

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1804/2015

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**

Custode Giudiziario: **avv. Pancrazio Timpano**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Segrate via Roma, 84 p. Rialzato



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Segrate via Roma 80-82-84 piano T-S1
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 16, particella 590, subalterno 2

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla signora Sanchez (ex moglie dell'esecutato) con tre figli. L'esecutato stesso dimora ancora nell'appartamento.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Salazar Bermudez (esecutato) e Alexandra Isorelli (ex moglie dell'esecutato ed anch'essa esecutata)

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 114.000,00

LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.

CORPO: A**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Segrate (MI) via Roma n. 84 appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato composto da due camere, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi oltre a vano pertinenziale di cantina posto al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di diritto proprietà dell'immobile di SALAZAR BERMUDEZ Luis Alfredo nato in Ecuador il 7 novembre 1984 CF 5121178450724007 e di SALAZAR BERMUDEZ Veronica Alexandra nata in Ecuador il 17 marzo 1985 CF 5121178450724008 in egual misura ciascuno proprietario per 1/2 in regime di separazione di beni (separati).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati nei catasti Pubblici del Comune di Trezzano sul Naviglio come segue:

Intestati: SALAZAR BERMUDEZ Luis Alfredo Proprietà 1/2
SALAZAR BERMUDEZ Veronica Alexandra Proprietà 1/2

dati identificativi: **fg. 16 part. 590 sub. 2**dati classamento: cat. A/3 classe 2 vani 5,5 sup. cat. --- m²

Indirizzo: via Roma n. 80-82-84 piani T-S1

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 27/05/2013 n. 42612.1/2013

1.4. Coerenze

dell'appartamento: scala e pianerottolo comune; corsello comune; altro appartamento; cortile comune

della cantina: altra cantina; corridoio comune; scala comune; cortile 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 Segrate

Fascia/zona: Centrale/CENTRO - VILLAGGIO AMBROSIANO

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: supermercato (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (discreto), parco giochi (scarso), carabinieri (discreto), scuola materna (discreto), scuola primaria (buono), scuola secondaria di I grado (buono), scuola secondaria di II grado (scarso), ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (discreto).

Principali collegamenti pubblici: di superficie a circa 350 m e a 5,6 km fermata Lambrate MM

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,1 Km svincolo Lambrate

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni Sessanta del secolo scorso

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in ferro e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato composta da corridoio, soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio e vetri doppi, persiane;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri; una porta è a soffietto
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;

4 PROVENIENZA

1. Attuali proprietari
 ALAZAR BERMUDEZ Luis Alfredo nato in Ecuador il 7 novembre 1984 CP
 ALAZAR BERMUDEZ Verónica Alexandra nata in Ecuador il 10/11/1982
 E.S.L.V. S.p.A. - I/2/2010 - proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 12/04/2010

In forza di compravendita in autentica Notaio Dott. Giuseppe De Rosa in data 12/04/2010 rep. nn. 22827/16829 trascritto a Milano 2 in data 20/04/2010 ai nn. 47820/28949

A/c del Sig. [redacted] Salvatore

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [redacted] Salvatore nato a Montalbano Elicona (ME) il 28/11/1938 per acquisto con atto di [redacted] [redacted]
- con atto a rogito Notaio De Rosa di cui al punto precedente ha venduto agli esecutati il bene oggetto di procedura

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.)

Dal certificato ipotecario si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

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

Nessuno

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

Nessuno

Eventuali note:

Nessuno

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria iscritta il 20/04/2010 ai nn. 47821/10508 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Giuseppe De Rosa in data 12/04/2010 rep. 22828/16830

[REDACTED]

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 7/7/2015 rep. 31554 trascritto il 22/07/2015 ai nn. 73235/18423 con SALAZAR SCHMIDT con sede in Via Gramsci 32 Vimodrone c.f. 91502730150 e di SALAZAR SCHMIDT Virginia Alexandra nata in Ecuador il 1° marzo 1986 c.f. 91502730150 del quale il piano proprietà di lavoro di Capomonte Roma 2818/2824 con sede in Sesto c.f. 91502730150.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Pellegrini Snc con sede in Via Gramsci 32 Vimodrone che ha fornito le informazione che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 20,65

Millesimi di riscaldamento: 20,65.

6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.400,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: in regola

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile per € 352,00 ovvero n° 4 rate restanti su totali n° 32 (28 sono state pagate) della gestione straordinaria riscaldamento che va dal dal 2014 al maggio 2022. Si evidenzia come nel giugno 2022 il condominio abbiamo deliberato lo studio di fattibilità e diagnosi per eventuali lavori mediante Superbonus 110%.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

Niente da segnalare

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.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Segrate in zona B6 "Quartieri con specifica fisionomia urbanistica ed edilizia" 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:

- Immobile ante 1967

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Gli abusi consistono in parziale demolizione del muro tra sala e ingresso.

sono sanabili mediante:

CILA in sanatoria

Costi stimati: 2.000,00 €

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Le difformità consistono in parziale demolizione muro tra ingresso e sala

sono regolarizzabili mediante:

Aggiornamento scheda catastale dopo presentazione CILA

Costi stimati: 400,00 €

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.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq	77,34	100%	77,34
balconi	mq	8,40	30%	2,52
cantina	mq	13,78	25%	3,45
		99,52		83,31
		mq. lordi		mq. commerciali
		Superficie commerciale arrotondata al mq		83,00

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 2019

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Segrate

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO - VILLAGGIO AMBROSIANO

Valore mercato prezzo min. 1.400 / prezzo max. 1.700 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,1 / prezzo max. 6,5 (Euro/mq x mese)

• VALORE LOTTO 001	€ 122.425,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.121,25
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.400,00
•	
Spese condominiali insolute nel biennio :	€ 0,00
TOTALE DA DECURTARE	-€ 8.521,25
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 113.903,75
arrotondato	€ 114.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	
Non ricorre il caso	€ 0,00

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

Il sottoscritto ing. Giuseppe Caminito 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: 01/12/2021

l'Esperto Nominato

Stamp: DOTT. ING. CAMINITO GIUSEPPE, MILANO. Handwritten signature: Giuseppe Caminito.