

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
**G.E.: Dott. Giacomo Puricelli**  
**LOTTO 3**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

N° Gen. Rep. 2080/2016  
promossa da:  
contro: ██████████  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/09/2018 ore 10,00



Milano - Via San Vittore 37 - ufficio

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Arch. Antonio Papaccio  
**Codice fiscale:** PPCNTN65E26G964V  
**Partita IVA:** 12897210154  
**Studio in:** Milano - Via Cottolengo n. 5  
**Email:** architetto@studiopapaccio.it  
**Pec:** antonio.papaccio@pct.pecopen.it

**Esperto Valutatore Immobiliare NORMA UNI11558/ 2014**  
**Certificato En.i.c. n. 01136**  
**C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569**



## INDICE SINTETICO LOTTO 3

---

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in: Milano, Via San Vittore n. 37

Categoria: A10 [Ufficio]

Dati Catastali: foglio 384, particella 223, subalterno 819

### Detenzione del bene

al sopralluogo liberi.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno.

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 397.500,00

da occupato: € 318.000,00

## ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

---

Lo scrivente, dopo aver verificato la congruità della documentazione ipocatastale in atti depositata dal Creditore precedente, provvedeva a reperire il titolo di provenienza dei beni i cui dati sono specificati al successivo punto "5".



Beni in **MILANO (MI)**  
Via San Vittore n. 37 - piano: Rialzato - S1 - scala: B

## LOTTO 3 (Ufficio)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI) Via San Vittore n. 37, appartamento ad uso ufficio posto al piano rialzato, composto da due locali e bagno oltre a due bagni al piano interrato amez-zato e un archivio al piano primo interrato.

##### 1.2 Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

##### 1.3 Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 384, part. 223, sub. 819** (ufficio)

dati classamento: categoria A/10, zona censuaria 1, classe 6, consistenza 6 vani, superfi-cie catastale 201 mq, rendita catastale € 6.925,69

Indirizzo: Milano, Via San Vittore n. 37, piano T-S1, scala B

Dati derivanti da:

variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da:

variazione nel classamento del 7/11/2013 prot. MI0589567 in atti dal 07/11/2013 Variazio-ne di classamento (n.135770.1/2013)

Dati derivanti da:

variazione del 7/11/2012 prot. N. MI0800332 in atti dal 7/11/2012- Fraz-fus-cambio uso- Ampliam (n. 90796.1/2012) con soppressione delle seguenti unità foglio 384, particelle 221, 222, 223 sub. 811, 225, 226, 247, 223 sub.812.

##### Coerenze dell'ufficio da nord in senso orario

pianerottolo comune sub. 872, appartamento di terzi sub. 824, cavedio comune mapp. 226, copertuta piano amez-zato mapp. 223, altra proprietà mapp. 187, cavedio comune mapp. 223.

### 2. DETENZIONE DEL BENE

#### 2.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/04/2018 ore 9.00, il bene è risultato libero.

#### 2.2 Esistenza contratti di locazione

Nessuno.

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti e da ricerche effettuate dallo scrivente presso i compe-tenti uffici pubblici si evince:



### 3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
nulla
- **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**  
nulla
- **Atti di asservimento urbanistico**  
Nessuno.
- **Altre limitazioni d'uso**  
nulla

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 15/07/2009 [redacted] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [redacted] in data 15/06/2009, [redacted] importo ipoteca € [redacted] di capitale, frazionamento in quota del 14/01/2013, [redacted] di capitale. Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

**Ipoteca volontaria** iscritta il 13/11/2012 [redacted] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario durata anni 7, a rogito atto Notaio [redacted] in data 08/11/2012, [redacted] di capitale, frazionamento in quota del 14/01/2013, [redacted] di capitale, per l'importo di [redacted] di capitale. Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto il 09/09/2016 ai [redacted] in forza di atto emesso dal Tribunale di Milano in data 13/07/2016 rep. 37204, a favore di [redacted] a carico dell'Esecutato. Grava sul bene oggetto di perizia e su altri beni relativi al lotto n. 2 ed al lotto n. 3 della presente relazione.

- **Misure Penali**

nessuna

- **Altre trascrizioni**

nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura esecutiva (mediante banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate) alla data del 20/06/2018 non rilevando ulteriori gravam( cfr all.).

### 3.3 Eventuali note/osservazioni

Nulla.



#### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

##### 4.1 Spese di gestione condominiale

A favore del Condominio di Milano, Via San Vittore n. 37, risultano rate scadute e non pagate per un totale di € 6.582,99,= come da seguente dettaglio ( cfr all.):

- rate gestione ordinaria 2016/2017 € 3.245,70,=
- rate gestione ordinaria 2017/2018 € 3.337,29,=

Le spese medie annue ammontano a circa € 3.300,00,=

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire 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 rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

##### 4.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla

##### 4.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

##### 4.4 Attestazione APE:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146 - 052138 / 12 del 29/11/2012 classe Energetica C con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 16,33 kWh/m<sup>2</sup>a

##### 4.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

#### 5. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria in atti si evince:

##### 5.1 Attuali proprietari

██████████ - proprietà per la quota di 1/1 dal 15/06/2009, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. ██████████ in data 15/06/2009, ██████████ trascritto a Milano 1 in data 15/07/2009 ██████████

##### 5.2 Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ██████████
- Con atto a rogito Notaio ██████████ in data 27/05/1999 ██████████ trascritto il 25/06/1999 ai nn. ██████████ con sede ██████████ il bene oggetto di procedura

#### 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

##### 6.1 Pratiche edilizie rinvenute presso il sito online del Comune di Milano:

Lo stabile è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 76168 rilasciata dal Comune di Milano il 12/10/1925 cui ha fatto seguito in data 30/04/2018 il certificato di abitabilità n. 751.



Lo stabile negli anni successivi è stato oggetto di diverse modifiche e cambi di destinazione con il rilascio di diversi titoli edilizi sino all'anno 2007.

Nell'anno 2009 l'attuale proprietà, contro cui muove la procedura, rileva l'intero stabile da cielo a terra con cortile e accessori del civico n. 37 di Via San Vittore destinato ad uso uffici e porzioni immobiliari ubicate ai piani interrato, terreno rialzato e al piano secondo del fabbricato adiacente posto al civico 39 di Via San Vittore collegato al civico 37 da portici e cortili comuni.

Successivamente lo stabile è stato oggetto di risanamento conservativo, con traslazione di slp con frazionamento interno e cambio di destinazione d'uso per i piani 1°,2°,3° e 4° da direzionale a residenziale e ripristino della destinazione originaria residenziale per il piano 5° in forza dei seguenti titoli :

D.I.A. del 29/03/2010 PG 251584/2010

D.I.A. IN VARIANTE DEL 23/12/2010 PG 993970/2010

S.C.I.A. IN VARIANTE DEL 5/10/2012 N. 625384/2012

S.C.I.A. IN VARIANTE DEL 2/11/2012 N. 703400/2012

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICAZIONE DI COLLAUDO FINALE DEL 17/12/2012 PG 818303/2012

Non risulta agli atti del comune alcuna richiesta di agibilità.

Nell'atto di compravendita del 2009 a firma notaio [REDACTED] viene indicato che lo stabile ricade in ambito di salvaguardia ambientale ed è inoltre presente un vincolo archeologico ai sensi della Lgs 42/2004. Il vincolo archeologico necessita del nulla osta della Soprintendenza per i Beni archeologici per eventuali opere che prevedano scavi nel sottosuolo.

**N.B. Lo scrivente ha protocollato In 29/01/2018 istanza di accesso agli atti edilizi presso lo sportello unico per l'edilizia del comune di Milano PG 44244** e alla data di deposito della presente, nonostante i ripetuti solleciti inviati alla responsabile dell'ufficio (cfr all.) non ha potuto consultare gli atti richiesti e quindi non può attestare la regolarità edilizia del bene e si riserva pertanto di produrre integrazione se potrà avere accesso ai documenti comunali.

## 6.2 Conformità edilizia/catastale

In merito alla conformità edilizia lo scrivente ha già precisato che non avendo potuto consultare le pratiche edilizie indicate al punto precedente non può attestare la regolarità edilizia del bene oggetto di perizia. Lo stato di fatto dell'ufficio è conforme all'ultima planimetria catastale agli atti. Lo scrivente non ha potuto visionare liberamente l'immobile in quanto numerose macerie e detriti della ristrutturazione avviata e sospesa occupano l'immobile e ne hanno impedito una corretta visibilità; il bagno al piano amezzo e l'archivio al piano seminterrato non sono stati del tutto visionati per impossibilità pratica a raggiungerli.

In merito alla conformità catastale si rileva che la superficie indicata nella visura catastale è difforme in eccesso rispetto alla superficie dell'alloggio, si rende necessario procedere alla rettifica.

## 6.3 Regolarizzazioni edilizie/catastali

Lo scrivente non ha potuto consultare gli atti edilizi e quindi non può attestare la regolarità edilizia del bene e si riserva di produrre integrazione sulla stessa se gli uffici comunali gli consentiranno di visionare gli atti richiesti. Per la correzione della superficie catastale indicata nella visura si stima un costo di euro 100,00.

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1 Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Centrale/Porta Ticinese, Porta Genova, Via San Vittore

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili e Signorili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urba-



nizzazione secondaria. Nella Via San Vittore è presente l'Ospedale San Giuseppe, alcuni istituti, e a brevissima distanza supermercati e negozi.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 500 mt fermata Santambrogio MM

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3, Km accessi autostradali e tangenziale

## 7.2 Caratteristiche dell'edificio

Edificio di sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1925

- struttura: si presume in mattoni pieni e solai in latero cemento ;
- facciate: intonaco a civile finteggiato
- accesso: portoncino in ferro e vetri
- scala interna: a rampa unica con gradini in marmo
- ascensore: presente
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: buone

## 7.3 Componenti edilizi specifici ed impianti dell' ufficio

Ufficio composto da due locali e bagno al piano rialzato, due bagni al piano amezzo e un archivio al piano interrato, scala interna di collegamento ai piani amezzo e interrato. L'ufficio è allo stato di rustico perchè è stato oggetto di una iniziale ristrutturazione integrale che è stata poi sospesa.

### Appartamento:

- esposizione: doppia su cavedi comuni
- pareti: allo stato rustico
- pavimenti: privo di pavimenti e sottofondi
- infissi esterni: in legno e vetri singoli con tapparelle in pvc
- porta d'accesso: in legno e in buono stato
- porte interne: privo di porte
- imp. citofonico: non presente
- imp. elettrico: non presente
- imp. idrico: da verificare
- imp. termico: non presente
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè serie sospesi e doccia
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: fino a m. 3,50 circa
- condizioni generali dell'ufficio: in scarso stato conservativo e allo stato di rustico

## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dalla pianta catastale, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coef.	Superficie omogeneizzata
UFFICIO	mq.	103,00	100%	103,00
ARCHIVIO	mq.	39,00	50%	19,50
BAGNI	mq.	15,40	65%	10,01
		<b>157,40</b>		<b>133</b>
		mq. lordi		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 d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

### 9.3 Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2017

Comune: Milano

Fascia/Zona: Centrale / VIA SAN VITTORE

Valore mercato per abitazione civile in stato conservativo normale prezzo min. 4.100,00 / prezzo max. 5.600,00 (Euro/mq)

Valore mercato per ufficio in stato conservativo ottimo prezzo min. 2.950,00 / prezzo max. 3.700,00 (Euro/mq)

Valore di locazione abitativo prezzo min. 12,90 / prezzo max 16,20 (Euro/mq x mese)

Valore di locazione ufficio prezzo min. 13,80 / prezzo max 17,00 (Euro/mq x mese)

Rilevazione dei prezzi degli immobili della città metropolitana di Milano

Periodo: 1° semestre 2017

Zona: Cerchia dei bastioni – **San Vittore**

valore di compravendita appartamenti da ristrutturare prezzo min. 3.600,00 / prezzo max. 4.500,00(Euro/mq)

valore di compravendita uffici prezzo min. 2.800,00 / prezzo max. 4.000,00(Euro/mq)

### 9.4 Valutazione LOTTO 3

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
ufficio	A10	133	€ 3.200,00	€ 425.600,00
				<b>€ 425.600,00</b>



**9.5 Adeguamenti e correzioni della stima**

- Valore LOTTO 3 € 425.600,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi -€ 21.280,00
- Regolarizzazioni edilizie/catastali - € 100,00
- Debiti condominiali ultimi due esercizi - € 6.600,00

**Valore LOTTO 3 a corpo e non a misura al netto delle decurtazioni arr. € 397.500,00**

**9.6 Prezzo base d'asta del LOTTO 3**

MILANO Via San Vittore n. 37 piano rialzato  
 foglio 384 particella 223 subalterno 819

<b>Prezzo di vendita del LOTTO 3 nello stato di "libero":</b>	<b>€ 397.500,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO 3 nello stato di "occupato":	€ 318.000,00
-----	
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni valutati a corpo e non a misura	

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

---

Non ricorre il caso.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

---

Non ricorre il caso.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo e-mail 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 26 giugno 2018

**Timbro e firma**

