

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 277/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Caterina TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in Milano via Mercantini 16



Facciata su strada



Facciata tergale



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Mercantini 16

Categoria: A4[Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 130, particella 124, subalterno 20,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 154.000,00



LOTTO 001

(Appartamento)

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

In Comune di Milano (MI) via Mercantini 16 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio e balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: YE Yongzhou Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 130 part. 124 sub. 20**

dati classamento: Cat. A/4 -classe 4- consistenza 4 vani- sup. catast. Mq 78 R.c. 402,84

Indirizzo: Via Luigi Mercantini 16

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario: cortile, vano scala, corridoio comune, proprietà di terzi, via Mercantini, proprietà di terzi;

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di MILANO

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni popolari



Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferior, scuola media superior, università;

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 300 mt linee 82-92, Stazione ferroviaria Milano Bovisica circa 0,8 km

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,0 Km svincolo A4 Certosa,

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra edificato negli anni 1930/1931

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco con pitture;
- accesso: portoncino in legno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: mediocre;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano secondo, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno ripostiglio e balcone.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed angolo cottura su parete attrezzata;
- pavimenti: in monocottura soggiorno, parquet in camera, in ceramica nel bagno. Lo stato di conservazione delle finiture è scarso;
- infissi esterni: in alluminio e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: centralizzato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarso.

2.4. Breve descrizione della zona

periferica con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale- commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole,



giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

2.5. Certificazioni energetiche:

risulta certificazione energetica Codice identificativo APE1514600312010 Registrato il 22/02/2010 Valido fino a 22/02/2020 **Note: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.**

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non reperita

2.7. Certificazioni di idoneità statica (all 8)

L'edificio ha il CIS.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13-09-2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziale, l'unità è risultata occupata dal debitore.

3.2. Esistenza contratti di locazione

non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate **(all. 3):**

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

2. [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 dal 23-03-2010 celibe al momento della stipula della compravendita

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott Luciano Quaggia in data 23-03-2010 rep nn. 224773/40591 trascritto a Milano 1 in data 21-04-2010 ai nn. 22500/14324 [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio i beni erano di proprietà dei signori [REDACTED] per acquisto con atto in autentica Notaio Roberto Dini di Milano in data 12-12-1980 rep. 3610, trascritto a Milano 1 il 05-01-1981 ai nn. 228/179
- Con atto di successione in morte della signora [REDACTED] trascritto a Milano 1 il 24-08-2007 ai nn. 66015/37649 la proprietà è stata devoluta ai signori [REDACTED]
- In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott Luciano Quaggia in data 23-03-2010 rep nn. 224773/40591 trascritto a Milano 1 in data 21-04-2010 ai nn. 22500/14324 i signori [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Terribile Maria Teresa Notaio in Milano alla data del 06-07-2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 07-09-2021 si evince: **risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli** –

Trascrizione del 14/09/2020 - Registro Particolare 37069 Registro Generale 57855 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7572 del 22/06/2020 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI FAVORE KEEPUP BUSINESS S.R.L. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09891350960 Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/1 contro

il pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di € 122.067,29

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuno

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 21-04-2010 ai nn. 22502/4843 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Quaggia Luciano rep. 224774/40592 del 23-03-2010 a favore Banca Popolare Commercio ed Industria spa

Importo ipoteca € 336.000 di cui € 167.996,58 di capitale

Annotazione n. 2387 del 11/02/2020 (CESSIONE DELL'IPOTECA A KEEPUP BUSINESS srl)

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 18-06-2015 rep. 23014 trascritto il 18-09-2015 ai nn. 51434/36023 contro



Pignoramento del 11-01-2017 rep. 974 trascritto il 16-03-2017 ai nn. 18195/12167 contro

[REDACTED]

Pignoramento del 31-01-2020 rep. 3400 trascritto il 25-06-2020 ai nn. 38660/24435 contro

[REDACTED]

Pignoramento del 22-06-2020 rep. 7572 trascritto il 14-09-2020 ai nn. 57855/37069 contro

[REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Trascrizione del 14/09/2020 - Registro Particolare 37069 Registro Generale 57855 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7572 del 22/06/2020 -

[REDACTED]

Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Canevari Alberto con sede in Milano, che ha fornito le informazioni che seguono (*all. 6*)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Millesimi Proprietà comuni 48,8500; Generali Comuni 76,9000; riscaldamento 78,6000; fabbricato esterno 76,9000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 2.700,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 7.000,00 circa oltre spese legali

Eventuali spese straordinarie già deliberate no

Debito complessivo escluse spese legali € 20.400,00 alla data del 01-08-2021 così composto:

	Conguaglio 01/08/2021	Rata N. 1 01/06/2021	Rata N. 2 01/08/2021	Rata N. 3 01/11/2021	Rata N. 4 01/02/2022	Totale
[REDACTED]	17.807,52	749,11	614,49	614,49	614,67	20.400,28

Cause in corso: oggetto di procedura

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

nessuno



6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti al Comune di Milano in data 23-12-2020 prot. 532039, e dopo numerosi solleciti è stato invitato a prendere visione dei fascicoli in data 20-09-2021.

Dalla visura agli atti è emerso che la costruzione del complesso immobiliare è iniziata in epoca ante 67 con Nulla Osta del 04-06-1930 atti 98943/1930 ed in data 04-09-1931 è stata rilasciata l'abitabilità.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

- Autorizzazione di Abitabilità n. 769 del 04-09-1931
- Nulla Osta del 04-06-1930 atti 98943/1930

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme, avendo creato dei divisori interni in compensato ricavando due stanze da una camera, in contrasto con le norme igienico sanitarie. Inoltre è stato chiuso il balcone con una struttura posticcia ed un serramento. Si rende necessario il ripristino con la rimozione dei tavolati interni in legno e della struttura sul balcone.

Inoltre, rispetto al titolo edilizio autorizzativo è stato rimpicciolita una camera e ricavato un ripostiglio in muratura. Questa difformità è possibile sanarla con la presentazione di una Cila in sanatoria. Il costo complessivo di sanzione ed oneri professionali è di circa 2.500€. Si precisa che questa variazione è già rappresentata nella scheda catastale.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme, a seguito della costruzione dei divisori in compensato. Con la rimozione degli stessi, la planimetria risulterà conforme.

8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	74,0	100%	74,0
balconi	mq.	2,0	30%	0,6
		76,0		74,6
		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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
2° semestre 2020 – zona D31 – Periferica /BOVISA, BAUSAN, IMBONATI
che dà quotazioni da € 1.400 a € 1.700 (abitazioni di tipo economico)

Borsino Immobiliare

Periodo: 2021

Zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

valore di compravendita prezzo min. 1.600 / prezzo max. 1.850 (Euro/mq)

F.I.M.A.A. Milano-Lodi Monza Brianza

Periodo: 2021

Zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

valore di compravendita prezzo min. 2.000/ prezzo max. 2.600 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Via Mercantini 24 bilocale mq 68 piano secondo con ascensore da ristrutturare € 169.000(€/mq **2.485**)
- Via Mercantini 16 bilocale mq 96 piano terreno ristrutturato € 248.000(€/mq **2.583**)
- Via Mercantini 9 bilocale mq 70 piano secondo senza ascensore buone condizioni € 189.000(€/mq **2.700**)
- Via Mercantini 4 bilocale mq 75 piano secondo con ascensore ottime condizioni € 249.000(€/mq **3.300**)

9.3. Valutazione LOTTO 001



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	75,0	€ 2.300,00	€ 172.500,00
				€ 172.500,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 001	€ 172.500,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.625,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 7.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 154.375,00
arrotondato	€ 154.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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 forfetario 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

non risulta locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

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



nessuno

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 20/09/2021

l'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Identificativi catastali dei beni
- 3) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 4) Atto di provenienza
- 5) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 6) Situazione spese condominiali-regolamento condominiale
- 7) Titoli edilizi-Agibilità
- 8) Planimetria catastale
- 9) Certificato di idoneità statica
- 10) Invio perizia creditore procedente-debitore-custode



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

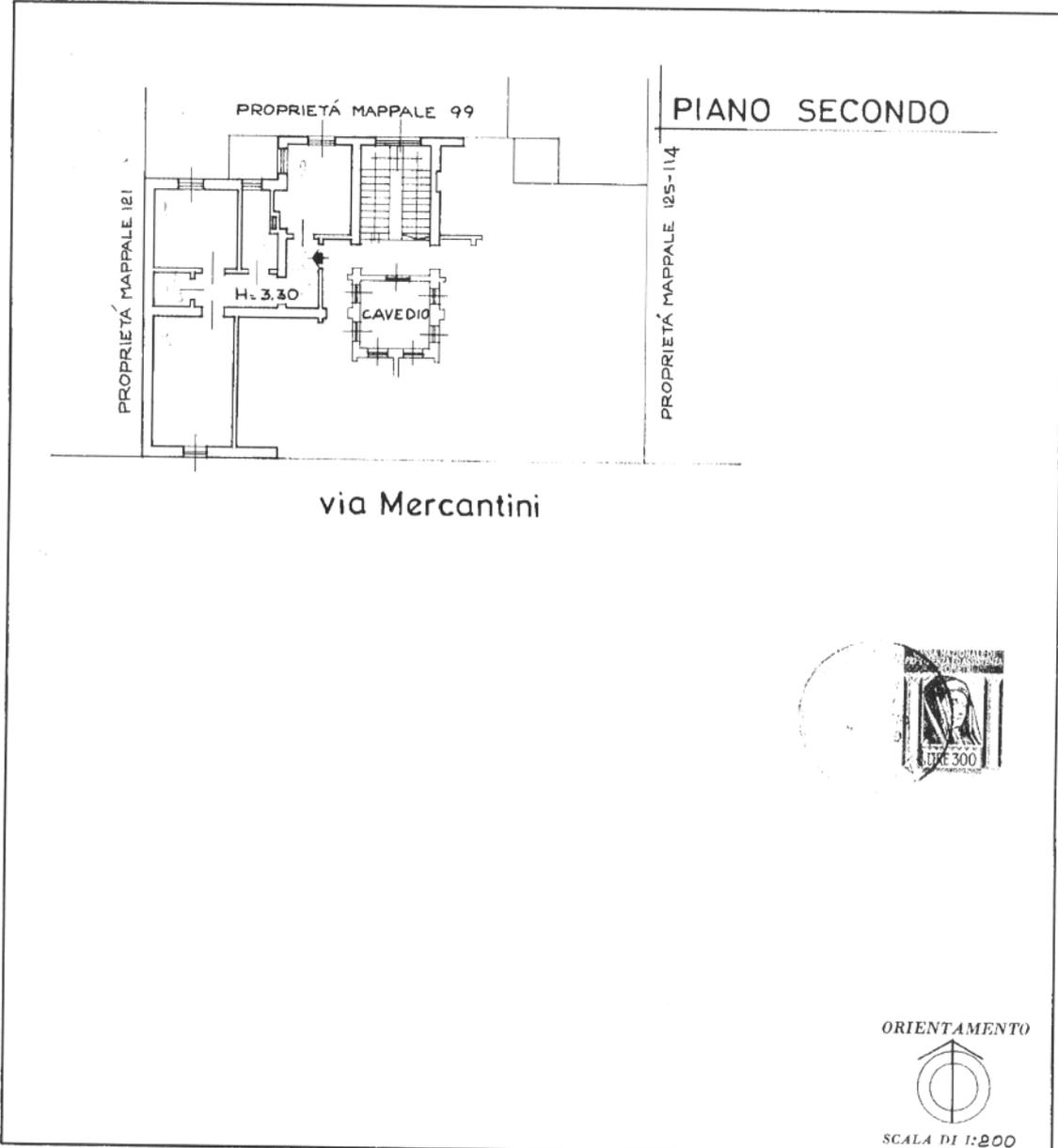
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO Via MERCANTINI, 16

Ditta ~~RODRIGUEZ NATA ALEJO IL 24/11/1970~~

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

PART. 19436

FG. 130

MAPP. 124

SUB. 13

Compilata dal

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GEOM. FAUSTINO POLI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di MILANO

DATA 13/11/1980

Firma:



Ultima planimetria in atti

Data presentazione:05/11/1980 - Data: 30/11/2020 - n. T188376 - Richiedente: BNNMHL60P23F158Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2020 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 130 - Particella: 124 - Subalterno: 20 >
L11011 01
VIA LUIGI MERCANTINI n. 16 piano: 2;