Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE: 452/2026

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SIMONA ROMEO

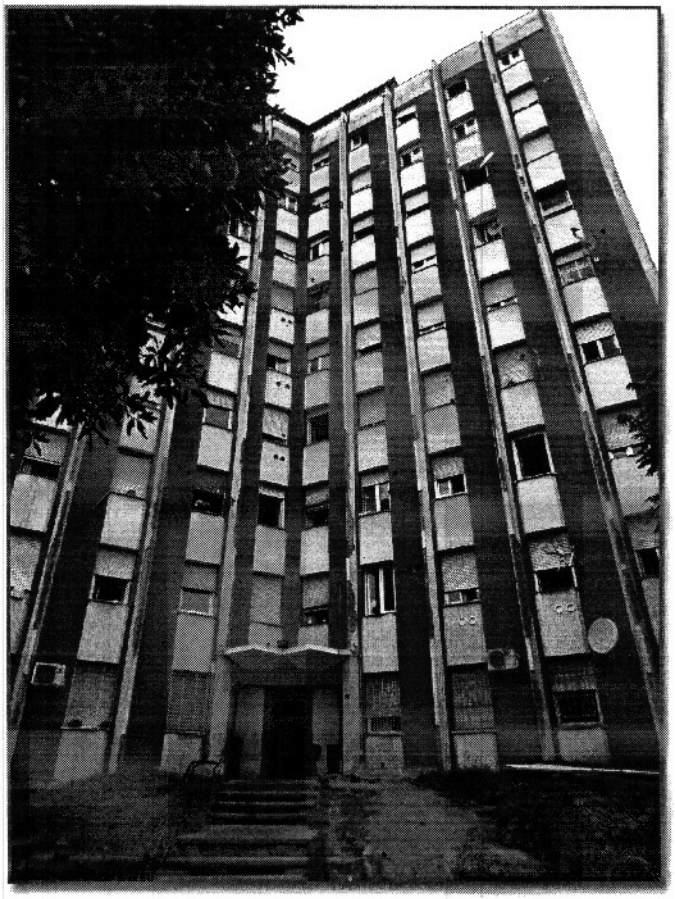
PERITO ESTIMATORE: ING. GIUSEPPE CAMINITO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento sito in

Milano – via Francesco Cavezzali 11 piani 3°



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 Cavezzali 11**

Identificato al: **foglio 201, particella 193, subalterno 76**

Categoria: **A2 [abitazioni di tipo civile]**

Contratti di occupazione in essere

Nessuno

Stato occupativo

Libero

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **22.000,00**

Occupato: **non ricorre**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

In Comune di Milano via Francesco Cavezzali n. 11 monolocale con bagno. La superficie commerciale misura 16,00 m².

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena [redacted]
nato a [redacted]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Milano

Intestati: [redacted]

Corpo A: dati identificativi: fg. 201 part. 193 sub. 76

dati classamento: cat. A/2 classe 9 consistenza 1,5 vani sup. cat. 16 m² (escluso aree scoperte 16 m²) R.C. 259,52

Indirizzo: via Francesco Cavezzali 11 piano 3

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

1.4. Coerenze

CORPO A

dell'appartamento: altra U.I.U.; corridoio comune; scala comune e altra U.I.U.; cortile.

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 via Francesco Cavezzali 11

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

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 290 m e a 1 km Rovereto M1, a 1,2 km Udine M2

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,8 Km A51 Cascina Gobba

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di nove piani fuori terra, costruito nel 1961.

- struttura: cemento armato;
- facciate: intonaco (si segnalano parecchi punti con copriferro espulso;
- accesso: esterno cancello in ferro; interno assente;
- scala interna: a rampe a soletta rampante;
- ascensore: murati;
- portineria: presente vigilanza armata.
- condizioni generali dello stabile: scarse;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano terzo, composta da monolocale con bagno. L'immobile è stato oggetto di incendio nel 2023 per cui mancano la porta d'ingresso, le porte interne e la finestra. Al momento è da considerarsi inagibile.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: incendiate;

- pavimenti: sporchi di guano e carcasse di animali;
- infissi esterni: assente;
- porta d'accesso: assente, momentaneamente l'accesso è bloccato da un pannello in ferro bullonato;
- porte interne: assenti;
- impianto citofonico: da rifare;
- impianto elettrico: da rifare;
- impianto idrico: da rifare;
- impianto termico: da rifare;
- acqua calda sanitaria: da rifare;
- impianto di condizionamento: assente;
- servizio igienico: da rifare;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: inagibile, da rifare completamente.

2.4. Breve descrizione della zona

Via Cavezzali 11 si trova nella zona nord-est di Milano, traversa di via Padova nel quartiere di Crescenzago, un contesto urbano popolare e multiculturale, caratterizzato da condomini residenziali, attività commerciali di quartiere e collegamenti con il resto della città. Nelle vicinanze si trovano negozi, supermercati, farmacie e scuole. Buoni i collegamenti con mezzi pubblici di superficie e di metropolitana. Il civico 11 merita un'attenzione particolare. È stato oggetto di numerosi fatti di cronaca per problemi di degrado, occupazioni abusive e criminalità. Tuttavia, si segnala la presenza di sorveglianza privata nello stabile.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Impianti da rifare

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente, in fase di scelta di incarico.

2.8. Fotografie

Vedi allegato 3

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo del 10/07/2026 l'immobile era chiuso e risultava abbandonato. Il sopralluogo all'interno è avvenuto in data 1° ottobre 2026 con l'ausilio del fabbro e della forza pubblica e l'immobile risultava vuoto e in forte degrado anche a causa di un incendio di qualche anno fa.

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

[redacted] - proprietà per la quota di 1/1 dal 29/11/2006

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Marcello Cellina in data 29/11/2006 rep nn. 45986/8282 trascritto a Milano 1 in data 28/12/2006 ai nn. 106628/62932

A/c di FORESTA Paolo Dario

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [redacted] C.F.: [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per acquisto dalla società [redacted] atto del Notaio Enrico Chiodi Daelli del 9 gennaio 2003 repertorio n. 150848 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 17 gennaio 2003 al numero di registro generale 3403 e numero di registro particolare 2187

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Alessandra Brambilla Notaio in Milano alla data del 12/06/2026 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 10/10/2026 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 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 il 28/12/2006 ai nn. 106629/23246 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio dott. Marcello Cellina in data 29/11/2006 rep. 45987/8283

a favore Banca di Roma S.p.A. con sede in Milano

contro [redacted]

Importo ipoteca € 240.000,00

Ipoteca giudiziale nessuna

Ipoteca legale nessuna

- **Trascrizioni**

Pignoramento del 23/03/2013 rep. 5830 trascritto il 19/06/2013 ai nn. 23162/31491 contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di UNICREDIT s.p.a. con sede in Roma c.f. [redacted]

Pignoramento del 25/05/2026 rep. 9278 trascritto il 25/05/2026 ai nn. 36576/26596 contro [redacted] del diritto di piena proprietà in favore di NEOVIT 115 s.r.l. con sede in Milano c.f. 13242070962

- 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 Fenaia con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 3,253

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile _2025: € 1.150,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.800,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 28/11/2025 riguardanti realizzazione nuovo impianto ascensore, riqualificazione impianto antincendio, progettazione impianto elettrico alimentazione ascensore e parti comun gravanti sull'immobile per € 531,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna nota occorrerebbe, però, effettuare una perizia nell'immobile pignorato in quanto è stato oggetto, nel 2023, di un incendio doloso

L'amministratore precisa che "nel gennaio 2023 lo studio Fenaia prende la gestione del condominio e il sottoscritto (responsabile del settore "Contrasto alla Criminalità e al Degrado" dello stesso studio), nel marzo dello stesso anno riceve l'incarico, con pieni poteri, di iniziare l'opera di riqualificazione del fabbricato. Non so se in quella data il Weliwita fosse presente nel fabbricato, certo è che chi occupava quell'immobile, forse uno spacciatore o un soggetto che faceva uso di sostanze stupefacenti, per un regolamento di conti, veniva inseguito e lo stesso, per seminare gli aggressori, si barricava nell'immobile attualmente pignorato. A seguito di ciò veniva versato, dai soggetti inseguitori, nell'unità abitativa, del liquido infiammabile e quindi data alle fiamme l'intera unità immobiliare, la vittima si salvava buttandosi dalla finestra finendo su un'auto posteggiata sotto. Conseguentemente ho provveduto a far lastrare l'immobile per impedirne l'eventuale accesso per una questione di sicurezza a prevenzione di una sicura occupazione abusiva. Penso che prima di permettere l'ingresso definitivo e il deposito degli arredi ad un eventuale acquirente, l'unità immobiliare vada periziata per convalidarne la sicurezza della struttura."

Si conferma che l'immobile va bonificato da detriti e fumi e vanno rimosse alcuni parti di solaio in fase di distacco. Il solaio, comunque, nella parte portante (travetti) non presenta particolari danni da incendio (non ci sono ferri scoperti). Viste le attuali condizioni igieniche si potrà essere più precisi solo con sopralluogo più dettagliato.

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

Nessuna

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 1/9/1967 (1961).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune Milano in ARU Ambito di Rinnovamento Urbano 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

- Licenza Edilizia n. 2731 del 08/08/1961
- Variante n. 1915 del 22/07/1964
- Concessione in sanatoria nn. 216218 – 216219 – 216220 – 216221 del 30 maggio 1986 per cambio di destinazione d'uso e aumento di superficie nel sottotetto per la quale è stata pagata l'oblazione e la pratica si è definita per silenzio assenso per mancanza di comunicazioni da parte del Comune.
- SCIA n. 67344 del 7 maggio 2002.

Si precisa che le pratiche indicate sono state reperite dal titolo di provenienza. Da una ricerca sul sito INPRATICA del Comune di Milano non risultano pratiche sia come indirizzo sia come Foglio e Mappale.

Tuttavia, è stato possibile reperire le pratiche, con esclusione dell'ultima SCIA, grazie alla collaborazione di colleghi che le avevano recuperate prima della digitalizzazione.

7.2. Conformità edilizia

Dal confronto con le pratiche originarie. L'immobile risulta regolare.

In ogni caso l'appartamento, avendo subito un incendio e dovendo essere ristrutturato nella sua totalità necessita di presentazione di pratica edilizia per lavori di manutenzione straordinaria (SCIA).

Costi stimati: 2.500,00 €

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:

Destinazione	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m^2	15,93	100%	15,93
		15,93		15,93
			Superficie commerciale lorda	**16,00**

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 2025

Periodo: 2° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica / MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Valore mercato prezzo min. 2.750 / prezzo max. 4.100 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 9 / prezzo max. 13,70 (€/m² x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: settembre 2026

Zona: Periferica / MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

valore di compravendita prezzo min. 2.675 / prezzo max. 3.101 (€/m²)

valore di locazione prezzo min. 8,5 / prezzo max. 10 (€/m²xmese)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Per l'appartamento si è fissato un valore di €/m² 1.900 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione civile in stato normale e detratto il costo di ristrutturazione stimato in 1.200,00€/m² (circa 2.393,75 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 2.888 €/m² - 50 % = circa 1.444,00 €/m²).

9.3. Valutazione del Lotto Unico

Descrizione	Cat. Catasto	Superficie	Valore €/m²	Valore complessivo
Appartamento	A/2	16,00	1.900,00 €	30.400,00 €
			TOTALE	30.400,00 €

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	UNICO	30.400,00 €
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		-1.520,00 €
spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,		-2.500,00 €
bonifiche da eventuali rifiuti		-3.000,00 €
stato d'uso e manutenzione (già valutato in sede di stima)		0,00 €
eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63,		-1.800,00 €
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del		0,00 €
	Totale da decurtare	-8.820,00 €
	Prezzo a base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni	21.580,00 €
	che si arrotonda a:	**22.000,00 €**

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.

ALLEGATI

1. Descrizione del bene
2. Vincoli giuridici
3. Fotografie
4. Planimetrie catastali
5. Titolo di provenienza
6. Valori di stima