

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1128/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**
in sostituzione della Dott.ssa Simona Caterbi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Segrate (Mi)
Via Abruzzi n. 7



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in: Segrate (Mi) – Via Abruzzi n. 7

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 35, particella 87, subalterno 5

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari (non debitori)

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 102.000,00

da occupato: € -----



LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Appartamento posto al piano primo composto da ingresso/disimpegno, due locali, cucina, bagno e un balcone, con annessa **cantina** al piano cantinato, compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dello stabile nella misura stabilita dal Regolamento di Condominio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di:
di stato
all'atto dell'acquisto – dalla documentazione anagrafica reperita il debitore risulta di stato
Eventuali comproprietari (non debitori): nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Segrate (Mi) come segue: (all. 3)

Intestati: Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 35, part. 87, sub. 5**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 64 mq. (totale escluse aree scoperte 64 mq.), Rendita € 299,55.

indirizzo: Via Abruzzi n. 7 piano 1-S1.

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 22.02.2018 protocollo n. MI0076021 in atti dal 22.02.2018 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 20507.1/2018);
- 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.

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- dell'appartamento: cortile comune, vano scala con vano ascensore, altra u.i., cortile comune, cortile comune su Via Abruzzi;
- della cantina: corridoio comune, altra u.i., altra u.i., corridoio comune.



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

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è stato indicato il nominativo del debitore anziché : come indicato nella visura storica, nell'atto di provenienza, nella documentazione anagrafica e nell'atto di intervento dell'Agenzia delle Entrate) anche se il C.F. è il medesimo, come anche osservato nella certificazione notarile.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Segrate è un Comune della città metropolitana di Milano in Lombardia, posto a circa 13/14 km. ad est del capoluogo lombardo, con una superficie di circa 17,50 kmq. per una popolazione di circa 36.000 abitanti; confina con i comuni di Milano, Vimodrone, Pioltello e Peschiera Borromeo; i quartieri di Segrate sono Segrate Centro, Rovagnasco, Milano Due, Redecesio (dove si trova l'immobile oggetto della procedura), Lavanderie, Villaggio Ambrosiano, Mulini, Santa Monica, Novegro, Tregarezzo e San Felice; le altre località segratesi sono Milano Oltre, Zona Industriale Marconi e Linate Aeroporto (suddiviso fra i comuni di Milano, Segrate e Peschiera Borromeo).

Fascia/zona: Semicentrale/LAVANDERIE-REDECESIO-MARCONI.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti diversi istituti scolastici, tra cui alcuni asili nido, 10 scuole dell'infanzia (9 statali e 1 paritaria), 7 scuole primarie (statali), 3 scuole secondarie di primo grado (statali), 1 scuola secondaria di secondo grado (paritaria), inclusi 3 istituti comprensivi, che raggruppano scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, oltre un polo dell'Università Statale di Milano che ha sede in Via F.lli Cervi; il municipio si trova lontano dall'immobile; nel Comune è presente l'ospedale San Raffaele (in parte sul territorio di Milano); sono inoltre presenti diverse aree a verde pubblico, tra cui il Parco agricolo Sud Milano, il Parco Europa, il CentroParco e il Parco dell'Idroscalo, dove si trova un piccolo lago artificiale costruito nel 1930 (lungo 2,5 km, largo fino a 450 m e con un totale di 150.000 m³ di acqua, in parte sotto Peschiera Borromeo), originariamente pensato come aeroporto per idrovolanti e oggi dedicato alla pratica degli sport acquatici, dove sono state ospitate rassegne di livello internazionale; alle spalle dell'immobile oggetto della procedura troviamo il Laghetto di Redecesio, un quadrato d'acqua, proveniente dal Naviglio Martesana, dalle dimensioni di poco superiori a 200 metri per lato, con le sponde in terra battuta, parte integrante del centro sportivo della Fondazione ATM, dove si pratica lo sport della pesca; dal punto di vista socio-culturale sul territorio di Segrate è presente la Biblioteca Comunale (strutturata con una sede centrale in Segrate centro e alcune sedi decentrate situate nei quartieri di Milano Due, Redecesio, San Felice, Novegro, Rovagnasco), sette centri civici, due auditorium, la tensostruttura Palasegrate, nella località segratese di Milano Oltre, ed il Parco Esposizioni di Novegro, che si trova interamente nel territorio di Segrate, presso l'omonima frazione; dal punto di vista commerciale sono presenti 9 farmacie e 1 parafarmacia, supermercati, negozi al dettaglio, ristoranti/pizzerie, bar, pub, oltre ad alcuni centri commerciali presenti sulle strade provinciali limitrofe; la città di Segrate è caratterizzata da un considerevole numero di società sportive di diverso tipo quali calcio (la Città di Segrate -che comprende le ex Accademia Segrate calcio e A.C. Segrate- la USR Segrate e la Fulgor), basket (la Gamma basket Segrate), rugby, pallavolo, pallacanestro, nuoto, pallanuoto.



to, canoa/kayak, canottaggio e judo (la A.S.D. Judo Club Segrate si è aggiudicata dal 2001 al 2007 per 7 anni consecutivi il titolo di società campione regionale in base ai punti guadagnati nel ranking regionale dai suoi atleti nelle competizioni); alcune società hanno raggiunto una certa notorietà grazie alle loro prestazioni sportive, tra le tante i maggiori successi sono stati conseguiti dal Volley Segrate 1978, dall'Idroscalo Club (tra le società più importanti di canottaggio, canoa e kayak in Italia) e dall'As Rugby Milano; molte grandi aziende hanno scelto Segrate per la sua posizione strategica, tra cui Mediaset, IBM, Symantec, Arnoldo Mondadori Editore (sede progettata dall'architetto brasiliano Oscar Niemeyer), TeleTu, 3M e Lexmark; nei pressi del territorio comunale vi è altresì la Stazione meteorologica di Milano Linate.

Principali collegamenti pubblici: la stazione di Segrate (tecnicamente una fermata, in quanto trattasi di struttura senza presidio e senza servizi) è stata inaugurata nel maggio 2003 nell'ambito dei lavori di quadruplicamento della tratta Milano-Treviglio della ferrovia Milano-Venezia; la fermata è servita dalle linee S5 (Treviglio-Milano-Gallarate-Varese) e S6 (Treviglio-Milano-Novara) del servizio ferroviario suburbano di Milano, che attraversano la città di Milano (collegamento con le linee della metropolitana milanese M1-M2-M3-M5) e passano dalla nuova fiera di Rho; la cittadina è inoltre collegata con i comuni limitrofi e con Milano tramite una rete di autobus di linea - autolinee gestite da ATM (39-55-73-923-924-925), STAR Lodi (965) e Milano SudEst trasporti (Z402); dall'ospedale San Raffaele parte un collegamento con la M2 fino alla fermata di Cascina Gobba; l'Aeroporto di Milano-Linate, il sesto aeroporto italiano per numero di passeggeri, è suddiviso fra i comuni di Milano, Segrate e Peschiera Borromeo.

Collegamento alla rete autostradale: il territorio di Segrate è compreso tra le 2 strade ex statali 11 Padana Superiore (a nord, situata tra Milano e Vimodrone) e 415 Pallese (a sud, situata tra Peschiera Borromeo e Mediglia) ed è attraversato in direzione est-ovest dal tracciato della SP 103 Cassanese e della SP 14 Rivoltana, nonché in direzione nord-sud dalla Strada provinciale 160 Mirazzano-Vimodrone; lo svincolo autostradale più prossimi alla cittadina è quello di Via Cassanese/Rombon sulla A51 Tangenziale Est Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Stabile ad uso civile abitazione di quattro piani fuori terra, oltre ad un piano terrazzo ed un piano seminterrato, costruito negli anni '60 del secolo scorso:

- struttura verticale: pilastri in c.a. e tamponamento in mattoni pieni e malta di cemento; struttura orizzontale: travi in c.a. e solai in laterizio armato di tipo precompresso;
- facciate: intonaco tinteggiato di colore verde acqua e rosso mattone in corrispondenza del corpo scale;
- accesso: cancello pedonale e cancello carraio in ferro di colore marrone;
- scala interna: a rampa rettilinea con gradini in c.a. e rivestimento in marmo tipo bianco di carrara; pianerottoli in marmette di colore grigio;
- ascensore: presente (non a servizio dell'immobile oggetto della procedura e non accessibile ai portatori di handicap);
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Appartamento posto al piano primo, composto da ingresso/disimpegno, due locali, cucina, bagno e un balcone.



- esposizione: tripla;
- pareti: tinteggiate o rivestite in ceramica in cucina (colore marrone) e nel bagno (colore azzurro) fino ad h. 1.80 m c.ca;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore bianco/grigio (ingresso/disimpegno e due locali), di colore azzurro (bagno) e di colore marrone (cucina); in piastrelle antigelive di colore grigio sul balcone;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato oro e vetro camera; tapparelle in pvc di colore rosso mattone;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tipo tanganika con apertura a battente o scorrevole;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: condominiale con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas – modello Vaillant - installato nel locale cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa – ribassamento parte del disimpegno h. 2.25 m.;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

Cantina al piano cantinato.

- esposizione: nessuna;
- pareti: non tinteggiate;
- pavimenti: battuto di cemento;
- porta d'accesso: in legno con chiavistello;
- imp. elettrico: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,50 circa;
- condizioni generali della cantina: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Periferica a traffico moderato con diversi parcheggi.

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

Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10.02.2022 alla presenza del custode giudiziario, l'Avv. Mara Calemo, dell'esecutato, _____ e del cognato di quest'ultimo, _____, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è rinvenuto che l'immobile risulta "occupato" dal debitore, _____, come confermato dalla documentazione anagrafica reperita **(all. 7)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano **(all. 8)**.

4 PROVENIENZA (all. 9)**4.1. Attuali proprietari**

_____ in forza di atto di compravendita a firma Notaio _____ di Paullo Repertorio n. 59980 del 30.09.1987 registrato a Lodi Atti Privati il 20.10.1987 al n. 486 serie 2V e trascritto il 28.10.1987 al Reg. Gen. n. 76358 e Reg. Part. n. 54710.

A/c

4.2. Precedenti proprietari

- _____ si è fusa mediante incorporazione nella _____ con atto di fusione a rogito _____ Rep. n. 50644/2172 del 22.07.1986 registrato a Lodi il 06.08.1986 al n. 3344 e trascritto a Milano 2 il 09.09.1986 al Reg. Gen. n. 60849 e Reg. Part. n. 4455.
- _____ con atto a rogito Dott. _____ Rep. n. 55858/14522 del 30.12.1957 registrato a Milano il 15.01.1958 al n. 25373 vol. 119 acquistava in Comune di Segrate un appezzamento di terreno distinto al mapp. 194 del Catasto Terreni e al mapp. 222 del Catasto Urbano.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Avv. Marco Galletti Notaio in Perugia alla data del 27/10/2021, implementata dall'acquisizione dell'atto di compravendita e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano alla data del 14/12/2021 **(all. 10)** si evince:



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

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

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria iscritta il 02.04.2008 al Reg. Gen. n. 43264 e Reg. Part. n. 10273 derivante da contratto di mutuo ipotecario a rogito Notaio Milano Repertorio n. 23754 Raccolta n. 7979 del 20.03.2008 registrato a Milano 4 il 01.04.2008 al n. 7120
a favore di

contro

Importo ipoteca € 148.000,00 di cui € 74.000,00 di capitale (durata 15 anni)

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Ipotecche giudiziali

- iscritta il 04.10.1996 al Reg. Gen. n. 76884 e Reg. Part. n. 15066 derivante da Decreto Ingiuntivo – Pretura di Milano Rep. n. 6374/96 del 27.09.1996

- iscritta il 05.12.1996 al Reg. Gen. n. 91930 e Reg. Part. n. 18736 derivante da Decreto Ingiuntivo – Pretore Rep. n. 1939 del 29.11.1996

- iscritta il 12.05.1997 al Reg. Gen. n. 33603 e Reg. Part. n. 7954 derivante da Decreto Ingiuntivo – Pretura Rep. n. 8880/5041 del 27.03.1997

L'esperto evidenzia che le suddette ipoteche giudiziali sono presenti nell'ispezione ipotecaria reperita, ma non risultano indicate nella certificazione notarile in atti.

Ipoteca legale iscritta il 27.05.2015 al Reg. Gen. n. 49875 e Reg. Part. n. 8519 derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) Rep. n. 6745/6815 del 22.05.2015

a favore di



contro

Importo ipoteca € 47.913,88 importo capitale € 23.956,94.

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 10.12.1996 Repertorio n. 24238 trascritto il 26.10.1998 al Reg. Gen. n. 84421 e Reg. Part. n. 60680 - Tribunale Civile Penale –

contro

a favore di

Importo atto di precetto Lire 20.757.715

L'esperto evidenzia che il suddetto pignoramento è presente nell'ispezione ipotecaria reperita, ma non risulta indicato nella certificazione notarile in atti.

Pignoramento del 14.10.2021 Repertorio n. 14276 trascritto il 22.10.2021 al Reg. Gen. n. 149339 e Reg. Part. n. 101464

contro

a favore di

Importo atto di precetto **€ 67.574,29**

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Altro (atti di intervento: nessun costo di cancellazione)**

Ricorso per intervento di

: contro

: – Importo € 62.182,52

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato _____ con sede in Segrate (Mi) –
e-mail: _____ che ha fornito le in-
formazioni che seguono **(all. 11)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

- proprietà (appartamento + cantina): 70,80/1000

- riscaldamento (appartamento): 75,30/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo anno 2020/2021: € 2.067,76

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo anno 2021/2022: € 2.102,73

Totale spese condominiali non pagate al 31.01.2022: € 2.139,50 (di cui € 1.235,33 anno 2020/21 + € 904,17 anno 2021/2022)

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile per €....
nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non presenti.

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

Regolamento di Condominio.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali, per la presenza di una rampa di scale priva di ascensore per accedere all'appartamento oggetto della procedura (piano primo), e all'interno dell'immobile, per la presenza di un locale bagno non accessibile ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 1 servoscala (dal piano terra al piano primo) e per l'adattabilità del locale bagno è pari a € 10.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Dall'atto di provenienza al debitore, lo stabile ad uso civili abitazioni di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura risulta realizzato dalla _____ in forza di Licenza Edilizia pratica n. 7/1958 rilasciata dal Comune di Segrate in data 29.07.1958 e che il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 14.05.1960.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta così azionato dal vigente PGT del Comune di Segrate: Zone B - Ambiti prevalentemente residenziali - B4 - Edifici a torre con individuazione indici urbanistici di isolato

Livelli di sensibilità paesistica: sensibilità paesistica media - tutela del contesto (luoghi di azioni progettuali per la ridefinizione dello spazio pubblico)

Pericolosità sismica locale areale: Z4a Zone di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi; Aree a pericolosità sismica locale: ambiti di approfondimento di secondo livello; Classe di fattibilità geologica: 3R1b Fattibilità con consistenti limitazioni (aree a rischio idraulico moderato)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Zona A - Vincolo curve isofoniche di rispetto aeroportuale - Servizi esistenti: alle spalle elementi d'acqua (Laghetto di Redecesio – area di trasformazione pubblica)



Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: il Comune di Segrate rilasciava Autorizzazione di Abitabilità in data 14.05.1960.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: dal punto di vista urbanistico l'appartamento è conforme alle prescrizioni del PGT vigente del Comune di Segrate.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

- Licenza Edilizia pratica n. 7/1958 del 29.07.1958;
- Autorizzazione di Abitabilità del 14.05.1960 – Rif. Pratica n. 7/58;
- Certificato di collaudo delle strutture in cemento armato del 20.02.1960.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria relativa alla Licenza Edilizia n. 7 del 29.07.1958.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- l'appartamento è frazionato in maniera differente (modifiche che risalgono presumibilmente all'epoca della costruzione): non presenta tre locali, bensì due locali oltre servizi, in quanto un locale è stato annesso ad un'altra unità immobiliare e la relativa parete di confine si presenta spostata, ossia come continuazione di quella del bagno, e dunque il disimpegno ha una superficie inferiore; l'ingresso all'appartamento risulta spostato, ossia la parete è la continuazione di quella dell'ascensore, così che lo stesso ha superficie maggiore, in quanto comprende una parte del pianerottolo comune;

- disimpegno: presenza di un ribassamento (h. 2,25 m.) con soppalco in corrispondenza degli ingressi ai locali bagno e camera; l'accesso al terzo locale è stato chiuso, come sopra indicato;

- cucina: il varco di comunicazione tra i locali cucina/soggiorno/pranzo è stato chiuso con una parete; in corrispondenza della parete di confine con l'ascensore, è presente un ringrosso del muro;

- soggiorno/pranzo - modifica esterna: sul muro perimetrale la porta/finestra e la finestra sono invertite, ossia la porta/finestra che si apre sul balcone è, entrando nel locale, la seconda;

- locale camera da letto - modifica esterna: sul muro perimetrale la finestra e la porta/finestra sono invertite, ossia la porta/finestra che si apre sul balcone è, entrando nel locale, la seconda.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati e che l'immobile non risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene vigenti nel Comune di Segrate, in quanto il locale cucina, essendo privo di porta, non è correttamente disimpegnato dal locale bagno.

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia/urbanistica, in merito alla cantina, in quanto nell'unica planimetria reperita, relativa alla fognatura al piano seminterrato, non sono presenti le suddivisioni delle cantine.

Sono/non sono sanabili:

- le modifiche interne sono sanabili mediante presentazione della pratica edilizia in sanatoria, nella quale dovranno essere correttamente indicati/rettificati i confini dell'appartamento, come da stato di fatto visionato, oltre che indicata la cantina; per quanto concerne le modifiche esterne di facciata (finestre e/o porte/finestre) l'esperto non si pronuncia sull'eventuale ottenimento dell'autorizzazione da parte



dell'amministrazione comunale.

Costi stimati: € 2.700,00.

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 05.07.1972.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

- disimpegno: presenza di un ribassamento (h. 2,25 m.) con soppalco in corrispondenza degli ingressi ai locali bagno e camera;
- cucina: il varco di comunicazione tra i locali cucina/soggiorno/pranzo è stato chiuso con una parete; in corrispondenza della parete di confine con l'ascensore, è presente due ringrossi del muro, uno dei quali contenente gli impianti;
- presenza di un balcone a servizio dei locali soggiorno/pranzo e camera da letto, che hanno ciascuno una porta/finestra di accesso, anziché una finestra.
- soggiorno/pranzo: il muro perimetrale esterno, sul lato corto del locale, è stato indicato graficamente in maniera errata, in quanto deve avere larghezza pari a m. 4,00 (come da progetto edilizio).

Al sopralluogo la cantina risultava conforme alla planimetria catastale del 05.07.1972.

Sono/non sono regolarizzabili:

- le modifiche interne sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale, nella quale dovranno essere correttamente indicati gli accessi dalle parti comuni.

Costi stimati: € 300,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO				
appartamento	mq.	62,79	100%	62,79
balcone	mq.	6,12	50%	3,06
PIANO CANTINATO				
cantina	mq.	2,50	30%	0,75
		71,4		66,6
		mq. lordi		mq. commerciali



9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione (all. 13)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari:

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Segrate (Mi)

Fascia/Zona: Semicentrale/LAVANDERIE-REDECESIO-MARCONI

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.500,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4 / prezzo max. 5 (Euro/mq x mese)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi:

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Segrate (Mi)

Zona: Centro

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 1.900,00 (Euro/mq)

Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 mq c.ca non arredati:

valore di locazione – canone annuo min. € 100,00 / max. 120,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con balcone (piano 1) e cantina (piano cantinato)	A3	66,6	€ 1.700,00	€ 113.220,00
				€ 113.220,00



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, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 001	€ 113.220,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.661,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
• Spese condominiali ordinarie insolute nell'anno solare in corso e nell'anno solare precedente	-€ 2.139,50
• Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative: - fornitura e posa di porta locale cucina	-€ 500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 101.919,50
arrotondato	€ 102.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso	€ 0,00

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:

nessuna.

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia a mezzo PEC al Creditore procedente e all'esecutato – indirizzo e-mail del cognato dell'esecutato (girolamo.panarello@gmail.com) presente durante il sopralluogo (**all. 14**).

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: 04/04/2022

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2) Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3) Visura storica per immobile
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria catastale
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Documentazione anagrafica
- 8) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9) Atto di provenienza
- 10) Ispezione ipotecaria
- 11a) Informazioni condominiali
- 11b) Regolamento di condominio
- 12a) Richiesta visura atti edilizi Comune di Segrate
- 12b) Pratiche edilizie reperite
- 13a) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
- 13b) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 14) Attestazione di invio alle parti della perizia

