
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. 1109/2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

Custode Giudiziario: **Avv. Paola Furini**

LOTTO UNICO bene immobile sito in
Milano (MI) via San Mamete n. 3



RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it – PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Corpo: A

Bene immobile sito in: Milano, via San Mamete n. 3

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: Foglio: 112 - Particella: 75 - Subalterno: 754;

2. Stato occupativo

Corpo A:

al sopralluogo: libero.

3. Creditori

Corpo A:

Creditori Iscritti:

Meliorbanca S.p.a.

Aqui SPV s.r.l.

4. Comproprietari

Corpo: A

Nessun comproprietario

5. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: sì

6. Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero: € 76.500

Prezzo da occupato: € 61.000

Lotto 001
(Appartamento)

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 ipo-catastale (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: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano, via San Mamete al civico 3, definito nell'atto di provenienza come segue: "appartamento composto di due locali oltre servizi al piano quarto sottotetto".

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di: [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 **Identificato in Catasto del comune di MILANO come segue:**

Intestati:

[REDACTED] proprietario per 1/1.

Dati identificativi:

Fg. n. 112; Mapp. n. 75, Sub. 754

Dati classamento:

Cat A/4, classe 2, consistenza vani 2,5; superficie catastale: totale 45 m², totale escluse aree scoperte 45 m²; rendita € 193,67.

Indirizzo:

VIA SAN MAMETE n. 3 Scala B, Piano 4;

Ultimo atto di aggiornamento:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 Pratica n. MI0585889 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76362.1/2004).

1.4 **Coerenze:**

dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

Ballatoio comune, cortile comune, mappale 75, appartamento altra proprietà (sub 752), appartamento altra proprietà (sub 753).

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

non rilevate.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 **Descrizione sommaria del quartiere e zona**

Comune:	MILANO
Caratteristiche zona:	Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO.
Destinazione:	prevalentemente residenziale
Tipologia prevalente:	abitazioni civili
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona:	sono presenti negozi di vicinato; le scuole in prossimità sono il nido e la scuola d'infanzia di via San Mamete 13.
Principali collegamenti pubblici:	per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere a piedi circa 130 m. fino alla fermata della linea di superficie 86 e arrivare alla MM1 Precotto; da qui si

raggiunge la fermata Duomo. Il tempo stimato complessivamente è di circa 30 minuti.

Collegamento alla rete autostradale l'immobile è sito a soli 2,5 km dalla Tangenziale Est.

2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Edificio (corpo interno) di n. 4 piani fuori terra, sito nel cortile del civico 3. Il complesso immobiliare è di tipo economico. Il fabbricato, nelle porzioni esterne e nelle parti comuni interne, si presenta in scarso stato di manutenzione.

Strutture:	Presumibilmente in muratura con integrazioni in acciaio e cemento armato.
Facciate:	Rivestimento in intonaco.
Accesso:	Portoncino in ferro (edificio su via San Mamete).
Androne:	Pavimentazione con piastrelle.
Scala interna:	Gradini in pietra.
Ascensore:	Presente (con chiave).
Portineria:	Non presente.
Condizioni generali:	Scarse.

2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

CORPO: A

Appartamento posto al quarto piano fuori terra, composto da due locali e un bagno.

L'unità immobiliare, nonostante sia frutto di un intervento edilizio del 2003, è in stato di manutenzione scarso e presenta importanti fenomeni di infiltrazioni e muffe.

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.

Plafoni:	Legno perlinato.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Piastrelle.
Pavimenti:	Piastrelle.

Porta di ingresso	Porta blindata. Condizioni: scarse (prodotto inadatto per installazione in esterni).
Porte interne:	In legno tamburato. Condizioni: scarse.
Infissi esterni:	In alluminio doppio vetro con scuri interni. In bagno e camera finestra da tetto con apertura manuale e senza tapparella. Condizioni: sufficienti. (N.B. non è stato possibile verificare da vicino lo stato delle finestre da tetto).
Oscuramenti:	Scuri interni in alluminio (solo finestre verticali). Condizioni: sufficienti.
Gas/acqua calda	Scaldabagno a gas Condizioni: dichiarato funzionante dal proprietario. Certificazioni: dichiarazione di conformità del 23/06/2003.
Antenna collettiva	Presente. Condizioni: non rilevabili. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: dichiarazione di conformità del 19/06/2003
Impianto telefonico	Presente. Condizioni: non rilevabili. Certificazioni: non conosciute.
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute.
Impianto idrico	Presente. Condizioni: funzionante.
Impianto termico	L'appartamento è dotato di impianto autonomo (caldaia a gas) con radiatori. Condizioni: non verificate (dichiarato non funzionante dal proprietario). Certificazioni: non conosciute.
Condizionamento	Non presente.
Impianto antifurto	Non presente.
Certificazione energetica	Non presente.

2.4 Breve descrizione della zona

La zona ha carattere prevalentemente periferico residenziale; si trova a cavallo dei quartieri Adriano e Crescenzago, non molto serviti ma posizionati in prossimità alle autostrade e alla fermata MM2 Crescenzago. Come elementi rilevanti si segnalano l'importante asse viario di via Palmanova e il Parco Adriano.

2.5 Certificazione energetica

Non presente.

2.6 Certificazione di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo effettuato il 16/03/2021 l'immobile risultava occupato dal debitore; si veda in proposito la relazione del Custode giudiziario.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito a istanza presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere aventi il debitore quale dante causa.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.
In forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 25/06/2003 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio 77343 del 16/06/2003, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- [REDACTED]
proprietaria per la quota di 1/1.

La [REDACTED] aveva acquistato l'intero sottotetto dello stabile (corpo interno di via San Mamete 3), con atto Notaio [REDACTED] del 06/11/2022 Rep. [REDACTED] trascritto presso Milano 1 il 14/11/2002 al n. [REDACTED] dai sig.ri condomini. Per un elenco completo dei nominativi e delle rispettive quote di proprietà si veda la relazione notarile Notaio [REDACTED]
[REDACTED]

N.B. nella citata relazione notarile si legge che *"l'unità immobiliare in oggetto è stata ricavata dalla ristrutturazione della portineria, già posseduta pro-quota dai condomini"*, ma l'informazione è errata. L'unità immobiliare pignorata, insieme a tutte quelle site all'ultimo piano, è stata ricavata in seguito a recupero abitativo del locale sottotetto.

5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. [REDACTED] alla data del 03/11/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate, alla data del 19/04/2022, si evince:

- 5.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 5.1.2 Misure penali: **nessuna**
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **nessuna**
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **nessuno**, fatta eccezione per patti e condizioni riportati nell'atto di provenienza o nel regolamento di condominio.
- 5.2 **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 5.2.1 **Iscrizioni:**
Ipoteca volontaria ISCRIZIONE del 25/06/2003 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 77344 del 16/06/2003, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca); a favore di **MELIORBANCA S.p.a.**, C.F. 00651540585, per l'importo complessivo di Euro 310.000,00, a garanzia di mutuo di Euro 155.000,00 di capitale, per una durata di 30 anni;
- 5.2.2 **Pignoramenti:**
Pignoramento trascrizione del 06/10/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 13762 del 11/09/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; a favore di **AQUI SPV S.R.L.**, C.F. 04954010262.
- 5.2.3 **Altre trascrizioni contro:**
nessuna

5.3 **Eventuali note/osservazioni**
nessuna;

6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato da Dott. Andrea Scattolini, a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate
- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario delle 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
- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio
- Eventuali problematiche strutturali
- Copia del regolamento condominiale
- Copia della certificazione energetica condominiale se presente
- Copia delle certificazioni di conformità se presenti
- Copia del Certificato di Idoneità Statica se presente

6.1 **Informazioni e spese di gestione condominiale**

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione condominiale e si rimanda al carteggio allegato:

- *"Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate":
11,36;*
- *"Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie (quota di pertinenza unità immobiliare)":
1.200*
- *"Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute relative esclusivamente all'anno in corso e all'anno solare precedente (quota di pertinenza unità immobiliare), che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile. NON si chiede la posizione debitoria complessiva".
Non potendo chiedere le straordinarie per legge all'aggiudicatario € 2.079,09*

- “Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza unità immobiliare):
-;
- “Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio:
Nulla da segnalare.
- “Eventuali problematiche strutturali”:
Nulla da segnalare.
- “Copia del regolamento condominiale”:
Allegato.
- “Copia delle certificazioni di conformità e/o dell'APE se presenti”:
Non presente
- “Copia del Certificato di Idoneità Statica se presente”:
Non presente

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 (anno solare in corso e anno precedente) rispetto alla data del decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato 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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

non specificati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

l'immobile non rispetta la vigente normativa in materia di barriere architettoniche delle parti comuni; l'unità immobiliare risulta visitabile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta ricompreso dal vigente PGT del Comune di Milano come “Tessuto Urbano Consolidato – Ambiti di rinnovamento urbano - Art. 23.2.b”.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

In data 18/01/2022 il sottoscritto ha protocollato presso l'Ufficio Visure del SUE del Comune di Milano istanza di accesso agli atti di fabbrica dell'immobile (atti Prot. Gen. N° 27515/2022) e istanza per visionare la DIA di recupero del sottotetto (atti Prot. Gen. N° 27744/2022).

Con comunicazione del 08/02/2022 il Comune ha dichiarato che *“dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili anche presso l'archivio storico”*.

Per quanto riguarda la pratica di recupero del sottotetto, è stato possibile prenderne visione il giorno 11/04/2022 presso la Cittadella degli Archivi di via Gregorovius.

INTERO FABBRICATO

- Non è stato possibile prendere visione degli atti di fabbrica in quanto irreperibili

CORPO: A

- L'unità immobiliare è stata realizzata in forza di D.I.A. prot. 196896 del 11/11/2002 avente a oggetto *“recupero del sottotetto a uso abitativo, con innalzamento dei muri perimetrali e formazione di ballatoio, rifacimento delle falde; il tutto per formazione di n. 8 nuove unità immobiliari”*.
- Con comunicazione protocollata il 30/07/2003 è stata inoltrata domanda di rilascio licenza di abitabilità.

7.2 Conformità edilizia

CORPO: A

Al sopralluogo l'appartamento risultava rientrare nelle tolleranze previste dal DPR 380/2001. Si dichiara la conformità edilizia.

7.3 Conformità Catastale

CORPO: A

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme alla planimetria catastale. Si dichiara la conformità catastale.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relativa 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 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, nonché usi e costumi Camera di Commercio di Milano) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	46,0	100%	46,0
		46,0		46,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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 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 di informazioni

9.2.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 2 Semestre 2021, Comune di Milano, Zona Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO, codice zona D35

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.300	1.700

9.2.2 Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni immobiliari di zona (aprile 2022). Comune di Milano, Zona MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO, stabili di qualità inferiore alla media.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni in stabili di 2 fascia	-	1.951	2.261

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle unità immobiliari 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 **1.800,00 €/mq.**

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	A/4	46,00	1.800,00	82.800,00
				82.800,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 001 senza decurtazioni	€ 82.800,00
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 prassi della Sezione III	-€ 4.140,00
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:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 2.079,09
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	€ 0,00
Totale	-€ 6.219,09
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 76.580,91
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 61.264,73

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni in caso di stato occupativo libero: € 76.500,00

Per la determinazione del valore dell'appartamento, nel caso in cui venisse ritenuto occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a: € 61.000,00

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 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si riscontrano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

11 ELENCO ALLEGATI

- 11.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 16/03/2022
- 11.2 Copia del titolo di proprietà
- 11.3 Planimetria catastale dell'immobile
- 11.4 Visure catastali dell'immobile
- 11.5 Ispezioni ipotecarie
- 11.6 Titoli abilitativi
- 11.7 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 11.8 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 11.9 Regolamento di Condominio
- 11.10 Valori immobiliari di riferimento
- 11.11 Estratto PGT
- 11.12 Comunicazioni alle parti

Milano 20/04/2022

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria