

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG.177/2021**

promossa da: **Red Sea Spv S.r.l.**

contro: .

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13/12/2022 ore 9,30**

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

### **RELAZIONE DI STIMA**

#### **LOTTO UNICO**

**EDIFICIO IN COSTRUZIONE ALLO STATO DI RUSTICO**

**COMPOSTO DA DUE DISTINTICORPI DI FABBRICA**

**DI NOVE UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI DEFINIZIONE EDUE ENTI COMUNI**



**Milano, Via Saccardo n. 44**

Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Milano Via Saccardo n. 44

Categoria: unità immobiliari in corso di definizione ed enti comuni

- Unità in corso di definizione, foglio 321, mappale 252, sub. 704, 705, 706, 707
- Unità in corso di definizione, foglio 321, mappale 253, sub. 704 graffato mappale 254, sub. 702
- Unità in corso di definizione, foglio 321, mappale 254, sub. 703, 704, 705, 706
- Ente comune foglio 321, mappale 252, sub. 703
- Ente comune foglio 321, mappale 253, sub. 703

**Stato occupativo**

Corpo: al sopralluogo libero

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 180.000,00

da occupato: € non ricorre il caso



**LOTTOUNICO**

EDIFICIO DI NUOVA COSTRUZIONE ALLO STATO DI RUSTICOCOMPOSTO DA STRUTTURE IN C.A. CON PILASTRI E SOLETTE

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

In Comune di Milano, (MI) Via Saccardo n. 44, edificio in costruzione allo stato di rustico, formato da due distinti corpi di fabbrica di tre e quattro piani fuori terra e composto da n. 9 unità immobiliari in corso di definizione e due enti comuni. L'edificio nello stato di fatto è formato da una struttura portante di pilastri, travi, solette in conglomerato cementizio armato e dalla presenza di alcuni muri perimetrali in muratura di blocchi poroton, di calcestruzzo o di cemento armato.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti immobili posti in Via Pietro Andrea Saccardo n. 44 Milano, di proprietà di \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, sede in \_\_\_\_\_:

- Unità in corso di definizione, foglio 321, mappale 252, sub. 704, 705, 706, 707
- Unità in corso di definizione, foglio 321, mappale 253, sub. 704 graffato mappale 254, sub. 702
- Unità in corso di definizione, foglio 321, mappale 254, sub. 703, 704, 705, 706
- Ente comune foglio 321, mappale 252, sub. 703
- Ente comune foglio 321, mappale 253, sub. 703

**Si precisa** che nell'atto di provenienza del 27.11.2009 con il quale la \_\_\_\_\_ ha acquistato i beni oggetto di pignoramento, viene indicato che ai beni oggetto d'acquisto è annessa la quota di comproprietà in ragione di 2/3 (1/3 per il mappale 252, sub. 702 e 1/3 per il mappale 253, sub. 701) sul cortile al mappale 255 e sull'androne pedonale e carraio d'accesso a parte del mappale 35.

**N.B. la quota di 2/3 del** cortile al mappale 255 e l'androne pedonale e carraio d'accesso a parte del mappale 35, non sono stati oggetto di pignoramento.

**E'parere dello scrivente** che il pignoramento debba essere esteso alla quota in comproprietà del cortile, dell'androne pedonale e del carraio d'accesso.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:****Comune di Milano (MI), catasto fabbricati, Foglio 321, Particella 252, Subalterno 703**

Intestati: nessuno

bene comune non censibile dal 17/05/2012 (vano scala)

dati identificativi: foglio 321, part. 252, sub. 703

Indirizzo: Via Pietro Andrea Saccardo n. 44, piano T-1-2



Dati derivanti da:

- variazione del 17/05/2012 protocollo n. MI0381546 in atti dal 17/05/2012 Ampliamento-Demolizione parziale - Diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione- frazionamento (n. 37896.1/2012)
- mappali terreni correlati: codice comune F205, Sezione - Foglio 321, particella 252

**Comune di Milano (MI), catasto fabbricati, Foglio 321, Particella 252, Subalterno 704**

Intestati: \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ P. iva \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1

**Unità immobiliare dal 17/05/2012**

dati identificativi: **foglio321, part. 252, sub. 704,**

dati classamento: categoria in corso di definizione

Indirizzo: Via Pietro Andrea Saccardo n. 44, piano T-1-2

Dati derivanti da:

- variazione del 17/05/2012 protocollo n. MI0381546 in atti dal 17/05/2012 Ampliamento-Demolizione parziale- Diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione- frazionamento (n. 37896.1/2012)
- mappali terreni correlati: codice comune F205. Sezione- Foglio 321, particella 252

**Comune di Milano (MI), catasto fabbricati, Foglio 321, Particella 252, Subalterno 705**

Intestati: \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, P. iva \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1

**Unità immobiliare dal 17/05/2012**

dati identificativi: **foglio321, part. 252, sub. 705**

dati classamento:

categoria in corso di definizione

Indirizzo: Via Pietro Andrea Saccardo n. 44, piano T-1

Dati derivanti da:

- variazione del 17/05/2012 protocollo n. MI0381546 in atti dal 17/05/2012 Ampliamento-Demolizione parziale- Diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione- frazionamento (n. 37896.1/2012)
- mappali terreni correlati: codice comune F205. Sezione- Foglio 321, particella 252

**Comune di Milano (MI), catasto fabbricati, Foglio 321, Particella 252, Subalterno 706**

Intestati: \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, P. iva \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1

**Unità immobiliare dal 17/05/2012**

dati identificativi: **foglio321, part. 252, sub. 706**

dati classamento:

categoria in corso di definizione

Indirizzo: Via Pietro Andrea Saccardo n. 44, piano T-1-2

Dati derivanti da:

- variazione del 17/05/2012 protocollo n. MI0381546 in atti dal 17/05/2012 Ampliamento-



Demolizione parziale- Diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione- frazione (n. 37896.1/2012)

- mappali terreni correlati: codice comune F205. Sezione- Foglio 321, particella 252

**Comune di Milano (MI), catasto fabbricati, Foglio 321, Particella 252, Subalterno 707**

Intestati: \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, P. iva \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1

**Unità immobiliare dal 17/05/2012**

dati identificativi: **foglio321, part. 252, sub. 707**

dati classamento:

categoria in corso di definizione

Indirizzo: Via Pietro Andrea Saccardo n. 44, piano 2-3-4

Dati derivanti da:

- variazione del 17/05/2012 protocollo n. MI0381546 in atti dal 17/05/2012 Ampliamento-Demolizione parziale- Diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione- frazione (n. 37896.1/2012)
- mappali terreni correlati: codice comune F205. Sezione- Foglio 321, particella 252

**Comune di Milano (MI), catasto fabbricati, Foglio 321, Particella 254, Subalterno 706**

Intestati: \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, P. iva \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1

**Unità immobiliare dal 17/05/2012**

dati identificativi: **foglio321, part. 254, sub. 706**

dati classamento:

categoria in corso di definizione

Indirizzo: Via Pietro Andrea Saccardo n. 44, piano 1-2-3

Dati derivanti da:

- variazione del 17/05/2012 protocollo n. MI0381546 in atti dal 17/05/2012 Ampliamento-Demolizione parziale- Diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione- frazione (n. 37896.1/2012)
- mappali terreni correlati: codice comune F205. Sezione- Foglio 321, particella 254

**Comune di Milano (MI), catasto fabbricati, Foglio 321, Particella 254, Subalterno 705**

Intestati: \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, P. iva \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1

**Unità immobiliare dal 17/05/2012**

dati identificativi: **foglio321, part. 254, sub. 705**

dati classamento:

categoria in corso di definizione

Indirizzo: Via Pietro Andrea Saccardo n. 44, piano T-1-2

Dati derivanti da:

- variazione del 17/05/2012 protocollo n. MI0381546 in atti dal 17/05/2012 Ampliamento-Demolizione parziale- Diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione- frazione (n. 37896.1/2012)



- mappali terreni correlati: codice comune F205. Sezione- Foglio 321, particella 254

**Comune di Milano (MI), catasto fabbricati, Foglio 321, Particella 254, Subalterno 704**

Intestati: \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ P. iva \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1

**Unità immobiliare dal 17/05/2012**

dati identificativi: **foglio321, part. 254, sub. 704**

dati classamento:

categoria in corso di definizione

Indirizzo: Via Pietro Andrea Saccardo n. 44, piano T-1-2-3

Dati derivanti da:

- variazione del 17/05/2012 protocollo n. MI0381546 in atti dal 17/05/2012 Ampliamento- Demolizione parziale- Diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione- frazionata (n. 37896.1/2012)
- mappali terreni correlati: codice comune F205. Sezione- Foglio 321, particella 254

**Comune di Milano (MI), catasto fabbricati, Foglio 321, Particella 254, Subalterno 703**

Intestati: \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, P. iva \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1

**Unità immobiliare dal 17/05/2012**

dati identificativi: **foglio321, part. 254, sub. 703**

dati classamento:

categoria in corso di definizione

Indirizzo: Via Pietro Andrea Saccardo n. 44, piano T

Dati derivanti da:

- variazione del 17/05/2012 protocollo n. MI0381546 in atti dal 17/05/2012 Ampliamento- Demolizione parziale- Diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione- frazionata (n. 37896.1/2012)
- mappali terreni correlati: codice comune F205. Sezione- Foglio 321, particella 254

**Comune di Milano (MI), catasto fabbricati, Foglio 321, Particella 253, Subalterno 704 graf- fate particella 254, subalterno 702**

Intestati: \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, P. iva \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1

**Unità immobiliare dal 17/05/2012**

dati identificativi: **foglio321, part. 253, sub. 704 graffate alla particella 254, sub. 702**

dati classamento:

categoria in corso di definizione

Indirizzo: Via Pietro Andrea Saccardo n. 44, piano T-1-2

Dati derivanti da:

- variazione del 17/05/2012 protocollo n. MI0381546 in atti dal 17/05/2012 Ampliamento- Demolizione parziale- Diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione- frazionata (n. 37896.1/2012)



- mappali terreni correlati: codice comune F205. Sezione- Foglio 321, particella 253

**Comune di Milano (MI), catasto fabbricati, Foglio 321, Particella 253, Subalterno 703**

Intestati: nessuno

bene comune non censibile dal 17/05/2012 (atrio, ingresso e locali rifiuti)

dati identificativi: foglio 321, part. 253, sub. 703

Indirizzo: Via Pietro Andrea Saccardo n. 44, piano T

Dati derivanti da:

- variazione del 17/05/2012 protocollo n. MI0381546 in atti dal 17/05/2012 Ampliamento- Demolizione parziale- Diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione- frazionamento (n. 37896.1/2012)
- mappali terreni correlati: codice comune F205. Sezione- Foglio 321, particella 253

**I subalterni oggetto di pignoramento e sopra identificati, derivano dalla soppressione dei subalterni originari:**

- 1) foglio 321, mappale 252, sub. 702, z.c. 3, cat. A/2, Cl. 5, consistenza vani 9, R.C. euro 836,66, Via Pietro Andrea Saccardo n. 44, P.T-1 (fabbricato da cielo a terra costituito da piano terra e soppalco collegato da scala interna)
- 2) foglio 321, mappale 253, sub. 701, z.c. 3, cat. A/2, Cl. 5, consistenza vani 9, r.c. euro 836,33, Via Pietro Andrea Saccardo n. 44, P.T.(fabbricato da cielo a terra)

#### 1.4. Coerenze dei beni pignorati

**Foglio 321, Particella 252, Subalterno 703:**

cortile mapp. 255, mapp. 253, sub. 704 del mapp. 252, sub. 705 del mapp. 252, sub. 706 del mapp. 252.

**Foglio 321, Particella 252, Subalterno 704:**

mapp. 253, mapp. 317, mapp. 256, mapp. 34, sub. 705 e 703 del mapp. 252.

**Foglio 321, Particella 252, Subalterno 705:**

sub. 703 e sub. 704 del mapp. 252, mapp. 34, sub. 706 del mapp. 252.

**Foglio 321, Particella 252, Subalterno 706:**

cortile mapp. 255, subb. 703 e 705 del mapp. 252 e mapp. 34, mapp. 33, mapp. 251 e mapp. 360.

**Foglio 321, Particella 252, Subalterno 707:**

subb. 703 e 704 del mapp. 252, mapp. 34 e sub. 706 del mapp. 252.

**Foglio 321, Particella 254, Subalterno 706:**

mapp. 37, sub. 702 del mapp. 254, mapp. 253, cortile mapp. 255, sub. 704 del mapp. 254.



**Foglio 321, Particella 254, Subalterno 705:**

mapp. 37, sub. 704 del mapp. 254, cortile mapp. 255, mapp. 36 e mapp. 250.

**Foglio 321, Particella 254, Subalterno 704:**

mapp. 37, sub. 703 del mapp. 254, cortile mapp. 255, sub. 705 del mapp. 252.

**Foglio 321, Particella 254, Subalterno 703:**

mapp. 37, sub. 702 del mapp. 254, sub. 703 del mapp. 253, cortile mapp. 255, sub. 704 del mapp. 254.

**Foglio 321, Particella 253, Subalterno 703:**

sub. 703 del mapp. 254, sub. 702 del mapp. 254 graffiato al sub. 704 della particella 253, mapp. 259, mapp. 253, cortile mapp. 255.

**Foglio 321, Particella 253, Subalterno 704, graffiata Particella 254, Subalterno 702:**

mapp. 37, mapp. 259, sub. 703 del mapp. 253, sub. 703 del mapp. 254.

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

**Si precisa** che nell'atto di provenienza del 27.11.2009 con il quale la ..... ha acquistato i beni oggetto di pignoramento, viene indicato che ai beni oggetto d'acquisto è annessa la quota di comproprietà in ragione di 2/3 (1/3 per il mappale 252, sub. 702e 1/3 per il mappale 253, sub. 701) sul cortile al mappale 255 e sull'androne pedonale e carraio d'accesso a parte del mappale 35.

La quota di 2/3 del cortile al mappale 255 come sopra specificato, non è stata oggetto di pignoramento ed è parere dello scrivente che il pignoramento debba essere esteso alla quota in comproprietà del cortile, dell'androne pedonale e del carraio d'accesso in quanto in difetto, il futuro acquirente non avrebbe titolo per accedere alle proprietà.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica /Lambrate, Rubattino, Rombon

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: scuole primarie, secondarie, mercato rionale e supermercato, politecnico di Milano e altre facoltà universitarie

Principali collegamenti pubblici: di superficie , autobus a circa 500 metri

Collegamento alla rete autostradale: a circa 700 metri accesso tangenziale est

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio in costruzione allo stato di rustico di quattro piani fuori terra composto da pilastri





e solette in c.a. con qualche muratura esterna in c.a. e in mattoni tipo poroton.

- condizioni generali dello stabile: scarse - rustico

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Edificio allo stato rustico, privo di murature, impianti e finiture.

### 2.4. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Beni allo stato di rustico privi di conformità.

### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Edificio in costruzione allo stato di rustico composto da struttura in conglomerato cementizio armato privo di regolare denuncia presso lo sportello unico per l'edilizia.

Essendo stata omessa la denuncia dei cementi armati da parte del costruttore e quindi il relativo deposito dei calcoli strutturali presso lo sportello unico per l'edilizia, non si può attestare che la struttura sia stata costruita in sicurezza con i calcoli previsti e le dovute indagini di rito e quindi, allo stato, lo scheletro in c.a. dei due corpi di fabbrica **non è sicuro**. Si aggiunga inoltre che la struttura in c.a. che è abbandonata da circa dieci anni è priva di copertura (tetto) e quindi il conglomerato cementizio armato e le solette non sono state protette dall'acqua e dalle intemperie con tutte le conseguenze che questo potrebbe causare alla struttura metallica (armatura).

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Il bene non è occupato.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non sono stati rinvenuti contratti di locazione per i beni oggetto di pignoramento (cfr allegato).

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

\_\_\_\_\_ i per la quota di 1/1 dal 27/11/2009, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Masini Giuseppe Antonio di Milano in data 27/11/2009, rep nn. 66635/158444 trascritto a Milano 1 in data 04/12/2009 ai nn. 70252/45255.

Venditori: \_\_\_\_\_

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di \_\_\_\_\_ con sede in Brescia, codice fiscale ( \_\_\_\_\_ ) per acquisto con atto in autentica Notaio Masini Giuseppe Antonio di \_\_\_\_\_



Milano in data 16/02/2001, rep. 55904/10775, trascritto il 12/03/2001 ai nn. 13469/9754 per quanto riguarda i seguenti immobili: 1) foglio 321, mappale 253, sub. 701 graffato con il mappale 254, sub. 701 del catasto fabbricati; 2) foglio 321, mappale 255 del catasto terreni

- Al ventennio il bene era di proprietà di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, per acquisto con atto in autentica Notaio Masini Giuseppe Antonio di Milano in data 09/06/1999, rep. 52557/9743, trascritto il 114/06/1999 ai nn. 30371/20417 per quanto riguarda i seguenti immobili: 1) foglio 321, mappale 253, sub. 701 graffato con il mappale 254, sub. 701 del catasto fabbricati; 2) foglio 321, mappale 255 del catasto terreni
- Con atto a rogito Notaio Masini Giuseppe Antonio di Milano in data 27/07/2009, rep. 6635/15712, trascritto il 31/07/2009 ai nn. 42862/26878, la \_\_\_\_\_ havenduto a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ seguenti beni oggetto di procedura: 1) foglio 321, mappale 253, sub. 701 graffato con il mappale 254, sub. 701 del catasto fabbricati; 2) foglio 321, mappale 255 del catasto terreni.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 05/03/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sистер – Agenzia delle Entrate Milano \_ per nominativi alla data del 23/06/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nulla da evidenziare.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nulla da evidenziare.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 04/12/2009 ai nn. 70254/14678 derivante da atto a garanzia di mutuo condizionato a rogito atto Notaio Masini Giuseppe Antonio di Milano in data 27/11/2009, rep. 66636/15845, a favore di Banca Popolare di Lodi con sede in Lodi, codice fiscale 05754690963, contro \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_. Importo ipoteca € 2.400.000,00 di cui € 1.200.000,00 di capitale, durata 8 anni.

Grava sui beni oggetto di procedura identificati all'atto della stipula del mutuo condizionato come segue: 1) foglio 321, mappale 253, sub. 701 graffato al foglio 321, mappale 254, sub. 701; 2) foglio 321, mappale 252, sub. 702.



N.B. L'ipoteca non grava sugli enti comuni identificati al foglio 321, mappale 255 di proprietà per la quota di 2/3.

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 02/02/2017 ai nn. 7300/188 derivante da sentenza di condanna del 10/03/2016, rep. 2478 del Tribunale di Milano, a favore di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_. Importo ipoteca € 70.000,00, di cui € 57.409,09.

Grava sui seguenti immobili: 1) foglio 321, mappale 253, sub. 704 graffato al foglio 321, mappale 254, sub. 702; 2) foglio 321, mappale 252, sub. 704/705/706.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 28/01/2021, rep. 1616 Tribunale di Milano, trascritto il 02/03/2021 ai nn. 14962/10069 contro \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Red Sea Spv Srl, con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

**Si precisa** che nell'atto di provenienza del 27.11.2009 con il quale la \_\_\_\_\_ ha acquistato i beni oggetto di pignoramento, viene indicato che ai beni oggetto d'acquisto è annessa la quota di comproprietà in ragione di 2/3 (1/3 per il mappale 252, sub. 702e 1/3 per il mappale 253, sub. 701) sul cortile al mappale 255 e sull'androne pedonale e carraio d'accesso a parte del mappale 35.

La quota di 2/3 del cortile al mappale 255 come sopra specificato, non è stata oggetto di pignoramento ed è parere dello scrivente che il pignoramento debba essere esteso alla quota in comproprietà del cortile, dell'androne pedonale e del carraio d'accesso in quanto in difetto, il futuro acquirente non avrebbe titolo per accedere alle proprietà.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile oggetto di perizia è soggetto per la quota di 2/3 alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'androne carraio e del cortile comune con il condominio di Via Saccardo 44. Il condominio di Via Saccardo 44 è amministrato dallo \_\_\_\_\_.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 385,00 (cfr allegato dello \_\_\_\_\_).

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sempre preventive (2020/2021 - 2021/2022 ): € 800,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non comunicate

Cause in corso: non comunicato

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**

no

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

no

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare originale poi demolito è antecedente al 1° settembre 1967. Nel 1955 sono stati edificati due corpi di fabbrica destinati a laboratorio che sono stati poi demoliti nel 2009 per realizzare due copri di fabbrica destinati a residenza.

L'immobile ricade nel vigente PGT del Comune di Milano in ambito Aru, ambiti di rinnovamento urbano. Sono ambiti di rinnovamento urbano le parti di città in cui il disegno degli spazi di città è incompleto. L'obiettivo di questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema degli spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.

**art. 23 Disciplina**

1. La Tav. R.03 del piano delle regole identifica e disciplina gli ARU.

2. Per gli ARU , nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella tavola R.03:

- a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite. Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'art. 13 comma 11 e quote di edilizia residenziale sociale.
- b. Arretramento di almeno 3 mt della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento.

3. All'interno del tessuto urbano consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.

4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere positivo della commissione per il paesaggio.

E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme

5. Superficie Coperta ( SCOP):

- a. SCOP < o = esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;
- b. SCOP < o = 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati nella tav. R.06, dovranno



recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.

7. All'interno de tessuto urbano consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiore , in ogni punto, a m 1,80.

**Lo scrivente rimanda comunque per indicazioni e riferimenti più puntuali al certificato urbanistico che ha richiesto allo sportello unico per l'edilizia e allegato alla presente relazione.**

#### **6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

- Licenza edilizia n. 2907 del 03/12/1955 per la costruzione dell'intero fabbricato identificato con il foglio 321, mappale 253, sub. 701
- Sanatoria PG 211428 del 28/05/1986 rilasciata per silenzio assenso
- Sanatoria PG 211427 del 28/05/1986 rilasciata per silenzio assenso
- Permesso di costruire in sanatoria n. 65 del 20/01/2009 per realizzazione di un soppalco interno e formazione di servizi
- DIA n. 5145/2009, PG 532210000/2009 del 10/07/2009 – Mutamento di destinazione d'uso da laboratorio a residenza senza aggravio di standard
- Pratica n. 8144/2009, PG 809448/2009 del 27/10/2009 – Demolizione di due corpi di fabbrica e ricostruzione di due edifici a destinazione residenziale (diffidata in data 09/11/2009)- richiesta di annullamento della i n data 20.01.2010.
- Pratica 2119/2010, progetto preliminare art. 112, PG 238465000/2010 del 24/03/2010 – Demolizione degli attuali edifici industriali per realizzare due edifici residenziali oltre sottotetto (parere favorevole della commissione paesaggio in data 25/05/2010)
- Pratica 4648/2010, PG 475604000/2010 dell'11/06/2010 – Demolizione e ricostruzione di palazzine residenziali (titolo sospeso e annullato)
- Pratica 2338/2011, PG 126652000/2011 del 18/02/2011 – Variante al workflow 4648/2010 (annullamento di titolo edilizio per modifica della sagoma)
- Pratica 4553/2012, PG 242899/2012 del 11/04/2012 – Variante piano casa, L.R. 4/2012, opere interne e modifica di sagoma (ammissibile)
- Pratica 15477/2012, PG 614433/2012 del 02/10/2012 – Variante piano casa L.R. 4/2012, opere interne e modifica di sagoma (ammissibile)

#### Cronistoria della costruzione

Con la DIA n. 4648 dell'11/06/2010, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 1205, la depositava il progetto per la ristrutturazione edilizia di due corpi di fabbrica. L'intervento nello specifico prevedeva la demolizione dei due corpi di fabbrica, la conservazione di tratti di muri perimetrali, la formazione di nuove solette interpiano e di nuovi tratti perimetrali per realizzare un fabbricato di due livelli fuori terra e un altro fabbricato di tre livelli fuori terra, oltre alla formazione di sottotetti s.p.p. e di terrazzi sulle coperture piane (inizio lavori del 30/07/2010).

In data 23/11/2010 veniva avviato da parte dello sportello unico il procedimento di autotutela per l'annullamento del titolo edilizio 4648/2010.

Successivamente in data 18/02/2011 veniva depositata dalla , la prima variante n. 2338/2011 a cui faceva seguito in data 15/03/2011 il provvedimento amministrativo di revoca della sospensione dei lavori.

In data 20/12/2011 lo sportello unico procedeva all'avvio di comunicazione per annullamento dei titoli edilizi n. 2338/2011 e 4648/2010, quale recepimento della sentenza della Corte Costituzionale n. 309/2011 che ha dichiarato illegittimo l'art. 27 comma 1, LR 12/2005.



In data 05/04/2012 viene depositata dalla / la DIA 4553/2012, variante essenziale art. 70 RE alla DIA 4648/2010 per passaggio da ristrutturazione a piano casa - senza scorporo muri -(ammissibile dall'istruttoria tecnica comunale).

In data 2/10/2012 viene depositata dalla / la DIA 15477/2012, variante piano casa art. 5, LR 4/2012, per modifiche di sagoma in riduzione e variante interne (dichiarata ammissibile dall'Istruttore dello sportello unico): con questa pratica viene dichiarata una slp di progetto pari mq 415. Non pare risolta la convenzione di precario che prevede il rispetto dell'altius non tollendi con i condomini confinanti di Via Pitteri 105/6 e 105/8.

In data 30.11.2016 lo sportello unico per l'edilizia richiede alla / la messa in sicurezza del cantiere e attesta che il titolo edilizio del 30.07.2010 è scaduto e quindi è inefficace a far data dal 30.07.2013.

## 6.2. Conformità edilizia

L'immobile oggetto di procedura è costituito da due distinti corpi di fabbrica di nuova costruzione allo stato di rustico. A seguito dell'avvenuta interruzione dei lavori, le due costruzioni sono formate da due scheletri in cemento armato con travi, pilastri e solette interpiano ed alcuni tamponamenti perimetrali in conglomerato armato o in blocchi di poroton.

Il titolo edilizio che ha originato la costruzione è scaduto in data 30.07.2013, il volume realizzato sino ad allora non è ritenuto consolidato da parte dei tecnici del Comune di Milano, perché a tale data (30.07.2013) non tutti i muri perimetrali erano stati costruiti. Per ultimare la costruzione è quindi necessario presentare un nuovo progetto edilizio in conformità al PGT e alle servitù presenti (cfr il parere rilasciato dai tecnici comunali allo scrivente in data 29.03.2022).

La costruzione è inoltre gravata, come accertato dalla documentazione edilizia agli atti, da una convenzione di precario del 26.10.1955, con i condomini confinanti di Via Pitteri 105/6 e 105/8. La convenzione regola la comunione di muro comune sino all'altezza di metri 3, lo scarico fognario, l'allaccio acqua potabile e la costruzione del muro di confine che è oggetto di altius non tollendi per un'altezza massima di metri 5,70 (cfr allegato dell'anno 1955). Ai fini della convenzione e dell'altius non tollendi, non era, e non è possibile, costruire oltre i metri 5,70. Ciò nonostante, la costruzione oggetto di perizia è stata elevata a quattro piani fuori terra e questo ha comportato, come si è appreso dalla documentazione comunale agli atti, l'inizio di un contenzioso legale tra i condomini confinanti e l'esecutato.

E' parere dello scrivente che la presenza di questa convenzione di altius non tollendi, non consenta all'immobile di poter superare l'altezza massima di mt 5,70; ciò significa che nella presentazione del nuovo progetto edilizio, necessario per poter ultimare la costruzione che ora è a rustico, si dovrà tener conto di questo vincolo e si dovranno demolire i volumi ed i piani realizzati in eccesso. In relazione a quanto esposto è ovvio che non si potrà sfruttare per intero la superficie lorda edificabile ed attestata presente sul lotto pignorato, superficie pari a mq 415 (cfr slp attestata/di progetto allegato WF 4648/2010).

Si evidenzia inoltre che in nessuna pratica edilizia depositata per la costruzione dell'immobile è stata rinvenuta la denuncia dei calcoli strutturali, sebbene si tratti di una struttura portante formata da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato ed i solai in conglomerato cementizio armato. Ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/2001 le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, prima del loro inizio devono essere denunciate dal costruttore allo sportello unico per l'edilizia che provvede a trasmettere tale denuncia al competente ufficio tecnico regionale.

Lo scrivente per mero scrupolo ha interpellato anche il professionista che ha redatto le pratiche edilizie della costruzione, il quale ha confermato l'assenza del deposito dei calcoli strutturali.

Oltre all'assenza dei calcoli strutturali, l'intera costruzione che è in cemento armato, è priva di tetto ed è quindi sottoposta alle intemperie ed all'acqua piovana da circa dieci anni.

**È parere dello scrivente che si debba procedere, per mezzo di un ingegnere strutturista, ad accertare se la struttura in c.a. sia in stato di sicurezza e non costituisca un pericolo.**



Dalle informazioni assunte presso gli uffici comunali, i diritti edificatori presenti sul lotto possono essere oggetto di trasferimento da pertinenza diretta a pertinenza diretta, con vincolo di forestazione ed eventuali richieste di bonifica (cfr parere dei tecnici comunali del 29/03/2022).

Dall'ufficio urbanistica del Comune di Milano si è appreso che non è stata ancora normata la procedura comunale per il trasferimento da pertinenza diretta a pertinenza diretta, procedura che è in via di definizione. Si è inoltre informalmente appreso che l'area oggetto di forestazione potrebbe anche essere oggetto di obbligo manutentivo a verde in perpetuo a cura dell'operatore immobiliare.

Il trasferimento del diritto edificatorio può avvenire solo in altre aree poste in ambito ARU come la costruzione stessa e, più esattamente, in aree di rigenerazione urbana non ambientale ed il mappale che cede il diritto deve essere poi asservito all'area oggetto di trasferimento.

Lo scrivente ha comunque provveduto a richiedere il certificato urbanistico allo sportello unico per l'edilizia che è stato allegato alla presente perizia per fornire maggiori informazioni al futuro acquirente.

Fatte le premesse di cui sopra, la costruzione oggetto di perizia può essere ultimata presentando una nuova pratica edilizia che sia conforme al PGT e che tenga conto dei vincoli sopra esposti, oppure l'immobile può essere demolito ed i diritti edificatori, pari alle volumetrie esistenti sul lotto, possano essere trasferiti su altra area dello stesso ambito (art. 15.2 delle Nda del Piano delle Regole - cfr certificato urbanistico).

**In caso di presentazione di un nuovo progetto edilizio** e quindi, nel caso si decida di ultimare la costruzione esistente, si stima che la SL che possa essere realizzata nel rispetto della convenzione di precario e in conformità al PGT, possa essere pari a mq 285,00 oltre a circa 100,00 mq di area a giardino. La superficie indicata ed il conseguente valore di mercato, data l'assenza di un progetto edilizio che prenda in considerazione tutti i vincoli e le limitazioni presenti, devono ritenersi chiaramente stimati e presunti. In primo luogo, si dovrà tenere conto che non sono stati depositati i calcoli dei conglomerati armati e quindi è necessario incaricare un ingegnere strutturista per redigere i relativi calcoli. Il nuovo progetto dovrà prevedere, nel rispetto della convenzione di precario, la demolizione dei volumi realizzati oltre i mt 5,70 o, in alternativa, verificare la disponibilità dei confinanti alla stipula di una nuova convenzione di precario che consenta di poter utilizzare tutta la volumetria presente sul lotto.

**In caso si decida di trasferire i diritti edificatori presenti sul lotto**, la superficie lorda consolidata che si potrà trasferire è pari a mq 415,00. In questo caso si dovrà presentare all'amministrazione comunale la richiesta di iscrizione nel registro delle cessioni dei diritti edificatori della superficie lorda presente sul lotto, con un progetto che preveda la demolizione della costruzione esistente con il trasporto delle macerie in discarica, la bonifica dell'area ed un progetto di forestazione. Nel caso l'area forestata non sia di interesse dell'amministrazione comunale i costi di manutenzione perpetua dell'area potrebbero essere imputati all'operatore, ma come detto la procedura è in via di definizione.

Da informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico, si è appreso che il trasferimento dei diritti edificatori da pertinenza diretta a pertinenza diretta con vincolo di forestazione non può essere parziale ma totale.

### 6.3. Conformità catastale

NN

## 8 CONSISTENZA

### 7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Le consistenze che si prendono in considerazione ai fini della valutazione sono pari a:

- Mq 285,00 di superficie lorda e mq 100 c.a. di giardino, (superficie stimata in caso di presentazione di un nuovo progetto) la superficie lorda complessiva considerata



applicando un coefficiente mercantile per il giardino pari al 30% e pari a mq 315,00.

- Mq 415,00 nel caso si decida di trasferire la superficie lorda attestata sul lotto

## 9 STIMA

La stima del bene prenderà in considerazione sia la possibilità della cessione del diritto edificatorio attestato sul lotto, che la possibilità di utilizzare la superficie lorda disponibile per ultimare la costruzione a rustico esistente:

### 8.1. Valutazione del Lotto nel caso di cessione del diritto edificatorio

#### Fonti d'informazione

Si è appreso dagli uffici comunali di Milano che, nell'anno 2022, i prezzi di vendita sul mercato immobiliare per il trasferimento indiretto dei diritti edificatori sono stati tra gli 800/1000 al mq, con costi indicativi tra i 250/350 euro al mq a carico dell'operatore immobiliare per gli standard richiesti dall'amministrazione comunale. Lo scrivente ritiene quindi corretto per la superficie lorda presente sul lotto, attribuire un valore pari ad euro 550,00 /mq, valore che tiene conto dei costi a carico dell'operatore immobiliare.

### 8.2. Valutazione del Lotto nel caso di cessione del diritto edificatorio

Descrizione	Categoria immobile	Superficie lorda attestata	Valore mq.	Valore Complessivo
residenziale	diritto edificatorio	415,0	€ 550,00	€ 228.250,00
				<b>€ 228.250,00</b>
• <b>VALORE LOTTO in caso di cessione dei diritti edificatori</b>				€ 228.250,00
•				
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :				-€ 11.412,50
• costi stimati di demolizione della costruzione con trasporto in discarica :				-€ 50.000,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>				€ 166.837,50
				<b>arrotondato 170.00,00</b>
				€ 0,00

**Valutazione del Lotto nel caso di ultimazione della costruzione a rustico con utilizzo della superficie lorda presente sul lotto .**





Fonti d'informazione

Dai listini immobiliari della Camera di Commercio e dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2 semestre anno 2021, si è accertato che il valore al mq di appartamenti di nuova edificazione in Via Saccardo Milano, si può assumere pari ad euro 4.000,00 /mq, e considerando che i costi complessivi medi per la costruzione di una palazzina residenziale, inclusi di progetti, oneri e utile del costruttore, possono essere pari all'80% del valore di vendita, il valore della Superficie lorda edificabile sarà pari a euro 4.000,00 x 0,20 = 800,00.

Descrizione	Categoria immobile	Superficie lorda edificabile stimata	Valore mq.	Valore Complessivo
residenziale	superficie lorda	315,0	€ 800,00	€ 252.000,00
				<b>€ 252.000,00</b>

**8.3. 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

• <b>VALORE LOTTO - USO DELLA SL PER ULTIMARE LA COSTRUZIONE</b>	€ 252.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 12.600,00
• costi stimati di demolizione della costruzione con trasporto in discarica :	-€ 50.000,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 189.400,00
<b>arrotondato 190.000,00</b>	
	€ 0,00

Lo scrivente ritiene corretto ai fini della stima, prendere in considerazione il valore medio, tra i due valori emersi, pari ad euro 180.000,00.

<b>MILANO via Saccardo n. 44</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>180.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	non ricorre il caso
<hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	



**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

nn

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

nn

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nell'atto di provenienza del 27.11.2009 con il quale la \_\_\_\_\_ ha acquistato i beni oggetto di pignoramento, viene indicato che ai beni oggetto d'acquisto è annessa la quota di comproprietà in ragione di 2/3 (1/3 per il mappale 252, sub. 702e 1/3 per il mappale 253, sub. 701) sul cortile al mappale 255 e sull'androne pedonale e carraio d'accesso a parte del mappale 35.

**N.B. la quota di 2/3 del** cortile al mappale 255 e l'androne pedonale e carraio d'accesso a parte del mappale 35, non sono stati oggetto di pignoramento.

**E'parere dello scrivente** che il pignoramento debba essere esteso alla quota in comproprietà del cortile, dell'androne pedonale e del carraio d'accesso.

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 ed all'Esecutato.

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, 24 giugno 2022

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 6 fotografie su n. 5 fogli)
2. Elaborato planimetrico (n. 1 foglio)
3. Estratti di mappa (n. 3 fogli)
4. Elenco immobili (n. 3 fogli)
5. Visure catastali storiche (n. 29 fogli)
6. Atto di provenienza del bene (n. 13 fogli)
7. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 23/06/2022 (n. 3 fogli)
8. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 1 foglio)
9. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore precedente e al debitore esecutato

Allegati a parte

- 1 - Pratiche edilizie all. n. 1
- 2 - Pratiche edilizie all. n. 2
- 3 - Pratiche edilizie all. n. 3



