
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. 150/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**
Custode Giudiziario: **Avv. Giovanni Antonio Santoro**

LOTTO UNICO beni immobili siti in
Opera (MI) Via Bozzini n. 15



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: Opera, via Ginetto Bozzini n. 15

Categoria: Abitazione di tipo civile [A3]

Dati Catastali: Foglio: 10 - Particella: 162 - Subalterno: 33;

Corpo: B

Bene immobile sito in: Opera, via Ginetto Bozzini n. 15

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: Foglio: 10 - Particella: 172 - Subalterno: 1;

2. Stato occupativo

Corpo A:

al sopralluogo occupato dal debitore

Corpo B:

al sopralluogo occupato dal debitore

3. Creditori

Corpo: A e B

4. Comproprietari

Corpo: A e B

Nessun comproprietario al di fuori dell'esecutato

5. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: sì

6. Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A + B

Prezzo da libero: € 186.000,00

Prezzo da occupato: € 149.000,00



Lotto 001

(Appartamento con cantina + box)

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 Opera, Via Ginetto Bozzini, al civico 15, fabbricato "C" scala "F", definito nell'atto di provenienza come segue: *"appartamento al piano quarto di tre locali oltre servizi con annesso vano di cantina al piano seminterrato"*.



1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificato in Catasto del comune di OPERA come segue:

Intestati:

Dati identificativi:

Fg. n. 10; Mapp. n. 162, Sub. 33.

Dati classamento:

Cat A/3, classe 3, consistenza vani 5,5; rendita € 440,28.

Dati di superficie

Totale 91 m², totale escluse aree scoperte 86 m².

Indirizzo:

VIA GINETTO BOZZINI n. 15 Piano T – 4.

1.4 Coerenze:

dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

vano scale comune, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.

della cantina, dall'ingresso in senso orario:

corridoio comune, cantina altra proprietà, box altra proprietà, cantina altra proprietà.

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

non rilevate.



CORPO: B

1.6 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Box** sito in Opera, Via Ginetto Bozzini, al civico 15, definito nell'atto di provenienza come segue: "autorimessa pertinenziale al piano seminterrato".

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

proprietario per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8 Identificato in Catasto del comune di OPERA come segue:

Dati identificativi:

Fg. n. 10; Mapp. n. 172, Sub. 1.

Dati classamento:

Cat C/6, classe 3, consistenza 15 m²; rendita € 41,83.

Dati di superficie

Totale 15 m², totale escluse aree scoperte 15 m².

Indirizzo:

VIA GINETTO BOZZINI n. 15 Piano T.

1.9 Coerenze:

del box, dall'ingresso in senso orario:

cortile comune su due lati, tombinatura cavo Lisone, box altra proprietà.

1.10 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:	OPERA
Caratteristiche zona:	Centrale/CENTRO URBANO.
Destinazione:	prevalentemente residenziale
Tipologia prevalente:	abitazioni civili



Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona:	si segnala in prossimità la presenza di scuole raggiungibili a piedi in meno di 10 minuti (scuola primaria Gianni Rodari, scuola media statale Don Lorenzo Milani), oltre a negozi di vicinato e al parco Bozzini.
Principali collegamenti pubblici:	per raggiungere il centro di Milano è necessario camminare a piedi circa 10 minuti fino alla fermata di una linea di superficie e poi cambiare prendendo una linea tramviaria. Il tempo stimato fino alla MM Duomo complessivamente è di circa 60 minuti.
Collegamento alla rete autostradale	la Tangenziale Ovest dista circa 2,5 km

2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Edificio di n. 8 piani fuori terra costruito negli anni '80 del secolo scorso. Il complesso immobiliare è di tipo civile. Il fabbricato, nelle porzioni esterne, e nelle parti comuni interne si presenta in buono stato di manutenzione

Strutture:	Presumibilmente in cemento armato.
Facciate:	Rivestimento in laterizio e intonaco.
Accesso:	Edificio: portoncino metallico coperto. Scala: portoncino coperto effetto legno.
Androne:	Pavimentazione piastrelle, pareti effetto lapideo.
Scala interna:	Gradini in marmo.
Ascensore:	Presente.
Portineria:	Non presente.
Condizioni generali:	Buone.



2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

CORPO: A

Appartamento posto al quarto piano, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, corridoio e due balconi, con annesso vano di cantina al piano terra.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni.

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. Nel soggiorno, finitura spugnata.
Rivestimento bagno:	Piastrelle in ceramica.
Pavimenti:	Piastrelle in ceramica. Parquet nelle camere (si segnala un distacco nella camera matrimoniale).
Porta di ingresso	Porta Blindata.
Porte interne:	Legno tamburato. Condizioni: discrete.
Infissi esterni:	Legno doppio vetro. Condizioni: discrete.
Oscuramenti:	Persiane in PVC. Condizioni: discrete.
Gas/acqua calda	L'appartamento è dotato di caldaia autonoma a gas. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Presente. Condizioni: non rilevabili.
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: funzionante.
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari bagno (lavabo, WC, bidet, vasca). Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Impianto termico	Riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori. Condizioni: funzionante



	Certificazioni: non conosciute.
Condizionamento	Presente, autonomo di tipo multisplit.
Impianto antifurto	Non presente.
Certificazione energetica	Non presente.

CORPO: B

Box posto al piano seminterrato con accesso carrabile tramite cancello automatizzato, che conduce al corsello comune scoperto.

Porta basculante:	Metallica ad apertura manuale. Condizioni: discrete.
Plafoni:	Calcestruzzo. Condizioni: discrete.
Pareti:	Calcestruzzo. Condizioni: discrete.
Pavimenti:	Piastrelle. Condizioni: discrete.
Impianto elettrico	Tipologia: a vista, tensione: 220V Certificazioni: non presenti

2.4 Breve descrizione della zona

La zona ha carattere prevalentemente residenziale, non lontana dal centro urbano. Si segnala la presenza, a ridosso del complesso immobiliare, del parco Bozzini.

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 sopralluogo effettuato il 29/11/2022 si è constatato che gli immobili sono occupati dall'esecutato. Si veda in proposito il verbale 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 per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa.



4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

CO UFFICIALE SIRONI ENRICO MARIA
9, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA,
stipulato tra i Condomini e il Comune di Opera, la proprietà superficaria
è stata convertita in piena proprietà.

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dal Certificato Ipotecario N. MI220612/2022, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate, alla data del 03/12/2022, 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 nel regolamento di condominio

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

5.2.1 Iscrizioni:



5.2.2

5.2.3 **Altre trascrizioni contro:**
nessuna

5.3 **Eventuali note/osservazioni**
nessuna;

6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato

Opera, a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- 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 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 e/o supercondominiale
- Copia delle certificazioni di conformità e/o dell'APE 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: *app.mm. 6.040 box mm 0.52.*
- Ammontare medio spese condominiali: *appart. € 1450 - box € 87,00.*
- Spese condominiali insolute:
*anno 2021 - appart. ord: € 1222.05 * spese legali € 3193.62 - Box 79.00*
anno 2021 appart. Straord: € 1045,25 (adeg.canne fumarie)
anno 2022 appart. ord.: € 1424,00 – Box 86.00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: *superbonus 110% deliberato 2022 : € 1394,00*
- Eventuali cause in corso: *nessuna*
- Eventuali problematiche strutturali: *nessuna*

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 integralmente la vigente normativa in materia di barriere architettoniche, anche se tutti i piani sono serviti da ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il titolo abilitativo per la costruzione è successivo al 1° settembre 1967.



Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Opera come Zona prevalentemente Residenziale.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

INTERO FABBRICATO

- Concessione edilizia n. 2/82, pratica n. 19/81, prot. N. 11049
- Autorizzazione prot. N. 7765 del 23/07/1985
- Autorizzazione prot. N. 7864 del 23/07/1985
- Autorizzazione di abitabilità del 13/06/1985

CORPO: A e B

- Nessuna

7.2 Conformità edilizia

CORPO: A

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme rispetto all'ultimo stato autorizzato.

Si dichiara la conformità edilizia.

CORPO: B

Al sopralluogo il box risultava conforme rispetto all'ultimo stato autorizzato.

Si dichiara la conformità edilizia.

7.3 Conformità Catastale

CORPO: A e B

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi catastalmente.

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/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, nonché usi e costumi Camera di Commercio di Milano) come segue:



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	79,0	100%	79,0
balconi	mq.	14,0	30%	4,2
cantina	mq.	4,0	25%	1,0
		97,0 mq. lordi		84,2 mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0 mq. lordi		15,0 mq. commerciali

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 di informazioni

- 9.2.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 1 Semestre 2022, Comune di Opera, Zona Centrale/CENTRO URBANO, codice zona B1



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.500	2.150
Box	Normale	1.050	1.400

9.2.2 Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni immobiliari di zona (dicembre 2022).
Comune di Opera, Zona Centro.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni 1 fascia	-	1.909	2.277
Abitazioni fascia media	-	1.654	1.973
Box	-	1.238	1.490

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 **2.150,00 €/mq** e che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **il box** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **1.300,00 €/mq**.

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	A/3	84,2	2.150,00	181.030,00
box	C/6	15,0	1.300,00	19.500,00
				200.530,00



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 001 senza decurtazioni	€ 200.530,00
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	-€ 10.026,50
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:	-€ 3.777,30
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	nessuna
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	nessuna
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
Totale	-€ 14.303,80
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 186.226,20
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 148.980,96

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 186.000,00
Per la determinazione del valore dell'appartamento, <u>nel solo caso in cui esso fosse occupato</u> , si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a:	€ 149.000,00

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

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

11 ELENCO ALLEGATI

- 11.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 29/11/2022
- 11.2 Copia del titolo di proprietà
- 11.3 Schede catastali degli immobili
- 11.4 Visure catastali storiche degli immobili
- 11.5 Ispezioni ipotecarie
- 11.6 Titoli abilitativi
- 11.7 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 11.8 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 11.9 Regolamento di Condominio
- 11.10 Valori immobiliari di riferimento
- 11.11 Estratto PGT
- 11.12 Comunicazioni alle parti

Milano 07/12/2022

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

