

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata
(Milano)**

Condominio di

Contro

Creditori iscritti e intervenuti nella procedura:

S.R.L.

N. Gen. Rep. **556/2021**

LOTTO UNICO

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965*

*con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803
e-mail: anita@temellinistudio.it*

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini
Custode: Avv. Giorgio Muzio

1



**Bene immobile sito in
MILANO – VIA CALDERA N.132 F/G
Lotto Unico**

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Per le rispettive quote di proprietà pari a 1/3 [redacted] 1/3 [redacted] e 1/3 [redacted]

A. Unità immobiliare nel comune di Milano, via Caldera 132, meglio identificata al NCEU di Milano, posta al piano T-4 del fabbricato, foglio 329, particella 184, sub.709, zona 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani e rendita € 668,81;

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

[redacted] proprietà per 12/18.

[redacted] proprietà per 3/18.

[redacted] proprietà per 3/18.

N.B. Le quote catastali risultano difformi rispetto alle risultanze ipotecarie.

N.B. L'immobile deriva dalla fusione dei seguenti subalterni soppressi:

Fg. n.329; Mapp. n. 184; Sub. 23

Fg. n.329; Mapp. n. 184; Sub. 24

Descrizione: appartamento ad uso abitativo con solaio

Fg. n.329; Mapp. n. 184; Sub. 709; Cat A/3; classe 2, consistenza vani 7; posto al piano T-4; rendita € 668,81.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: vano scala comune e proprietà di terzi; affaccio su cortile comune; proprietà di terzi; affaccio su cortile comune.

Coerenze del solaio da nord in senso orario: proprietà di terzi; affaccio su cortile comune; proprietà di terzi; corridoio comune di accesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: L'immobile è situato nel quartiere Quinto Romano, alla periferia occidentale del comune di Milano, appartenente al municipio 7.

Il traffico della zona è modesto e si rileva una scarsa presenza di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere prevalentemente residenziale con qualche esercizio di vicinato.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (ottimo), farmacia comunale (ottimo), negozi al dettaglio (discreto), cinema (discreto), aree verdi (ottimo), parco giochi (ottimo), municipio (discreto), carabinieri comando Stazione San Cristoforo (discreto), Polizia Locale Zona 7 (discreto), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (discreto), scuola secondaria secondo grado (discreto), ospedale (buono).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: La fermata dell'autobus linee 76/80 "Via Caldera 126" di collegamento alle stazioni M1 Bisceglie e De Angeli dista circa 50 m.



3. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato da una delle debentrici esegutate: la sig.ra Magrini Angela, la quale occupa l'immobile insieme ai due figli, uno dei quali minorenni.

L'Agenzia delle Entrate: "si comunica che da interrogazione in Anagrafe Tributaria a nome di [redacted] nata a [redacted] - C.F. [redacted] [redacted] nata a [redacted] - C.F. [redacted] [redacted] (nata [redacted] - C.F. [redacted]

[redacted] non risultano registrati contratti di locazione nel ruolo di "dante causa" e con oggetto l'immobile pignorato".

(Cfr. **Al. A**)

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:

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Si rimanda a quanto indicato nella sezione D della nota di trascrizione n. 8595/6153 del 19/02/2001 in relazione alla presenza della canna fumaria sulla facciata comune, ad uso esclusivo del locale adibito a pizzeria per esalazioni della cucina e del forno a legna. Detta canna fumaria che dovrà essere adeguata alle normative di legge in vigore, deve rimanere così come si trova fino a quando il locale cui serve avrà la suddetta destinazione o fino a quando il titolare del negozio rinuncerà a servirsene.

(Cfr. **Al. B**)

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

1 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di finanziamento, contro [redacted] a favore di [redacted]

Atto a firma del dott. Paolo De Martinis (notaio in Settimo Milanese) in data 06/03/2007 al Rep. 75097/9102, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **20/03/2007** ai nn. **20145/4417**

Importo capitale: € 50.000,00

Importo ipoteca: € 100.000,00

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 329, mapp. 184, sub. 709, abitazione di tipo economico

2 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di finanziamento, contro [redacted] a favore di [redacted]

Atto a firma del dott. Paolo De Martinis (notaio in Settimo Milanese) in data 20/03/2006 al Rep. 68478/6611, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **11/04/2006** ai nn. **28544/5939**

Importo capitale: € 100.000,00

Importo ipoteca: € 200.000,00

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 329, mapp. 184, sub. 709, abitazione di tipo economico



3 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di finanziamento, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Atto a firma del dott. Angelo Giordano (notaio in Milano) in data 26/02/2002 al Rep. 53246, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **01/03/2002** ai nn. **14687/2751**

Importo capitale: € 36.000,00

Importo ipoteca: € 72.000,00

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 329, mapp. 184, sub. 709, abitazione di tipo economico

4.2.2. Pignoramenti:

4 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro [REDACTED]

[REDACTED] a favore di **Condominio "Atti"** [REDACTED] atto a firma del Tribunale di Milano in data 19/04/2021 al Rep. 5276/2021, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **26/05/2021** ai nn. **41127/28651** (importo € 14.939,26)

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- Fg. 329, mapp. 184, sub. 709, abitazione di tipo economico

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: si rilevano difformità sanabili (Cfr. cap. 7)

4.3.2. Conformità catastale: si rilevano difformità nelle partizioni interne (Cfr. cap. 7) (Cfr. All. D)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Studio Costa Amministrazioni:

Spese condominiali ordinarie medie annue circa € 1.400,00/1.800,00

Spese condominiali insolute alla data della relazione:

€ 1.438,06 (anno in corso salvo conguaglio)

€ 2.131,57 (anno precedente)

Lavori/spese straordinarie già deliberate: Bonus 110%, sisma bonus, bonus facciate

Atti ablativi: non si ha notizia

Cause in corso: Il condominio ha proceduto civilmente e penalmente contro la precedente Amministratrice per il recupero della documentazione condominiale.

Studio Rag. Annalisa Spalla (Supercondominio Caldera 132):

Importi comprensivi di riscaldamento

Spese condominiali ordinarie medie annue circa € 2.348,95

Spese condominiali insolute alla data della relazione:

€ 2.611,80 (anno in corso salvo conguaglio)

€ 2.086,11 (anno precedente)

Lavori/spese straordinarie già deliberate: non si ha notizia

Atti ablativi: non si ha notizia

Cause in corso: non si ha notizia (ad eccezione di quella indicata dallo studio Costa)

(Cfr. All. A)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

5 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE: [REDACTED]

[REDACTED] ricevono da [REDACTED] la quota di 12/54



ciascuno del diritto di proprietà, in forza di certificato di denunciata successione a firma dell'Ufficio del registro in data 12/04/2016 al Rep. 984/9990/16, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **26/04/2016** ai nn. **25616/17270**

Riferito a:

- Fg. 329, mapp. 184, sub. 709, abitazione di tipo economico

NOTA: Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità
(Cfr. **Al. B**)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE: [REDACTED]

[REDACTED] ricevono da [REDACTED], la quota di 2/18 ciascuno del diritto di proprietà; [REDACTED] riceve da [REDACTED] quota di 1/6 del diritto di proprietà, in forza di certificato di denunciata successione a firma dell'Ufficio del registro in data 23/03/2011 al Rep. 268/9990/11, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **06/03/2018** ai nn. **17060/11727**

Riferito a:

- Fg. 329, mapp. 184, sub. 709, abitazione di tipo economico

NOTA: Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità

7 - [REDACTED] acquistano da [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Sergio Todisco (notaio in Milano) in data 19/02/2001 al Rep. 8595/6153, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **19/02/2001** ai nn. **8595/6153**

Riferito a:

- Fg. 329, mapp. 184, sub. 709, abitazione di tipo economico

8 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE: [REDACTED] riceve da [REDACTED] a quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di certificato di denunciata successione a firma dell'Ufficio del registro in data 14/05/1998 al Rep. 8312/95, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **10/02/1999** ai nn. **5593/3863**

Riferito a:

- Fg. 329, mapp. 184, sub. 23, abitazione di tipo economico

- Fg. 329, mapp. 184, sub. 24, abitazione di tipo economico
E altri immobili non oggetto di pignoramento.

NOTA: Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità

(Cfr. **Al. B**)

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato edificato anteriormente al 01 settembre 1967.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Milano, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- **Licenza per opere Edilizie** N. 2961 del 09/08/1960 atti n° 139452/23502/1960 del 09/08/1960, per "costruzione fabbricati di quattro piani fuori terra ad uso di abitazione e negozi";
- **Licenza per opere Edilizie** N. 408 del 04/03/1966 atti n° 246619/33605/1965 per "modifiche interne e di facciata a variante della opere autorizzate il 09/08/1960 con licenza 2961 atti 139452/23502/60"

Nota: non è stata reperita l'agibilità dell'immobile.

Dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto e le pratiche edilizie si rilevano le seguenti difformità:



L'immobile oggetto di pignoramento è caratterizzato dalla fusione di due U.I. (subalterni 23 e 24), tuttavia presso gli uffici tecnici non sono state reperite pratiche edilizie legittimanti la fusione, avvenuta solo catastalmente. Oltre a ciò sono state rilevate lievi difformità nelle partizioni interne che riguardano le due cucine e una porzione di corridoio.

Al fine di ottenere la regolarità edilizio - urbanistica occorre dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando al comune di Milano, SUE, una pratica in sanatoria con la fusione delle due U.I. e con la corretta divisione interna, corrispondere una sanzione che verrà quantificata dall'Ufficio Tecnico. Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente:

Pratica comunale e catastale (Docfa)

Costo del tecnico:	€ 1.500,00 circa oltre accessori di legge
Spese circa	€ 200,00
Sanzione circa	€ 500,00 min; € 1.000,00 max
Totale	€ 2.200,00 min; € 3.2000,00 max
Importo medio	€ 2.700,00
(Cfr. All. D)	

Descrizione immobile di cui al punto A

- A. Proprietà di **1/3** ciascuno di **appartamento ad uso abitazione con doppio solaio** sito in Milano, via Caldera n°132 F/G. Composto da tre locali oltre cucina, doppi servizi e disimpegno ai piani T-4.

L'edificio è stato edificato anteriormente al 01 settembre 1967.
L'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,10 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano T					
Appartamento	mq 101,52	1	mq 101,52	NE/SO	Discrete
Piano 4					
Solai	mq 15,58	0,30	mq 4,67		Non visionato
Totale			mq 106,19		
Sup. Raggiagliata Totale			Arr. 106,00		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciuta
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	tipologia: cemento armato
<i>Travi (struttura):</i>	tipologia: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: a falde con manto di tegole marsigliesi



<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali (3 porte assenti) tipologia: a battente, in legno con foderine condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: porzione di appartamento a Nord/Est tipologia: a battente in legno con vetro singolo, tapparelle in PVC e zanzariera condizioni: sufficienti ubicazione: porzione di appartamento a Sud/Ovest tipologia: a battente in alluminio tinto bianco, tapparelle in PVC e zanzariera condizioni: sufficienti
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: i plafoni sono in buone condizioni, ad eccezione del plafone del bagno dove sono presenti tracce di infiltrazioni passate provenienti dal piano soprastante.
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: muratura + intonaco + tinteggiatura. condizioni: lo stato delle pareti è discreto; in cucina, la parete che confina con l'esterno presenta delle muffe. Nel disimpegno dell'appartamento posto a Nord/Est sono presenti tracce di infiltrazioni. Sono necessari interventi di ripristino e tinteggiatura.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e cucina porzione di appartamento posta a Sud/Ovest tipologia: ceramica chiara h.160 cm ubicazione: bagno porzione di appartamento posta a Nord/Est tipologia: mosaico azzurro ubicazione: cucina porzione di appartamento posta a Nord/Est tipologia: pareti con smalto
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: tutti i locali tipologia: piastrelle in graniglia colore rosso ubicazione: bagni tipologia: piastrelle in graniglia colore nero
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	presente
<i>Antifurto:</i>	assente
<i>Gas (impianto):</i>	presente, per uso cucina



<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante parzialmente certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	Non rilevato
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente audio citofono
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni: non conosciute certificazioni: non conosciute, solo un bagno (porzione Nord/Est) è provvisto di apparecchi sanitari (vasca da bagno, wc e bidet, manca il lavandino).
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato, presenti radiatori a pareti (gestito dal Supercondominio)
<i>Scala interna:</i>	assente
<i>Ascensore:</i>	condominiale presente privato, assente
<i>Condizionamento:</i>	assente
<i>2 solai</i>	Presenti (non visionati per irreperibilità delle chiavi)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2021 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2021

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con due solai	mq 106,00	€ 1.575,00	€ 166.950,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 166.950,00 – 5% = € 158.602,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa: (spese non detratte dal valore del bene)	7.400,00
Spese tecniche per conformità edilizia/catastale:	€ 2.700,00
	Totale € 148.502,50

Giudizio di comoda divisibilità: divisibile, riportando lo stato di fatto dei due immobili, precedenti la fusione catastale. Alla data del sopralluogo sono ancora esistenti e visibili i due ingressi separati, inoltre sono presenti due bagni e due cucine.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile (appartamento con due solai) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 148.502,50) arrotondato **Totale € 148.000,00**

Zibido San Giacomo, 01/02/2022

Il perito
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali, comunicazioni comunali, regolamento condominio

