

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 613-2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità imm. residenziale in Milano (MI), Via G. GALLIANO n. 7 Piano 3



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A – piena proprietà

Bene in Milano (MI), Via Giuseppe GALLIANO n. 7 Piano 3

Categoria: **A3** [abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio: 415 Particella: 617 Sub.: 730, Cat A/3,**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupata con contratto di locazione anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 104.000,00

da occupato: € 84.000,00



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A sub 63

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale posta al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato. Composta da locale giorno con zona cottura, disimpegno, camera e bagno finestrato N.B.: quanto al ballatoio esterno come indicato nel titolo di provenienza (e rappresentato nella scheda catastale) trattasi di ballatoio esterno in proprietà esclusiva gravato di servitù di passo pedonale per l'accesso alla restante unità immobiliare al piano.

L'unità è sprovvista di vano di cantina/solaio

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla piena proprietà dell'unità in oggetto a carico dell'esecutata per la piena proprietà

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

Comune di Milano
intestazione:

Descrizione:

Abitazione di tipo economico: Foglio: 415 Particella: 617 Sub.: 730, Cat A/3, - zona cens. 2 - classe 3 – Consistenza 3 vani – superficie catastale totale 38 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 36 - rendita € 340,86 – VIA Giuseppe GALLIANO n. 7 Piano 3
Derivante da:
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 18/03/2006 Pratica n. MI0175450 in atti dal 18/03/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17486.1/2006)
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 17/03/2005 Pratica n. MI0253747 in atti dal 17/03/2005
UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2056.1/2005)

1.4. Coerenze come da rogito

Prospetto su Via Silva, appartamento interno 25, disimpegno in comproprietà sub. 738, prospetto sul cortile al mappale 485, vano scala comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

(All. C Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale)

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona:



L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Milano, in Via Giuseppe Galliano n. 7, nel settore occidentale della città, all'interno del quartiere Baggio, ambito urbano a prevalente destinazione residenziale.

Area urbanistica:

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Il contesto è caratterizzato da edilizia condominiale di medio-piccola scala, con edifici sviluppati generalmente su 3-5 piani fuori terra, risalenti in larga parte alla seconda metà del Novecento, affiancati da limitate attività commerciali di vicinato e servizi di prossimità.

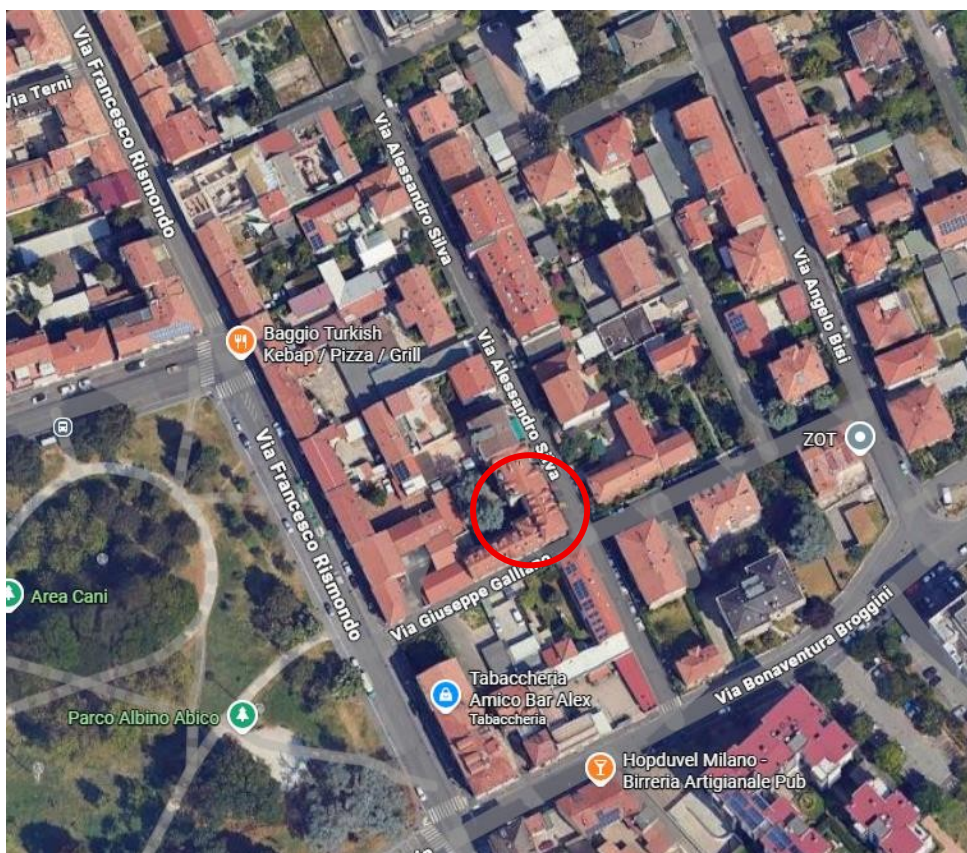
Principali collegamenti pubblici:

L'area è adeguatamente servita dal trasporto pubblico locale, con linee di autobus che collegano il quartiere al centro cittadino e alle principali direttrici urbane della zona ovest. La viabilità è garantita da strade di quartiere (Via Galliano, Via Alessandro Silva, Via Francesco Rismondo), che consentono un agevole collegamento sia con le zone limitrofe sia con la rete viaria principale.

Servizi offerti dalla zona:

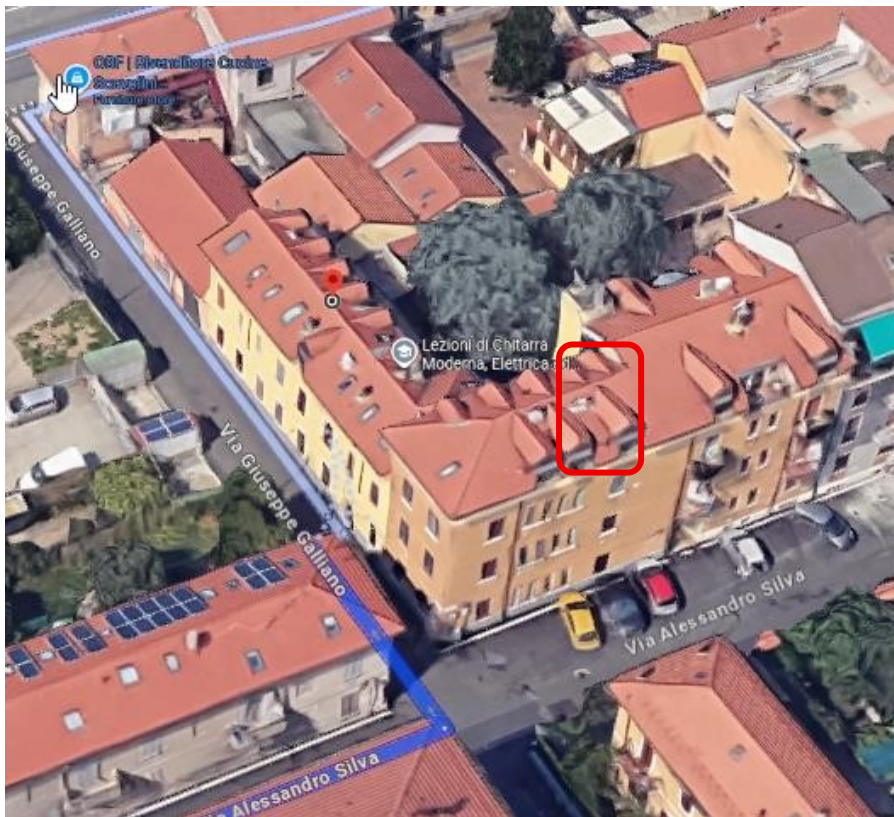
La zona risulta urbanisticamente consolidata, dotata delle principali infrastrutture e servizi, tra cui esercizi commerciali di quartiere, scuole e servizi pubblici, aree verdi attrezzate nelle immediate vicinanze, parcheggi su strada.

Nel complesso, il contesto può definirsi di livello medio, idoneo alla destinazione residenziale, con buona accessibilità e dotazione di servizi.



Vista dall'alto da google maps





2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Trattasi di complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica di vecchia costruzione, con annessa area cortilizia pertinenziale, prospettanti le vie Galliano e via Silva, con accesso pedonale da Via Galliano 7 e carraio da Via Silva 13, che, negli anni 2000 è stato oggetto di ristrutturazione con opere di manutenzione straordinaria con in parte sopraelevazione - recupero del sottotetto a residenziale (riguardante anche l'unità oggetto della presente), realizzazione ascensore e realizzazione n. 4 boxes a piano terra. L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita nel corpo di fabbrica che affaccia sulla Via Galliano

Con struttura che appare riconducibile a tipologia costruttiva tradizionale, con struttura portante presumibilmente in cemento armato, solai in laterocemento, tamponamenti in muratura, copertura a falde inclinate.

Le facciate esterne risultano finite in parte con paramento in laterizio faccia a vista e in parte intonacate e tinteggiate, con zoccolatura al piano terreno rivestita in materiale lapideo.

Le aperture sono regolari, dotate di serramenti con oscuranti e, al piano terra, di inferriate metalliche di protezione.

Le parti comuni interne (androne e percorsi di accesso) presentano pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, presenza di impianto di illuminazione, ascensore condominiale a servizio dei piani.

Il fabbricato, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione mediamente buone.

CORPO A- sub. 730

Unità a destinazione residenziale posta al piano terzo sottotetto (quarto fuori terra) del fabbricato raggiungibile mediante vano scala comune e ascensore. L'accesso all'abitazione avviene da ballatoio esterno, parzialmente coperto da pensilina



in struttura metallica e pannelli traslucidi e successivo disimpegno di distribuzione all'unità in oggetto e ad altra unità.

Composta da locale giorno con zona cottura, disimpegno, camera, bagno finestrato e ballatoio esterno di accesso

N.B.:

quanto al ballatoio esterno come indicato nel titolo di provenienza (e rappresentato nella scheda catastale) trattasi di ballatoio esterno in proprietà esclusiva gravato di servitù di passo pedonale per l'accesso alla restante unità immobiliare al piano.

Quanto al piccolo disimpegno comune di distribuzione, all'unità in oggetto compete la comproprietà in ragione del 50% del disimpegno di ingresso al piano, censito con il subalterno 738 del mappale 617 (bene comune non censibile).

Porta d'ingresso blindata; pavimenti interni in piastrelle di ceramica di formato medio, posate in diagonale, in tutti i locali a meno del bagno con piastrelle di ceramica posate orizzontalmente; pareti intonacate e tinteggiate, con rivestimenti ceramici nel locale bagno e nella zona cottura (alzata cucina).

I soffitti sono inclinati a doppia falda, con struttura lignea a vista, costituita da travi e perlinatura in legno.

Cappuccine con serramenti esterni in legno, con vetrocamera, dotati di inferriate metalliche di sicurezza lato interno; davanzali interni in pietra.

Porte interne in legno tamburato, finitura naturale.

Impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale a gas ubicata nel disimpegno notte; distribuzione mediante radiatori. Non si sono rinvenute documentazioni attestanti la conformità della caldaia; pertanto, se ne consiglia la verifica.

Produzione acqua calda sanitaria tramite caldaia.

Impianto elettrico sottotraccia, con frutti e placche di tipo civile.

Impianto di climatizzazione presente split interno a parete nel locale principale (con macchina esterna sul tetto).

Non si sono rinvenute documentazioni attestanti la conformità degli impianti; pertanto, se ne consiglia la verifica.

Altezza interna netta h. 3,00 mt. circa al colmo, altezza interna netta in falda h. circa 1,90 mt.

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, in stato di conservazione e manutenzione nella norma a meno di presenza di muffe e condensa lungo le pareti perimetrali esterne. Si riportano inoltre pregresse infiltrazioni dalle fughe delle travi del soffitto,

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico**.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, zanzariere, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetico.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute certificazioni impianti per l'unità in oggetto



3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 17/11/2025, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

L'unità al sopralluogo è risultata occupata in virtù di contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Contratto di locazione ad uso abitativo registrato tra la società quale conduttore e il sig.

Contratto stipulato per la durata di anni 4 + 4 dal 01.07.2024 al 30.06.2028.

Contratto registrato a Magenta in data 23.07.2024 al numero 3406 serie 3f

Importo del canone annuo euro 4.800,00 più spese condominiali ordinarie quantificate in euro 600,00 annui, salvo conguaglio. Canone comprensivo di spese condominiali, mediante rate mensili anticipate di euro 450,00.

Canone senza spese condominiali euro 400,00 mensili.

Cauzione di euro 900,00, non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi legali.

La scrivente ritiene, alla luce delle fonti informative e parametri estimativi (di cui al punto 9.2), alla data di stipula del 01.07.2024 congruo il canone di locazione indicato nel contratto.

(copia contratto con registrazione all. A- Contratti affitto, informazioni condominiali)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 24/05/2025 al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e immobile con estrazioni di note, alla data del 15/10/2025 nonché, da ultimo, al 15.01.2026 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Dalla certificazione notarile quanto segue:

per scrittura privata di modifica denominazione autenticata dal notaio Enrico Lainati di Milano in data 18 dicembre 2012 numero 51788/21925 di repertorio, non trascritta; precedente denominazione

alla come segue:

- scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Giuseppe Franco di Milano in data 5 dicembre 2005 numero 77304/15176 di repertorio, **trascritta a Milano 1 il 28 dicembre 2005 ai numeri 55937/100425**, con la quale la società acquistava dalla società _____, il diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sull'immobile in comune di MILANO (MI) censito al NCEU fg. 415 part. 617 sub. 730 nat. A/3 vani 3.0 piano 3 Via Giuseppe Galliano n. 7, indicata con il n. di interno 26; con precisazione che la parte acquirente si è accollata il debito di euro 110.000,00 quale originaria quota di capitale del lotto n. 4 derivante dall'ipoteca iscritta a Milano 1 il 1° luglio 2005 ai numeri 11553/47924.



Al quadro D della nota quanto segue:

[...] IL BALLATOIO IN PROPRIETA' ESCLUSIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESCRITTA AL QUADRO B DEL TRASCRIVENDO ATTO (SUB. 730) E' GRAVATO DI SERVITU' DI PASSO PEDONALE PER L'ACCESSO ALLA RESTANTE UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO.

ALLA SOPRA CITATA UNITA' IMMOBILIARE SEGUE E COMPETE LA COMPROPRIETA' IN RAGIONE DEL 50% DEL DISIMPEGNO DI INGRESSO AL PIANO, CENSITO CON IL SUBALTERNO 738 DEL MAPPALE 617 (BENE COMUNE NON CENSIBILE).

LA TRASCRIVENDA VENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA AI SEGUENTI: PATTI SPECIALI 1) LA PARTE ACQUIRENTE HA CONCESSO IN VIA IRREVOCABILE AL/I PROPRIETARIO/I DELLA/E UNITA' IMMOBILIARE/I SITA/E AL PIANO SOTTOTETTO LA FACOLTA', SUBORDINATAMENTE AL BENESTARE DELLE COMPETENTI AUTORITA', DI TRASFORMARE A SUA/LORO CURA E SPESE LE PORZIONI SOTTOTETTO IN ABITATIVE, DI ESEGUIRE APERTURE NEL TETTO PER LA FORMAZIONE DI LUCERNARI, FINESTRE ED ABBAINI, DI CREARE BALCONI E/O TERRAZZI IN FALDA DEL TETTO E/O MODIFICARE L'INCLINAZIONE E L'ALTEZZA DELLO STESSO, APRIRE E/O CHIUDERE PORTE SU PARTI COMUNI, MODIFICARE IL VANO SCALA D'ACCESSO, NONCHE' ALLACCIARSI GRATUITAMENTE AGLI IMPIANTICONDOMINIALI, SENZA INDENNIZZO E SENZA CHIEDERE ALCUNA AUTORIZZAZIONE AL CONDOMINIO, UTILIZZANDO PERO' FORME E MATERIALI SIMILI A QUELLI ESISTENTI, NEL RISPETTO DEL DECORO ARCHITETTONICO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE; DOVRA' ESSERE SEMPRE GARANTITO IL PASSAGGIO PER POTER ISPEZIONARE IL TETTO E PER EFFETTUARE I LAVORI DI MANUTENZIONE ALLA COPERTURA ED AI COMIGNOLI; I LAVORI DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI A REGOLA D'ARTE E CON OBBLIGO DI RIPRISTINO DELLE PARTI COMUNI. IL/PROPRIETARIO/I DELLA/E UNITA' IMMOBILIARE/I SITA/E AL PIANO SOTTOTETTO CONCORRERA'/ANNO A TUTTE LE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, SECONDO LE QUOTE MILLESIMALI RIPORTATE NELLA TABELLA ALLEGATA ALL'INFRA CITATO REGOLAMENTO DALLA DATA IN CUI SARANNO ULTIMATE LE OPERE NECESSARIE ALLA TRASFORMAZIONE DEI LOCALI IN ABITABILI E GLI STESSI SARANNO DICHIARATI AGIBILI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE. FINO A TALE DATA LE SPESE A CARICO DEI SOTTOTETTI SARANNO ADDEBITATE IN MISURA PARI AL 5% (CINQUE PER CENTO) DELLE QUOTE MILLESIMALI DELLA TABELLA ALLEGATA AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DI CUI INFRA. 2) LA PARTE ACQUIRENTE HA CONCESSO IN VIA IRREVOCABILE AI PROPRIETARI DEI TERRAZZI, SUBORDINATAMENTE AL BENESTARE DELLE COMPETENTI AUTORITA' ED A LORO CURA E SPESE, DI COLLOCARE VASI PIANTUMATI NONCHE' INSTALLARE PENSILINE E TETTOIE PURCHE' DI FOGGIA, MATERIALI E COLORI PREVENTIVAMENTE APPROVATI DALL'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO, NEL RISPETTO DEL DECORO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE E AVENDO CURA DI FAR VERIFICARE DA UN TECNICO ABILITATO CHE IL LORO PESO SIA SOPPORTATO DALLE STRUTTURE PORTANTI DEI FABBRICATI, ANCHE IN CASO DI CARICHI ACCIDENTALI. 3) LA PARTE ACQUIRENTE HA CONCESSO IN VIA IRREVOCABILE AI PROPRIETARI DELLE AREE CORTILIZIE DI PERTINENZA DELLE PORZIONI IMMOBILIARI, DI DELIMITARE TALI AREE CON VASI DI CEMENTO E SIEPI, PURCHE' DI FOGGIA, COLORI EDESSENZE.

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia semplice titolo estratta dalla scrivente + nota di trascrizione estratta dalla scrivente all. B1-Provenienze)

4.2 proprietà al ventennio

- Alla società _____, il bene in oggetto
- pervenne per costruzione in sopraelevazione a immobile pervenuto in forza dell'atto di compravendita rogito notaio _____ di Milano in data 30 gennaio 2003 numero 72614/12934 di repertorio, **trascritto a Milano 1 il giorno 11 febbraio 2003 ai numeri 8438/12015**, con il quale acquistava dai signori LA

il diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sugli immobili in comune di MILANO (MI) censiti al NCEU fg. 415 part. 617 sub. 1 nat. A/3 vani 2.5 piano T, NCEU fg. 415 part. 617 sub. 2 nat. A/3 vani 2.5 piano T, NCEU fg. 415 part. 617 sub. 3 nat. A/3 vani 4.0 piano 1, NCEU fg. 415 part. 617 sub. 4 nat. A/3 vani 4.0 piano 1, NCEU fg. 415 part. 617 sub. 5 nat. A/3 vani 4.0 piano 2 e NCEU fg. 415 part. 617 sub. 6 nat. A/3 vani 4.0 piano 2.

Al quadro D della nota quanto segue:

SI PRECISA CHE E COMPRESA NELLA VENDITA L'AREA A CORTILE PERTINENZIALE AL MAPPALE 485 ENTE URBANO DI HA. 0.03.46.

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia semplice titolo estratta dalla scrivente + nota di trascrizione estratta dalla scrivente all. B1-Provenienze)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 24/05/2025 al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni,



implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e immobile con estrazioni di note, alla data del 15/10/2025 nonché, da ultimo, al 15.01.2026 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici:

▪ **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

/

▪ **Misure Penali**

/

▪ **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

/

▪ **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

/

▪ **Iscrizioni/trascrizioni**

Iscrizione a Milano 1 ai nn. 11553/47924 del 1° luglio 2005 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di finanziamento rogito notaio in data

23 giugno 2005, numero 76758/14924 di repertorio

Per complessivi euro 1.720.000,00 di cui euro 860.000,00 per capitale, durata 10 anni

A favore:

Contro:

Gravante sul diritto di intera piena proprietà dell'immobile oggetto della presente oltre ad altri immobili estranei

A margine della stessa risultano trascritte le seguenti formalità, relativamente al bene in oggetto:

annotamento a Milano 1 ai nn. 2859/13945 del 23 febbraio 2007 – frazionamento in quota:

con cui è stato originato, tra gli altri, il LOTTO N. 4 capitale euro 110.000,00 ipoteca euro 220.000,00 sul bene NCEU fg. 415 part. 617 sub. 730 oggetto della presente

Iscrizione a Milano 1 ai nn. 8200/44721 del 24 giugno 2025 – Ipoteca in rinnovazione

all'iscrizione n. 11553 del 1° luglio 2005

Per complessivi euro 220.000,00 di cui euro 110.000,00 per capitale

A favore:

Contro:

Gravante sul diritto di intera piena proprietà dell'immobile oggetto della presente

Pignoramenti

Trascrizione a Milano 1 ai nn. 49411/70740 del 9 settembre 2021 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Milano in data 29 luglio 2021,



numero 12858 di repertorio

A favore:

Contro:

Gravante sul diritto di intera piena proprietà dell'immobile oggetto della presente
A margine non risultano annotamenti

Trascrizione a Milano 1 ai nn. 31906/44360 del 23 giugno 2025 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Milano in data 5 giugno 2025, numero 11250 di repertorio
A favore:

Contro:

Gravante sul diritto di intera piena proprietà dell'immobile oggetto della presente

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; all. B-Ispezione ipotecaria)

◦ **Altre trascrizioni**

nulla

▪ **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e immobile con estrazioni di note, alla data del 15/10/2025 nonché, da ultimo, al 15.01.2026 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobile- sintetici e note estratte, all. N.B-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relative all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), presenza o meno del CPI/Scia (rinnovo periodico conformità antincendi) se necessario, eventuale presenza del CIS, se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato; eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta quanto segue:

-come da riscontro sempre a mezzo mail dal legale dell'amministrazione condominiale in data del 09/01/2026, alla cui lettura si rimanda (**all. A- Informazioni condominiali**), quanto segue:

L'attuale amministratore è stato nominato ad aprile 2024 in sostituzione del precedente. Il



precedente amministratore, nonostante ripetuti solleciti, non effettuava il passaggio di consegne, non consegnando tutta la documentazione come richiesta e come da norme. Nei confronti della precedente amministratrice pende, quindi, un procedimento avanti il Tribunale di Milano, in contumacia.

Il legale dell'amministrazione ha trasmesso alla scrivente, per conto del condominio, quanto attualmente reperibile, (relativamente alle unità di proprietà dell'esecutata) riservandosi di integrare la documentazione qualora fosse possibile acquisirla.

(documenti trasmessi: *Situazione personale;*

Situazione personale RATE ORDINARIE 2025 ; Situazione personale fondo

acqua potabile riparto consuntivo;

CONSUNTIVO ANNO 2022 APPROVATO; VERBALE ED APPELLO FIRMATO; VERBALE DI ASS.-STR. DEL 20-FEBBRAIO 2025

Dalla documentazione ricevuta, (conguagli anno 2022-2023) si evince una spesa medio annua per l'unità 26 (sub. 730 oggetto della presente) di circa 800,00 euro.

La scrivente, in mancanza di altri dati, provvede a decurtare in via cautelativa, le ultime due annualità, per un totale di euro 1.600,00

Millesimi di proprietà 31,63

Si ricorda che all'unità segue e compete la comproprietà in ragione del 50% del disimpegno di ingresso al piano, censito con il subalterno 738 del mappale 617 (bene comune non censibile).

La scrivente ha reperito copia del regolamento di condominio (alla cui lettura si rimanda), come allegato ad un titolo di compravendita del 2003, citato nel rogito di provenienza all'esecutato.

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.

(mail di ricevuta e documenti trasmessi; regolamento di condominio; **all. A - Informazioni condominiali**)

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azzonato in Perimetro TUC Tessuto urbano consolidato - Tessuti urbani compatti a cortina - ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile Titolo II Capo V

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

Complesso condominiale edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

Trattasi di complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica di vecchia costruzione, con annessa area cortilizia pertinenziale, prospettanti le vie Galliano e via Silva, con accesso pedonale da Via Galliano 7 e carraio da Via Silva 13, che, negli anni 2000 è stato oggetto di ristrutturazione con opere di manutenzione straordinaria con in parte sopraelevazione - recupero del sottotetto a residenziale (riguardante anche l'unità oggetto della presente), realizzazione ascensore e realizzazione n. 4 boxes a piano terra.

Si riporta a titolo di informazione, relativamente ai box, che detti parcheggi sono oggetto di vincolo di pertinenzialità ad unità immobiliari residenziali cui sono asservite, estraneae all'unità oggetto della presente (Trascrizione a Milano 1 in data 26/11/2005 ai NN. 90438/50420)

A seguito di istanza accesso atti presentata presso gli uffici competenti del Comune di Milano, si riporta quanto segue:



- Denuncia di Inizio Attività in data 28 maggio 2003 n. 79485, per manutenzione straordinaria;
- Denuncia di Inizio Attività in data 19 giugno 2003 n. 93504.400, che ha annullato e sostituito la precedente Denuncia di Inizio Attività del 28 maggio 2003;
- Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4.3. della legge Regionale 22/1999, in data 8 luglio 2003 PG 27.490.176/2003, per il recupero ad abitativo dei sottotetti
- Denuncia di Inizio Attività in data 17 settembre 2003 PG 561.340/2003, ad integrazione della Dia del 19 giugno 2003
- Denuncia di Inizio Attività in data 25 novembre 2003 PG 823608/2003, che ha annullato e sostituito la Denuncia di Inizio Attività del 19 giugno 2003;
- Denuncia di Inizio Attività in data 5 aprile 2005 PG 325.411/2005 W.F. 3.216/2005 che sostituisce la Denuncia di Attività del 25 novembre 2003. La suddetta è stata presentata anche per la realizzazione di n. 4 box
- Denuncia di Inizio Attività in data 22 aprile 2005 PG 395.394/2005 W.F. 4009/2005, quale variante non essenziale della Denuncia di Inizio Attività del 8 luglio 2003 (recupero abitativo sottotetti);
- Dichiarazione di fine lavori in data 30 novembre 2005 PG 1.185.882/2005 e Richiesta di Agibilità (ex abitabilità) ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001 per le unità immobiliari nel sottotetto in data 30 novembre 2005 PG 1.185.994/2005.

N.B.: Le pratiche edilizie citate con tipi grafici sono state messe a disposizione della scrivente in formato digitale (scaricabili tramite apposito link) dagli uffici preposti; la scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti

Atteso inoltre che trattasi di file pdf di n. 800 pagine, la scrivente allega pratiche e stralci grafici relativamente alla sopraelevazione con recupero sottotetto di cui l'unità in oggetto fa parte, fine lavori e richiesta agibilità

Maggiore documentazione presso lo studio della scrivente.

(stralci Pratiche visionate + C. edilizia all. sotto C- Edilizia)

7.2. Conformità edilizia/catastale-urbanistica:

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata sostanzialmente conforme alla scheda catastale in atti ed alle pratiche edilizie con tipi grafici (Dia del 22 aprile 2005 PG 395.394/2005 W.F. 4009/2005 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, le pratiche edilizie e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:



Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
abitazione	sup. lorda di pavimento	37,00	100%	37,00
ballatoio in proprietà gravato da diritto di passo	sup. lorda di pavimento	5,00	5%	0,25
TOTALE		42,00		37,25
			arrotondati	37,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. (confronto di mercato)

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili;

Osservatori del mercato:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2025: – zona E5- Periferica/BAGGIO, QUARTO ROMANO, MUGGIANO
- OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati periodo dicembre '24 -settembre '25 raggio di 200 mt.
- Borsinoimmobiliare.it

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A3	37,00	€ 3.000,00	€ 111.000,00
			€ 111.000,00

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

- LOTTO UNICO**
- Valore € 111.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi : -€ 5.550,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: spese medie due annualità -€ 1.600,00

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

€ 103.850,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 104.000,00 <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato con titolo	€ 84.000,00

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 forfetario 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.

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Congruo

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso



12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 15/01/2026

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A – Contratto di locazione; informazioni condominiali

contratto di locazione con registrazione; mail di richiesta con mail di risposta e documentazioni ricevute; regolamento condominiale di tipo contrattuale

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi ed immobile senza restrizioni + note estratte;

Allegato B1 - provenienze

Copia Atto di provenienza e nota di trascrizione; copia atto di provenienza al dante causa e nota di trascrizione;

Allegato C – catasto,

- Estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale;

Allegato C - edilizia

- pratiche e stralci grafici relativamente alla soprelevazione con recupero sottotetto di cui l'unità in oggetto fa parte, fine lavori e richiesta agibilità.

Maggiore documentazione presso lo studio della scrivente.

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti

