

# Tribunale di Milano

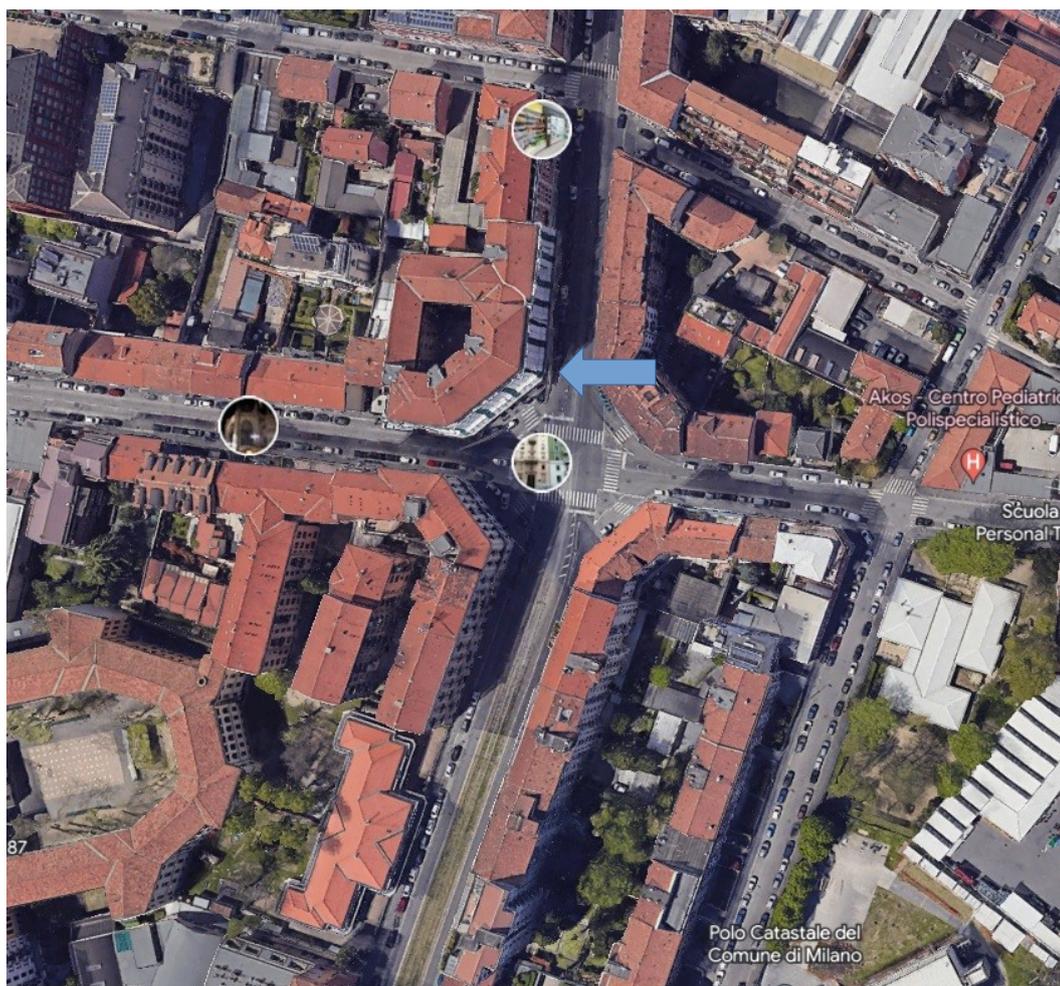
## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1409/21

Giudice delle Esecuzioni: **FLAVIANA BONIOLO**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via degli Imbriani, 31



1. Via degli Imbriani 31 - Foto da satellite

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene immobile in Milano via degli Imbriani, 31  
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]  
Dati Catastali: foglio 131 particella 383, subalterno 67

### Stato occupativo

Al sopralluogo occupato da XXX

### Contratti di locazione in essere

Nessun contratto valido in essere

### Comproprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 99/100

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 1/100

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:           **€ 100.000,00**

# LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano(MI) via degli Imbriani n. 31 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre servizi un balcone e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 99/100 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e sulla quota di 01/100 di piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 99/100

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/100

dati identificativi: **F 131 particella 383, subalterno 67**

dati classamento: A/3, Cl.2, 3 vani, sup. mq.55, rendita € 294,38

Indirizzo: Via degli Imbriani, 31, Milano

Dati derivanti da:

Atto Notaio De Rosa Giuseppe, in Milano (MI), numero 15921/10922 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 26/03/2005 ai numeri 20505/11770.

### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: a nord est sub 25, via degli Imbriani e sub 23;  
a sud est sub 25  
a sud ovest cortile comune e vano scala E

della cantina: a nord cortile condominiale;  
a ovest cantina n.63  
a est immondezzaio e corpo scale  
a sud corridoio comune.

**N.B.** La descrizione delle coerenze dell'appartamento sono rilevate dall'atto Lainati del 1956 (all.2) , riportate nell'atto De Rosa del 2005.I sub oggi sono differenti.

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

**NB.** La cantina di pertinenza visitata in sede di sopralluogo corrisponde a quella identificata nei grafici allegati all'atto di vendita del 1956 con il n.24, come l'appartamento. Alla stessa si accede tramite la scala "A," sita nel corpo di fabbrica posto di fronte a quello che ospita l'appartamento stesso, cui si accede tramite la scala "E".

La cantina rappresentata nella scheda catastale non corrisponde a quella identificata nell'atto di vendita citato. La visura storica inoltre non segnala la presenza della cantina di pertinenza al piano seminterrato, citata invece negli atti di vendita.

L'"area di solaio", citata, oltre che nell'atto del 1956, anche nell'atto di acquisto del 2005, è riconoscibile nei grafici allegati all'atto originale, ma, non è identificata catastalmente **(all.2)**

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/ BOVISA/BAUSAN/IMBONATI

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: ottima collocazione ai margini della circonvallazione esterna. La zona offre servizi di vicinato, media distribuzione, istituzionali.

Principali collegamenti pubblici: di superficie (Tram 2, Autobus 82, Filobus 90/92, Passante ferroviario stazione di via Lancetti ).

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

L'edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato fu costruito negli anni '30 del secolo scorso. E' un edificio a corte che presenta le caratteristiche dell'edificio borghese con piano terreno e mezzanino contraddistinti da una finitura in cemento di colorazione chiara e i piani superiori intonacati. Si distingue il piano nobile, caratterizzato da un'ampia balconata. Una fascia marcapiano sottolinea l'ultimo piano.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e decorazioni in cemento. Piani terra e primo con rivestimento in cemento a diamante
- accesso: portone aulico in legno;
- corpi scala agli angoli della corte
- scala interna: a rampe con gradini in cemento
- ascensore con chiave d'accesso
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone. In ristrutturazione cortile e facciate.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo composta da ingresso, soggiorno, una camera, cucina abitabile, bagno e un piccolo balcone.

Vano cantina al piano seminterrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate a smalto spatolato, rivestimento in ceramica nei locali di servizio
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio dorato
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: differenziate, in legno con riquadratura in vetro e tamburata;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia e no;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: scaldabagno installata in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.
- Cantina con areazione diretta tramite bocca di lupo grigliata

#### **2.4. Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Impianti da regolarizzare. Non reperita

#### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

L'edificio è dotato di agibilità risalente al 1932

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25/01/2023, erano presenti i Sig.ri XXXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX occupanti i locali oggetto del procedimento **(all. 4)**.

#### **Esistenza contratti di locazione**

Il bene è stato oggetto di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 12/07/2018 con i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Il medesimo contratto risulta però decaduto in data 05/04/2022 .

**4 PROVENIENZA (all. 5)**

**4.1. Attuali proprietari**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: proprietà per la quota di 99/100 dal 10 marzo 2005.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: proprietà per la quota di 01/100 dal 10 marzo 2005.

Gli stessi risultano proprietari in forza di Atto in autentica Notaio Dott. Giuseppe De Rosa datato 10/03/2005, rep nn. 15921/10922, trascritto a Milano 1 in data 26/03/2005 ai nn. 20505/11770, avendo acquistato dalle Sigg.re XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**4.2. Precedenti proprietari**

- **Con atto di successione** registrato all'Ufficio del Registro di Montebelluna (TV) in data 15/10/2004 al numero 290/2004 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 09/07/2005 ai numeri 51085/28224, le Sig.re XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXi hanno ereditato per la quota di 1/4 ciascuna il bene oggetto della procedura, a seguito della morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, avvenuta in data 02/11/2003.
- **Con atto in autentica Notaio Lainati**, numero 10697 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 3 in data 23/10/1956 ai numeri 40018/33615, i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXi, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquistavano il bene immobile dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno. **(all.2)**

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Xalla data del 04/02/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 23 marzo si evince quanto segue:

**4.3. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

-----  
--

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 26/03/2005 presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 ai numeri 20506/4524 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Agricola Mantovana Spa sede in Mantova (MN), codice fiscale 02017160207

Importo Ipoteca Euro 210.000,00 di cui Euro 140.000,00 di capitale.

Grava su XXX  
Interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca il signor XXXXXXXXXXXXXXX-XX

**Ipoteca volontaria** iscritta il 8/10/2007 ai numeri 79891/18275 presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca

Agricola Mantovana Spa sede in Mantova (MN), domicilio ipotecario eletto Milano, Via Merlo N. 1, codice fiscale 02017160207

Importo ipoteca € **Euro 60.000,00** di cui € per Euro 40.000,00 di capitale.

Grava su XXX  
Interviene nell'atto di mutuo quale debitore non datore di ipoteca il signorXXXXXXXXXXXX-



conforme alle prescrizioni urbanistiche.

L'immobile non è assoggettato a vincoli:

#### 4.8. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (all. 8):

- Nulla Osta del 23/01/1929 in atti 201234/28
- Autorizzazione di Abitabilità del 20/02/1932 in atti 130286/27394/1931

#### 4.9. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla distribuzione interna come da progetto originale.

Gli abusi consistono nell' ampliamento della porta di accesso al vano destinato a soggiorno e nella creazione di un vano nel disimpegno, di fronte al bagno, allo scopo di ricavare un angolo cottura.

Le modifiche non sono sanabili per non conformità alle norme igienico-sanitarie.

Occorrerà la presentazione di CILA per opere interne, eliminando il vano antibagno utilizzato come angolo cottura, ripristinando la configurazione originale del disimpegno e regolarizzando gli impianti.

Costi stimati: sanzione € 1.000,00, pratica € 800,00.

#### 4.10. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla scheda catastale per le motivazioni già citate.

**N.B.:** dalla visura degli allegati all'atto di vendita del 1956, si evince che la cantina segnalata nella scheda catastale non è quella di pertinenza dell'appartamento. La scheda pertanto andrà corretta. Si segnala inoltre che l'atto di vendita del 1956 riporta l'individuazione grafica di un'"area solaio", citata anche nell'atto del 2005, ma non identificata catastalmente. **(all.2)**

Costi stimati: € 500,00

## 8 CONSISTENZA

#### 4.11. 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, 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) come segue:

Destinazione	U.M.	S.L.P.	Coeff.	Sup. omogeneizzata
appartamento	mq.	54,00	100	54,00
balcone	mq.	1,60	30	0,48
cantina	mq.	9,00	25	2,25
TOTALE	MQ.	69,40		<b>MQ. Commerciali</b> <b>56,73</b>

**N.B.** Non è stata presa in considerazione per la valutazione l'"area" solaio, non individuabile catastalmente.

## 9 STIMA

### 5.1. 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.

### 5.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: zona D31 – Periferica/Bovisa, Bausan, Imbonati

Economico condizioni normali

**Valore mercato prezzo min. 1.400 / prezzo max. 1750 (Euro/mq)**

Valore di locazione prezzo min.4,9/ prezzo max.6 (Euro/mq x mese)

Bollettino Camera di Commercio MILANO, Monza Brianza e Lodi

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: Bovisa Dergano

Appartamenti da ristrutturare

**valore di compravendita prezzo min. 2100 / prezzo max. 3150 (Euro/mq)**

valore di locazione prezzo min. 500 / prezzo max. 700 (mese)

### 5.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Cat. catastale	Sup. Comm.	Valore a mq	Valore comp.
Abitazione economica	A/3	mq.56,73	€ 1.900,00	<b>€ 107.787,00</b>

### 5.4. 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 del lotto 01	<b>€ 107.787,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	102.397,65
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale e sanzione a carico dell'acquirente indicative	...2.300,00
Prezzo a base d'asta del lotto 001 al netto delle decurtazioni, Libero	€ 100.097,65
<b>Arrotondato</b>	<b>€ 100.000,00</b>

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 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

#### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

---

La sottoscritta Arch. Elena Maria M. Boriani dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 12/04/2023

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- 1) Visura storica e scheda catastale
- 2) Atto 1956
- 3) Fotografie
- 4) Verbale di sopralluogo
- 5) Atto 2005
- 6) Vincoli giuridici
- 7) Amministrazione: Consuntivi 20/21 e 21/22 + spese straordinarie
- 8) Licenza edilizia e agibilità