
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BANCO POPOLARE Società Cooperativa
contro

R.G.E. 352/2015

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe FIENGO**
Custode Giudiziario: **SIVAG**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Stefano Tessera

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 7.696
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 10.770
C.F. TSS SFN 63H29 F205N – P.IVA N. 03516270968

con studio in SEGRATE –strada al Lago, n°5
Telefono (+39) 02 36503736
e-mail: stessera@crstassociati.it – PEC: tessera.7696@oamilano.it

1/15



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Sant'Apollinare n° 2 20152 MILANO

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: tipologia (appartamento con annessa cantina)
[A/3]

Dati Catastali: foglio 416, particella 61, subalterno 24

2. Stato di possesso

Bene: via Sant'Apollinare n° 2 20152 MILANO

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da affittuario

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Sant'Apollinare n° 2 20152 MILANO

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no,
per presenza di alcuni gradini nell'atrio del condominio e di
ascensore di dimensioni insufficienti.

4. Creditori Iscritti

Bene: via Sant'Apollinare n° 2 20152 MILANO

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOP.

Creditori iscritti

non intervenuti: non risultano



5. Comproprietari

Bene: via Sant'Apollinare n° 2 20152 MILANO

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessun comproprietario

6. Misure Penali

Bene: via Sant'Apollinare n° 2 20152 MILANO

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Sant'Apollinare n° 2 20152 MILANO

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Sant'Apollinare n° 2 20152 MILANO

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 70.000,00

Prezzo da occupato: € 55.000,00



Bene immobile sito in Milano
Via Sant'Apollinare, 2
Lotto 001

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **NO**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: **NO**
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

- A** Piena proprietà di **appartamento** sito in Milano via Sant'Apollinare al civico 2, definito "appartamento sito al piano primo, composto da due locali e servizi con annesso vano di cantina al piano cantinato".



Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

descrizione:

Fg. n. 614; Part. n. 61 Sub. 24, Cat A/3; classe 3, consistenza 4 vani; posto al piano 1° – S1; rendita € 454,48
Variazione del 9/11/2015 – inserimento dato di superficie.

Confini:

Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

N proprietà di terzi; E affaccio su area comune; S affaccio su via Sant'Apollinare; O proprietà di terzi e parti comuni.

Coerenze della cantina, dall'ingresso in senso orario:

N proprietà di terzi; E terrapieno; S parti comuni; O parti comuni.

Conformità catastale:

L'unità immobiliare è conforme alla scheda catastale.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano primo, composto da due locali principali oltre servizi igienici e cucinino con annessa cantina al piano cantinato.

Caratteristiche zona: suburbana a destinazione prevalentemente residenziale.

Area Urbanistica: Ambito di rinnovamento urbano (Art. 17.2).

Caratteristiche zone limitrofe: destinazioni miste residenziali e servizi.

Servizi offerti dalla zona: sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: l'autobus 67 porta in piazzale Baracca in 40 min, altrimenti la fermata M1 Bisceglie si trova a circa 2 km.



3 STATO DI POSSESSO

- 3.1 Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'immobile è occupato dal _____ dell'intestatario del contratto d'affitto registrato al n° 13221 serie 3T il 25/11/2016 (in data posteriore al pignoramento).
- 3.2 Indagini presso l'Agenzia delle Entrate hanno evidenziato l'esistenza del contratto di cui sopra, di un ulteriore contratto, registrato il 30/06/2016, ma che non avrebbe avuto seguito (gli occupanti affermano di non saperne nulla) e infine di un terzo contratto di locazione, registrato il 9/12/2011 e scaduto il 23/11/2015. I due contratti in corso di validità non risultano opponibili in quanto registrati posteriormente alla notifica del pignoramento.

4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- 4.1.4 Documentazione condominiale contrattuale: si veda quanto prodotto dall'Amministratore, come da documentazione allegata
- 4.1.5 Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

- 4.2.1 **Iscrizioni:**
Ipoteca volontaria iscrizione del 30/05/2006 nn 8702/42076 derivante da concessione a garanzia di mutuo; contro
- 4.2.2 **Trascrizioni:**
Pignoramento trascrizione del 3/03/2015 – nn 7334/10233, derivante da verbale di pignoramento immobili del 9/02/2015 rep 6343 contro _____, a favore di **BANCO POPOLARE DI VERINA E NOVARA s.c.r.l.**, C.F. 03231270236, gravante sulla Part. 61 sub 24 del foglio 614 Catasto Fabbricati, per €160.500,20.
- 4.2.3 **Altre trascrizioni contro:**
nessuna



4.2.4 **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**
nessuno;

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A

Tipologia [A/3] sito in Milano

Lo stabile è amministrato da Daniela Zanbon snc, a cui ho chiesto le seguenti informazioni:

- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie (quota di pertinenza appartamento)
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (quota di pertinenza appartamento), che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza appartamento)
- Eventuali cause in corso
- Eventuali atti ablativi
- Copia del regolamento condominiale
- Copia della certificazione energetica condominiale se presente; in caso di riscaldamento centralizzato nominativo del terzo responsabile

Riporto di seguito le principali risposte ricevute:

- Le spese condominiali ordinarie ammontano ad € 2.350,00 annui
- l'insoluto della gestione 2016-17 ammonta ad € 3.308,83 e quello per la gestione 2017-18 ad € 2.331,15.
- Tutte le opere straordinarie deliberate sono già state eseguite e consuntivate.
- il condominio è interessato da altre due cause per il recupero crediti da parte di condòmini debitori.
- Non esiste la certificazione energetica condominiale. La ditta responsabile della centrale termica è la Termotecnica IVM tel. 02 4562632.

Per ulteriori dettagli si vedano gli allegati riguardanti il carteggio con lo Studio Zanboni.

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione 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 di aggiudicazione ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificati

Attestazione Prestazione Energetica: per le disposizioni del decreto regionale n. 6480 del 30/07/2015 meglio precisato con D.d.u.o n. 224 del 18/01/2016, non è necessario produrre e allegare l'APE ai provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali

Indice di prestazione energetica: non disponibile

Note Indice di prestazione energetica: non disponibile

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: non specificato

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

forza di atto di compravendita del 24/05/2006 a firma del Notaio Roberta Crestetto, registrato presso l'A.E. ufficio di Milano 3 il 29/05/2006 al n° 6824 Serie 1T REP 22062 RACC 11021 trascritto il 30/05/2006 ai nn. 42075/23773.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Milano del 17/01/2005 Rep 59, trascritto il 16/02/2005 al n° 59.

6.2.2 in forza di atto di compravendita in data 3/10/1985 a firma del notaio Marcello Cellina, rep 19389, trascritto il 30/10/1985 ai nn 34231/24935, da ANTIGONE srl, con sede in Milano.

7 PRATICHE EDILIZIE:

l'unità immobiliare oggetto di stima è stata edificata in forza delle pratiche n° 106868/1950 e successive varianti fino alla pratica 18181/1958:

7.1 Conformità edilizia

La conformità dell'appartamento, è verificata.

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo | Custode: SIVAG |
Perito: Arch. Stefano Tessera



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio

La destinazione residenziale dell'unità staggiata è compatibile con le previsioni urbanistiche. Si dichiara la conformità urbanistica.



Descrizione **..tipologia.. [A3]**

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Milano in via Sant'Apollinare n° 2, in zona suburbana. Trattasi di appartamento posto al piano primo con annessa cantina al piano cantinato. Attualmente è così composta: dal corridoio di ingresso si accede alla camera da letto, al soggiorno e al bagno. il cucinino si affaccia direttamente sul soggiorno. Un balcone consente l'affaccio del soggiorno sul piccolo spiazzo pedonale sottostante. Le finiture sono di livello molto modesto e in scarsissime condizioni manutentive. Sono presenti segni di infiltrazioni, probabilmente pregresse, dal bagno soprastante.

Il condominio di cui fa parte l'unità è costituito da un corpo di fabbrica di 4 piani oltre al piano terra. Le caratteristiche generali, tanto costruttive quanto manutentive, sono basilari, le dotazioni impiantistiche sono al limite dell'irregolarità.

L'aggiudicatario acquista la piena proprietà dell'unità immobiliare.

LOTTO 001

Identificativo corpo: A

Piena proprietà di **appartamento** sito Milano in via Sant'Apollinare al civico 2, definito nell'atto di provenienza come segue: "appartamento sito al piano primo, composto da due locali e servizi con annesso vano di cantina al piano cantinato".

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

descrizione:

Fg. n. 416; Mapp. n. 61, Sub. 24, Cat A/3; classe 3, consistenza 4 vani; posto al piano 1-S1; rendita € 454,48

Variazione del 9/11/15- Inserimento dati di superficie.

Confini:

Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

N proprietà di terzi; E affaccio su area comune; S affaccio su via Sant'Apollinare; O proprietà di terzi e parti comuni.

Coerenze della cantina, dall'ingresso in senso orario:

N proprietà di terzi; E terrapieno; S parti comuni; O parti comuni.

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo | Custode: SIVAG |
Perito: Arch. Stefano Tessera

10/15



Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Residenziale	51,98	1	51,98	E	scarse
balcone	1,84	0,25	0,46	E	scarse
cantina	7,36	0,25	1,84		scarse
Totale	62,08		54,28		

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	Non conosciute
Strutture verticali:	c.d.
Muratura:	Laterizio.
Copertura (struttura e rivestimento)	Copertura a falde, rivestimento non noto.
Portone di ingresso	Alluminio e vetro
Ascensore	Presente
Portineria	assente

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno tamburato, Condizioni: molto scarse
Infissi esterni:	legno vetro semplice. Condizioni: scarse.
Oscuramenti:	Tapparelle in legno (lamiera quella del soggiorno. Condizioni: richiedono manutenzione.
Plafoni:	Intonaco e stabilitura.
Pareti:	Intonaco e stabilitura
Rivestimento bagni/cucina:	ceramica.
Pavimenti :	marmette graniglia



Porta di ingresso	Pannellatura in legno rovinata.
Antifurto	Non presente.
Gas/acqua calda	Alimentazione: gas metano per cucina Certificazioni: non reperibili
Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: non reperibili.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non disponibili
Impianto telefonico	Tipologia: sottotraccia.
Impianto citofonico	Presente
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari (con alcuni prolungamenti fuori traccia). Condizioni: funzionante Certificazioni: non disponibili.
Impianto termico	Centralizzato, radiatori in ghisa dotati di termo valvole e contabilizzatori. Condizioni: funzionante.
Certificazione energetica	Non disponibile.
Condizionamento	Non presente.



8 VALUTAZIONE DEL BENE (corpo A):

8.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazioni

8.2.1 Rilevazione dei Prezzi degli Immobili di Milano e Provincia - Pubblicata dal Borsino immobiliare. Comune di Milano, zona Baggio, Quinto Romano, Quinto Cagnino.

Macrozona	Zona	Tipo immobile		Min	Max
Milano	Baggio	Abitazione tipo economico da ristrutturare	€/mq.	1.081	1.216
Milano	Baggio	Abitazione tipo economico buono stato	€/mq	1.306	1.486

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 2 Semestre 2017, Comune di Milano, Zona Suburbana, Baggio, Q. Romano, Muggiano, codice zona E5.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.400	1.600

Sono inoltre stati analizzati alcuni annunci immobiliari all'interno della stessa zona anche se con caratteristiche tipologiche non sempre paragonabili le cui richieste spaziano tra i 300 €/mq degli appartamenti da ristrutturare e gli oltre 2.000 €/mq per quelli nuovi. Le agenzie immobiliari interpellate hanno confermato un valore di circa 1.400 -1.500 €/mq



8.2.2 Considerazioni sul valore unitario

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del condominio e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto l'appartamento oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a 1.450,00 €/mq.

8.3 Valutazione unità immobiliare

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	54.28	€ 78.677,00	€ 78.677,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da recente prassi della Sezione III	-€ 3.933,85
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	Nessuna
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 5.639,98
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 0,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 0,00
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 0,00
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità:	-1.000,00
Totale	-€ 10.573,83

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo | Custode: SIVAG |
Perito: Arch. Stefano Tessera



Giudizio di comoda divisibilità:

Si ritiene che l'unità immobiliare, per le sue peculiari caratteristiche, non possa essere suddivisa.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nel caso in cui fosse libero:	€ 70.000,00
Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nel solo caso in cui fosse occupato:	€ 55.000,00

9 ELENCO ALLEGATI

- 9.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 23/10/2017
- 9.2 Copia del titolo di proprietà
- 9.3 Schede catastali degli immobili
- 9.4 Visure catastali degli immobili
- 9.5 Ispezioni ipotecarie
- 9.6 Documentazione inerente i titoli abilitativi
- 9.7 Certificazioni Impianti NON DISPONIBILI
- 9.8 Pianta schematica rilevata
- 9.9 Esito ricerca atti registrati presso l'Agenzia delle Entrate
- 9.10 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 9.11 Regolamento Condominiale
- 9.12 Attestato di Prestazione Energetica NON DISPONIBILE
- 9.13 Estratto P.G.T.

Milano 27/09/2018

L'esperto alla stima
Arch. Stefano Tessera

