

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 1177/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott. R. Angelini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

via Camaldoli, 9/11

PROCEDENTE: PRISMA SPV S.R.L.

ESECUTATI: '

RELAZIONE PERITALE



Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi **Codice fiscale:** BNCMNL62C13F205K

Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano **Telefono:** 02-39216114

Fax: 02-700550809 **Email:** ebianchiarch@gmail.com

Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

UNITÀ NEGOZIALI DA NOTA DI TRASCIZIONE PIGNORAMENTO**UNITÀ NEGOZIALE 1****Immobile 1: (corpo A)**Dati Catastali: **Fg 565 Part 187 sub 706**Categoria: **A/4** [Abitazioni di tipo POPOLARE] **piano T** CLASSE 2, VANI 4 - 2,5R.C.E € 193,67**Stato occupativo**Unità Lotto 1 CORPO A: **LIBERO** (giuridicamente)

(al sopralluogo del 07/02/2024, era presente l'avv. Andrea Zoppi, custode giudiziale, e due occupanti, e

Contratti di locazione in essere: nessuno (**ALL.3**)**Comproprietari:** nessuno

VALUTAZIONE PERITALE BENI**Prezzo al netto delle decurtazioni****Lotto 1**

STIMA IMMOBILIARE :	€ 43.300,00
da libero con applicate decurtazioni di rito:	€ 40.500,00 **
da occupato:	€ 35.000,00 *

(cifre arrotondate * per difetto ** per eccesso)



UNITA' NEGOZIALE n43300.1 - Immobile n.1**Appartamento A/4****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano, via Camaldoli, 9/11 (da atto di provenienza 13/04/2007 e da rilievo CTU risulta essere la seguente – "appartamento al piano terra composto da soggiorno-pranzo, una camera, cucina e bagno".

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** in diritto di **PROPRIETA'** degli immobili di cui all'unità negoziale n. 1 di proprietà I nato in
(Nota di Trascrizione pignoramento)

Eventuali comproprietari: **nessuno oltre agli elencati**

1.2. Identificati all'Ufficio Provinciale Milano come segue:**Immobile 1:**

Dati Catastali: **Foglio 565 Particella 187 subalterno 706**

Categoria: **A/4** [Abitazioni popolari] **piano T** CLASSE 2, VANI 2.5, R.C.E € 193,67

Indirizzo: **via Camaldoli, 9/11 - Milano**

Dati superficie: **totale 41 mq escluse aree scoperte 41 mq** (da visura catastale)

Dati superficie rilievo CTU: totale **43,30 mq**

Dati derivanti da: Visura storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2024 n.ri: **T97359/2024 (ALL. 1+5)**

Controllo proprietà: situazione aggiornata Agenzia Territorio 09/02/2024

1.3. Coerenze

Dall'atto di provenienza (24/03/2006): "da Nord in senso orario: proprietà di terzi..."

Da CTU: fiume Lambro, altra proprietà adiacente a est, cortile comune, altra proprietà adiacente a ovest

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: zona est della periferia milanese , adiacente al sedime del fiume Lambro e non distante dall'ospedale Cardiologico Monzino.

Destinazione: prettamente Residenziale con pochi capannoni (vicinanze poste Italiane Peschiera Borromeo)

Tipologia prevalente: abitazioni civili ed economiche, due scuole istituto comprensivo Statale Madre Teresa di Calcutta primaria e Istituti scientifici Maugeri.

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

Servizi offerti dalla zona: bar, negozi al minuto

Principali collegamenti pubblici: bus 45, 66; Treni: S1,S2,S3,S9, Metro M3, tram 27

Collegamento alla rete autostradale: accessibilità comune, A51 svincoli Santa Giulia

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ALL. 8)

Edificio di 1 piani fuori terra, costruito ante primo settembre 1967 (*dichiarazione rogito*)

- **struttura:** in mattoni pieni e forati, solai misti cemento e cotto (*laterizio*) - *descrizione muri* perimetrali mattoni pieni e forati
- **facciate:** al momento dell'accesso/sopralluogo, le facciate erano intonacate ma bisognose di ripristini (**VEDI ALL.10**)
- **copertura:** *struttura in legno e tegole marsigliesi in buone condizioni*
- **accesso:** tramite direttamente porta sull'esterna dall'interno del bene
- **scala interna:** /
- **ascensore:** no
- **portineria:** no

condizioni generali dello stabile: non ottimali segue descrizione interna

2.3 Caratteristiche descrittive interne (ALL. 8)

Appartamento:

- esposizione: **singola (N,S) 2 finestre sull'esterno** (*cortile e retro*)
- pareti: **normalmente tinteggiate bianco, beige e azzurro. In bagno rivestimenti come pavimenti blu fino a 1/1.2 mt**



- pavimenti: **pavimento flottante non legno, ceramiche mon. 40x40 beige in camera, ceramiche mon. 20x20 posate a 45° blu in bagno**
- infissi esterni: **in alluminio/pvc vetro singolo, tapparelle di protezione beige chiaro/grigio**
- porta d'accesso: **legno massello con serratura blindata**
- porte interne: **legno semplice bianche e tendine**
- imp. citofonico: **no**
- imp. elettrico: **esterno misto e sottotraccia, da revisionare completamente**
- imp. idrico: **sottotraccia**
- imp. termico: **non presente (stufette elettriche)**
- acqua calda sanitaria: /
- servizio igienico: **attrezzato con lavabo, wc, bidet**
- impianto di condizionamento: /
- altezza dei locali: **fino a m. 2,75 misurata**
- condizioni generali dell'appartamento: **da ristrutturare e rivedere impianti completamente, presenti zone di muffa e umidità pregressa sui muri a contatto con soffitti e impianto elettrico seriamente manomesso**

2.4 Breve descrizione della zona

Zona ad est del centro di Milano compresa tra la metropolitana di San Donato il quartiere Forlanini, l'aeroporto di Linate e il quartiere nuovo di Santa Giulia. Il bene è situato a ridosso dell'alveo del fiume Lambro diviso da quest'ultimo solamente da un muro di contenimento. La situazione di conservazione di tutto l'isolato non è ottimale; non distante sorge il polo universitario e ospedaliero del Policlinico, non lontano l'abbazia di Chiaravalle e l'aeroporto di Milano Linate; ancora in prossimità sorge l'impianto di Novegro e dell'idroscalo oltre al parco Forlanini. La zona è servita dai mezzi di superficie, anche per via della presenza del polo ospedaliero

2.5 Certificazioni energetiche (ALL. 9):

Al momento della compilazione della presente perizia, il sito del CENED catasto energetico edifici non era in grado di emettere documenti. Il servizio riprenderà nella seconda metà di maggio 2024 (verrà fatta integrazione ad hoc)

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

non fornite

2.6 Certificazioni di idoneità statica: non recepita presso UT Milano (vedere ALL. 2)



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo (29/2/2024), effettuato con il custode (avv. A.Zoppi), erano presenti i sig.ri l senza titolo abitativo, nel corso del quale è stato possibile accedere ai tutti vani dell'appartamento.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e avente, quali dante causa, l'esecutata come verificato presso ufficio Territoriale di Milano 4 con interpello e risposta del 07/02/24 - (OGGETTO: richiesta informazioni: (rge 1177/23) Comunico che il soggetto sopra indicato, fino al 05/01/2024, NON risulta dante causa in contratti di locazione in essere. Referente: responsabile del procedimento: 19/02/24)

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari: (CF) nato in il

Diritto di: proprietà' per 1/1 in regime di separazione dei beni

4.2 Precedenti proprietari

- pervenne all'esecutato con Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott.ssa Di Mauro Rosanna notaio in Milano, del 10/4/2007 repertorio 14929/9953, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 1 il 16/04/2007 al n.15664 di formalità a favore: nato in il per l'intera piena proprietà contro nato a il per l'intera piena proprietà;
- A con atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio dott. Luca Zona in Milano, del 13/03/2006 rep.15121/8284, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano, 1 il **24/03/2006*** al n. 12999 di formalità; a favore di nato a il ; per l'intera piena proprietà contro nato ad l per l'intera piena proprietà;

* (ATTO RECUPERATO)

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito dottor Capasso Michele, notaio in Milano, del 14/11/2000 repertorio 103 512, trascritto presso l'agenzia del territorio servizio di pubblicità immobiliare di Milano uno il 16/11/2000 al n. 39914 di formalità a favore di Nato a il per l'intera piena proprietà contro nato a il per l'intera piena proprietà per i diritti di 6/60 di piena proprietà i nata a per i diritti di 6/60 di piena



proprietà, / ato a il per i diritti di 5/60 di piena
 proprietà, nata a il per i diritti di 5/60 di pro-
 prietà, i nata a per i diritti di 2/60 di proprietà, i
 i nata a per i diritti di 6/60 di piena proprietà, i
 nato a per i diritti di 12/60 di piena proprietà, i
 nato a il per i diritti di 9/60 di piena proprietà, i nata a
 il per i diritti di 9/60 di piena proprietà (per un totale di 60/60 CTU)

- NB Dati desunti dalla Certificazione Notarile rilasciata nei termini previsti dall'articolo 567 comma 2° C.P.C., agli atti a firma del dott. Niccolò Tiecco (notaio in Perugia) alla data del 12/01/24 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (24/03/2026) (ALL.3), oltre alle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile – 10/10/2023 (Immobile : Comune di PIOLTELLO (MI) Tipo catasto : Fabbricati - Ispezione n. T383011 del 15/01/2024 Foglio : 565 - Particella 187 - Subalterno 706, Periodo da ispezionare: dal 01/01/1967 al 09/02/2024 Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate.

(ALL.4,5) ispezioni *Visure storiche n.T 97359/2024 del 09/02/2024*

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA Ipoteca volontaria numero 6396 del 16.04.2007 a favore di **Unicredit Banca S.p.A.** con sede in Bologna domicilio ipotecario eletto: Baranzate via Gorizia 1 e contro nato in ; per euro 221.940.000 di cui euro 147.960 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata trent'anni, come dato notarile pubblico a rogito Di Mauro Rosanna, notaio e Milano in data 10.04 2007 repertorio 14930/9954

Trascrizioni:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE numero 29592 del 29.07.10 a favore di **Unicredit Family financing**



S.p.A. con sede in Milano, domicilio e ipotecario eletto: Antonello D'oulx Benintendi via Donizetti 39 Milano e contro l'atto in? pubblico ufficiale: ufficiale giudiziario di Milano in data 21.05.2010 rep.363

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE numero 640 del 0501 2024 a favore di **PRISMA SPV Srl** con sede in Roma domicilio ipotecario eletto studio legale Donvito via Andreani, 4 Milano e contro pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario corte d'appello di Milano, in data 18/12/2023 repertorio 31712

Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

Amm.re pro tempore Studio Tecnico Amm.vo geom. - Sede: via
 - Dai consuntivi e bilanci ordinari ricevuti si sono dedotte le seguenti rate in sospeso, oltre a un consultivo che non viene riportato nei seguenti conteggi perché fuori dai due anni richiesti.

6.1 Spese di gestione condominiale

SPESE SOSPESSE

ULTIMA GESTIONE ANNO 2023 EURO 871

PREVENTIVO GESTIONE 2024 EURO 400

DOVUTO AL 31 DICEMBRE 2023 EURO 4416,92

millesimi comunicati dall'amm.re:

- Proprietà 41,25
- Acqua potabile 14,42

Spese ordinarie annuali comunicate: 400 €

Eventuali **spese straordinarie** già deliberate e **cause in corso: nessuna**

NB Il consuntivo segnalato di € 4.416,92 si riferisce sicuramente a esercizi precedenti che vanno oltre il 2023 e 2024 e quindi non conteggiabili nel consuntivo spese della procedura, così come da art. 5 della nomina.

Spese inserite in procedura: € 405,18 (previsione 2024) + € 400 (spese ordinarie annuali riferite al 2023) totale **€ 805,18 (ALL. 6)**

Non vi sono azioni legali nei confronti del condominio (alla data della comunicazione) 19/03/2024

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna evidente ad occhio nudo o riportata durante l'accesso al bene. Vedi descrizione bene 2.2



➔ **NB** 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio oggetto di stima **(23/04/2024)**.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

accessibile. Piano terra

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del settembre 1967 (dich. Atto provenienza 2006 e atto 13/04/2007 al n. 6063 Serie 1T

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in zone non vincolate paesaggisticamente e senza vincoli edilizi di sorta. Limitrofe ad Ambiti di rinnovamento urbano (art. 22 NA PdR) e adiacente a zona Parchi (Art. 14.2.1 Dlgs 42/04) art. 142.1.f inserito in "Ambiti dei Piani Regolatori recenti" ma senza nessuna specifica indicazione. Si riporta l'art. 45 delle Norme Tecniche d'Attuazione PGT relative alle "zone inondabili del fiume Lambro" **(ALL. 10)**

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano **(ALL. 2):**

- **CERTIFICAZIONE ABITABILITA' N. 1488** del 22/10/2007 EDIFICI 1962
- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** Atti 626645.0/2004 trasformazione BOX in sup. abitabile): "A seguito di approvazione del Permesso di costruire in sanatoria del 14.06.2004, la descrizione del bene, erronea nel rogito del 2006, corretta nel rogito del 2007, risulta essere: "soggiorno/pranzo direttamente su cortile interno, bagno aerato, cucina aerata e camera da letto aerata"
-

Al sopralluogo l'appartamento risultava, nella disposizione interna, **conforme** alla concessione in sanatoria del 2004 riportata in pari modo anche nella scheda catastale.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**. (vedi punto precedente)



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 – *al lordo* - e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:
Totale appartamento e pertinenze mq **43,03**

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.

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

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni

Valore stimato per la residenza A/4 di tipo popolare, considerando anche le omogeneizzazioni di prezzi per gli spazi afferenti agli appartamenti. **1.000 €/mq**

DESTINAZIONE	Unità Mis.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Immobile 01				
appartamento	1	43,03	1	43,03
TOTALI				43,03

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 — Forlanini, Mecenate, Ortomercato, santa Giulia

Tipologia ab. popolare - Cod. D10 – Micro 32



€/mq 2000/2500

PIU' PREZZI – CAMERA DI COMMERCIOProv. Settore EST- appartamenti vecchi **obsoleti da ristrutturare** €/mq 2500/2600**BORSINO IMMOBILIARE**

via Camaldoli ad hoc

abitazioni stabili seconda fascia €/mq **1.736 valore minimo****AGENZIE DI ZONA media €/mq 2000/2800****SIMULAZIONE Requot** con parametri ad hoc – Milano, via Camaldoli, 9 – €/mq 900 €/mq (ALL.11)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A4	43,3	€ 1.000,00	€ 43.300,00
				€ 43.300,00

9.3 Valutazione LOTTO 01Occupato: **non ricorre il caso** (non sono stati individuati contratti di locazione mentre il bene era palesemente occupato da un'inquilina)**9.4 Adeguamenti alla stima**Volendo effettuare una valutazione considerando esclusivamente i dati della zona e le valu-

DESCRIZIONE VALORE	VALORE
IMMOBILE n.1	
VALORE	43300,00
RIDUZIONE 5% PER ASSENZA GRANZIA VIZI	2165,00
SPESE CONDOMINIO	805,18
VALORE STIMATO BASE D'ASTA	40.500 **
PREZZO BASE D'ASTA OCCUPATO	35.500 *
** VALORI ARR. PER ECCESSO * VALORI ARR. PER DIFETTO	

tazioni degli immobili circostanti si individuerebbe una valutazione sicuramente superiore al reale valore del bene e delle sue condizioni attuali. Si è scelto di **applicare una decurtazione del 30%** rispetto alle medie e ai trend di vendita della zona, proprio per la situazione di degrado e mancata manutenzione dell'immobile.



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile allo stato attuale

CRITICITÀ DA SEGNALARE

Mancano le certificazioni degli impianti. Quello elettrico è visivamente manomesso e da rifare. Quello idraulico da controllare. Il bene necessita di una ristrutturazione relativa alle coibentazioni e agli infissi al momento compromessi.

NB 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 accorpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità uniformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendo silicio già tenuto conto nella valutazione

12 ALLEGATI

1. PLANIMETRIA, MAPPA E PROPRIETA'.pdf
2. CONDONO CAMALDOLI 9 11.pdf
3. INDAGINE AGENZIA ENTRATE - LIBERO
4. ISPEZIONE IPOTECARIA 1177
5. VISURA STORICA 1177.pdf
- 6 1. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
6. CONDOMINIO CONSULTIVI pdf
- 7 1. ATTO DI PROVENIENZA 13.04.2007.PDF
7. ATTO DI PROVENIENZA 24.03.2006.pdf
8. ALLEGATO FOTOGRAFICO.pdf
9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA
10. ESTRATTI PGT MILANO.pdf
11. VALUTAZIONI PUBBLICATE.pdf

Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi 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: 29/04/2024 (**revisione 12/06/2024**)

Emanuele Bianchi



