giovanna Caruso, l'8 luglio 2021 nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento grazie alla collaborazione dei debitori, si è rinvenuto che l'immobile è occupato dai debitori, con un figlio minore a carico. (all. *Certificato di residenza*).

3.2 Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa come verificato con richiesta all' Agenzia delle Entrate. (all. *Richiesta contratti di locazione*):

4 PROVENIENZA (all. *Atto di Provenienza*)

4.1 Attuali proprietari:

In forza di Atto di permuta del 2 di repertorio a rogito l
trascritto in data 2.

4.2 Precedenti proprietari al ventennio:

- Trascrizione in data 12 maggio 2000 ai nn.° 24781/16547 dell'atto di permuta di cosa presente con cosa futura del 19 aprile 2000 n. 18674/6561 di repertorio del Notaio Antonio Marsala con la quale la società Elledieffe Costruzioni S.r.l. con sede in Milano acquistò da Andreoni Antonietta nata a Caponago il 19 marzo 1924 l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente perizia, area all'epoca distinta al Catasto Terreni col foglio 15 mappali 92,93,94,95,145,146,147,148 e 238.;
- Trascrizione in data 28 maggio 2002 ai nn.° 35160/22293 dell'atto di vendita del 17 maggio 2002 n. 20760/7610 di repertorio del Notaio Antonio Marsala con il quale la società Elledieffe Costruzioni S.r.l. con sede in Milano vendette a Fuoco Luigi nato a Zagarise il 18 luglio 1954 (in separazione dei beni) l'immobile qui periziato all'epoca individuato con il sub. 36 del Foglio 15, mapp. 242;
- Trascrizione in data

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Pietro Fabiano, Notaio in Sesto San Giovanni alla data del 5 ottobre 2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister, Agenzia delle Entrate Milano, ispezione ipotecaria per immobile alla data del 15/12/2020 (all. *Ispezione ipotecaria*) 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:** nessuna

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

• **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria iscritta il _____ ai nn.° _____ dell'importo di _____ a favore di _____ e a carico dei predetti _____

• **Pignoramenti:**

Pignoramento trascritto il 7 febbraio 2020 ai nn.° _____ a favore di _____ e a carico _____

Pignoramento trascritto il 2 settembre 2020 ai nn.° _____ a favore di _____ e a carico _____ gravante il bene oggetto della presente perizia.

5.3 Eventuali note: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazioni Immobiliari di Ragusa S., con sede in Cinisello Balsamo, Via G. Frova 5, che ha fornito le informazioni che seguono *(all. Spese condominiali)*

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 36,1750/1000.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

Spese di gestione condominiale:

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Riparto consuntivo gestione ordinaria del 2019: € 3.375.

Preventivo gestione ordinaria del 2020: € 1.954.

Spese ordinarie annue di gestione immobile : € 2.000 circa (nel biennio € 4.000)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.329.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 13/05/2019, (Tinteggiatura scale) gravanti sull'immobile per € . 965.

Totale spese condominiali arretrate: € . (5.329 + 965) = € 6.294.

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.

6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in Tav. ARU Ambiti di Rinnovo Urbano, Tessuti di rinnovo urbano Art. 23, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie presenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Milano:

- Concessione edilizia n. 1 in data 4 gennaio 2000, PG 74.744.400/93;
- Sono state presentate al Comune di Milano le seguenti Denunce di inizio Attività (D.I.A.) in variante:

1. in data 2 ottobre 2000, PG 31.586.176/2000
 2. in data 5 ottobre 2000, PG 35.391176/2001 .
- Per le opere di di recupero abitativo del sottotetto ed ampliamento è stata presentata al Comune di Milano Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in data 22 aprile 2002 , PG 14.338.176/2002 sub. 0 e che in relazione a detta denuncia sono stati integralmente pagati il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione; è stata presentata in data 13 maggio 2003 la dichiarazione di fine lavori; è stata presentata in data 9 giugno 2003 , PG 23211.176/2003 , la richiesta di rilascio del certificato di agibilità, sono decorsi i termini di legge senza che il Comune abbia fatto opposizione o richiesto documentazione integrativa e, pertanto, detta agibilità deve intendersi rilasciata per silenzio-assenso;
 - Per le opere di manutenzione straordinaria è stata presentata al Comune di Milano, Consiglio di zona 9, Comunicazione di Inizio di Attività Libera (C.I.A.L.) in data 16 novembre 2012, PG 739958/2012 , i cui lavori sono stati ultimati in data 3 dicembre 2012 come risulta dalla Comunicazione di Fine Lavori presentata in data 10 dicembre 2012 , PG 802034/2012. (*allegato: CIAL del 16/11/2012*);

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento non risulta conforme alle pratiche edilizie presentate. In particolare all'ultima C.I.A.L. del 16 novembre 2012. Tale C.I.A.L. è stata richiesta al Municipio di Zona 9 e allegata agli atti.

L'abuso consiste nella diversa disposizione del tavolato tra l'ingresso e il terrazzo. Si veda il raffronto tra la la planimetria dello stato di fatto e quella assentita nei titoli edilizi (*allegato : Raffronto delle irregolarità edilizie*).

L'irregolarità riscontrata non è soggetta a CIAL (trattandosi di opera esterna) pertanto non è sanabile.

Il costo stimato per il ripristino come da CIAL approvata è di circa €. 3.000. (demolizione e ricostruzione del tavolato con finestra)

7.3 Conformità catastale:

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

La difformità consiste nella diversa posizione del tavolato tra l'ingresso e il terrazzo: in particolare vedi il raffronto tra la lo stato di fatto e la planimetria catastale allegata.

Tale irregolarità non è regolarizzabile, occorre pertanto ripristinare i tavolati come da Planimetria catastale.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
appartamento	mq.	165,0	100%	165,0
terrazzo	mq.	62,0	25%	15,5
balcone	mq.	8,0	50%	4,0
ripostiglio	mq.	3,0	100%	3,0
pianerottolo	mq.	4,0	50%	2,0
totale	mq.	242,0	600%	189,5

9 STIMA

2.1. Criterio di stima

La sottoscritta 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 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.

2.2. Fonti d'informazione:

Agenzia delle Entrate (*in allegato*) ; OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare); Agenzie della Zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate , Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Milano, Fascia/Zona: Periferica / Bovisasca , Affori, P. Rossi, Comasina

Tipologia: abitazioni civili, stato conservativo ottimo : Valore mercato € 2.400/3.600 al mq.

- Osservatorio del Mercato Immobiliare , periodo: dicembre 2020

Zona: Bovisasca , Affori, P. Rossi, Comasina

Abitazioni in stabili di 1° fascia : Valore di mercato min. € 2.068 / max. 2.845 al mq.

- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo presso le principali Agenzie Immobiliari della zona: € 2.400 / 3.200 al mq.

1.1. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	186,3	€ 3.400,00	€ 633.420,00

€ 633.420,00

1.2. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Si riportano le eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.

Valore Lotto 1:

	€
Valore complessivo	633.420
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	31.671
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	3.000
Eventuali spese condominiali insolute nel biennio	4.000
Totale prezzo di base d'asta	594.749

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : libero € 594.749 arrotondato a € **595.000**

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 , nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito , essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per l'intero.

CRITICITA' DA SEGNALARE:

E' presente un' irregolarità edilizia e catastale non sanabile, occorre pertanto ripristinare i tavolati come da titoli edilizi presentati e autorizzati in Comune.

Il sottoscritto Arch. Maria Luisa Marzorati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo e-mail o PEC e all'esecutato a mezzo e-mail o 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.

Il tutto a compimento dell'incarico assegnatomi

Milano, 20 settembre 2021

Arch. Maria Luisa Marzorati

ALLEGATI:

- 1) Atto di Provenienza
- 2) Visura Catastale
- 3) Estratto di mappa, scala 1:1000
- 4) Planimetria catastale
- 5) Ispezione ipotecaria per immobile
- 6) Certificato di residenza
- 7) Richiesta all' Agenzia delle Entrate di Contratti di locazione
- 8) Fotografie dell' immobile alla data del sopralluogo
- 9) C.I.A.L. del 16 novembre 2012 del Consiglio di Zona 9, Comune di Milano
- 10) Raffronto irregolarità edilizie
- 11) Fonti di Informazioni: Quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate e OMI
- 12) Spese condominiali