

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 702 /2023

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

all. 6 copia per pubblicazione

LOTTO UNICO: **piena proprietà di appartamento**
in Milano-Cimiano - via Enea Salmeggia n. 4



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Enea Salmeggia n. 4

Categoria: A/4 [abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 204, particella 64, subalterno 21,

Stato occupativo

occupato

Contratti di locazione in essere

Sì, registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 115.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Enea Salmeggia n. 4, al piano terzo (quarto fuori terra) a parte di complesso condominiale senza ascensore, bilocale con camera, soggiorno con cucina a vista, bagno e balcone, oltre a locale soffitta al piano quarto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED]

Di stato celibe (da atto di provenienza)

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)

Intestati:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 204** **Particella: 64** **Sub.: 21**

dati classamento:

cat. A/4 classe 5 consistenza 3 vani Sup. cat. Totale: 48 m² escluse aree scoperte: 47 m²
R.C. Euro 387,34

Indirizzo: Via Enea Salmeggia n. 4 piano: 3-4;

Partita: 1423221

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 17/05/1955 in atti dal 13/03/1990

Mappali Terreni Correlati: Foglio 204 Particella 64

Planimetria catastale: del 07/05/1955, prot. n. 000002928

1.4. Coerenze

Abitazione: altra proprietà, altra particella, cortile comune, corpo scale, corridoio comune.

Soffitta: altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, 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: semiperiferica / Cimiano-Crescenzago

Destinazione: residenza

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti tutti i servizi urbani come scuole, giardini pubblici, centro religioso, poliambulatorio ecc. Inoltre la zona è ampiamente servita da attività commerciali di prima necessità con negozi di vicinato e attività commerciali della grande distribuzione, oltre a locali, parchi e spazi per attività creative e di svago

Principali collegamenti pubblici: Le principali vie di collegamento sono via Palmanova e via Padova che consentono la penetrazione alla città di Milano e il collegamento alla Tangenziale Est di Milano A-51 e quindi con l'intero sistema autostradale. Entro 200 m. è presente la fermata delle autolinee nn. 44 (Turro-Cascina Gobba), 51 (Zara M3 M5 – Cimiano M2), 53 (Sesto Marelli M1 – Lambrate FS M2) e 56 (Q. Adriano – Loreto M1 M2); a circa 400 m. è presente la stazione Cimiano della Metropolitana M2.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di edificio condominiale di quattro piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto non abitabile, senza ascensore, edificato negli anni Cinquanta del Novecento.

- struttura: cemento armato;
- copertura: a falde;
- facciate: intonacate;
- accesso: da via Salmeggia all'androne e al vano scale comune;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: centralizzato;
- antenna condominiale: presente;
- condizioni generali dello stabile: scarse/sufficienti

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Al secondo terzo piano (quarto fuori terra) bilocale con camera, soggiorno con cucina a vista, bagno e balcone, oltre a locale soffitta al piano quarto.

Appartamento:

- esposizione: doppia a sud-est (camera, soggiorno con cucina e balcone) e a est (bagno), gli affacci aprono sul cortile interno;
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate ad eccezione del bagno dove è presente un rivestimento in ceramica.;
- pavimenti: piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in pvc con vetro doppio, oscurati da tapparelle (non verificato il funzionamento);
- porte interne: ante in legno tamburato e vetro o scorrevoli (una non funzionante);
- imp. citofonico: presente (non verificato il funzionamento);
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato, caloriferi in ghisa;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia con vasca-seduta;
- impianto di condizionamento: presente all'accesso macchina sul balcone e uno split;
- altezza dei locali: m. 2.85 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti. Sono presenti efflorescenze in prossimità del portoncino di ingresso e sul plafone verso la parete esterna esposta a nord.

Soffitta:

- pavimento: in battuto di cemento
- porta d'accesso: realizzata con traliccio di legno grezzo
- pareti: cemento a vista
- soffitto: orditura piccola in legno e intradosso delle tegole di rivestimento del tetto
- altezza dei locali: h minima 20 cm h massima circa m. 2.05.

2.4. Breve descrizione della zona

L'edificio è ubicato a nord-est del centro di Milano, in una zona a prevalente destinazione residenziale, con edifici condominiali mediamente di cinque piani fuori terra in un panorama umano tra i più multietnici della città.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non fornita in ambito peritale. Si evidenzia che il servizio di visura erogato dal CENED non è al momento attivo, non è stato quindi possibile verificare l'esistenza di certificazioni.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Dichiarazione di conformità impianto condominiale in data 17/11/2000

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presente certificato emesso in data 09/12/2022 con "Esito positivo con prescrizioni. Validità due anni estensibile a quindici al superamento delle prescrizioni."

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato il 17/04/2024 e consentito dal proprietario e debitore esecutato il quale dichiarava che l'immobile è occupato temporaneamente da un'affittuaria titolare di regolare contratto (non opponibile alla procedura). Il debitore inoltre chiedeva che venisse messo a verbale che trattasi di situazione temporanea, che lui stesso ha conservato in loco la residenza e che tornerà ad occupare personalmente l'appartamento a breve.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate con risposta registrata con numero 89306 e data 21/03/2024, la proprietà risulta dante causa per l'unità immobiliare in oggetto con contratto di locazione stipulato in data 13/10/2023 e registrato in medesima data, con validità dal giorno 15/09/2023 AL 14/09/2027. Canone annuale di euro 7.800, testo del contratto assente.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]

Di stato celibe (da atto di provenienza)

In forza di compravendita atto in autentica notaio LA CIVITA ERCOLE Repertorio 318847 del 14/06/2002 trascritto a Milano 1 in data 18/06/2002 - Registro Particolare 25342 Registro Generale 40345.

Contro sig.ra [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED]

in forza di compravendita, Notaio Angelo SQUINTANO di Lodi Repertorio 101991/9925 del 17/10/1994, trascritto a Milano 1 il 09/11/1994 - Registro Particolare 25540 Registro Generale 39676

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Milano per immobile (elenco sintetico con restrizioni) in data 20/04/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 16/04/2008 - Registro Particolare 4979 Registro Generale 23006 concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio BARBI ELENA di Sesto San Giovanni Repertorio 51555/1910 del 14/04/2008

a favore di Banca Regionale Europea SpA, sede Cuneo

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 216.000,00 di cui € 108.000,00 di capitale

Grava sull'intero

Ipoteca legale iscritta il 07/11/2014 - Registro Particolare 8671 Registro Generale 56441 derivante da EQUITALIA NORD S.P.A. derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973), Repertorio n 5727/6814 del 05/11/2014

a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 822.057,18 di cui € 411.028,59 di capitale

Grava sull'intero

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 17/06/2008 rep. 11098 trascritto il 04/07/2008 - Registro Particolare 24580 Registro Generale 40757 contro [REDACTED] sopra identificato, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà (il pignoramento ha generato la procedura esecutiva immobiliare del tribunale di Milano identificata con RG 1474/2008, passata in archivio in data 17/02/2010)

Pignoramento del 26/06/2023 rep. 16534 trascritto il 30/08/2023 - Registro Particolare 45975 Registro Generale 60935 contro [REDACTED] sopra identificato, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di Condominio di via Salmeggia n. 4, Milano

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da "Oltreipotesi" che ha fornito le informazioni che seguono.
Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 54/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da preventivo 2023/24: circa euro € 2.000

Spese condominiali non pagate al 08/04/2024 euro 9.346,29, si osserva che nel condominio oltre a quella per cui causa è presente una sola altra morosità, inferiore però ai mille euro da verbale gestione ordinaria 2022-23.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: l'assemblea condominiale ha deliberato la costituzione di un fondo di € 35.000 per il rifacimento del tetto, la spesa per l'unità immobiliare oggetto di perizia è di € 1.890,00 suddivisa in quattro rate da pagarsi nel corrente anno solare

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

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

non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967, l'immobile è stato accatastato nel 1955.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data del 02/03/2024. In data 25/3/2024 è stata visionata la documentazione resa disponibile dagli uffici che però era relativa all'immobile adiacente, è stata quindi richiesta una nuova visura che ha dato esito infruttuoso, come da comunicazione a mezzo pec in data 04/04/2024.

7.1. Pratiche edilizie :

- Atti non reperiti dagli uffici competenti

7.2. Conformità edilizia:

Non avendo potuto acquisire la documentazione di riferimento non è possibile attestare o meno la conformità del bene.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla documentazione catastale depositata in quanto la distribuzione interna è stata modificata.

Dal confronto tra la planimetria depositata e quanto in fatto si rileva la demolizione delle pareti che delimitavano l'ingresso e l'ampliamento del bagno con il conseguente ridimensionamento della camera da letto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di un aggiornamento della documentazione catastale, previo incarico ad un tecnico abilitato.

Costi stimati: per costi professionali circa euro 600 oltre accessori, euro 50 per oneri 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 dalla 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.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	43,5	100%	43,5
balcone fino a mq 25	mq.	3,5	30%	1,1
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		52,0		46
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

In generale nella valutazione si tiene conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, del sistema costruttivo, della vetustà, 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 adottano criteri differenti a seconda dei dati disponibili. Nel caso in esame è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato condotto sui valori dichiarati nelle compravendite tra settembre 2022 e dicembre 2023 (ultimi dati disponibili), per immobili situati entro l'isolato delimitato dalle vie Salmeggia-S G Battista de La Salle-

Riccardi-Celentano (dato pubblicato dall' Agenzia delle Entrate, valori riportati più sotto).

Verificata la presenza di un mercato attivo e i valori medi delle transazioni nella zona, la ricerca è stata ristretta ulteriormente (si vedano i valori riportati più sotto)

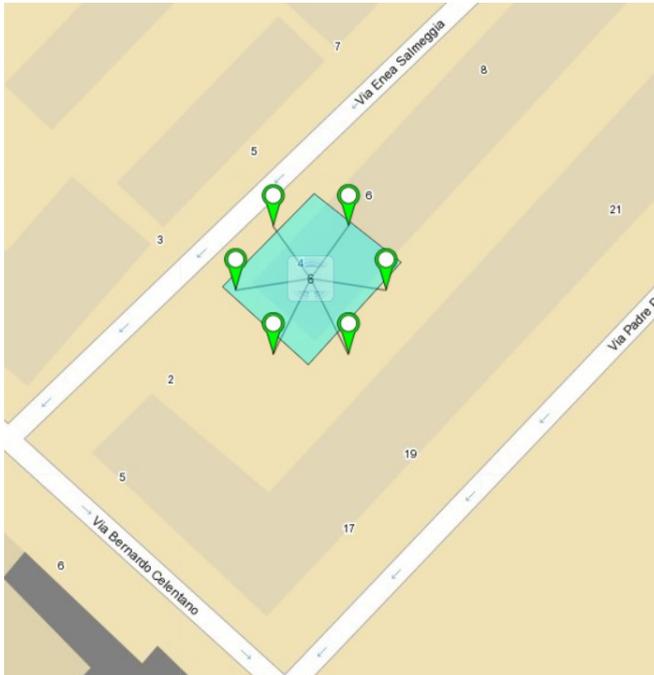
Inoltre sono state acquisite le rilevazioni dell' Agenzia del Territorio e, per un confronto, le pubblicità reperibili online.

Valori dichiarati all' Agenzia delle Entrate, per compravendite tra settembre 2022 e dicembre 2023 (ultimi dati disponibili). Indagine effettuata entro l'isolato delimitato dalle vie Salmeggia-S G Battista de La Salle-Riccardi-Celentano					
data	cat	sup mq	prezzo	sup commerc	€/mq
ott-22	C2	5	2000		
dic-23	A3	82	60293	84,25	716 €
	C2	9			
dic-23	A3	77	305000	78,25	3.898 €
	C2	5			
set-23	A4	31	90000	31	2.903 €
lug-23	A3	60	157000	61,25	2.563 €
mag-22	C2	5	2500		
giu-23	A3	55	38923	55,25	704 €
	C2	1			
mag-23	A3	89	240000	89	2.697 €
feb-23	A3	60	235000	60	3.917 €
feb-23	A4	43	114000	43	2.651 €
gen-23	A3	47	130000	47	2.766 €
dic-22	A3	90	240000	90	2.667 €
nov-22	A3	40	110000	40	2.750 €
nov-22	A3	51	230000	51	4.510 €
set-22	A3	51	150000	51	2.941 €
set-22	A3	86	270000	86	3.140 €
media					2.003 €
media esclusi più alto e più basso					2.801 €
media esclusi superiori a euro 3000 e inf euro 1000					2.742 €



Valori dichiarati all'Agenda delle Entrate, per compravendite nel 2023 (ultimi dati disponibili). Indagine effettuata su via Salmeggia 6 (individuazione dell'intorno geografico approssimativa)

data	cat	sup mq	prezzo	sup commerc	€/mq
set-23	A4	31	90000		2.903 €
mag-23	A3	89	240000		2.697 €
feb-23	A4	43	114000		2.651 €
media					2.750 €



9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite e atti di compravendita relativi a tre immobili comparabili
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenda del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Milano

Zona: D35 periferica / MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 2.000 / prezzo max. 2.500 (Euro/mq)

Dai dati ricavati nelle indagini effettuate si calcola un valore di 2750 €/mq e si stima l'appartamento a corpo euro 126.000,00

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.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
bilocale residenziale	A4	46,0	€ 2.739,13	€ 126.000,00

€ 126.000

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 001	€ 126.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.300,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 650,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 4.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 115.050,00
arrotondato	€ 115.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : --

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

Tenuto conto delle rilevazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate – dati OMI, si dichiara la congruità del canone

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

- Edilizia. Le ricerche effettuate dagli uffici hanno dato esito nullo, la documentazione edilizia non è reperibile. L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1955 (anno in cui l'immobile è stato accatastato).

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Lettera Sportello Unico Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione

- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Verbale di accesso

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo email/posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 12 pagine oltre copertina e allegati

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: 21/04/2024

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco