
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. 101/2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Gabriella Mennuni**
Custode Giudiziario: **Avv. Adriana Trapa**

LOTTO UNICO bene immobile sito in
Milano (MI) Alzaia Naviglio Pavese n. 118



RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria
Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it – PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Corpo: A

Bene immobile sito in: Milano, Alzaia Naviglio Pavese 118

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Foglio: 578 - Particella: 30 - Subalterno: 25;

2. Stato occupativo

Corpo A:

al sopralluogo: occupato, con contratto di locazione in essere.
Disdetta inviata il 22.3.2021.

3. Creditori

Corpo A:

Creditori Iscritti:

4. Comproprietari

Corpo: A

Nessun comproprietario al di fuori degli esecutati

5. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: sì

6. Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero: € 69.000

Prezzo da occupato: € 55.000

[REDACTED], C.F. [REDACTED] proprietaria per [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificato in Catasto del comune di MILANO come segue:

Intestati:

[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], proprietaria per [REDACTED]

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per [REDACTED]

Dati identificativi:

Fg. n. 578; Mapp. n. 30, Sub. 25

Dati classamento:

Cat A/3, classe 4, consistenza vani 2,5; superficie catastale: totale 37 m², totale escluse aree scoperte 36 m²; rendita € 335,70.

Indirizzo:

ALZAIA NAVIGLIO PAVESE n. 118 piano: 4;

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4 Coerenze:

dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

Altra proprietà su due lati, Alzaia Naviglio Pavese, vano scala comune, corridoio comune.

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

non rilevate.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune:	MILANO
Caratteristiche zona:	PERIFERICA/Barona, Famagosta, Faenza.
Destinazione:	prevalentemente residenziale
Tipologia prevalente:	abitazioni civili
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona:	sono presenti negozi di vicinato; le scuole più vicine sono il nido di via Palmieri 16 e la

		scuola primaria Cesare Battisti di via Palmieri 24.
Principali pubblici:	collegamenti	per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere a piedi circa 650 m. fino alla fermata M2 Famagosta; da qui, cambiando alla stazione di Cadorna, si raggiunge la fermata Duomo. Il tempo stimato complessivamente è di circa 30 minuti.
Collegamento autostradale	alla rete	l'immobile è prossimo all'ingresso dell'Autostrada A7 (Milano-Genova).

2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Edificio di n. 6 piani fuori terra, sito davanti al naviglio Pavese. Il complesso immobiliare è di tipo civile. Il fabbricato, nelle porzioni esterne, e nelle parti comuni interne si presenta in discreto stato di manutenzione.

Strutture:	Presumibilmente in cemento armato.
Facciate:	Rivestimento in intonaco.
Accesso:	Portoncino in alluminio.
Androne:	Rivestimento: marmo. Pavimento: marmo.
Scala interna:	Gradini in marmo.
Ascensore:	Presente.
Portineria:	Non presente.
Condizioni generali:	Discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

CORPO: A

Appartamento posto al quarto piano, composto da due locali, un bagno e un balcone.

L'unità immobiliare è in stato di manutenzione scarso, con finiture e impianti obsoleti.

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Piastrelle.

Pavimenti:	Piastrelle di graniglia.
Porta di ingresso	Porta in legno di sicurezza. Condizioni: sufficienti.
Porte interne:	A soffietto; in bagno legno e vetro. Condizioni: sufficienti.
Infissi esterni:	In alluminio doppio vetro. Condizioni: sufficienti.
Oscuramenti:	tapparelle in PVC. Condizioni: sufficienti.
Gas/acqua calda	Scaldabagno a gas Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute.
Antenna collettiva	Presente. Condizioni: non rilevabili. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: parzialmente sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Presente. Condizioni: non rilevabili. Certificazioni: non conosciute.
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute.
Impianto idrico	Presente. Condizioni: funzionante.
Impianto termico	L'appartamento è dotato di impianto centralizzato con termosifoni. Condizioni: non verificate (dichiarato funzionante dal conduttore). Certificazioni: non conosciute.
Condizionamento	Non presente.
Impianto antifurto	Non presente.
Certificazione energetica	Presente. Classe E (133,45 kWh/m ² a)

2.4 Breve descrizione della zona

La zona ha carattere prevalentemente periferico residenziale; si tratta del quartiere Binda, non molto servito ma posizionato molto vicino alle autostrade e alla fermata MM2 Famagosta. Il Naviglio Pavese caratterizza fortemente l'intorno urbano.

2.5 Certificazione energetica

Presente. Classe E (133,45 kWh/m2a).

2.6 Certificazione di idoneità statica

Non presente (in corso di redazione, incarico già affidato a professionista).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo effettuato il 22/04/2021 l'immobile risultava occupato; si veda in proposito la relazione del Custode giudiziario.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito a istanza presso l'Agenzia delle Entrate risulta contratto di locazione a uso abitativo in essere N. 6451 Serie 3T stipulato e registrato il 16/06/2017 presso l'Ufficio di Milano 6, prima scadenza il 15/06/2021. Il Custode ha inviato disdetta il 22/03/2021.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

[REDAZIONE] nata in [REDAZIONE] il [REDAZIONE] C.F. [REDAZIONE] proprietaria per [REDAZIONE]
[REDAZIONE] nato in [REDAZIONE] il [REDAZIONE], C.F. [REDAZIONE] proprietario per [REDAZIONE]

In forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 21/09/2006 - Registro Particolare 48374 Registro Generale 79620, Pubblico ufficiale CRESTETTO ROBERTA Repertorio 22284/11212 del 18/09/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- [REDAZIONE] nata il [REDAZIONE] C.F. [REDAZIONE] Proprietà per [REDAZIONE] fino al [REDAZIONE], e [REDAZIONE] nata a [REDAZIONE] il [REDAZIONE] C.F. [REDAZIONE] Proprietà per [REDAZIONE] fino al [REDAZIONE] in forza di titoli ultraventennali

5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, alla data del 16/02/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate, alla data del 07/08/2021, si evince:

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 5.1.2 Misure penali: **nessuna**
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **nessuna**
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **nessuno**, fatta eccezione per patti e condizioni riportati nell'atto di provenienza o nel regolamento di condominio (di cui non è stato possibile reperire copia)
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 5.2.1 **Iscrizioni:**
Ipoteca volontaria ISCRIZIONE del 21/09/2006 - Registro Particolare 16646 Registro Generale 79621, Pubblico ufficiale CRESTETTO ROBERTA Repertorio 22285/11213 del 18/09/2006; contro [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di [REDACTED] del diritto di proprietà; [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di [REDACTED] del diritto di proprietà; a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED], per l'importo complessivo di Euro [REDACTED] a garanzia di mutuo di Euro [REDACTED] di capitale, per una durata di [REDACTED]
- 5.2.2 **Pignoramenti:**
Pignoramento trascrizione del 16/02/2021 - Registro Particolare 7280 Registro Generale 10912, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 282 del 01/02/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; contro [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la quota di [REDACTED] del diritto di proprietà; [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di [REDACTED] del diritto di proprietà, a favore di [REDACTED]
- 5.2.3 **Altre trascrizioni contro:**
nessuna
- 5.3 **Eventuali note/osservazioni**
nessuna;

6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato da Studio [REDACTED] a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate
- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolte nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario delle unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio
- Eventuali problematiche strutturali
- Copia del regolamento condominiale
- Copia della certificazione energetica condominiale se presente
- Copia delle certificazioni di conformità se presenti
- Copia del Certificato di Idoneità Statica se presente

6.1 Informazioni e spese di gestione condominiale

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione condominiale e si rimanda al carteggio allegato:

- *"Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate": millesimi di proprietà 23,68;*
- *"Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie (quota di pertinenza unità immobiliare)":*
Ammontare bilancio consuntivo gestione ordinaria 01/09/2019 – 31/08/2020 proprietà [redacted] i: € 1.282,78
- *"Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolte relative esclusivamente all'anno in corso e all'anno solare precedente (quota di pertinenza unità immobiliare), che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile. NON si chiede la posizione debitoria complessiva".*
Spese condominiali insolte bilancio consuntivo gestione ordinaria 01/09/2019 – 31/08/2020: € 1.282,78
- *"Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza unità immobiliare): Spese condominiali insolte bilancio preventivo gestione ordinaria 01/09/2020 – 31/08/2021: € 1.339,03*
Le uniche spese straordinarie deliberate sono quelle relative al Superbonus 110%, che però dovrebbe non avere dei costi per i condomini;
- *"Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio:*

Per il momento non sono state fatte azioni legali e/o decreti ingiuntivi per la proprietà [redacted]

– "Eventuali problematiche strutturali":

Se i problemi strutturali riguardano il condominio, al momento non ci sono problemi di nessun genere.

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio (anno solare in corso e anno precedente) rispetto alla data del decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, 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:

non specificati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

l'immobile non rispetta la vigente normativa in materia di barriere architettoniche, sia a causa dei gradini per raggiungere l'ascensore dal marciapiede sia per la dimensione dei percorsi orizzontali; di conseguenza, non risulta accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è antecedente al 1 settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta ricompreso dal vigente PGT del Comune di Milano come "Tessuto Urbano Consolidato – Tessuti di rinnovamento urbano - Art. 23". È inoltre presente il vincolo ambientale D.lgs 42/2004 per la presenza del Naviglio Pavese.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

In data 29/03/2021 con atti Prot. Gen. N° 173821 il sottoscritto ha protocollato presso l'Ufficio Visure del SUE del Comune di Milano istanza di accesso agli atti.

Si è inoltre proceduto a cercare ulteriori pratiche edilizie sul portale Only One e si è verificato se ve ne fossero riportate nell'ultimo titolo di proprietà.

Con comunicazione del 20/05/2021 il Comune ha invitato a prendere visione dei fascicoli.

Il giorno 29/07/2021 il sottoscritto ha potuto prendere visione della documentazione presso la Cittadella degli Archivi di via Gregorovius.

INTERO FABBRICATO

- Licenza per opere edilizie atti 211152/46119-1957 del 29 gennaio 1958 e successiva variante (si vedano documenti allegati)
- Certificato di agibilità n. 270 del 26/03/2004

CORPO: A

- nessun documento specifico

7.2 Conformità edilizia**CORPO: A**

Al sopralluogo l'appartamento risultava avere misure interne dei locali difformi rispetto ai titoli abilitativi. In particolare, il locale adibito a cucina risulta più piccolo (stessa profondità, larghezza inferiore), mentre il locale adibito a soggiorno/camera risulta più grande (stessa profondità, larghezza maggiore). Verificata la compatibilità delle superfici dei locali con il vigente Regolamento Edilizio, si ritiene l'immobile difforme sotto il profilo edilizio ma sanabile con CILA comportante sanzione pari a € 1.000,00.

7.3 Conformità Catastale**CORPO: A**

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme alla planimetria catastale. Si dichiara la conformità catastale.

8 CONSISTENZA**8.1 Informazioni relativa 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 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, nonché usi e costumi Camera di Commercio di Milano) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	36,0	100%	36,0
balcone	mq.	2,5	50%	1,25
		38,5		37,25
		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.

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 di informazioni

9.2.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 2 Semestre 2020, Comune di Milano, Zona PERIFERICA/Barona, Famagosta, Faenza, codice zona D21

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo civile	Normale	1.950	2.600

9.2.2 Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (agosto 2021). Comune di Milano, Zona BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA, stabili di qualità inferiore alla media.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Da ristrutturare	1.743,66	2.037,68

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle unità immobiliari oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **l'appartamento** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **2.100,00 €/mq**.

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	A/3	37,25	2.100,00	78.225,00
				78.225,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 001 senza decurtazioni	€ 78.225,00
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 3.911,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 2.621,81
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 1.500,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	-€ 1.000,00
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	€ 0,00
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
Totale	-€ 9.533,06
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 68.691,94
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 54.953,55

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni in caso di stato occupativo libero: **€ 69.000,00**

Per la determinazione del valore dell'appartamento, nel caso in cui venisse ritenuto occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a:

€ 55.000,00

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Considerata una superficie utile ragguagliata di circa 32 mq e verificato il valore di locazione minimo previsto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, pari a 7,5 €/mq per immobili analoghi siti nella medesima zona (Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA), risulta un canone di locazione pari a 240 Euro/mese. Il canone corrisposto attualmente, di 250 Euro/mese, può pertanto ritenersi congruo con i valori di zona.

11 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si riscontrano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

12 ELENCO ALLEGATI

- 12.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 22/04/2021
- 12.2 Copia del titolo di proprietà
- 12.3 Planimetria catastale dell'immobile
- 12.4 Visure catastali storiche dell'immobile
- 12.5 Ispezioni ipotecarie
- 12.6 Titoli abilitativi
- 12.7 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 12.8 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 12.9 Regolamento di Condominio
- 12.10 Attestato di Prestazione Energetica
- 12.11 Valori immobiliari di riferimento
- 12.12 Estratto PGT

12.13 Comunicazioni alle parti

Milano 04/09/2021

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria