

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 339/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Caterina Trentini**

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)- Via Monti Lepini 1



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Milano (MI) via Monti Lepini 1

Categoria: C2 [Magazzini e Locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 485, particella 237, subalterno 702,
foglio 485, particella 356

Stato occupativo

Corpo A:

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta libera da persone e cose.

Contratti di locazione in essere

NESSUNO

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€. 337.000,00 (trecentotrentasettemila,00)**

da occupato: **non occupato**

LOTTO 001

(magazzino + area esterna)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano via Monti Lepini 1, unità immobiliare su due livelli (piano rialzato e seminterrato collegati da scala interna) adibita ad ufficio. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Via Monti Lepini tramite cancello carraio che immette nell'area cortilizia di pertinenza, identificata alla particella 356 del foglio 485.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]
[REDACTED] nato a Varese il 25/05/1965 C.F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (All. 2)

Intestati: ██████████ nato a Varese il 25/05/1965 Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 485 particella 237 sub. 702**

foglio 485, particella 356

dati classamento: **Zona censuaria 2 – Categoria C/2 – classe 5, consistenza mq. 330, superficie catastale mq. 379, Rendita Euro 613,55**

Indirizzo: Via Monti Lepini 1: T-S1

Dati derivanti da: Variazione presentata in data 05/10/2023 al n. MI0390787 relativa alla esatta rappresentazione grafica della corte esclusiva di proprietà rappresentato dalla particella 356 ex 234.

1.4. Coerenze

Coerenze in un solo corpo da nord in senso orario:

Via Veronese Guarino, Via Monti Lepini, mappali 119, 260 e 258 del foglio 485

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

A seguito variazione catastale del 05/10/2023, i precedenti identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento al foglio 485, particella 237, sub 701 (relativo al magazzino) e al foglio 485, particella 234 (relativo al cortile) sono stati modificati in foglio 485, particella 237, sub 702 e foglio 485, particella 356 graffiati tra loro.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

La Via Monti Lepini è situata in zona periferica nel settore est di Milano compresa tra Viale Molise e l'area occupata dall'Ortomercato.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio economico, caratterizzato da residenze edificate tra la fine degli anni Cinquanta e la metà degli anni Sessanta, con la presenza di qualche attività artigianale.

Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Codice zona: D15

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: la zona è dotata dei principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

A circa 100 metri di distanza si trova la fermata del tram linea 16.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato, costruito alla fine degli anni Cinquanta, ha triplo affaccio: sulla Via Monti Lepini, sulla Via Veronese Guarino e sul cortile interno di proprietà esclusiva. All'unità immobiliare, composta da un piano rialzato e un piano seminterrato si si accede tramite

la scala esterna scoperta che si trova nel cortile.

Il fabbricato complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

Le facciate sono in parte intonacate di colore bianco, con una zoccolatura in travertino al piano terra e una parte rivestita in mattoni faccia a vista.

- struttura: struttura in CLS e tamponamenti in mattoni;
- facciate: rivestite in intonaco in discreto stato di conservazione
- copertura: piana con copertura in guaina bituminosa
- accesso allo stabile: portone carraio a due battenti in ferro;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

L'unità immobiliare, indicata come magazzino sia a piano rialzato che a piano seminterrato, in realtà è adibita ad uffici in tutti i due piani. Il Piano rialzato è composto tre uffici, reception, sala riunioni e due bagni, oltre al terrazzo. Lo stato dei luoghi per la sua conformazione e qualità dei materiali utilizzati si presenta in ottimo stato. L'accesso al piano seminterrato avviene da una scala interna.

Il piano seminterrato invece è composto da un ufficio chiuso, da un open space e da una serie di ripostigli e magazzini. Lo stato dei luoghi si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Corpo A:

Magazzino P. Rialzato:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni fino ad h.2,40 metri
- pavimenti: piastrelle di ceramica in tutti locali in buono stato di conservazione;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo e protezioni esterne mediante tapparelle in ferro,
porte d'accesso: non blindate in ferro con specchiature in vetro;
- porte interne: parte in legno tamburato e parte in alluminio/vetro con apertura a battente;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata nel locale seminterrato ;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo e WC,
- impianto di condizionamento: presente in tutti i locali;
- altezza dei locali: mt. 3,10
- scala interna: in cemento con rivestimento gradini in piastrelle di ceramica;
- Condizioni generali: in buono stato di manutenzione

Magazzino P. Seminterrato:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, con presenza di umidità lungo le pareti perimetrali
- pavimenti: in PVC in tutti locali in buono stato di conservazione;
- infissi esterni: in ferro con vetro singolo, risalenti ancora alla costruzione dell'immobile e protezioni esterne mediante inferriate;
- porte interne: parte in legno tamburato e parte in ferro con apertura a battente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: fornito tramite climatizzatori ;
- servizi igienici: nessuno;
- impianto di condizionamento: presente in tutti i locali di lavoro;
- altezza dei locali: mt. 3,30
- Condizioni generali: in sufficiente stato di manutenzione

2.4 Breve descrizione della zona

In Comune di Milano

La Via Monti Lepini è situata in zona periferica nel settore est di Milano compresa tra Viale Molise e l'area occupata dall'Ortomercato.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio economico, caratterizzato da residenze edificate tra la fine degli anni Cinquanta e la metà degli anni Sessanta, con la presenza di qualche attività artigianale.

Sulla via, a senso unico di marcia, si trovano scarsi spazi di parcheggio.

2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico non risulta essere stato presentato nessun **APE**.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state rilasciate dalla proprietà.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

L'unità immobiliare è libera.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Alla data odierna nessuno.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

██████████ nato a Varese il 25/05/1965 – C.F. ██████████

piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di successione dalla madre ██████████ nata a Truccazzano il 09/08/1921 e deceduta il 29/09/2004, registrata a Milano il 29/09/2005 al n. 1116/2005 e trascritta a Milano 1 il 17/08/2006 ai nn. ██████████, relativamente all'unità immobiliare, oggetto di procedura.

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Milano 1 il 18/07/2012 ai nn. ██████████. dal **17/08/2006/** ad **oggi**

4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

██████████ nato a Varese il 25/05/1965 – C.F. ██████████

piena proprietà per la quota di 1/2

██████████ nata a Truccazzano il 11/08/1921 – C.F. ██████████

piena proprietà per la quota di 1/2

In forza di divisione giudiziale emessa dal Tribunale di Milano il 29/05/2000 repertorio n. 9451, trascritta a Milano 1 il 19/04/2002 ai nn. ██████████ e rettificata a Milano 1 in data 19/04/2019 ai nn. ██████████ da ██████████ con sede a Milano, relativamente all'unità immobiliare, oggetto di procedura.

dal **19/04/2002** al **29/09/2005**

██████████ con sede a Milano (poi ██████████) - piena proprietà per la quota di 1/2

In forza di sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Milano il 25/05/1990 rep. n. 434 e trascritta a Milano 1 il 26/11/1992 ai nn. ██████████ da ██████████, relativamente all'unità immobiliare, oggetto di procedura.

dal **25/05/1990** al **19/04/2002**

██████████ nato a Varese il 25/05/1965 – C.F. ██████████

piena proprietà per la quota di 1/4

██████████ nata a Truccazzano il 11/08/1921 – C.F. ██████████

piena proprietà per la quota di 1/4

in forza di successione da ██████████ nato a Altopascio il 05/09/1920 e deceduto il 22/04/1978, registrata il 17/05/1979 al n. 3042, vol. 79 e trascritta a Milano 1 il 28/07/1981 ai nn. ██████████, relativamente all'unità immobiliare, oggetto di procedura.

dal **22/04/1978** al **29/05/2000**

██████████ nata a Barcis (PD) il 10/09/1935 – C.F. ██████████

piena proprietà per la quota di 1/2

in forza di successione da ██████████ nato a Milano il 30/01/1906 e deceduto il 06/10/1977, (denuncia n. 1553, vol. 78 e trascritta a Milano 1 il 17/08/1979 ai nn. ██████████, relativamente all'unità immobiliare, oggetto di procedura.

dal **06/10/1977** al **26/11/1992**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dai certificati ipotecari alla data del 10/06/2021, implementata dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi alla data del 16/12/2021 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

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **18/07/2012** ai nn. ██████████ a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio ██████████ in data 27/06/2012 rep. n. 15211/10815 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Sondrio, c.f. 00053810149 contro ██████████.

Grava sull'unità immobiliare sita a Milano in Via Monti Lepini 1, censita al foglio 485, particella 237, sub 701 e foglio 485, particella 234.

Importo ipoteca €. 629.000,00 di cui €. 370.000,00 di capitale

durata del vincolo: 239 mesi

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 09/03/2021 rep. n. 271 del Tribunale di Lecco trascritto il **14/04/2021** ai nn. ██████████ contro ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. Per azioni con sede in Sondrio c.f. 00053810149

Grava sull'unità immobiliare sita a Milano in Via Monti Lepini 1, censita al foglio 485, particella 237, sub 701 e foglio 485, particella 234.

- **Altre trascrizioni**

Domanda di divisione giudiziale emessa dalla Corte di Appello di Milano il 03/05/1994 al n. 340/2 a favore di ██████████ contro ██████████

██████████ trascritta a Milano 1 il **27/06/1994** ai nn. ██████████, relativa alla piena proprietà per la quota di 1/2 della particella 237, sub 1 e 2 e particella 234.

Sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Milano il 25/05/1990 al n. 434 e trascritta a Milano 1 il **26/11/1992** ai nn. ██████████ con la quale ██████████ è stata dichiarata fallita e ha trasferito al ██████████ (poi ██████████) la piena proprietà per la quota di 1/2 della particella 237, sub 1 e 2.

6 CONDOMINIO

NON ESISTE CONDOMINIO

6.1 Spese di gestione condominiale

NESSUNA

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NESSUNA

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, è stata eseguita anteriormente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in **Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU) – ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile** (Art. 23)

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

- **D.I.A. n. 9730/2007**, protocollo 1015681000 del 21/11/2007 per la fusione di due unità immobiliari in una unità immobiliare; demolizione e costruzione di tavolati interni per diversa distribuzione degli spazi.

7.2 Certificato di agibilità:

La sottoscritta ha fatto richiesta al Servizio Agibilità Online del Comune di Milano, ma nessun documento digitale è presente nell'Archivio informatico.

7.3 Conformità edilizia:

Al sopralluogo il magazzino al piano rialzato non risulta corrispondente alla planimetria catastale depositata in data 17/11/2011 per la demolizione della parete divisoria (vedi planimetria catastale) che ha generato un locale più ampio (definito nel rilievo metrico sala riunioni).

L'intervento realizzato (demolizione della parete divisoria) all'interno del piano rialzato non costituisce violazione edilizia in quanto contenuto entro il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

La tolleranza del 2% indicata nell'art. 34-bis, comma 1 del DPR 380/2001 prevede infatti un regime di "franchigia" a patto che le opere realizzate non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Si dichiara la conformità edilizia

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo il laboratorio non risulta corrispondente alla planimetria catastale presentata il 17/11/2011, ma rientra nella tolleranza del 2% e pertanto **si dichiara la conformità catastale.**

8 CONSISTENZA (All. 3 - rilievo metrico)

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:

La superficie del piano seminterrato verrà computata con un coefficiente del 90% perché presenta finiture interne inferiori rispetto al piano rialzato.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Magazzino P. T.	mq.	159,0	100%	159,0
Magazzino P. S I	mq.	190,0	90%	171,0
Terrazzo	mq.	40,0	25%	10,0
Cortile	mq.	150,0	10%	15,0
		539,0		355,0

Superficie commerciale mq. 355,00

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 d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021 – zona D15 – Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA che dà quotazioni per magazzini da **450** euro/mq. a **600** euro/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: D15

Valore mercato prezzo min. **450** / prezzo max. **600** (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. **2,5** / prezzo max. **3,5** (Euro/mq x mese)

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Settore Sud – Cermenate, Ortles

valore di compravendita per magazzini s.p.p. prezzo min. **400** / prezzo max. **500** (Euro/mq)

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili all'immobile, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

L'Agenzia delle Entrate nel determinare il valore commerciale di un magazzino posto al piano terra e sprovvisto di rampa di accesso al piano interrato, ritiene che l'unità immobiliare sia assimilabile a un negozio/laboratorio. I valori di compravendita per un laboratorio hanno un prezzo minimo di **600** e un prezzo massimo di **1.000** euro/mq.

Nella valutazione dell'unità immobiliare, considerando la destinazione d'uso assentita, ma in relazione alla tipologia del fabbricato con caratteristiche esterne ed interne superiori a quelle riscontrabili nella tipologia ordinaria dei magazzini, alla presenza di impianto di riscaldamento e di raffrescamento, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 1.000,00/mq.**

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Magazzino	C2	355,0	€ 1.000,00	€ 355.000,00
				€ 355.000,00

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 001	€ 355.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 17.750,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 337.250,00
arrotondato	€ 337.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : **non occupato**

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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

L'agenzia delle Entrate determina un valore di locazione compreso tra 3 e 5,3 €/mq x mese.

€. 4,15 x mq. 355,00 = €. 1.437,25 x 12 = €. 17.679,00 < €. 24.000,00 canone annuo pattuito nel contratto di locazione

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

PIGNORATO PER INTERO

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco 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: 07/11/2023

l'Esperto Nominato

Arch. Emanuela di Tocco

ALLEGATI

- a) Planimetria catastale e visura