

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 1388/2015

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Appartamento + Cantina e Box – Via Strada Nona San Felice N. 5, Segrate (MI)



Esperto alla stima: Cristina Marchesi
Email:
Pec:

INDICE SINTETICO LOTTO Unico: Beni in Via Strada Nona San Felice N. 5- Segrate (MI)

1. **Dati catastali**
Corpo: A
categoria: abitazione di tipo economico[A3]
Dati Catastali: Fg. 45, Mapp. 123, Sub. 756
Corpo: B
categoria: cantina [C2]
Dati Catastali: Fg. 45, Mapp. 123, Sub. 757
Corpo: C
categoria: box [C6]
Dati Catastali: Fg. 45, Mapp. 124, Sub. 10

2. **Possesso**
Corpi A+B+C: Occupati da uno degli esecutati

3. **Creditori Iscritti diversi dal precedente**
Corpo: A+B+C
Creditori Iscritti: nessuno

4. **Comproprietari non esecutati**
Corpo: A+B+C
Comproprietari non esecutati: vedasi Premesse

5. **Continuità delle trascrizioni**
Corpo: A+B+C
Continuità delle trascrizioni: vedasi Premesse

6. **Prezzo al netto delle decurtazioni**
Corpo: A+B+C
Prezzo da libero quota di 1/1 al netto delle decurtazioni Lotto Unico: € 261.000,00

**Beni in Segrate (MI)
Via Strada Nona San Felice N. 5**

PREMESSE:

Si riporta all'imo GE quanto segue:

il pignoramento, che colpisce la quota di 1/1 dei beni in oggetto di proprietà di [REDACTED] per proprietà per 1/2 e di [REDACTED], per proprietà per 1/2, è del 11/06/2015 e trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015.

- Si riporta che la Sig. ra [REDACTED] è deceduta in Segrate in data 24/01/2012, anteriormente al Pignoramento, come da certificato di morte allegato alla presente, all. N.1.
- ✓ Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 27/07/2015, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, con estrazione di note, per nominativi e per immobili, alla data del 22/05/2019, NON risulta inoltre trascrizione di Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] per la sua quota di proprietà, né tantomeno trascrizione di Accettazione di Eredità.
- Si demanda all'Ill.ma S.V., per le eventuali determinazioni del caso.

Trattasi di immobili facenti parte del medesimo fabbricato e precisamente di un'unità immobiliare (A/3) ad uso residenziale ubicata al piano sesto, da N.1 vano di cantina (C/2) e di N. 1 box (C/6) ubicati al piano terra; pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un UNICO LOTTO.

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Segrate (MI), Via Strada Nona San Felice N. 5
Appartamento distinto con il n. di interno 28, posto al piano sesto della Torre 5 e composto da tre locali oltre servizi ed un balcone.

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] ~~data di nascita [REDACTED]~~ c.f. [REDACTED], per proprietà per 1/2;
- [REDACTED] ~~data di nascita [REDACTED]~~ c.f. [REDACTED], per proprietà per 1/2

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Comproprietari non esecutati:
nessuno

Note:

[REDACTED] nata in ~~[REDACTED]~~ c.f. [REDACTED], è presente in anagrafe tributaria anche come:

La Sig.ra [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] come da Premesse, risulta deceduta in data 24/01/2012 anteriore al Pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati di Segrate

Intestazione:

- [REDACTED], c.f. [REDACTED], per proprietà per 1/2;
- [REDACTED], c.f. [REDACTED], per proprietà per 1/2

Abitazione di tipo economico: Fg. 45, Mapp. 123, Sub. 756. Cat A/3, classe 4, consistenza: 6 vani, Sup. Catastale Totale 110 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 107 mq, Rendita € 619,75- STRADA NONA SAN FELICE n. 5 piano: 6 interno: 28 edificio: 5.

Dati derivanti da:

- Variazione Toponomastica del 19/07/2016 protocollo n. MI0386978 in atti dal 19/07/2016 Variazione di Toponomastica- Variazione Toponomastica d'Ufficio (n. 144721.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel Classamento del 15/02/2007 protocollo n. MI0124107 in atti dal 15/02/2007 Variazione di Classamento (n. 12281.1/2007);
- Divisione del 21/06/2006 protocollo n. MI0407773 in atti dal 21/06/2006 Divisione (n. 41785.1/2006);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Precedenti identificativi: il Sub. 756 del mapp. 123, fg. 45 nasce dalla Divisione del 21/06/2006 protocollo n. MI0407773 in atti dal 21/06/2006 Divisione (n. 41785.1/2006) con cui è stato soppresso l'originario sub. 28; la divisione ha generato il suddetto sub. 756 ed il sub. 757, vano di cantina oggetto della presente

Coerenze dell'unità come da rogito:

passaggio comune, appartamento interno 27 e mappali 126 e 158 per più lati.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (17/04/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 21/06/2006, a meno della rimozione delle porte, con relativi falsi telai, tra il corridoio di ingresso ed il soggiorno e tra il disimpegno e la cucina.

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 21/06/2006, visura catastale, elaborato planimetrico ed estratto di mappa)

B Identificativo corpo:

Deposito [C6] sito in Segrate (MI), Via Strada Nona San Felice N. 5

Vano di cantina/deposito distinto con il numero 28 CN, ubicato al piano terra della Torre 5.

- [REDACTED], c.f. [REDACTED], per proprietà per 1/2;
- [REDACTED], c.f. [REDACTED], per proprietà per 1/2

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Comproprietari non eseguiti:
nessuno

Note:

[REDACTED] c.f. [REDACTED] è presente in anagrafe tributaria anche come:

[REDACTED] c.f. [REDACTED]
La Sig. ra [REDACTED] come da Premesse, risulta deceduta in data 24/01/2012 anteriormente al Pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati di Segrate

Intestazione:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED] per proprietà per 1/2;
- [REDACTED] c.f. [REDACTED] per proprietà per 1/2

Deposito: Fg. 45, Mapp. 123, Sub. 757, Cat C/2, classe I, consistenza: 5 mq, Sup. Catastale 6 mq, Rendita € 8,78- STRADA NONA SAN FELICE n. 5 piano: T interno: 28 edificio: 5.

Dati derivanti da:

- Variazione Toponomastica del 19/07/2016 protocollo n. MI0386979 in atti dal 19/07/2016 Variazione Di Toponomastica- Variazione Toponomastica D'ufficio (n. 144722.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel Classamento del 15/02/2007 protocollo n. MI0124107 in atti dal 15/02/2007 Variazione Di Classamento (n. 12281.1/2007);
- Variazione del 03/07/2006 protocollo n. MI0433239 in atti dal 03/07/2006 Migliore Identificaz. Planimetrica (n. 44970.1/2006);
- Divisione del 21/06/2006 protocollo n. MI0407773 in atti dal 21/06/2006 Divisione (n. 41785.1/2006);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Precedenti identificativi: il Sub. 757 del mapp. 123, fg. 45 nasce dalla Divisione del 21/06/2006 protocollo n. MI0407773 in atti dal 21/06/2006 Divisione (n. 41785.1/2006) con cui è stato soppresso l'originario sub. 28; la divisione ha generato il suddetto sub. 757 ed il sub. 756, appartamento oggetto della presente.

Coerenze della cantina come da rogito:

passaggio comune, depositi n. 29 CN e 27 CN e mappale 158
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (17/04/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 03/07/2006.

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 03/07/2006, visura catastale, elaborato planimetrico ed estratto di mappa)

C Identificativo corpo:

Box [C6] sito in Segrate (MI), Via Strada Nona San Felice N. 5
Box distinto con il numero 22, ubicato al piano terra della Torre 5.

- ~~██████████~~ c.f. ██████████ per proprietà per 1/2;
- ~~██████████~~ c.f. ██████████ per proprietà per 1/2

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di ██████████
Comproprietari non eseguiti:
nessuno

Note:

██████████ c.f. ██████████ è presente in anagrafe tributaria anche come:

██████████ c.f. ██████████

La Sig. ra ██████████ come da Premesse, risulta deceduta in data 24/01/2012 anteriormente al Pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati di Segrate

Intestazione:

- ~~██████████~~ c.f. ██████████, per proprietà per 1/2;
- ~~██████████~~ c.f. ██████████, per proprietà per 1/2

Box: Fg. 45, Mapp. 124, Sub. 10, Cat C/6, classe 4, consistenza: 15 mq, Sup. Catastale 15 mq; Rendita € 57,33 – STRADA NONA SAN FELICE n. 5 piano: T.

Dati derivanti da:

- Variazione Toponomastica del 19/07/2016 protocollo n. MI0386754 in atti dal 19/07/2016
- Variazione di Toponomastica- Variazione Toponomastica D'ufficio (n. 144497.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze del box come da rogito:

boxes numeri 23, 21 e 24 e corsello comune.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (17/04/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 23/07/1975.

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 23/07/1975, visura catastale, elaborato planimetrico ed estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: gli immobili oggetto di esecuzione sono situati nel quartiere "San Felice", frazione di Segrate. Milano San Felice è la prima città satellite verde di Milano, ed è situata a 3 km ad est di Milano. Il centro dell'insediamento è definito da una strada anulare, al cui interno il terreno è rialzato e raccordato alle strade con rampe erbose e gradinate. Qui hanno sede tutti i principali servizi di supporto alle esigenze dei residenti.

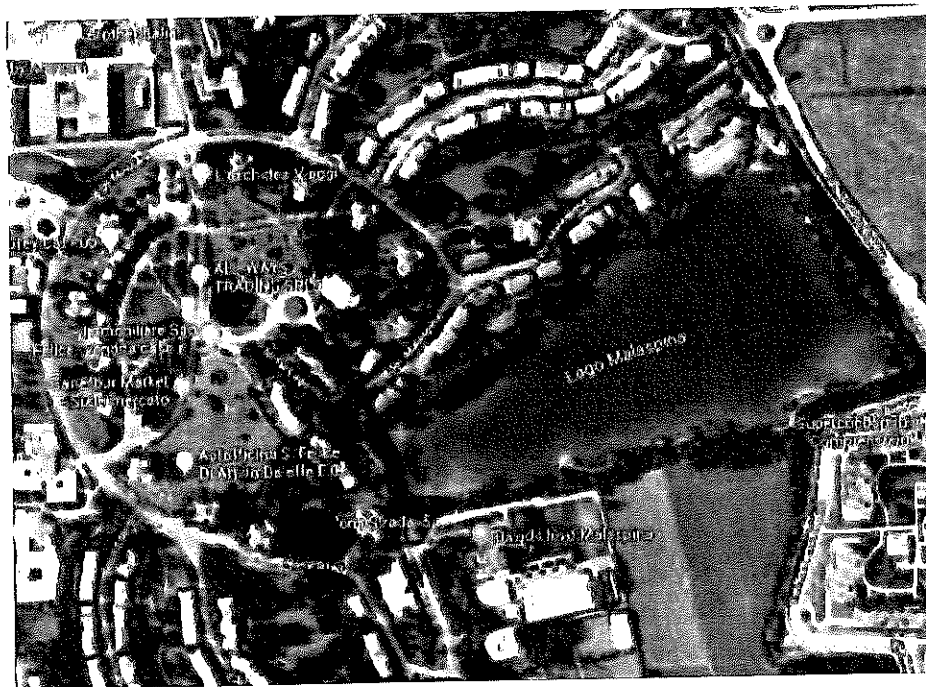
Area urbanistica: Il territorio su cui sorge è di 600 000 metri quadrati, di cui 423 000 di giardini, 11 000 di edifici pubblici, 35 000 di giochi all'aperto, 50 000 di strade e parcheggi, 75 000 di edifici per abitazione (case, torri, ville). Notevole è la presenza di aree verdi (oltre 30.000 alberi).

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali e commerciali. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: Il territorio di Segrate è attraversato in direzione est-ovest dal tracciato della ex-S.P. 103 "Cassanese" e della S.P. 14 "Rivoltana" ed in direzione nord-sud dalla S.P. 160 "Mirazzano-Vimodrone". La stazione di Segrate è servita dalle linee S5 e S6 del servizio ferroviario suburbano di Milano. Il comune di Segrate è attraversato da diverse corse di trasporto su gomma gestite dalla società ATM (Linee 39,55, 73, 923, 924, 925), dalla società STAR Lodi (linea 965) e dalla società Milano Sud Est trasporti (linea Z402).

Il quartiere San Felice è collegato da linee automobilistiche con Milano, Pioltello, Peschiera Borromeo, Cernusco sul Naviglio, Segrate (e la sua stazione ferroviaria servita dalle linee S5 e S6).

Servizi offerti dalla zona: Il Centro commerciale San felice è provvisto di un supermercato Carrefour (già Billa ed ex Standa aperta nel 1971), ufficio postale, banche, farmacia, chiesa, biblioteca, cinema, bar, pub, locali, ristoranti e pizzerie, un laboratorio di restauro di mobili, ottico e negozi di vario genere. San Felice, grazie al piazzale del Centro Commerciale, rimane una delle frazioni di Segrate più fomite di negozi e luoghi di ritrovo.



3. STATO DI POSSESSO:**Identificativi corpo: A+B+C**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 17/04/2019 alla presenza del custode nominato [REDACTED] e del sig. [REDACTED] esecutato, procedendo ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di vivere nell'immobile e che la sig. ra [REDACTED] è deceduta.

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 11/03/2019, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome dei debitori quali *danti causa*.

(Ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5- Certificato di famiglia esecutati e certificato di morte Sig. ra [REDACTED] all. N.1)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 27/07/2015, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, con estrazione di note, per nominativi e per immobili, alla data del 22/05/2019, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

Iscrizione a Milano 2: in data 14/03/2007 ai nn. 38294/8997 relativa ad **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** costituita con atto a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Muggiò (MI) in data 21/02/2007, Rep n. 5095/2742 a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI) cf. [REDACTED], a carico di [REDACTED] e [REDACTED] per quota di ½ ciascuno, gravante sulla quota di 1/1 degli immobili in oggetto, correttamente identificati.

Importo capitale: € 273.200,00

Importo complessivo: € 546.400,00

Tasso interesse annuo 5,33%

Durata anni 20

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - **Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/06/2015** rep. n. 24115 promosso da [REDACTED] con sede in MILANO (MI) cf. [REDACTED] **Trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59586/39536** contro gli esecutati, [REDACTED] e [REDACTED] per quota di ½ ciascuno, gravante sulla quota di 1/1 degli immobili in oggetto,

correttamente identificati.

Note: la Sig. ra [REDACTED] è deceduta in data 24/01/2012.

(Duplo Nota di Trascrizione del Pignoramento, all. N.1)

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto al certificato notarile in atti.

4.3 Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri):

Situazione Condominiale, Spese Scadute, Eventuali Problematiche

Immobili facenti parte del "Condominio Torre 5" e del Condominio "Centrale San Felice".

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, [REDACTED], e all'amministrazione del Condominio Centrale San Felice, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, le spese medie condominiali annue, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

Si riporta la situazione debitoria degli immobili con il "Condominio Torre 5," come da comunicazione mail con allegati (ai quali si rimanda) ricevuti dall'amministratore in data 23/05/2019, e con il Condominio "Centrale San Felice", come da comunicazioni mail con allegati (ai quali si rimanda) ricevuti dall'amministratore in data 16/05/2019, come segue:

CONDOMINIO TORRE 5

Spese scadute:

L'amministratore, alla data del 23/05/2019, riporta quanto segue:

"L'ammontare delle spese condominiali insolute (appartamento e autorimessa) per l'anno 2018 ammonta ad € 2.572,14, per l'anno in corso (2019) lo scaduto ammonta ad € 1.073,06. La rata della gestione straordinaria per la sostituzione dell'impianto autoclave ammonta ad € 416,34. Il totale dello scaduto ad oggi ammonta ad € 4.061,54, il 15/07 ed il 15/10 scadranno la terza e quarta rata dell'esercizio 2019. "

Spese di gestione:

Spese medie annue per l'appartamento: € 2.263,22 circa (come indicate dall'amministratore).

Spese medie annue box: € 133,23 circa (come indicate dall'amministratore).

TOT. spese medie biennio: Euro 4.792,90

Millesimi proprietà appartamento: 29,19 (come indicati dall'amministratore).

Millesimi proprietà box: 1,89 (come indicati dall'amministratore).

Si allega il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda.

(comunicazioni mail + Regolamento di Condominio e copia APE ricevuti dall'amministrazione, all.

N.5)

CONDOMINIO "CENTRALE SAN FELICE"

Spese di gestione:

Spese medie annue Gestione Ordinaria: € 1.082,00 circa (come indicate dall'amministratore).

Spese medie annue Gestione Calore: € 1.781,49 circa (come indicate dall'amministratore).

TOT. spese medie biennio: Euro 5.726,98

Si allega il Regolamento del Condominio "Centrale San felice" alla cui lettura si rimanda.

(comunicazioni mail + allegati e Regolamento del Condominio "Centrale San felice" ricevuti dall'amministrazione, all. N.5)

Attestazione Prestazione Energetica:

box e cantina: naturalmente esente dagli obblighi

Appartamento:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Centralizzato, è risultato dotato, a seguito di consultazione al CEER, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica (già ACE).

L'immobile è risultato registrato al Catasto Energetico come di seguito specificato: Codice identificativo 15205000210-09 valido dal 09/07/2009 sino al 09/07/2019 secondo termini di legge. Classe C - 79,2 kWh/mqa

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 27/07/2015, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, con estrazione di note, per nominativi e per immobili, alla data del 22/05/2019, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

██████████, ██████████, dalla società "██████████" per compravendita con atto a rogito Notaio Dott. ██████████ di Muggiò (MI) in data 21/02/2007 n.5094/2741 di rep., trascritto a Milano 2 in data 14/03/2007 ai nn. 38293/20297.

Al Quadro "D" della Nota quanto segue:

"LA VENDITA, CONVENUTA A CORPO E NON A MISURA, E' STATA FATTA ED ACCETTATA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI LE PORZIONI IMMOBILIARI SI TROVANO, SI POSSIEDONO E SI HA DIRITTO DI POSSEDERE DALLA SOCIETA' VENDITRICE, CON ESONERO DELLA STESSA DA OGNI RESPONSABILITA' PER QUALSIASI TITOLO O CAUSA E DALL'OBLIGO DI EFFETTUARE ULTERIORI OPERE DI ULTIMAZIONE, MIGLIORIE, MANUTENZIONE, ADEGUAMENTO DI IMPIANTI, ANCHE SE NON CONFORMI A LEGGE, CON TUTTI I RELATIVI ANNESSI E CONNESSI, ADIACENZE E PERTINENZE, ACCESSIONI, USI, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NULLA ESCLUSO E RISERVATO ALLA SOCIETA' VENDITRICE ED IN PARTICOLARE CON LE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA' (INDICATE NELL'ART. 4 DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E NELLE RELATIVE ALLEGATE TABELLE MILLESIMALI), SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO CO PLESSO URBANISTICO NONCHE' DEI SINGOLI EDIFICI DEL QUALE LO STESSO SI COMPONE, TALI PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE E CON TUTTI I DIRITTI (IVI COMPRESI QUELLI AI SERVIZI COMUNI), COMPROPRIETA', OBBLIGHI, ONERI

E DIVIETI DERIVANTI DAI TITOLI DI PROVENIENZA, DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E DA QUANT'ALTRO CITATO NELL'ART. 2 DELL'ATTO. PER IL PREZZO PAGATO E QUIETANZATO DI EURO 273.200,00 (DUECENTOSETTANTATREMILA-DUECENTO), EX ART. 1 COMMA 497 DELLA LEGGE N. 266/2005, COME MODIFICATO DALL'ART. 1 COMMA 309 DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2006 N. 296, LA BASE IMPONIBILE E' STATA DETERMINATA IN EURO 79.216,83 (SETTANTANOVEMI-LADUECENTOSEDICI E CENTESIMI OTTANTATRE)."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(copia conforme atto reperita in Conservatoria e nota di trascrizione, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

6.2.1. Alla " [REDACTED] la piena proprietà dei beni è pervenuta dalla " [REDACTED] [REDACTED] per compravendita con atto a rogito Notaio dott. [REDACTED] di Milano (MI) in data 23/12/2005 rep. 469012/68259, trascritto a Milano 2 in data 30/12/2005 ai nn. 199716/102214

Osservazioni al certificato notarile in atti: nel certificato notarile in atti viene semplicemente riportato che: "non risulta reperibile nell'archivio informatizzato dei Registri Immobiliari la nota di trascrizione del titolo di acquisto della società " [REDACTED] nel certificato non sono neanche riportati gli estremi del suddetto titolo.

La scrivente, ai fini della continuità delle trascrizioni, ha provveduto a rinvenire il titolo di provenienza in Conservatoria, previa richiesta e visione dello stesso presso l'Archivio cartaceo; pertanto:

6.2.2. Alla " [REDACTED] quanto in oggetto pervenne dalla società [REDACTED] [REDACTED] per compravendita con atto a rogito Notaio dott. [REDACTED] di Milano (MI) in data 29/01/1976 rep. 1064384/11103, trascritto a Milano 2 in data 03/02/1976 ai nn. 4482/3702.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto della presente è stato edificato in data posteriore al 1 settembre 1967, in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici Tecnici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presso l'ufficio Edilizia del Comune di Segrate:

- Nulla Osta per esecuzioni lavori edili pratica n. 128/72 relativa alla Torre n. 5 rilasciata in data 20/07/1973 alla [REDACTED] per le seguenti opere. "Costruzione di un edificio a 9 piani destinati uno ad uffici e 8 ad abitazioni, e un piano terreno destinato ad atrio, impianti e cantine; oltre a n. 42 box interrati";
- Licenza di Abitabilità del 11/12/1975 -Pratica n. 128/72- rilasciata dal Comune di Segrate alla [REDACTED];
- Concessione in Sanatoria n. 915/85 rilasciata dal Comune di Segrate in data 1 settembre 1997 (domanda di condono presentata al Comune di Segrate in data 5 giugno 1986, protocollo generale n. 15365 relativamente a modifiche interne alle Torri 5 e 7).

(Istanza Accesso atti Nulla Osta per esecuzioni lavori edili pratica n. 128/72 relativa alla Torre n. 5 del 20/07/1973 + stralcio tipi grafici significativi; Licenza di Abitabilità del 11/12/1975 per la Torre 5-Pratica n. 128/72; Concessione in Sanatoria n. 915/85 rilasciata dal Comune di Segrate in data 1 settembre 1997 (domanda di condono presentata al Comune di Segrate in data 5 giugno 1986, protocollo generale n. 15365 relativamente a modifiche interne alle Torri 5 e 7)+ stralcio tipi grafici significativi- all. N.3- Pratiche edilizie)

7.1 Conformità edilizia, catastale e urbanistica:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3]

Alla data del sopralluogo (17/04/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 21/06/2006 ed ai tipi

grafici allegati ai titoli edilizi, a meno della rimozione delle porte, con relativi falsi telai, tra il corridoio di ingresso ed il soggiorno e tra il disimpegno e la cucina.

Il futuro aggiudicatario potrà provvedere quindi, con una semplice opera di falegnameria, al riposizionamento delle suddette porte con falso telaio in quanto il locale ingresso/soggiorno non soddisfa i rapporti aeroilluminanti richiesti dal vigente Regolamento Edilizio e la zona cottura non è regolarmente disimpegnata dal bagno.

Costi stimati indicativi Euro 2.000,00.

Identificativo corpo: B

Cantina [C2]

Alla data del sopralluogo (17/04/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 03/07/2006 ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi.

Identificativo corpo: C

Box [C6]

Alla data del sopralluogo (17/04/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 23/07/1975 ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi.

Il fabbricato, di cui sono parte i beni in oggetto, è azzonato, secondo il PGT di Segrate, in Aree B6.3- Quartiere San Felice – Edifici a prevalenza residenziale

8-Descrizione - calcolo della consistenza

Gli immobili oggetto di esecuzione sono situati nel complesso immobiliare sito in Comune di Segrate, località San Felice, denominato "Complesso Urbanistico San Felice" (o "Condominio Centrale San Felice") costituito da un intero isolato posto tra la Strada Anulare e la Piazza Centro Commerciale, comprendente quattro edifici a torre pluripiano, a prevalente destinazione residenziale ("Torri 3, 4, 5 e 6"), quattro edifici ad uso autorimesse di un solo piano fuori terra con aspetto di seminterrato ("Autorimesse Torri 3, 4, 5 e 6") e quattro corpi di fabbrica pluripiano ("Centro commerciale Torri 3, 4, 5 e 6") a destinazione commerciale (negozi ed uffici), oltre ad un'ampia area scoperta destinata a passaggi, cortili e giardini.

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel fabbricato "Torre 5", edificio composto da un fabbricato a torre di dieci piani fuori terra con copertura piana ed un fabbricato ad uso autorimesse di un solo piano fuori terra (con aspetto di seminterrato), oltre ad un'ampia area scoperta in comproprietà con il fabbricato al civico 7, destinata a passaggi, cortili e giardino.

L'appartamento, con accesso da vano scala comune dotato di doppio ascensore, è identificato con il n. di interno 28 e posto al piano sesto del fabbricato, con tripla esposizione su aree a verde e copertura boxes (mappali 158 e 126) ed è risultato composto, al momento del sopralluogo, da un ingresso di immissione al locale giorno, due disimpegni, due camere, due bagni (attrezzato con lavabo, vaso bidet e vasca quello finestrato e con lavabo, vaso e box doccia quello di servizio cieco), una cucina abitabile ed un balcone. Altezza interna netta mt. 3,10 circa. Si riporta, per completezza di informazione, che la luce netta dei vani porta dei bagni è di 0,655 mt.

Il deposito/cantina, identificato con il n. di interno 28, è ubicato al piano terra della "Torre 5" con accesso interno dal fabbricato; il vano ha pavimenti in battuto di cemento, pareti a blocchetti di cemento e porta metallica. Altezza interna netta mt. 2,58 circa.

Il box, identificato con il n. di interno 22, è ubicato al piano terra della "Torre 5" con accesso pedonale dall'interno del fabbricato e carraio tramite cancello di primo ingresso in ferro ad anta automatizzata da Via San Felice nona Strada. Il box ha pavimenti in battuto di cemento, pareti a blocchetti di cemento e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale. Altezza interna netta mt. 2,45 circa; altezza interna netta sotto serranda mt. 1,98 circa.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.6.

8.1- Caratteristiche descrittive unità immobiliare Sub. 756:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma con alcune finiture datate.

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

Plafoni (componente edilizia):	finitura: intonaco + mani di pittura condizioni: nella norma
Pareti (interne):	finiture: intonaco + mani di pittura condizioni: nella norma seppur con alcune porzioni necessitanti di nuova imbiancatura
Rivestimento (componente edilizia):	in piastrelle di ceramica; ubicazione: cucina e bagni condizioni: sufficienti seppur datate
Pavim. Interna	in piastrelle di ceramica di vario genere; ubicazione: cucina, camere, disimpegni e bagni condizioni: nella norma nelle camere e disimpegni; sufficienti seppur datate nei bagni ed in cucina materiale: in parquet a listelli ubicazione: ingresso e soggiorno condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: doppia e singola anta a battente materiale: serramenti in legno + pvc con vetri doppi + zanzariere; condizioni: buone
Infissi interni:	tipologia: ad anta singola a battente in legno condizioni: nella norma
Porta di primo ingresso:	tipologia e materiale: di tipo blindato pannellata in legno laminato su entrambe le facce condizioni: nella norma
Impianti: Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia Condizioni: pare a semplice vista non a norma; certificazioni non rinvenute: si consiglia pertanto verifica
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari e lavello
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: Centralizzato

Termico (impianto):	tipologia: Centralizzato; diffusori: caloriferi dotati di valvole termostatiche e ripartitori; condizioni: nella norma
Condizionamento (impianto):	assente
Rivestimento facciate (componente edilizia):	Facciate e balconi: in calcestruzzo a vista con piastrelle di gres smaltate bianco negli sfondati; condizioni: sufficienti seppur con porzioni necessitanti di manutenzione
Portone di ingresso al fabbricato:	tipologia e materiale: anta a battente in alluminio anodizzato e vetro Condizioni: nella norma
Cancello carraio di ingresso al fabbricato:	tipologia e materiale: anta in ferro automatizzata Condizioni: nella norma
Portineria centrale:	presente
Ascensore doppio:	presente
Video-Citofono (impianto):	presente
Stato di conservazione interna del bene:	Nella norma con alcune finiture datate
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	Nella norma seppur con porzioni di facciata necessitanti di manutenzione

8.2 - Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 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 (DPR n. 138 del 23/03/1998 ed ex UNI 10750/2005) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda mq circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda mq circa
Unità P.6	sup lorda di pavimento	107,00	100%	107,00
balcone	sup lorda di pavimento	9,00	30%	2,7
		116,00		109,7
				Arrot. 110,00

Note: tenuto conto della tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo (tolleranza del 2/4 %), ininfluyente ai fini della stima. Si ricorda che il bene viene valutato a corpo e non a misura.

8.3- Caratteristiche descrittive deposito- sub.257:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Pareti (interne):	finitura: blocchetti di cemento condizioni: nella norma
-------------------	--

Pavim. Interna materiale: in battuto di cemento
condizioni: nella norma

Porte: tipologia: a battente in alluminio
condizioni: nella norma

Stato di conservazione
interna del bene: nella norma

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: Nella norma seppur con porzioni di facciata necessitanti di manutenzione

8.4 - Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" 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 (DPR n. 138 del 23/03/1998 - ex UNI 10750/2005).

Il deposito di circa 6 mq viene valutato a corpo.

8.5- Caratteristiche descrittive box- sub.10 mapp.124:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Pareti (interne): finitura: blocchetti di cemento
condizioni: nella norma

Pavim. Interna materiale: in battuto di cemento
condizioni: nella norma

Porte: tipologia: serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale
condizioni: nella norma

Stato di conservazione
interna del bene: nella norma

Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni: Nella norma seppur con porzioni di facciata necessitanti di manutenzione

8.6 - Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" 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 (DPR n. 138 del 23/03/1998 - ex UNI 10750/2005).

Il box di circa 15 mq viene valutato a corpo.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto: dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno 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.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona, borsino immobiliare.it, compravendite recenti nel medesimo fabbricato;

- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 2° semestre 2018 piazza di Segrate: Suburbana/SAN FELICE

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena 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 LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa mq	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3	110,00	€ 2.400,00	€ 264.000,00
C/2		a corpo	€ 3.500,00
C/6		a corpo	€ 20.000,00
			€ 287.500,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- VALORE LOTTO UNICO € 287.500,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e di eventuali differenze costi/oneri di sanatoria -€ 14.375,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 2.000,00
- Spese condominiali MEDIE per il biennio come fornite dagli amministratori (condominio e supercondominio) -€ 10.519,88

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni € 260.605,12

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni - LIBERO

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 27 maggio 2019

L'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;
Certificato di famiglia esecutati e Certificato di morte del 2012 della Sig. ra [REDACTED]

Allegati N.2

Copia conforme Atto di provenienza reperita in conservatoria, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.

Allegati N.3

Schede catastali, visure catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa

Allegati N.3 – Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti Nulla Osta per esecuzioni lavori edili pratica n. 128/72 relativa alla Torre n. 5 del 20/07/1973 + stralcio tipi grafici significativi; Licenza di Abitabilità del 11/12/1975 per la Torre 5- Pratica n. 128/72; Concessione in Sanatoria n. 915/85 rilasciata dal Comune di Segrate in data 1 settembre 1997 (domanda di condono presentata al Comune di Segrate in data 5 giugno 1986, protocollo generale n. 15365 relativamente a modifiche interne alle Torri 5 e 7) + stralcio tipi grafici significativi.

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 per nominativi e per immobili mediante servizio di consultazione telematica + Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti;
Pendenze condominiali e Regolamento di Condominio ricevuti dagli amministratori;
Copia APE ricevuta dall'Amministratore

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti