

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 618/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Idamaria Chieffo**

Custode Giudiziario: **avv. Michele Giarrizzo**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Milano via P. Calvi, 2 p. 4-5



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Pietro Calvi 2

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 393, particella 62, subalterno 703

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da esecutati

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 433.000,00

da occupato: €



LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.

1.1. Descrizione del bene**CORPO: A**

In Comune di Milano in via Pietro Calvi n. 2 appartamento ad uso abitazione posto ai piani quarto e quinto composto al piano quarto da corridoio da cui si accede a cucina, soggiorno, camera, bagno e disimpegno con scala di accesso al piano superiore; al quinto piano, mansardato, si trovano un locale studio/hobby, una cameretta e un bagno. I locali al piano quinto sono stati ricavati da tre solai e sono stati oggetto di condono edilizio. La superficie commerciale misura 118,00 m² considerando per intero le superfici del piano quarto, mentre la zona mansardata è stata calcolata in base alla superficie con altezza superiore a 1,5 m e detratto il vano scala (la superficie della scala va calcolata una sola volta).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] nata in [redacted] CF: [redacted] nato a [redacted] [redacted] CF: [redacted] momento dell'acquisto coniugi in regime di separazione dei beni; proprietari per 1/2 ciascuno.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: **Milano**

Intestati: [redacted] Proprietà 1/2

[redacted] Proprietà 1/2

Corpo A: dati identificativi: **fg. 393 part. 62 sub. 703**

dati classamento: cat. A/3 classe 4 vani 7 sup. cat. 144 m² R.C. 813,42

Indirizzo: via Pietro Calvi n. 2 piani 4-5

Dati derivanti da: Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

1.4. Coerenze

Dell'appartamento **in corpo:** cortile comune; scala C e altra U.I.U.; via Macedonio Melloni; altra U.I.U.

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

Si segnala una discrepanza nella discrepanza delle coerenze riportata nella relazione notarile. Si sono riportate le coerenze rispetto alla scheda catastale. Inoltre si segnala che la superficie catastale, rispetto a quella commerciale, è diversa in quanto tiene conto anche della superficie del piano quinto inferiore a 1,5 m.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Semicentrale/LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato (buono), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (buono), negozi al dettaglio (ottimo), parco giochi (ottimo), carabinieri (buono), scuola materna (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria di I grado (buono), scuola secondaria di II grado (buono), ospedale (ottimo), spazi verdi Aree Agricole (scarso).

Principali collegamenti pubblici: di superficie a circa 170 m e a 1,1 km M1 Porta Venezia

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,4 Km svincolo Forlanini A51

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra oltre a sottotetto e interrato costruito nell'immediato dopo guerra (1952).

- struttura: muratura portante;
- facciate: intonacata con rivestimento in pietra ai piani terra e primo solo su fronte strada, sul cortile interno solo intonaco;
- accesso: portoncino in legno sulla strada; accesso alla scala C portoncino in alluminio e vetro;
- scala interna: con gradini a sbalzo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta ai piano quarto e quinto, composto al piano quarto da corridoio da cui si accede a cucina, soggiorno, camera, bagno e disimpegno con scala di accesso al piano superiore; al quinto piano, mansardato, si trovano un locale studio/hobby, una cameretta e un bagno. I locali al piano quinto sono stati ricavati da tre solai e sono stati oggetto di condono edilizio.

La scala di collegamento tra i due piani è in legno

Le finiture sono buone e le condizioni dell'immobile buone.

L'immobile è stato ristrutturato nel 1989.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 1,74 m (1,94 zona doccia) ed in cucina fino ad h 1,70; il bagno al piano quinto ha rivestimento a tutta altezza (variabile).
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno e vetro, due in alluminio e vetro, persiane in legno; nel sottotetto sono presenti lucernai in legno e vetro di cui uno danneggiato (vedi foto).
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in laminato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia del termico;
- servizio igienico: piano quarto attrezzato con lavabo, tazza, bidè, doccia e vasca; nel sottotetto sono presenti lavabo, tazza, bidè, doccia;
- impianto di condizionamento: presente, si considera solo predisposizione;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa al piano quarto; variabili nel sottotetto da 0,75 a 2,75 m (ai fini della determinazione della superficie commerciale si è considerata solo la superficie con h>1,5 m)
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona è semicentrale. L'edificio è ubicato tra l'inizio di corso Indipendenza e la via Macedonio Melloni. Siamo appena fuori dalla cerchia esterna di Milano (viale Maino, viale Biancamano). È presente anche una discreta area a verde (corso Indipendenza). È dotata di tutti i servizi principali. Proseguendo sempre dritto da Corso Indipendenza in poco più di 1 km si è in centro (San Babila).

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Presente

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non ancora redatta ma con incarico assegnato.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/10/2022 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a uno dei due esecutati si è rinvenuto il sig. [REDACTED] che ha dichiarato di occuparlo con la moglie (anch'essa esecutata).

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 danti causa.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 24 ottobre 1990

In forza di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Lucia Bassani in data 24 ottobre 1990 rep nn. 61177 trascritto a Milano 1 in data 19 novembre 1990 ai nn. 42874/29774 col quale [REDACTED] vende 1/2 della proprietà del bene a [REDACTED]

A/c dei Sigg.ri [REDACTED] per intera proprietà con titolo antecedente al ventennio

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Alessandro Andreatini Notaio in Vimodrone alla data del 18 giugno 2021 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 22/01/2023 si evince: **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

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

Nessuno

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

Nessuno

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 28/10/1988 ai nn. 44535/9203 a favore [redacted]
[redacted] - con sede in [redacted]
contro [redacted]
estinta per decorso del ventennio dall'iscrizione

Ipoteca volontaria iscritta il 2/12/1997 ai nn. 43837/9994 a favore [redacted]
[redacted] - con sede in [redacted]
contro [redacted]
annotata nota di cancellazione in data 3 gennaio 2013, a seguito di estinzione totale dell'obbligazione e comunque estinta per decorso ventennale dall'iscrizione ai sensi art.2847 CC

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 6/5/2021 trascritto il 7/6/2021 ai nn. 44486/31048 contro [redacted]
[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]
[redacted] via [redacted] con sede in [redacted]

• **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio STUDIO THALMANN SRL con sede in Milano via Pier Lombardo 5 che ha fornito le informazione che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 17,420 (proprietà) 20,105 (generali)

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 01/01/23 – 31/12/23 circa € 2.000,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 4.044,83**

Eventuali spese straordinarie già deliberate nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non note

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

insolite 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

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967, PG 183279/1952.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC – ADR Tessuto Urbano Consolidato – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno

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

- Licenza originaria 183279/1952
- Art. 26 del 27/09/1993 n. 543
- Condono Edilizio n. 4624.171 del 27/02/1995
- presenza di licenza di occupazione del 1958 su alcuni beni dello stabile

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme al condono e all'art. 26 su citati

Costi stimati:

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale allegata al condono

Costi stimati:

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
appart. P. IV	mq	78,24	100%	78,24
appart. P. V	mq	39,80	100%	39,80
		118,03		118,03
		mq. lordi		mq. commerciali
		Superficie commerciale arrotondata al mq		118,00

9 STIMA

9.1. 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 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 2022

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale/LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA

Valore mercato prezzo min. 2.700 / prezzo max. 3.400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7,5 / prezzo max. 10,6 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: gennaio 2023

Zona: Semicentrale/LIBIA, XXII MARZO, INDIPENDENZA

valore di compravendita prezzo min. 3.647 / prezzo max. 4.500 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 9,51 / prezzo max. 12,75 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Nessuna

Il sottoscritto ing. Giuseppe Caminito dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato 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 li: 10/03/2023

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Descrizione del bene
- 2) Vincoli giuridici
- 3) Fotografie
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Titolo di provenienza
- 6) Spese Condominiali
- 7) Titoli edilizi
- 8) Valori di stima

ALLEGATO 1 – DESCRIZIONE IMMOBILE

Appartamento

Si tratta di un appartamento che si sviluppa su due piani, quarto e quinto, collegati tra loro da scala interna all'interno di un condominio di 5 piani fuori terra oltre al piano seminterrato dove sono ubicate le cantine e il piano sottotetto (sesto fuori terra). L'immobile pignorato si trova al civico 2 della via Pietro Calvi nel Comune di Milano. Si accede al cortile interno e da qui si raggiunge sulla sinistra la scala C dove è ubicato l'immobile. La scala è all'angolo. Infatti l'appartamento affaccia sulla via Macedonio Melloni.

All'appartamento si accede dal pianerottolo del piano quarto, la porta è alla destra del vano scale. L'edificio ha 5 piani fuori terra (piano rialzato, primo, secondo, terzo e quarto) oltre al piano cantina e al piano sottotetto dove si trova parte dell'immobile.

Lo stabile è ubicato in Milano, via Pietro Calvi, 2 in zona semicentrale, ad angolo con il corso Indipendenza e a circa 1 km a piedi da San Babila.

L'edificio si presenta in buone condizioni esterne e interne.

Le finiture sono di tipo civile.

Entrando nell'appartamento, troviamo il lungo corridoio che disimpegna le varie camere: soggiorno, camera da letto, bagno disimpegno con scala di collegamento al piano superiore, cucina; al piano superiore si trova un locale hobby, idealmente diviso in due dallo sbarco della scala, una cameretta e un bagno. Il piano superiore, mansardato, è stato oggetto di condono.

Tutti i locali hanno finiture di tipo civile.

La porta d'ingresso è blindata.

L'altezza dei locali è 2,95 m nell'appartamento al quarto piano e altezza variabile da 0,75 a 2,75 m al piano quinto. Ai fini della stima si è considerata solo la superficie con altezza superiore a 1,5 m.

Tutti gli impianti (idrico, elettrico, gas, telefonico, antenna TV) sono funzionanti. Sono presenti le certificazioni.

L'edificio è realizzato in muratura portante con copertura a falda tamponature esterne in mattoni pieni. Le pareti esterne sono intonacate. I serramenti esterni sono in legno e vetro con persiane in legno.

All'interno tutti i pavimenti sono in ceramica. Le pareti sono con rivestimento in piastrelle in bagno



(h. 1,75 m, zona doccia 1,95) e nella cucina (h. 1,70 m), intonacate e tinteggiate negli altri locali. Nel bagno in mansarda il rivestimento è a tutta parete.

Tutti i serramenti interni (porte) sono in laminato.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è buono.

L'appartamento ha una superficie commerciale di m² 118,00.



Ing. Giuseppe Caminito

Da: [REDACTED]
Inviato: lunedì 9 gennaio 2023 19:09
A: Ing. Giuseppe Caminito
Oggetto: Re: RGE 618/2021 esecutari [REDACTED]
Allegati: DettaglioDistinta09_01_202307_02_07.pdf

Egregio buonasera,
allego contabile di pagamento e compilo in rosso i dati richiesti.
Cordialmente
Thalmann

L'immobile è amministrato dallo Studio **STUDIO THALMANN SRL** con sede in **MILANO, VIA PIER LOMBARDO 5**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **PROPRIETA' 17.420 GENERALI 20.105**

Millesimi di riscaldamento: **AUTONOMO**

Spese di gestione condominiale

La gestione del condominio va dal **01.01**-al **31.12**

Spese ordinarie annue di gestione immobile € **2.000,00 CIRCA**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € **4.044,83**

CIS (immobili a Milano con più di 50 anni) se SI copia – se NO specificare se già affidato incarico **INCARICO ASSEGNATO, IN ATTESA DI ALCUNE ULTERIORI VERIFICHE PER RILASCIO DELLO STESSO**

In attesa di riscontro porgo cordiali saluti,

Giuseppe Caminito