
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. 1006/2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flavia Boniolo**

Custode Giudiziario: **Avv. Giovanni Rosati**

LOTTO UNICO bene immobile sito in
Milano (MI) via Conte Verde n. 10



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, via Conte Verde n. 10

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: Foglio: 134 - Particella: 154 - Subalterno: 14;

2. Stato occupativo

Corpo A:

al sopralluogo: libero.

3. Creditori

Corpo A:

Creditori Iscritti:

4. Comproprietari

Corpo: A

Nessun comproprietario

5. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: sì

6. Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero: € 68.500

Prezzo da occupato: € 55.000



Lotto 001
(Appartamento)

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano, via Conte Verde al civico 10, definito nell'atto di provenienza come segue: *"appartamento posto al piano terra – rialzato, composto da due locali oltre servizi, con annesso un vano di cantina posto al piano seminterrato"*.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

proprietario per la quota di 1/2 e



Servizi offerti dalla zona:	sono presenti negozi di vicinato; le scuole in prossimità sono la scuola d'infanzia Rodari di via Abba 22. Si segnalano i giardini Cesare Pagani.
Principali collegamenti pubblici:	per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere a piedi circa 250 m. fino alla fermata della MM3 Dergano; da qui si raggiunge la fermata Duomo. Il tempo stimato complessivamente è di circa 15 minuti.
Collegamento alla rete autostradale	l'immobile è sito a circa 6 km dalla rete autostradale A4 E64.

2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Edificio di n. 4 piani fuori terra, sito all'angolo tra via Conte Verde e via Legnone. Il complesso immobiliare è di tipo economico. Il fabbricato, nelle porzioni esterne e nelle parti comuni interne, si presenta in pessimo stato di manutenzione, con diverse parti ammalorate. Alcuni appartamenti sono occupati abusivamente. Non è stato possibile accedere alle parti comuni.

Strutture:	Presumibilmente in muratura con solai in legno e/o calcestruzzo.
Facciate:	Rivestimento in intonaco con cementi decorativi.
Accesso:	Portone in legno, completamente ammalorato.
Androne:	Non visionato.
Scala interna:	Non visionata.
Ascensore:	Non presente.
Portineria:	Non presente.
Condizioni generali:	Insufficienti con rischio di inagibilità.

2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

CORPO: A

Appartamento posto al piano rialzato, composto da due locali e un bagno, con annesso vano di cantina.

Non è stato possibile accedere all'unità immobiliare a causa delle insostenibili condizioni igieniche (cibo avariato cosperso su tutti i



pavimenti, feci nei locali). Di conseguenza, nella presente relazione, non sono descritte le finiture dei locali.

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.

2.4 Breve descrizione della zona

Il quartiere Dergano ha carattere prevalentemente periferico residenziale; è ben collegato al resto della città grazie ai numerosi autobus e tram, oltre che alla metropolitana Dergano M3.

Per quanto riguarda la viabilità extraurbana, la Strada Provinciale 35 è facilmente raggiungibile.

La zona è incentrata su spazi industriali riqualificati come il Maciachini Center, dove colorati edifici contemporanei ospitano aziende multimediali. Al Teatro Bruno Munari vanno in scena spettacoli interattivi per bambini, mentre il complesso della distilleria Fratelli Branca include un museo con poster e bottiglie d'epoca, oltre a una caratteristica ciminiera dipinta. Fiancheggiano le strade bistrot per famiglie, ristoranti internazionali e negozi indipendenti.

2.5 Certificazione energetica

Non presente.

2.6 Certificazione di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Nel corso del primo sopralluogo effettuato il 16/09/2022 l'immobile risultava occupato abusivamente senza che fosse possibile accedere e, pertanto, si è proceduto a effettuare un secondo accesso il giorno 11/10/2022 con l'ausilio della Forza Pubblica; si veda in proposito la relazione del Custode giudiziario.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito a istanza presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere aventi i debitori quali dante causa.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]



In forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 08/06/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 23/05/2005, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- [REDACTED] proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza di Atto Trascrizione del 25/09/2003 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 23/09/2003, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$, in forza di titoli ultraventennali.

5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa [REDACTED] Notaio in [REDACTED] alla data del 14/12/2021, 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 06/10/2022, 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.
- 5.2 **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
 - 5.2.1 **Iscrizioni:**
 - ipoteca volontaria** ISCRIZIONE del 08/06/2005 - Registro Particolare [REDACTED]



proprietario per ½; a favore di [REDACTED]
per l'importo complessivo di Euro 275.000,00, a garanzia di mutuo di
Euro 137.500,00 di capitale, per una durata di 30 anni;

5.2.2 **Pignoramenti:**

Pignoramento trascrizione del 08/02/2008 - [REDACTED]

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; contro [REDACTED]

Pignoramento trascrizione del 13/12/2021 - Registro Particolare [REDACTED]

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

5.2.3 **Altre trascrizioni contro:**

nessuna

5.3 **Eventuali note/osservazioni**

nessuna;

6 CONDOMINIO

Non è stato possibile identificare l'amministratore del Condominio.

Fatta eccezione per l'unità immobiliare pignorata, l'intero stabile è di proprietà di un'unica società immobiliare.

6.1 **Informazioni e spese di gestione condominiale**

Non è stato possibile acquisire alcun dato rispetto ai seguenti quesiti, fatta eccezione per il regolamento condominiale che è stato acquisito:

- "Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate"
- "Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie (quota di pertinenza unità immobiliare)"
- "Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute 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"

- "Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza unità immobiliare
- "Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio.
- "Eventuali problematiche strutturali.
- "Copia del regolamento condominiale":
Allegato.
- "Copia delle certificazioni di conformità e/o dell'APE se presenti.
- "Copia del Certificato di Idoneità Statica se presente

Si segnala che l'Ufficio Stabili Pericolanti del Comune di Milano il 29/09/11 emise un provvedimento urgente (P.G. [REDACTED], registro Ordinanze Sindacali n. 82/2011) per la messa in sicurezza della scala interna di accesso ai piani. Il condominio ottemperò all'ordinanza mediante puntellamento delle rampe e dei pianerottoli ma, per dichiarate difficoltà economiche, non ha mai effettuato l'intervento definitivo. Lo stabile, inoltre, è stato individuato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 20/12/2021 tra gli immobili dismessi con criticità ai sensi dell'art. 40 bis della Legge Regionale 12/2005.

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore (nel caso in cui venga nominato) 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.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta ricompreso dal vigente PGT del Comune di Milano come "Tessuto Urbano Consolidato – Ambiti di rinnovamento urbano - Art. 23.2.a".



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

In data 07/07/2022 il sottoscritto ha protocollato presso l'Ufficio Visure del SUE del Comune di Milano istanza di accesso agli atti dell'immobile

Dopo approfondimenti effettuati anche con il Municipio 9, è stato possibile estrarre copia dell'ultimo titolo abilitativo, D.I.A. P.G. del 25/03/1999.

7.2 Conformità edilizia

CORPO: A

Al sopralluogo non è stato possibile visionare l'unità immobiliare e, di conseguenza, verificare la conformità edilizia.

7.3 Conformità Catastale

CORPO: A

Al sopralluogo non è stato possibile visionare l'unità immobiliare e, di conseguenza, verificare la conformità catastale.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relativa al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata sulla base dei dati catastali, non essendo stato possibile accedere all'unità immobiliare. Essa è 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.	44,0	100%	44,0
		44,0		44,0
		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.

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 2021, Comune di Milano, Zona Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI, codice zona D31

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.400	1.700

9.2.2 Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni immobiliari di zona (aprile 2022). Comune di Milano, Zona BOVISA, BAUSAN, IMBONATI, stabili di qualità inferiore alla media.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni in stabili di 2 fascia	-	1.877	2.189

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

Senza avere potuto visionare l'unità immobiliare, considerata in particolare la sua ubicazione e le caratteristiche dello stabile, si valuta

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	A/4	44,00	1.650,00	72.600,00
				72.600,00



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 **1.650,00 €/mq.**

Detto valore potrebbe subire variazioni nel caso in cui si potesse eseguire il sopralluogo.

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 001 senza decurtazioni	€ 72.600,00
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	-€ 3.630,00
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:	Non verificate
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	Non verificate
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	Non verificate
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	Non verificate
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
Totale	-€ 4.130,00
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 68.470,00
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 54.776,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni in caso di stato occupativo libero: **€ 68.500,00**

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 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Sulla base di quanto è stato possibile verificare, non si riscontrano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

11 ELENCO ALLEGATI

- 11.1 Fotografie esterne dello stabile alla data del 16/09/2022
- 11.2 Copia del titolo di proprietà
- 11.3 Planimetria catastale dell'immobile
- 11.4 Visure catastali dell'immobile
- 11.5 Ispezioni ipotecarie
- 11.6 Titoli abilitativi
- 11.7 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 11.8 Carteggio con Ufficio Stabili Pericolanti
- 11.9 Perizia strutturale del 30 aprile 2009
- 11.10 Regolamento di Condominio
- 11.11 Valori immobiliari di riferimento
- 11.12 Estratto PGT
- 11.13 Comunicazioni alle parti

Milano 11/10/2022

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

