



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 717/20

Giudice delle Esecuzioni: **Maria Gabriella Mennuni**

promossa da: Condominio Via Matteo Maria Boiardo 11, Milano

Debitore: **Shourbagy Medhat + 1**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: rinvio 18-10-2021 ore 11,40

Custode: Avv. Rossi Daniele

RELAZIONE DI STIMA – AGGIORNAMENTO del 19.10.21

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via Matteo Maria Boiardo 11 – Piano 2°



Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Boiardo 11 piano 2°

Categoria: A4 [Abitazione di tipo economico] imm. Edificato nel ante 1967

Dati Catastali: foglio 199 particella 211, subalterno 46

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risulta occupato da uno degli esecutati, oltre degli ospiti; sono presenti dei mobili.

Contratti di locazione in essere

Dagli accertamenti eseguiti presso All'Agenzia delle Entrate si è riscontrato che alla data odierna i contratti precedentemente esistenti, risultano risolti, pertanto l'immobile è da considerarsi libero.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 130.000,00



LOTTO 001

(Appartamento + mansarda)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: Unico A

1.1. Descrizione del bene

- 1.2. In Comune di Milano (MI) via Boiardo Matteo Maria n.11 appartamento ad uso abitazione posto al piano 2° da 2,5 locali comprensivi di zona cottura e servizio **(all. n1 Documentazione Foto).**

1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

1/2 di proprietà dell'immobile di **El Shorbagy Medha** nato in **Egitto** a **Senhaid** il **19/09/1972** e residente a **Milano** in **Via Boiardo Matteo Maria 11** CF: **SH-
MH174F1873362**

1/2 di proprietà dell'immobile di **Donia Salah** nata in **Egitto** a **El Gharbia** il **03/05/1962**
C.F. **DNQSLH62E032336N**

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.4. Identificati al catasto Fabbricati del Comune Di Milano, come segue: (all. 4.)

Intestati:

El Shorbagy Medha 1/2

Donia Salah 1/2

dati identificativi: **fogl. 199 part. 211 sub. 46**

dati classamento: categoria A/4 Classe 4 sup. catastale 43 mq di cui coperte 43,

rendita €. **277,60**

Indirizzo: Via Boiardo Matteo Maria - Milano

Dati derivanti da: Atto Pubblico di Compravendita del 07/07/2005 in atti dal 25/07/2005 Rep. 129658 Rog. Ferrari Emanuele in Milano, Reg. compravendita n. 30501.1/2005.

1.5. Coerenze

dell'appartamento:

al piano 2, da nord, altra proprietà, altro immobile, altro immobile, ballatoio comune.

della soffitta: altra proprietà, enti comuni, altra proprietà, cortile comune.



- 1.6. **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: dalla documentazione visionata alla data della stima, nessuna.**

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano, zona Viale Monza – Viale Padova - NoLo (Milano)

Fascia/zona: periferica

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: pizzeria, palestre, supermercato, servizi postali, farmacie, scuole, comune di zona

Principali collegamenti pubblici: metro

Metro più Vicina Viale Monza, Rovereto.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 Km svincolo Palmanova uscita per tangenziale di Milano .

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1 Documentazione fotografica)

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costruito in data antecedente al 1967.

- struttura: muratura mista a c.a.
- facciate: in muratura ed intonaco;
- accesso: portone in metallo;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo-granito;
- ascensore: presente, con sbarco al piano;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: buone, è stato manutenzionato di recente nelle facciate interne, sui tetti, con un recente rifacimento e sulla facciata principale;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. foto1 Documentazione fotografica)

Abitazione, posta al piano 2° con ingr. Soggiorno, tinello separato con zona cotture angolo zona cottura, camera da letto e bagno; l'immobile non è stato ristrutturato, esiste una pavimentazione in legno laminato di rovere nella stanza da letto ed a metà della stanza soggiorno. Il bagno è dell'epoca.

Non è provvisto di riscaldamento

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: singola, interna;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza di circa mt 2.00;
- pavimenti: piastrelle in ceramica in cucina e nel bagno;



- infissi esterni: in legno dell'epoca;
- porta d'accesso: semplice a doppia mandata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia ma da revisionare;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: Non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 media circa;
- condizioni generali dell'appartamento sufficiente nel mantenimento generale, necessita di interventi di manutenzione, in cucina e bagno, oltre la necessità di tinteggiatura.

Cantina/Soffitta: presente

- E' presente la soffitta, corrispondente però ad altro edificio adiacente
- porta d'accesso: presente
- pavimento: non presente
- pareti e plafone: non presente

2.4. Breve descrizione della zona

L'area in cui ricade l'immobile è una zona periferica del Comune di Milano, in particolare si trova a nord del Comune di Milano, nella zona oggi denominata NoLo.

Il quartiere è caratterizzato da una edilizia residenziale mista a popolare con aree destinate al terziario. L'area è soggetta ad una recente e costante gentrificazione.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti. L'impianto elettrico da rivedere o realizzare nuovamente.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11/12/2020 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con il consenso dell'esecutato. **(all. 3 verbale di accesso)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti presso All' Agenzia delle Entrate si è riscontrato che alla data odierna i contratti precedentemente esistenti, risultano risolti, pertanto l'immobile è da considerarsi libero **(all. 6)**:



4 PROVENIENZA (all. 5)

4.1. Attuali proprietari

½ di proprietà dell'immobile di **El Shorbagy Medhat** nato in **Egitto** a **Behaira** il **19/09/1974** e residente a **Milano** in **Via Bolardo** **Matteo** **Maria** **LI** CF: **LSHMH74P18Z336Z**

½ di proprietà dell'immobile di **Donia Salah** nata in **Egitto** a **El Gharbia** il **03/05/1962** C.F. **DNCSLF62E03Z336N**

4.2. In forza di atto Pubblico di Compravendita del 01/08/2005 in atti dal 8/08/2005 Rep. 14306 Rog. Diaferia Fabio in Milano, Reg. compravendita n. 33341.1/2005

4.3. Precedenti proprietari

- **Mohammad Rashid** C.F. **MHMRHD60A01Z236C** dal 18.12.1998
- **Veroni Rosa** C.F. **MRNRSC13H42E094U**
- **Murelli Luca** C.F. **MRLLGU48M12F205E** dal 26.11.1994
- **Veroni Rosa** C.F. **MRNRSC13H42E094U**
- **Murelli Carlo** C.F. **MRLCRL15127G634E** dal 9.09.1988

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 03)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** Non presenti
- **Misure Penali:** Non Presenti
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** Non presenti
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**
Non presenti
Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 21/07/2005 - Registro Particolare 13681 Registro Generale 55250
Pubblico ufficiale FERRARI EMANUELE Repertorio 129659/7597 del 07/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIA-
RIO
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 14/03/2005 - Registro Particolare 3633 Registro Generale 16685
Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 1433/68 del 01/03/2005



IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7271 del 21/08/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 30/12/1998 - Registro Particolare 13797 Registro Generale 55711

Pubblico ufficiale BARSOTTI MONICA Repertorio 67534 del 18/12/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

- **Pignoramenti**

TRASCRIZIONE del 15/09/2020 - Registro Particolare 37269 Registro Generale 58214

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 9965 del 12/08/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

- **Altre trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 21/07/2005 - Registro Particolare 30501 Registro Generale 55249

Pubblico ufficiale FERRARI EMANUELE Repertorio 129658/7596 del 07/07/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 26/02/2003 - Registro Particolare 13247 Registro Generale 18403

Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO SUCCESSIONI Repertorio 1229/90 del 27/04/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 30/12/1998 - Registro Particolare 38747 Registro Generale 55710

Pubblico ufficiale BARSOTTI MONICA Repertorio 67533 del 18/12/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

(all. 3 Visura Ipotecaria)

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla Sig.ra **Musconi Giovanna** con il seguente numero di telefono **02-2626382** che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Non ha fornito le informazioni

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie **annue** di gestione immobile **€ 800,00 circa**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 4040,00.

L'amministratore ha comunicato che sono state deliberate spese per gli ascensori complessivamente di € 13.298.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: da una visione ad occhio nudo non risulta necessario alcun intervento strutturale.

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 riscontrabili.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: esiste l'ascensore di recente collocazione, ma lo stesso è stato collocato con delle misure ristrette in funzione dalle caratteristiche del vano scala, pertanto per tutte le abitazioni occorre l'uso di carrozzine ristrette di nuova generazione.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano e risulta **conforme** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: non presenti

7.1. Pratiche edilizie - Ufficio del Comune Milano - (all. 00):

- Per tale chiarimento lo scrivente ha presentato istanza al Comune di Milano ma per la stessa ancora non è giunta alcuna informazione.
- Con riserva di integrazione immediata qualora giungessero novità in merito.

• **Conformità edilizia:**

Lo scrivente ha presentato istanza al Comune di Milano ma per la stessa ancora non è giunta alcuna informazione.

7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

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 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) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	50,0	100%	50,0
terrazze coperte	mq.	0,0	30%	0,0
terrazza scoperta	mq.	0,0	10%	0,0
		50,0		50,0
		mq. lordi		mq. commerciali



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 al momento dell'aggiudicazione.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020 – Periferica/Milano, che da quotazioni da 2500 - 4000 per immobili buoni, per abitazioni economico da 1750 a 2550.

Valore mercato prezzo min. 2500/ prezzo max. 2500(Euro/mq) 2.675,00

Valore indicativo di mercato dell'immobile in base alle assunzioni informazione di zona € 2200/2900 da immobiliare.it, casa.it in riferimento alla tendenza di crescita dei prezzi di alcune zone periferiche.

In coerenza con lo stato generale dei luoghi, le indagini di mercato di immobili in vendita nella medesima zona si sono rilevati i seguenti prezzi medi di mercato pari ad € 4.000,00 ma ancora non venduti.

Pertanto, il valore di mercato applicato per tale immobile allo stato in cui si trova l'appartamento ed in particolare per lo stato dell'edificio è di €. 2550 / 2900

Mediando i valori $4.040,00 + 2.675,00/2$ si ottiene = **3.337,50**, riducendo il valore di un 15 % in funzione dello stato di manutenzione si ottiene: € 2.836,00

Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A4	50,0	€ 2.836,00	€ 141.800,00
				€ 141.800,00

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 001	€ 141.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.090,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
spese insolute ultimi due anni di condominio	-€ 4.036,81
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 130.673,19
arrofondato	€ 130.673,19
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non necessario perché l'immobile risulta libero

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non necessario perché si vende l'intera quota

NOTE DA SEGNALARE

Riguardo la ricerca delle trascrizioni, le stesse risultano trascritte a partire dalla data di edificazione.

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Catalano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T..

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: 19/10/2021

l'Esperto Nominato
ARCH. G. CATALANO



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Certificato ipotecario
- 4) Visura e plan catastale
- 5) Titolo di proprietà
- 6) Risposta Ag. Entrate Affitto
- 7) Valori Ag. Entrate + Immobiliare + ricerca
- 8) Risposta Amministratore
- 9) Onorario del Ctu + Spese

