

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 168/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano Via Marta Navarra Bernstein n.10
(appartamento al piano primo con annesso solaio al piano quarto)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano – Via Marta Navarra Bernstein n.10

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 420, particella 17, subalterno 728

Stato occupativo

Al sopralluogo risultava occupato dalla debitrice e dal figlio

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico:

da libero: € 77.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento al piano primo con annesso solaio al piano quarto)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano – Via Marta Navarra Bernstein n.10 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto soggiorno con angolo cottura camera, oltre disimpegno, bagno e balcone con annesso solaio al piano quarto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del comune di Milano come segue **(all.2)**

Intestati:

Dati identificativi: **foglio 420, particella 17, subalterno 728**

Dati classamento: categoria A/4, zona censuaria 3, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 41 mq escluse aree scoperte 39 mq, rendita Euro 322,79

Indirizzo: Via Marta Navarra Bernstein n.10, piano 1-4

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Appartamento:

Da nord in senso orario, altra unità immobiliare al mapp.23, cortile comune, ballatoio comune, passaggio comune, altra unità immobiliare, Via Marta Navarra Bernstein.

Solaio:

Da nord in senso orario, altra unità immobiliare al mapp.23, cortile comune, altra unità immobiliare, terrazzo comune.

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

Nessuna.



2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: D25/ Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Microzona: 47

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: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria e superiori, supermercati, farmacie, ospedali, ristoranti, sede Municipio 7 e comando Polizia Locale nel raggio di 3 km circa.

Principali collegamenti pubblici: nel raggio di 250 mt linee di superficie automobilistiche 63 (De Angeli M1 - Muggiano), 67 (Baggio Via Scanini – P.le Baracca), NM1 Notturna (Molino Dorino M1 – Sesto 1° Maggio FS/Bisceglie M1 – Cairoli M1), linee extraurbane Bus 433 (Bisceglie M1 – Passirana).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 km ingresso Tangenziale Ovest di Milano con l'uscita 4 "SP 114 – Cusago – Milano Bisceglie".

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Il complesso condominiale la cui costruzione risale alla metà degli anni 50, è costituito da un unico corpo di fabbrica di 5 piani f.t. oltre piano sottotetto, con un doppio affaccio su Via Marta Navarra Bernstein e su Via Cascina Barocco.

L'edificio presenta:

- struttura: muratura di mattoni, cemento armato e laterizio armato;
- facciate: il corpo di fabbrica presenta due aggetti rispetto ai fili facciata, uno su Via Cascina Barocco dove sono presenti balconi a loggia delle singole unità immobiliari, l'altro su Via Marta Navarra Bernstein con aperture finestrate. L'edificio presenta al piano terreno su due lati contigui (cortile e Via Marta Navarra Bernstein) una zoccolatura in pietra di h.1,20 m. circa; le facciate su Via Marta Navarra Bernstein e su Via Cascina Barocco sono intonacate e verniciate di colore verde. Il prospetto interno su cortile è intonacato e verniciato di colore verde con i marcapiani bianchi. Le finestre e le porte presentano imbotti in botticino. Le logge sono dotate di ringhiera in ferro battuto di colore nero così come i ballatoi comuni lato cortile. I serramenti dello stabile sono di vari colori e materiali sia



- sul fronte strada che su cortile dotati di tapparelle in PVC o legno di colore marrone. Sul fronte di Via Cascina Barocco il piano terra dell'edificio è caratterizzato da dieci finestrate con griglie di protezione in ferro che danno luce ai locali del piano seminterrato;
- accesso: l'accesso pedonale all'edificio avviene dal portone in ferro di colore grigio chiaro e vetro posto al civico 10 di Via Marta Navarra Bernstein, mentre l'accesso carraio avviene a mezzo di un cancello in ferro battuto di colore marrone posto alla destra del portone pedonale;
 - copertura: è parte a terrazzo praticabile con pavimentazione in piastrelle di cemento e parte piana in guaina bituminosa sopra i vani solaio;
 - vano scale: l'ingresso dello stabile e i ballatoi comuni hanno pavimentazione in ceramica di tipo marmorizzato color marrone chiaro. Le scale hanno pedate e alzate rivestite in marmo tipo Trani fiorito rifinite con zoccolatura dello stesso materiale e dotate di mancorrente in ferro di colore nero ad eccezione delle rampe che portano ai solai che risultano avere pedate e alzate in cemento verniciate grigie con parapetto in cemento di analogo colore; tutte le pareti sono rifinite con intonaco di colore grigio nella parte bassa e di colore bianco per la restante parte così come i plafoni;
 - ascensore: non presente;
 - portineria: non presente.
 - condizioni generali dell'edificio: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo popolare posta al piano primo composta all'atto del sopralluogo da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, con annesso solaio al piano quarto.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: intonacate e verniciate di colore bianco ad eccezione di quelle dell'angolo cottura e del bagno che presentano rivestimento in piastrelle di ceramica di diversi colori;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica quadrate di color beige posate in diagonale in tutto l'appartamento ad eccezione del balcone che presenta pavimento in piastrelle di graniglia beige e marroni;
- plafoni: in intonacati e verniciati di colore bianco;
- infissi esterni: serramenti in PVC bianco con doppi vetri completati da tapparelle in PVC marroni;
- porta d'accesso: in legno a battente di tipo blindato;
- porte interne: in legno a battente di colore marrone e a soffietto in plastica di colore



marrone;

- imp. citofonico: presente di tipo solo audio;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. termico: di tipo autonomo a mezzo di caldaia a gas, all'atto del sopralluogo guasta, con radiatori in alluminio, certificazione non fornita;
- acqua calda sanitaria: a mezzo di caldaia a gas, all'atto del sopralluogo guasta, certificazione non fornita;
- servizi igienici: con lavabo, vaso, bidet e doccia dotati di miscelatori;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. 2,95 m. circa ad eccezione del disimpegno h. 2,20 m. circa;
- condizioni generali: buone, da segnalare alcune macchie di muffa sul plafone del bagno in adiacenza alla zona doccia.

Solaio:

- porta d'accesso: in ferro, ma semi divelta, riportante il n.27;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: in mattoni grezzi;
- copertura: tetto piano in guina bituminosa;
- imp. elettrico: non presente;
- altezza dei locali: h. 1,75 m. circa;
- condizioni generali: normali, ma inutilizzato dai debitori in quanto all'interno è presente una grande quantità di cose appartenenti alla precedente proprietà.

2.4. Breve descrizione della zona

Via Marta Navarra Bernstein è sita all'interno del Municipio 7 del Comune di Milano e in particolare nel quartiere Baggio, periferia ovest di Milano; il quartiere è attraversato dalla lunghissima Via delle Forze Armate ed è adiacente a uno dei parchi principali della città, il Parco delle Cave (patrimonio Unesco).

2.5. Certificazione energetica

Non presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica



Presente, non fornito.

3. STATO OCCUPATIVO (all.4)

3.1. Detenzione del bene

Al momento dei sopralluoghi dell'immobile, effettuati il 10/01/2024 e il 22/01/2024, è stato possibile verificare che l'immobile è occupato dalla debitrice e dal figlio.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali danti causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano II - Ufficio Territoriale di Milano 6.

4. PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuali proprietari

-

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Elisabetta Filomena Romano di Milano in data 10/02/2012 n.634/411 rep. trascritto a Milano 1 in data 17/02/2012 ai nn.8839/6496.

4.2. Precedenti proprietari nel ventennio

- Cagnoni Franco proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Giuseppe De Rosa di Milano in data 30/09/2011 n.24187/17862 rep. trascritto a Milano 1 in data 20/10/2011 ai nn.63299/42995.

4.3. Precedenti proprietari ante ventennio

- Fiorella Angela proprietaria per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Roberto Bossi di Milano in data 09/03/1995 n.137317 rep. trascritto a Milano 1 in data 15/03/1995 ai nn.10130/6515.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Nicolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 02/05/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all.6) alla data del 02/02/2024 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.

Eventuali note:

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 17/02/2012 ai nn.8840/1281 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott.ssa Elisabetta Filomena Romano di Milano in data 10/02/2012 n.635/412 rep.

a favore di

contro

Importo ipoteca € 178.038,00 di cui € 118.692,00 di capitale, tasso interesse annuo 5,1%, durata 30 anni

Grava sul bene oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 24/02/2023 rep.312 trascritto a Milano 1 il 05/04/2023 ai nn.23736/17751 contro

in favore di

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 02/02/2024 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti il bene oggetto della presente relazione.

6. CONDOMINIO (all.7)

Gli immobili sono amministrati dallo Studio Rag. Lorenzo Casiraghi con sede in Milano Via Gastone da Foix n.7 che ha fornito le informazioni che seguono.



Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 24 millesimi.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 950,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.552,00 circa.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: rifacimento facciate.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna segnalata dal CIS.

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 loro 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

Nessuna.

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio di cui fanno parte i beni pignorati è stato costruito in data precedente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN TESSUTO URBANO RICONOSCIBILE – Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3) **(all.8)**.

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 (all.9)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il complesso condominiale in cui è ubicato l'immobile:

- Licenza per opere edilizie n.57395/13561/1954 del 11/05/1954
- Progetto in variante del 03/10/1959 prot.n.42296
- Progetto in variante del 13/03/1961 prot.n.35793



Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: Richiesta licenza di abitabilità del 21/06/1960 prot.n.28907.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento e il solaio si presentavano conformi a quanto licenziato con il progetto in variante del 13/03/1961 prot.n.35793, ad eccezione della posizione della finestra della camera, che, come verificabile dalla visione d'insieme dell'edificio, risulta una correzione da effettuare a livello condominiale.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento e il solaio si presentavano conformi alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali. Si segnala che anche la planimetria catastale riporta la finestra della camera nella posizione errata, ma tale difformità non prevede l'obbligo di aggiornamento catastale, come previsto dalla Circolare n.2/2010 dell'Agenzia delle Territorio al punto 3 lettera e), in quanto non incide sul valore della rendita catastale.

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 dalla scrivente **(all.10)**, comprensivi 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
Appartamento	mq.	37,0	100%	37,0
Balcone	mq.	4,5	30%	1,4
Solaio	mq.	4,7	25%	1,2
		46,2		39,5
		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 e delle finiture interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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 del bene.



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 (all.11)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° Semestre 2023 – zona D25/Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B. che dà quotazioni da 1.800,00 a 2.700,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico in stato normale.
- F.I.M.A.A. – 2° Semestre 2023 – Città/Settore ovest/Baggio – Quinto Romano che dà quotazioni da 2.200,00 a 2.700,00 €/mq per appartamenti recenti (entro i 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 2.200,00 €/mq per appartamenti in condizioni di conservazione analoghe al bene pignorato.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare	A/4	39,5	€ 2.200,00	€ 86.900,00
				€ 86.900,00

Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO UNICO	€ 86.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.345,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	-€ 5.552,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 77.003,00
arrotondato	€ 77.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità delle cose vendute 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. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna.

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia a mezzo PEC al legale del Creditore Procedente e a mezzo posta ordinaria ai debitori eseguiti presso la loro residenza.

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: 05/02/2024

l'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atto di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Planimetria di rilievo
- 11) Quotazioni immobiliari

