

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

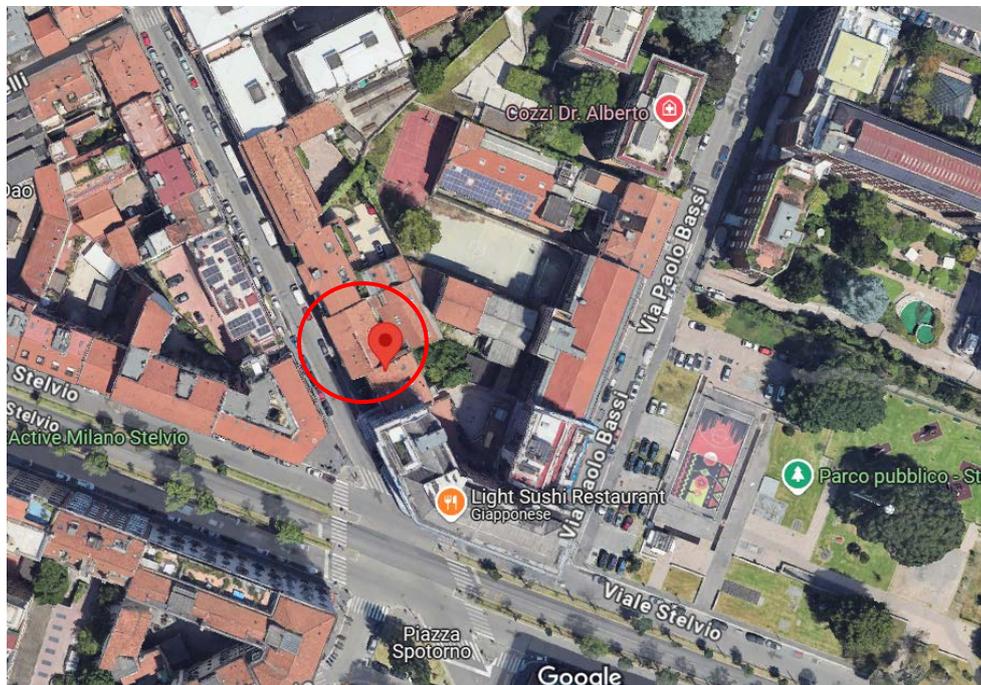
R.G.E. 461/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flavia Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento

Via Luigi Federico MENABREA n. 6 – Milano (MI)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Appartamento al piano secondo

Bene in MILANO (MI), Via MENABREA n. 6

Categoria: A/4 [Abitazione popolare]

Dati Catastali: foglio **188**, particella **223**, subalterno **701**.

Stato occupativo

Occupato da uno dei debitori.

Contratti di locazione in essere

Nessuno. Si valuta libero al Decreto di Trasferimento.

Comproprietari

Nessuno, oltre ai debitori.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà del bene da libero: € 146.000,00

LOTTO unico

(Appartamento al piano secondo)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Luigi Federico Menabrea n. 6, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da cucina, camera da letto e servizio igienico.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei sigg.ri:

_____ nat_ in _____ (____) il _____, C.F. _____;

_____ nat_ in _____ (____) il _____, C.F. _____.

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

Intestati:

1. _____ (C.F. _____)

nat_ in _____ (____) il _____

Diritto di: Proprieta' per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni

2. _____ (C.F. _____)

nat_ in _____ (____) il _____

Diritto di: Proprieta' per $\frac{1}{2}$

dati identificativi: fg. **188** - part. **223** - sub. **701**

categoria: A/4

classe: 5

consistenza: 2,5 vani

Indirizzo: Via Luigi Federico Menabrea n. 6 - Piano 2

Dati di superficie: totale: 47 mq; totale escluse aree scoperte: 47 mq.

1.4. Confini

dell'appartamento:

nord: altra u.i., corridoio comune, altra u.i.;

est: cortile comune;

sud: altra proprietà;

ovest: Via Menabrea.

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta correttamente identificato sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Semicentrale / STAZIONE CENTRALE, VIALE STELVIO

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: Chiesa di Santa Maria alla Fontana, supermercati, Parco dello Stelvio con campo di basket ed area cani.

Principali collegamenti pubblici: fermata Linea autobus nn. 70 – 82 – 90 – 92 ad una distanza di circa 200 m, fermata tram linea nn. 2 – 4 ad una distanza di circa 250 m, fermata metropolitana "Zara" Linea M3 "Gialla" e M5 "Lilla" ad una distanza di circa 500 m.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo autostradale Viale Certosa tramite cavalcavia del Ghisallo ad una distanza di circa 5,5 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Al n. 6 di Via Menabrea troviamo una piccola palazzina composta da 4 piani fuori terra (compreso il piano terra), una sola scala ed un piccolo cortile interno. Essa è stata realizzata probabilmente nei primi decenni del 1900.

L'abitazione oggetto della presente esecuzione si trova al piano secondo.

- struttura: in mattoni pieni;
- solai: probabilmente in legno;
- facciate esterne: intonacate color giallo ocre, oltre al basamento intonacato colore grigio;
- copertura: doppia falda inclinata;
- accesso: cancello in ferro nero e vetro su strada, portoncino in alluminio marrone e vetro all'interno;
- ascensore: NON presente;
- portineria: NON presente;
- condizioni generali dello stabile: parti interne: sufficienti; androne: pessime; facciate esterne: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento al piano secondo:

Abitazione di tipo popolare al piano secondo di Via Luigi Federico Menabrea n. 6, composta da due locali e servizio.

- Esposizione doppia, ovest ed est;
- pareti: tinteggiate,
- altre pareti: rivestite con piastrelle di gres porcellanato in cucina (H 3,10 m circa) e di ceramica nel bagno (H 2,40 m circa);
- pavimenti: gres porcellanato effetto cotto nella camera da letto, gres porcellanato effetto parquet in cucina;
- infissi esterni: alluminio con vetro camera;
- oscuranti: persiane in legno;
- accesso: porta in legno;
- porte interne: legno per la camera e legno e vetro per il servizio;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: non è presente;
- imp. allarme: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta autonomamente dallo scaldabagno a gas posto in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, piatto doccia;
- altezza dei locali: circa 3,10 m.
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova tra i quartieri Farini e Maciachini (Municipio 9), a nord di Milano, ad una distanza di circa 6 km da Piazza Duomo. Via Menabrea è una traversa di Viale Stelvio e si trova molto vicina al quartiere Isola ed allo Scalo Farini. In particolare allo Scalo Farini è previsto un intervento di riqualificazione degli scali ferroviari che prevede anche la realizzazione di un grande parco urbano.

Prevalentemente la zona è a destinazione residenziale e commerciale.

2.5. Certificazioni energetiche (all.3)

Da visura al CEER Lombardia NON risulta presente alcuna APE.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rilevate.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 15/01/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode già nominato ed alla disponibilità di uno dei comproprietari, si è rilevato che esso è occupato proprio da uno dei due proprietari che lo occupa insieme ad altre due persone, come meglio specificato nella relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare che a nome dei proprietari, in riferimento all'immobile oggetto del presente pignoramento, non risulta in essere alcun contratto di locazione, per questo motivo l'immobile si considera libero al decreto di trasferimento (*all. 4*)

4 PROVENIENZA (*all.5*)

4.1. Attuale proprietà

- dal 01/12/2005 ad oggi

1. _____ (C.F. _____)

Nat_ in _____ (_____) il _____

(celibe al momento dell'atto)

quota di ½ della piena proprietà'

2. _____ (C.F. _____)

Nat_ in _____ (_____) il _____

(coniugato in regime di separazione dei beni secondo la legge egiziana al momento dell'atto)

quota di ½ della piena proprietà'

in forza di Compravendita per notaio _____ in data 01/12/2005, rep. n. 699 racc. 244, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 il 06/12/2005 ai nn. reg. gen. 93940 e reg. part. 52192.

4.2. Precedenti proprietà (ante ventennio)

- dal 19/04/2001 al 06/12/2005

1. _____ (C.F. _____)

Nat_ a _____ (_____) il _____

quota di ½ della piena proprietà'

2. _____ (C.F. _____)

Nat_ in _____ () il _____
 quota di ½ della piena proprietà'

In forza di compravendita a rogito del notaio _____ di Milano in data 19/04/2001 rep. n. 9574/6510, registrato a Milano in data 09/05/2001 al n. 10946 Serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 08/05/2001 ai nn. 26082/17846.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dal certificato ipotecario, implementato 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 16/01/2025 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**

Nessuno.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 06/12/2005 ai nn. reg. gen. **93941** reg. part. **23230**,

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notarile pubblico del 01/12/2005 rep. 700/245 per notaio _____.

Importo ipoteca € 300.000,00, di cui € 150.000,00 di capitale.

Durata: 30 anni.

a favore di:

- **Soggetto n. 1**

_____, sede: _____ (), C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

- Soggetto n. 1

_____,'

Sesso _, nat_ il _____ in _____ (___), C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

- Soggetto n. 2

_____,'

Sesso _, nat_ il _____ in _____ (___), C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2,

in regime di separazione dei beni.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **188** – p.lla **223** – sub. **701**, abitazione di tipo popolare A/4 in Via Menabrea Luigi Federico n. 6, piano 2.

- **Trascrizioni**

Pignoramento, atto giudiziario rep. 2515 del 16/02/2013, trascritto il 16/04/2013 ai nn. reg. gen. **19367** reg. part. **14146**,

in favore:

- Soggetto n. 1

_____, sede: _____(___), C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

contro:

- Soggetto n. 1

_____,'

Sesso _, nat_ il _____ in _____ (___), C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2,

in regime di separazione dei beni.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **188** – p.IIa **223** – sub. **701**, abitazione di tipo popolare A/4 in Via Menabrea n. 6, piano 2.

Pignoramento, atto giudiziario rep. 7088 del 16/04/2024, trascritto il 03/05/2024 ai nn. reg. gen. **29803** reg. part. **22581**,

in favore:

- Soggetto n. 1

_____, sede: _____ (____), C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

- Soggetto n. 1

Sesso _____, nat_ il _____ in _____ (____), C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½.

- Soggetto n. 2

Sesso _____, nat_ il _____ in _____ (____), C.F. _____,

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio **188** – p.IIa **223** – sub. **701**, abitazione di tipo popolare A/4 in Via Menabrea n. 6, piano 2.

- **Altre trascrizioni**

nessuna.

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal geom. _____, con studio in Milano, Via Tartaglia n. 19 che ha fornito le informazioni che seguono.

6.1 Spese di gestione condominiale

La gestione ordinaria del condominio va dal 01/10 al 30/09.

I millesimi di Proprietà relativi all'immobile in oggetto sono: 56,00 / 1.000

Importo annuo spese di proprietà e gestione per il solo Esercizio Ordinario: € 2.112,00 circa

Totale importo insoluto anno in corso e anni precedenti: € 4.902,00

Totale importo insoluto anno precedente: € **3.098,32**

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate;

Regolamento condominiale: si allega

Si riporta quanto reso noto dall'amministrazione condominiale: i condomini hanno riconosciuto al Comune di Milano l'imposizione della servitù di superficie e di sottosuolo per l'impianto e l'esercizio della galleria della Metropolitana di Milano (MM).

Si veda **allegato n. 7**.

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 lui 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

Non rilevate.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'abitazione in oggetto è posta al piano secondo e non è presente l'impianto ascensore. L'accessibilità ai disabili non è garantita. E' necessario installare un servoscala il cui costo si aggira intorno ai 5.000,00 €.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è iniziata in data antecedente al 01 settembre 1967.

Il fabbricato di Via Menabrea n. 6 risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in "TUC - ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile Art. 21" - "Tessuti urbani compatti a cortina (art. 21.2)".

Il fabbricato è assoggettato al seguente vincolo (contesto archeologico): si trova nella fascia di 100 m di rispetto dei tracciati stradali storici e zone sensibili.

7.1 Pratiche edilizie presso il competente Ufficio del Comune:

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, in seguito è stata presentata:

- Domanda di Sanatoria (progressivo n. 0096457602) al Sindaco del Comune di Milano in data 26 marzo 1986, protocollo n. 110504 per la Legge 47/85, per la formazione di servizio igienico nell'appartamento al piano secondo;
- Alla domanda di sanatoria è seguita l'Autorizzazione in sanatoria n. 3027 del 07/02/2003;
- presente anche Certificazione di Abitabilità/Agibilità (n. 3027 del 07/02/2003).

L'autorizzazione deve essere ancora ritirata.

Si veda **allegato n. 8**.

7.2 Conformità edilizia e regolarizzazione

Confrontando il grafico allegato all'autorizzazione in sanatoria con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, si è potuto rilevare che NON sono conformi.

Infatti la dimensione del servizio igienico che è stata autorizzata è di 1,10 m x 1,55 m, mentre la misura attuale verificata durante il sopralluogo è di 1,55 m x 1,55 m.

Per questo motivo si consiglia la presentazione al Comune di Milano di C.I.L.A. in sanatoria per opere interne eseguite senza autorizzazione. Si specifica che è anche necessario inserire un divisorio che crei l'antibagno, visto che non è presente.

Il costo di tale sanatoria è di circa:

- € 2.000,00 per la presentazione della CILA (di cui 1.000,00 per il professionista e 1.000,00 per la sanzione amministrativa);
- € 1.500,00 per la realizzazione del divisorio-antibagno;

per un totale di circa **€ 3.500,00**.

7.3 Conformità catastale e regolarizzazione

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, si è potuto rilevare che non sono conformi per lo stesso motivo specificato nel paragrafo precedente (7.2).

Risulta quindi necessario aggiornare la planimetria catastale tramite la presentazione di DOCFA all'Agenzia delle Entrate.

Il costo di tale pratica è di circa **€ 570,00** (di cui 500,00 per il professionista incaricato e € 70,00 per le spese catastali).

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, 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.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	<u>46,0</u>	100%	<u>46,0</u>
		46,0		46,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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 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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 1° semestre 2024

Provincia: Milano

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale/STAZIONE CENTRALE, VIALE STELVIO

Codice zona: C15

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato min. 3.000,00 / max. 3.400,00 (Euro/mq)

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione Popolare	A/4	46,0	€ 3.500,00	€ 161.000,00
				€ 161.000,00

9.4 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 LOTTO unico	€ 161.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.050,00
Regolarizzazione edilizia e catastale (3.500+570)	-€ 4.070,00
Spese condominiali insolute ultimi due anni	-€ 3.098,32
<hr/>	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 145.781,68
arrotondato	€ 146.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni OCCUPATO non ricorre il caso

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.

Si omette poiché l'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta arch. Valentina Pirone 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: 17/02/2025

l'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) Esistenza ACE.
- 4) Documentazione Agenzia Entrate: contratto di locazione.
- 5) Atto di provenienza.
- 6) Ispezione ipotecaria.
- 7) Situazione oneri condominiali e Regolamento di Condominio.
- 8) Edilizia.