

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 1389/2018**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Marianna Galioto**

### **RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Oreste Salomone n° 85



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano via Oreste Salomone n° 85

Categoria: A4

Dati Catastali: foglio 535, particella 38, subalterno 1,

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal proprietario

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:           **€ 102.000,00**

da occupato:       l'immobile non è locato

**LOTTO 001**

(Appartamento con cantina)

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

In Comune di Milano via Oreste Salomone n° 85 scala G appartamento ad uso abitazione identificato con n° 126 posto al piano rialzato e composto da tre locali oltre servizi e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato contraddistinto con n° 126.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a PALERMO il 02/08/1968 codice fiscale BRNNNN68M42G273C in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:**

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 535 part. 38 sub. 1**

dati classamento: categoria A/4 classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 80 mq, escluso aree esterne 79 mq, rendita 555,19 €

Indirizzo: via Oreste Salomone n° 85 piano T-S1

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: a nord-est vano scala; a sud-est area comune; a sud-ovest area comune; a nord-ovest appartamento;

della cantina: a nord-est vano scala e area comune; a sud-est area comune; a sud-ovest cantina n. 127; a nord-ovest corridoio comune

**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/terziario

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urba-

nizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: la zona è discretamente servita di negozi, supermercato, ufficio postale, farmacia, istituti di credito

Principali collegamenti pubblici: linee bus

Collegamento alla rete autostradale: ingresso tangenziale est a 1,5 km

Aeroporto Linate a 4 km

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne stabile

Edificio contraddistinto con lettera G, posto all'interno di un supercondominio, di 7 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: tinteggiate;
- accesso: ingresso al supercondominio con cancellata pedonale e carraia e poi, dopo camminamento interno, portone in alluminio e vetro della scala G ;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne appartamento

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato, composta da ingresso- corridoio, soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno e balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato

### **Corpo A:**

#### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino a 2,0 m circa ed in cucinotto fino ai sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica e parquet solo camera da letto;
- infissi esterni: in alluminio con doppi vetri;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno a battente;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: impianto di riscaldamento centralizzato e termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale autonoma;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e piatto doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

#### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Si presente.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05.10.2021 insieme al custode giudiziario, l'immobile risultava occupato dal proprietario.

#### 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 presso l'Agenzia delle Entrate

### 4 PROVENIENZA (all. ..)

#### 4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a PALERMO il 02/08/1968 codice fiscale BRNNNN68M42G273C in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

#### 4.2. Precedenti proprietari

- **l'immobile pignorato è stato realizzato da ALER - Azienda Lombarda Edilizia Residenziale**
- al ventennio l'appartamento era di proprietà 1/3 ciascuno dei sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Covo (BG) il 18.08.1923 e dei figli XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 26.02.1947 e Ci-polla Tiziana nata a Milano il 20.05.1958 in virtù di assegnazione fatta da Aler con atto in autentica dott. Antonio Zaraga notaio in Milano in data 24.04.1979;
- a seguito decesso della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX in data 08.03.1986 succede per legge il coniuge XXXXXXXXXXXXXXXX nato ad Aicursio il 12.10.1950 e la figlia sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Monza il 10.03.1981 come da dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Vimercate in data 24.06.1986;
- i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX cedono 1/3 della quota al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX con atto in autentica dott. Landoaldo de Mojana in data 30.12.1986 n.

133478 di rep. registrato a Milano in data 13.01.21987 an n. 4578 serie 2V e trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 in data 27.01.1987 ai nn. 6857/5494;

- al decesso della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX avvenuto in data 06.03.1991 succede per legge il figlio sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e la nipote sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX che ereditano 1/6 ciascuno dell'immobile pignorato come da dichiarazione di successione presentata in data 14.06.1991 al n. 5343/91 e trascritto in data 07.07.2001 ai nn. 42387/29006;
- la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX cede la quota di 1/6 al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX con atto in autentica del dott. Landoaldo de Mojana in data 20.03.1992 n. 167588 di rep. e registrato in data 25.03.1992 al n. 6622 serie 2V e trascritto in data 06.04.1992 ai numeri 135804/9227;
- con atto per causa di morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX a firma del notaio SEVERINI LUCIANO Repertorio 183227/24813 del 26/07/2007 e trascritto il 06/08/2007 ai nn. 34943/62627 vi è stata l'accettazione tacita dell'eredità per la quota di 1/6 a favore del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX che diventa pieno proprietario dell'immobile oggetto della presente procedura;
- l'immobile pignorato è poi pervenuto a XXXXXXXXXXXXXXXX nata a PALERMO il 02/08/1968 da XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 26.02.1947 per atto di compravendita Notaio Luciano Severini del 26.07.2007 rep. 183227/24813 e trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 1 il 06.08.2007 ai nn. 34942/62626.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base delle certificazioni presenti in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

//

- **Misure Penali**

//

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

//

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

//

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** del 06/08/2007 - Registro Particolare 16106 Registro Generale 62628 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito atto Notaio SEVERINI LUCIANO Repertorio 183228/24814 del 26/07/2007a favore di Credito Artigiano SpA ed a carico dell'esecutata sopra generalizzato e gravante sull'immobile oggetto di pignoramento

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** immobiliare trascritto il 04/09/2018 - Registro Particolare 47312 Registro Generale 68378 Repertorio 22011 del 20/06/2018 a favore del Supercondominio di via Salomone 85 - viale Ungheria 1 Milano a carico dell'esecutata sopra generalizzato e gra-

vante sull'immobile oggetto di pignoramento.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO/SUPERCONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Enrico Galbiati con sede in Milano che gestisce sia il Supercondominio di viale Salomone 85 - viale Ungheria 1 Milano sia il Condominio G ove appartiene l'immobile oggetto di pignoramento. L'Amministratore di Condominio/Supercondominio ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di proprietà supercondominio: 2,39

Millesimi di riscaldamento: 2,37;

Millesimi di proprietà condominio G: 3,97

### 6.1. Spese di gestione supercondominio e condominiale comunicate dall'Amministratore di Condominio

#### Per quanto riguarda il Supercondominio:

- a. Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 800/00
- b. Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.941,45
- c. Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per € 679,68

#### Per quanto riguarda il condominio G:

- a. Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 900/00
- b. Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.688,57
- c. Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del gravanti sull'immobile per € 0,00

Cause in corso: No

Eventuali problematiche strutturali: NO

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

Non risultano

### 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.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

//

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento è emerso che rispetto alla planimetria in atti presentata in data 23.10.1961, è stata demolita la parete divisoria tra cucina e soggiorno creando un ambiente unico senza presentazione di alcuna pratica edilizia,

Occorre pertanto presentare una pratica edilizia in sanatoria ed aggiornare la scheda catastale. I costi di regolarizzazione edilizio-catastali sono stimati € 3.000 oltre alla sanzione per un costo complessivo stimato di € 5.000 compreso di imposte e spese professionali.

In ogni caso il futuro acquirente si impegna a riverificare la conformità urbanistica, edilizia e catastale del bene pignorato con un proprio tecnico di fiducia prima della partecipazione all'asta.

### 7.3. Conformità catastale

Occorre procedere alla regolarizzazione catastale come indicato al 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/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	Coeff.	Sup. omogeneizzata
Appartamento	mq	74	1	75,50
Balcone	mq	5,0	0,5	2,50
Cantina	mq	7,0	0,3	2,0

Totale superficie commerciale

**80,0 mq**

## 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.

Il valore finale del bene tiene conto anche di eventuali difformità/vizi non rilevati dal perito.

## 9.2. Fonti d'informazione

Per la determinazione dei prezzi di vendita delle unità immobiliari completate, si è fatto riferimento ai dati pubblicati dall'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021:Provincia: MILANO

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Codice di zona: D15

Microzona catastale n.: 37

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

## 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria Catastale	Sup. commerciale	Valore/mq	Valore complessivo
Abitazioni di tipo economico	A3	80,00	€ 1.500,00	€ 120.000,00

**€ 120.000,00**

## 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 del lotto	€ 120.000,00
◆ Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	- € 6.000,00
◆ eventuali spese condominiali e supercondominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63	- € 6.630,02
◆ Spese per regolarizzazione edilizio-catastale	- € 5.000,00

**Prezzo a base d'asta Lotto A al netto delle decurtazioni: LIBERO**

**€ 102.000,00**

**L'importo di cui sopra comprende quindi eventuali vizi o difformità non direttamente evidenziati dal perito**

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna in particolare

---

Il sottoscritto ing. Gianluca Gesualdo 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: 17 ottobre 2021

l'Esperto Nominato  
dot. ing. Gianluca GESUALDO



**ALLEGATI**

- 1) visura ipotecaria appartamento e per soggetto
- 2) visura catastale;
- 3) planimetria catastale;
- 4) risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di locazione;
- 5) titolo di provenienza dell'appartamento
- 6) foto del bene oggetto di pignoramento
- 7) relazione di stima - copia privacy