

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE: 1090/2024

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA FRANCESCA MAMMONE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIO SANTOPIETRO

PERITO ESTIMATORE: ING. GIUSEPPE CAMINITO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

Appartamento in

Milano – via Giovanni de Alessandri 9 piano 1°



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Indirizzo: Milano via Giovanni De Alessandri 9

Identificato al: foglio 382, particella 367, subalterno 705

Categoria: A3 [abitazioni di tipo economico]

Stato occupativo

Libero

Contratti di occupazione in essere

Nessuno

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: 346.000,00 €

Occupato: non ricorre

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

In Comune di Milano in via Giovanni De Alessandri n. 9 appartamento al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura e piccolo ripostiglio, camera con cabina armadio e bagno. La superficie commerciale misura 50,00 m².

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 come segue:

Comune: Milano

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: fg. 382 part. 367 sub. 705

dati classamento: cat. A/3 classe 2 consistenza 2,5 vani sup. cat. 50 m² (escluso aree scoperte 50 m²) R.C. 245,32

Indirizzo: via Giovanni De Alessandri n. 9 piano 1

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/03/2022 Pratica n. MI0103933 in atti dal 25/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2858189.24/03/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 103933.1/2022) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/03/2022, prot. n. MI0103933.

1.4. Coerenze

dell'appartamento: ballatoio comune; altra U.I.U.; via De Alessandri; altra U.I.U.

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: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, carabinieri, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di I grado, ospedale, spazi verdi/aree agricole.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 350 m e a 650 m stazione di Pagano M1

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,8 Km svincolo per A7

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sei piani fuori terra (terra e dal primo al quinto sottotetto) costruito agli inizi del 1900

- struttura: muratura portante;
- facciate: intonaco;
- accesso: portone in legno;
- scala interna: con gradini a sbalzo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, camera, con cucina armadio e bagno.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno a tutta altezza nella zona doccia;
- pavimenti: in parquet;

- infissi esterni: in legno e vetro con persiane in legno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in laminato;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona, tra piazza Po, piazza Piemonte e Pagano è sicuramente una delle più bella della città e ben dotata di mezzi di superficie e metropolitana raggiungibili a piedi in meno di 10'. È dotata di tutti i servizi primari, da negozi a dettaglio a scuole ed è molto tranquilla.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica. È scaduta nel 2022 e non rinnovata.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non mostrati, vista la recente ristrutturazione si auspica che i certificati siano presenti o quantomeno che gli impianti siano a norma.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presente redatta da ing. Marano Carlo Alberto in data 01/12/2020 n. protocollo CIS-F205-003517-00-P

2.8. Fotografie

Vedi allegato 3

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15/01/2025 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a incaricata della proprietà l'immobile non era occupato.

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.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

██████████ - proprietà per la quota di 1/1 dal 19/09/2005

In forza di compraventita in autentica Notaio Dott.ssa Cinzia Cardinali in data 19/09/2005 rep nn. 4796/3028 trascritto a Milano 1 in data 28/09/2005 ai nn. 72806/42076

A/c della Sig.ra ██████████

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ██████████ nata a ██████████ per acquisto con atto in autentica Notaio Guido Roveda di Milano in data 10/02/1999 rep. 83514/18931 trascritto il 26/02/1999 ai nn. 8640/5919

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data dell'8/11/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 29/07/2025 si evince:

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

- Domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche

Nessuno

- Convenzioni matrimoniali (come, ad esempio, il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540, c. 2, anche ove non trascritto

Nessuno

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Nessuno

- Altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 25/02/2010 ai nn. 10631/2274 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Maurizio Olivares in data 22/02/2010 rep. 73594/13226

a favore Banca Popolare Commercio e Industria società per azioni con sede in Milano CF 03910420961

contro [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED])

Importo ipoteca € 590.000 di cui € 295.000 di capitale durata del vincolo 30 anni

Grava beni staggiti

Ipoteca giudiziale nessuna

Ipoteca legale nessuna

- Trascrizioni

Pignoramento del 17/10/2024 rep. 24049 trascritto il 8/11/2024 ai nn. 74484/55276 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di ORGANA SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) CF 05277610266

- Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Verifica immobile ricadente art.1 comma 376 ss. L.178/2020

Non rientra.

5.4. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Falaguerra Meucci con sede in Milano via san Martino 11/D che ha fornito le informazione che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 14,042

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 giugno al 31 maggio e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024 € 1.039,19

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 358,15

Eventuali spese straordinarie già deliberate attualmente nessuna in procinto di essere deliberato rifacimento facciata

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non note

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

No

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in NAF (Nuclei di Antica Formazione) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- CILA 900280 del 3/11/2021 prot. 0588485
- Agibilità/abitabilità non presente

7.2. Conformità edilizia

L'immobile è conforme all'ultima pratica presentata.

Costi stimati: nessuno

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

Costi stimati: nessuno

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale lorda è la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati dal valutatore. Sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di 1,50 m.

La superficie commerciale lorda 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:

<i>Destinazione</i>	<i>u.m.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
<i>Appartamento</i>	<i>m²</i>	50,16	100%	50,16
		50,16		50,16
		<i>Superficie commerciale lorda</i>		50,00

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 2024

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Valore mercato prezzo min. 7.100 / prezzo max. 10.000 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 18,1 / prezzo max. 28 (€/m² x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: luglio 2025

Zona: SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

valore di compravendita prezzo min. 5.372 / prezzo max. 7.559 (€/m²)

valore di locazione prezzo min. 17,11 / prezzo max. 23,93 (€/m²xmese)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m² 7.300,00 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale ridotta del 5% per mancanza di quotazione di tipologia (circa 8.142,86 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 6.465,60 €/m² +/- 0 % = circa 6.465,60 €/m²).

9.3. Valutazione del Lotto Unico

<i>Descrizione</i>	<i>Cat. Catasto</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore €/m²</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>Appartamento</i>	<i>A/3</i>	<i>50,00</i>	<i>7.300,00 €</i>	<i>365.000,00 €</i>

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	UNICO	365.000,00 €
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito		-18.250,00 €
spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,		0,00 €
bonifiche da eventuali rifiuti		0,00 €
stato d'uso e manutenzione (già valutato in sede di stima)		0,00 €
eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63, c. 4, disp. att. c.p.c.		-358,15 €
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		0,00 €
Totale da decurtare		-18.608,15 €
Prezzo a base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni		346.391,85 €
che si arrotonda a:		346.000,00 €

Valore a base d'asta in caso di immobile OCCUPATO non ricorre

In caso di pignoramento di quota indicare il valore della quota pignorata
 quota pignorata pignorato intero

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. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre

ALLEGATI

1. Descrizione del bene
2. Vincoli giuridici
3. Fotografie
4. Planimetrie catastali
5. Certificazione energetica
6. Titolo di provenienza
7. Spese Condominiali
8. Titoli edilizi
9. Valori di stima