

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

RG. 381/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Segrate via Delle Regioni n°38

Esperto alla stima: Arch. Rossana Terzaghi E-mail: arkterzaghi@studioarkterzaghi.it

Custode: Avv. Pancrazio Timpano – tel. 02-45480569 E-mail: avv.pancraziotimapano@gmail.com

INDICE SINTETICO**Dati Catastali**Beni in **Segrate (MI)** via Delle Regioni n°38**Corpo A**

Appartamento al P1

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 27, particella 88, subalterno 702,

indirizzo Via Delle Regioni n.°38 scala F, piano 1,

categoria A/3, classe 3, vani 4,5, rendita € 395,09

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Non c'è conformità tra la planimetria catastale ed il sopralluogo effettuato.**Stato occupativo**

In sede di sopralluogo erano presenti gli

hanno dichiarato che l'unità immobiliare

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

100/100 nuda pro

50/100 usufrutto

50/100 usufrutto

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 221.016,06

da occupato: l'appartamento è occupato dalla S (to).

LOTTO 001

(Appartamento)

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

In Comune di **Segrate (MI)** via Delle Regioni n.38 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto camera da letto, soggiorno, cucina, un bagno, un ripostiglio e un grande terrazzo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla qu

quota di 50/100 di us

Identificati al catasto

I. B)

Intestati:

100/100 nuda pro

39L

50/100 usufrutto

50/100 usufrutto

dati identificativi appartamento:

foglio 27, particella 88, subalterno 702,

indirizzo Via Delle Regioni n.° 38 piano 1,

categoria A/3, classe 3, vani 4,5, rendita € 395,09 superficie catastale mq 81

Dati derivanti da: certificato notarile – (allegato atti Avv. Nabissi)

1.3. Coerenze

Confini dell'appartamento:

cortile mapp. 90, proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi

1.4. 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 (MI)

Fascia/zona: Semicentrale/LAVANDERIE - REDECESIO - MARCONI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: commerciali, Farmacia, Biblioteca, Scuola pubblica, Centro Sportivo.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus su via Delle Regioni, via Milano, via Abruzzi.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,5km SP103

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. B)

Il complesso immobiliare è formato da due corpi sfalsati con i rispettivi vani scala ed è così

composto: un piano terra commerciale, cinque piani fuori terra e un piano cantinato. La facciata

intonacata è caratterizzata da un alternarsi di balconi e finestre a ogni piano.

- struttura: mattoni pieni e pilastri in c.a.;
- facciate: tinteggiatura color verde oliva,
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra e parapetto in ferro;
- ascensore: un ascensore in acciaio rivestito internamente con una lamiera ondulata;
- portineria: presente, dal lunedì al sabato dalle ore 09.00 alle 13.00.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. B)

Abitazione di tipo economico, posta al piano 1, composta da soggiorno, cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio e un ampio terrazzo.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: tinteggiate di bianco; piastrelle di ceramica in bagno fino ad H = 2.20 m ed in cucina fino ad H= 1.80 m;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica 33x33 cm color grigio in bagno e beige tinta in cucina, lastre di marmo beige 50x25 cm nel disimpegno e soggiorno, e marmo palladiana color crema in camera da letto;
- infissi esterni: in pvc bicolore color bianco all'interno e testa di moro all'esterno con tapparelle di plastica e zanzariere;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno e vetro per il bagno e in legno per gli altri locali;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,02 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone condizioni.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona sud ovest di Segrate, al confine con il quartiere Lambrate di Milano, commerciale e residenziale in prossimità del laghetto di Redecesio.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

CIS non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/07/2021 alle ore 15.00, l'immobile era occupato dalla

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (**all. D**):

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

4.2. Precedenti prop

- dal 2004 al 2006
- Dal 1991 al 2004
- Dal 1993 al 2004

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Luca Saverio Felice Romanelli in Milano alla data del 20/05/2021, implementata dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. A**) alla data del 08/10/2021 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

- Misure Penali
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso
Nessuna

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 03/11/2006 - Registro Particolare 41642 Registro Generale 168302

Pubblico ufficiale BENETTI GIANFRANCO Repertorio 20697/3837 del 30/10/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore

contro M

Importo i

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

ISCRIZIONE del 27/04/2009 - Registro Particolare 9450 Registro Generale 50612

Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 5920/68 del 22/04/2009

IPOTECA LEGALE A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 NUM.602

contro di usufrutto

Importo di un ca

Ipoteca legale

ISCRIZIONE del 05/10/2009 - Registro Particolare 26172 Registro Generale 130821

Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 13998/68 del 29/09/2009

IPOTECA LEGALE A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

con di ½ di usufrutto

Importo fonte di un capitale

Ipoteca legale

ISCRIZIONE del 22/10/2009 - Registro Particolare 28376 Registro Generale 141600

Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 15229/68 del 20/10/2009

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

contro l' [redacted] /1 d [redacted]
Importo [redacted] di ur [redacted]

Ipoteca legale

ISCRIZIONE del 25/11/2010 - Registro Particolare 34091 Registro Generale 143958
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 18905/68 del 19/11/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

contro [redacted] /1 [redacted]
Importo [redacted] di [redacted]

• **Pignoramento**

TRASCRIZIONE del 20/05/2021 - Registro Particolare 48820 Registro Generale 71588
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3992 del 29/03/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

contro l' [redacted] proprietà [redacted] del [redacted]
Condominio [redacted] 3 c [redacted]

- Altre trascrizioni [redacted]
- Nessuna [redacted]

5.3. Eventuali note/osservazioni

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Placanica s.a.s. di D. Placanica & C. con sede in Segrate (MI) che ha fornito le informazioni che seguono (**all. C**).

Esiste un supercondominio per disciplinare i rapporti di comunione del complesso residenziale (12 edifici) di via delle Regioni – Segrate relativo alle spese di riscaldamento (centrale termica), impianti di fognatura, di illuminazione esterna, impianti idrici, spazi esterni.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Millesimi per il condominio proprietà: 3027/1000;

- generali 25.85/1000;
- ascensore 44.93/2000;

Millesimi per il supercondominio proprietà: 2.42/80.40;

- generali 2.46/95.56;
- riscaldamento della proprietà 2.70/89;
- riscaldamento generali 2.52/103.10

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 settembre 2020 al 31 agosto 2021 e che le somme

sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020 / 2021: € 709,83

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 8.077,08

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 561,40

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

Allegato C regolamento del supercondominio per divieti sulle aree comuni

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare non è accessibile ai soggetti diversamente abili poiché l'accesso al corpo ascensore avviene tramite rampa con cinque gradini sprovvista di servoscala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Segrate (MI) in *B4 – Edifici a torre con individuazione indici urbanistici di isolato (all. G)* e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

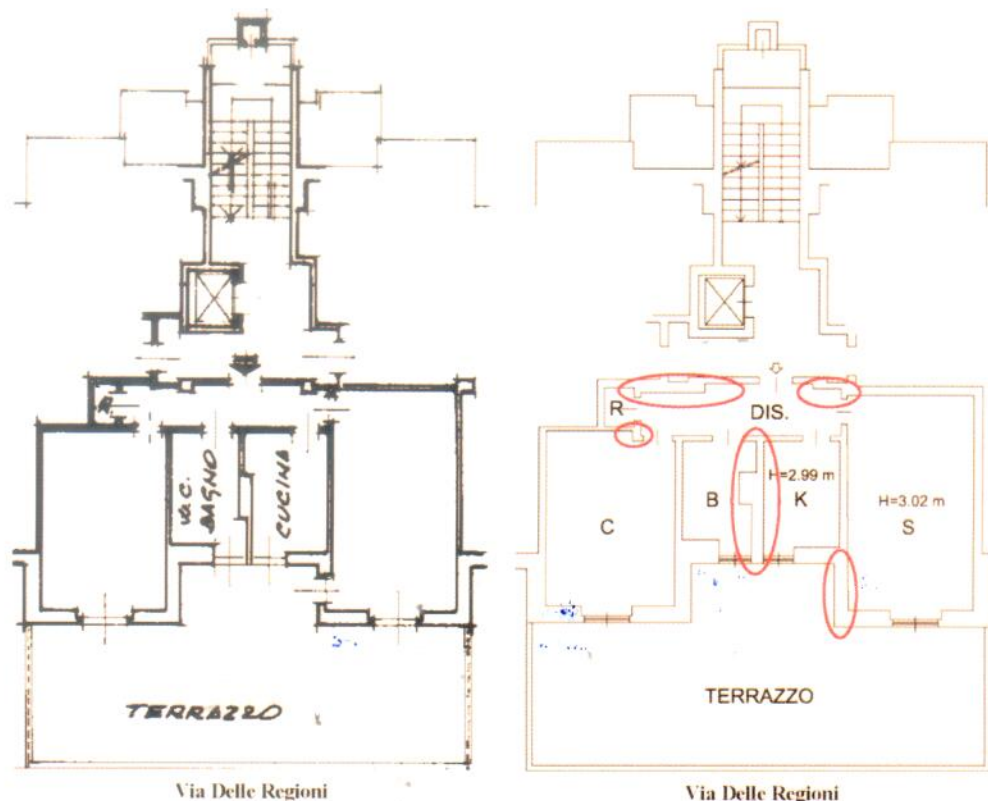
L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno

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

- 28/06/1968 prot.n.8976 Pratica di Costruzione Edile n.237/68;
- 03/06/1969 Nulla Osta per Esecuzione lavori edili n.237/68;
- 02/12/1971 prot.n.15378 Denuncia di Opere Edili – domanda per il rinnovo del nulla osta edilizio del 03/06/1969 n.237/68;
- 29/09/1971 prot.n.12221 Denuncia di Opere Edili Variante – variante al progetto approvato in data 03/06/1969 n.237/68 con rilascio di nulla osta;
- 23/02/1972 nulla osta per esecuzione lavori edili n.237/68;
- 27/06/1972 prot.n.9645 Permesso di Abitabilità pratica n.237/68;
- 28/07/1981 Autorizzazione di Abitabilità pratica n.237/68;
- 01/04/1986 prot.n.9364 Concessione in Sanatoria n.632.



7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme rispetto alle ultime planimetrie reperite in Comune.

Difficoltà rilevate:

- Nel soggiorno è stata chiusa una finestra;
- Nel bagno è presente una nicchia che doveva essere nella cucina;
- Nella camera è presente una piccola rientranza vicino al ripostiglio;
- Nel corridoio di ingresso i pilastri non sono in aggetto.

Costi per regolarizzazione edilizia:

- Cila in sanatoria sanzione: € 1.000;
- Accatastamento tasse catastali: € 50.00
- Tecnico incaricato per pratica edilizia e accatastamento (docfa) € 1.500

Costo totale: € 2.550,00

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale.

La planimetria del 1986 non risulta aggiornata ad oggi.

È necessario procedere con un nuovo accatastamento a seguito di pratica edilizia in sanatoria.

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:

Media moltiplicazione coefficienti riduttivi = 0,85

Valore di stima stato normale A3 = 3.400 €

Area locale lorda = 81.43 mq

Valore unitario = 3.400 € x 0,85 = 2.890€/mq

Valore immobile = 2.890,00 x 81.43 = 235.332,70 €

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione economica	A3	81.43 mq	€ 2.890,00	€ 235.332,70

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 1 € **235.332,70**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi € 11.766,64

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 2.550,00

Prezzo base d'asta lotto 01 al netto delle decurtazioni LIBERO: € **221.016,06**

Prezzo base d'asta lotto 01 al netto delle decurtazioni OCCUPATO: non ricorre il caso

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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

Il sottoscritto Arch. Rossana Terzaghi 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 14/10/2021

l'Esperto Nominato
Arch. Rossana Terzaghi

ALLEGATI

- A. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecare;
- B. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, e relativa planimetria catastale e di rilievo;
- C. Debiti condominiali;
- D. Dichiarazione agenzia delle Entrate;
- E. Dichiarazione Anagrafe;
- F. Pratiche edilizie;
- G. PGT;
- H. Invio perizia alle parti;