

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1113/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Milano, Via Sebastiano al Piombo 12, Appartamento e cantina – p1°-S1



Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : 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 (MI), Via Sebastiano del Piombo n. 12

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico con cantina piano 1°-S1]

Dati Catastali: foglio 303, particella 165, subalterno 11

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 435.000,00

da occupato: € 345.000,00



LOTTOUNICO

(Appartamento al piano primo e cantina al piano seminterrato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Sebastiano del Piombo n.12, appartamento in piena proprietà ad uso abitazione posto al piano primo, composto da quattro locali e servizi, ripostiglio, due balconi ed una cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile proprietà per 1/1.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

Intestati:

dati identificativi: **fg. 303, part.165, sub. 11**

dati classamento: zona cens. 2, cat. A/3, classe 4, consistenza 7 vani, sup. catastale 105 mq Totale, escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 958,03

Indirizzo: Via Sebastiano del Piombo n. 12 piano 1-S1

Dati derivanti da:

- variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 05/02/2003, pratica 91388 in atti dal 05/02/2003, collegamento mappa revisionata (n. 6186.1/2003)
- variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario
- scrittura privata del 16/04/1985 in atti dal 22/11/1994 Compr. Conv Volt 133562/87
- impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Abitazione da nord in senso orario: cortile comune, vano scala, ascensore, pianerottolo comune, appartamento di terzi, via Sebastiano del Piombo e altro stabile civico 14.

Cantina: cortile comune, cantina proprietà Tommasi / Beretta, corridoio cantine e cantina proprietà Rossi.



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

Nulla da evidenziare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Semicentrale/ Sempione, Pagano, Washington

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: negozi, supermercato, farmacia, ufficio postale, banche, scuole, Centro commerciale City Life a breve distanza

Principali collegamenti pubblici: MM1 Amendola, MM5 Tre Torri, bus di superficie

Collegamento alla rete autostradale: accesso alla tangenziale Ovest a breve distanza

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di tipo economico con pianta rettangolare di sei piani fuori terra e un piano interrato, con negozi al piano terra e residenza nei piani sovrastanti, costruito tra il 1957 e 1958.

- struttura: pilastri e travi in c.a., soletta mista gettata in opera e muratura perimetrale di mattoni forati 8+12
- facciate: zoccolo in beola e rivestimento in pietra
- tetto: in legno e tegole coppo
- accesso: portoncino in alluminio/ ferro e mono vetro
- scala interna: con gradini e pianerottolo in marmo
- ascensore: presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo e composta da soggiorno con cucinotto, disimpegno, un bagno, un ripostiglio, tre locali, due balconi e una cantina al piano interrato.

Corpo A:**Appartamento:**

- esposizione: doppia su cortile comune e via Sebastiano al Piombo
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e cucina
- pavimenti: in parquet, ceramica, marmette di graniglia e quadrotti di cemento
- infissi esterni: in legno con vetro doppio e tapparella in pvc
- porta d'accesso: in legno con serratura semplice



- porte interne: in legno e vetro
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato con termosifoni in ghisa
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas
- servizio igienici: attrezzati con lavandino, tazza, bidè, vasca e doccia.
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa
- condizioni generali dell'appartamento: scarse

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera
- pavimento: in cls grezzo
- pareti rustiche senza intonaci
- utenze: presa e luce interna

2.4. Certificazioni energetiche:

Non rinvenuta nessuna APE presso il Cened.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Lo stabile dispone di certificato di idoneità statica, come dichiarato dall'amministratore dello stabile, che è stato depositato presso l'ordine degli ingegneri di Milano.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato l'11/03/2025, l'immobile oggetto di procedura era libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate ha escluso la presenza di contratti di locazione in capo agli esecutati (cfr all).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

per la quota di 1/1 per devoluzione a seguito di atto di successione per



la morte della coniuge in data 06/06/2009, atto del 26/04/2023, rep. 271600/88888/21, trascritto presso Milano 1 in data 27/04/2023 ai nn. 29187/21904.

L'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita del Notaio Gallizia di Vergano Margherita del 18/09/2007, rep. 4216/2417, trascritto a Milano 1 in data 5/10/2007 ai nn 76208/44576 con il quale i coniugi acquistavano il bene in comunione legale per la quota di 1/2 ciascuno.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti alla data del 28/11/2024, per il periodo 23/10/2004-20/11/2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile, elenco sintetico alla data del 7/04/2024 si evince:

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

nn

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

- Iscrizioni e trascrizioni

nn

- Pignoramenti

Pignoramento del 23/10/2024

Eventuali note/osservazioni

Nel regolamento di condominio viene precisato che gli immobili non possono essere adibiti ad attività diverse dall'abitazione, negozi, studi professionali ed uffici e a qualunque attività considerata poco decorosa o che leda i diritti dei condomini e procuri molestie ai vicini.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Arch. Donzelli con sede in Milano (MI), Via Monte Bianco 34, che ha fornito le informazioni che seguono.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue medie di gestione immobile (appartamento e cantina): € 6000,00 c.a.

L'amministratore dichiara che non vi sono spese straordinarie per il rifacimento del tetto.

Cause in corso: nessuna.



Immobile non soggetto a C.P.I. come dichiarato dall'amministratore (cfr. all)

L'amministratore ha dichiarato che non risulta presenza di amianto nel condominio.

Il condominio dispone di C.I.S.

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 è iniziata prima 1.09.1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

- Licenza per opere edilizie atti 56811/878/1957 per la costruzione di un fabbricato di 6 p.f. ad uso abitazioni e negozi ed una modifica del 5/08/1958.
- Relazione di terza visita per licenza di occupazione PG105811/21874/1958
Non risulta rilasciata la licenza di occupazione

Conformità edilizia

Non sono state riscontrate difformità edilizie.

7.2. Conformità catastale

Non sono state riscontrate difformità catastali.

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/a 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	Coerr.	omogeneizzata
appartamento	mq.	97,3	100%	97,3
balconi	mq.	4,1	50%	2,1
cantina	mq.	7,2	25%	1,8
		108,6		101,1
		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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Semicentrale / Sempione- Pagano-Washington

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Valore mercato per abitazioni di tipo Civile in stato conservativo normale prezzo min. 5500,00/ prezzo max. 7000,00(Euro/mq)

Valore di locazione per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale prezzo min. 14,00 / prezzo max. 18,00 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Milano (MI)

Zona: Fiera - Monterosa

valore di compravendita per appartamenti vecchi/ da ristrutturare prezzo min. 4600,00 / prezzo max. 5200,00 (Euro/mq)



9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	101,0	€ 4.650,00	€ 469.650,00
				€ 469.650,00

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 € 469.450,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 23.472,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

Ultimo biennio spese condominiali ordinarie **-€ 12.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 433.977,50

arrotondato € 435.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso

MILANO Via Sebastiano Del piombo n. 12 piano: 1°-S1 foglio 303 particella 165 subalterno 11	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 435.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 345.000,00
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

Non ricorre il caso.



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

nn.

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, 11 Maggio 2025

I'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio

