
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 506/2021

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. GIACOMO PURICELLI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Comune di Segrate, Via Rivoltana n. 20

Appartamento posto al piano 1° (2° f.t.)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaio**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaio@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Segrate, Via Rivoltana n. 20

Categoria: **A4** [Abitazione popolare]

Dati Catastali: **foglio 32, particella 69, subalterno 52**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ e dalla sua famiglia, locatari dell'appartamento, Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione.

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione n. 9605 Serie 3T registrato a Milano 4 il 17.11.2016.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni del LOTTO

libero: Euro **86.505,73.**

LOTTO UNICO
BENI IN SEGRATE - VIA RIVOLTANA N. 20
 Appartamento posto al piano 1° (2° f.t.)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Segrate, Via Rivoltana n. 20, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da tre locali e servizi.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, nato in ~~XXXXXXXXXX~~

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ nata in ~~XXXXXXXXXX~~, c.f. ~~XXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dalle attestazioni di cancellazioni anagrafiche allegatae all'atto di pignoramento del bene emerge quanto segue:

- il Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ (debitore esecutato) risulta cancellato dalla popolazione residente in Comune di Segrate per mancato rinnovo di dimora abituale in data 25.08.2014;
- la Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ (debitrice esecutata) risulta cancellata dalla popolazione residente in Comune di Segrate per irreperibilità in data 8.06.2015.

(all. 01 - Attestazioni di cancellazione anagrafica allegatae al pignoramento)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Segrate come segue:

Intestato 1: ~~XXXXXXXXXX~~, proprietà di **1/2** in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~

Intestato 2: ~~XXXXXXXXXX~~, proprietà di **1/2** in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~

Dati identificativi: foglio 38, particella 69, subalterno 52.

Dati classamento: cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 75 m², totale escluse aree scoperte 75 m², rendita Euro 207,87

Indirizzo: Comune di Segrate, Via Rivoltana n. 20, piano 1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di

superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/08/2013 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2013 protocollo n. MI0417079 in atti dal 07/08/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 76650.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanizzato derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze

Enti comuni, appartamento di terzi, prospetto sulla via Rivoltana, altro appartamento di terzi.

(all. 02 - Visura storica per subalterno; all. 03 - Planimetria catastale; all. 04 - Estratto di mappa)

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

In Comune di Segrate

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA – IDROSCALO - NOVEGRO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 70 mt. circa dai bus - linee 73 e 923; a 900 mt. circa dal passante ferroviario - fermata Segrate.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 6 Km dallo svincolo della tangenziale Est di Milano (A51).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare si inserisce all'interno di più ampio complesso edilizio composto da edifici di due e tre piani fuori terra con cortile interno comune, accessibile da Via Rivoltana per mezzo di cancello carraio in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatica e di cancello pedonale in ferro con anta a battente. Il corpo di fabbrica di cui è parte il bene è composto da due piani fuori terra e le unità immobiliari risultano accessibili dal cortile comune; il piano primo dello stabile è raggiungibile per mezzo di scala esterna scoperta con accesso diretto dal cortile; un ballatoio esterno distribuisce le unità immobiliari al piano.

- struttura: muratura portante;
- solai: in laterocemento;
- copertura a falde con manto in tegole;
- balconi: ballatoio a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in ferro;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso pedonale al complesso condominiale: cancello in ferro con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio: cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatica;
- scale: rampa unica per accesso al ballatoio dal cortile comune;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti.

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Segrate, Via Rivoltana n. 20, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da cucina, soggiorno, due camere e un bagno. L'appartamento risulta accessibile per mezzo di porta blindata posizionata su ballatoio comune, raggiungibile dal cortile interno del complesso residenziale.

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a Nord e a Sud;
- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno ed anta a battente;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: persiane in legno con ante a battente;
- porte interne: in legno con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, in ceramica in bagno e in cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata in cucina e termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia destinata alla produzione di calore;
- impianto di climatizzazione: split in soggiorno con macchina di generazione installata sulla facciata del fabbricato rivolta verso il cortile comune;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca; è presente predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 2.94;

- condizioni generali: sufficienti.

2.4 Certificazioni energetiche: non rilevate.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 16.11.2021 alla presenza del custode giudiziario Notaio Maria Urti. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ e dalla sua famiglia, locatari dell'appartamento in forza di contratto di locazione n. 9605 Serie 3T registrato a Milano 4 il 17.11.2016 con validità fino al 30.11.2020 e tacitamente rinnovato fino al 30.11.2024.

3.2 Esistenza contratti di locazione

La scrivente segnala che, da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate – UT di Magenta – si è rilevata presenza di **contratto di locazione registrato presso l'UT di Milano 4 al n. 9605 Serie 3T stipulato il 17.11.2016 con validità fino al 30.11.2020.** Nella comunicazione ricevuta, corredata da interrogazione telematica, si specifica che il contratto in oggetto risulta concluso; tuttavia nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha visionato ed in seguito acquisito copia del contratto medesimo, ricevuto dal locatore, tramite il custode giudiziario.

Si precisa che tale contratto di locazione prevede la possibilità di tacito rinnovo dopo la prima scadenza, salvo inoltro di disdetta a mezzo di raccomandata al proprietario con preavviso di mesi 6. Da informazioni assunte nel corso del sopralluogo gli inquilini dichiaravano di non aver provveduto ad effettuare alcuna disdetta e che dunque il contratto è da considerarsi tacitamente rinnovato sino al 30.11.2024.

Il canone annuo di locazione dell'immobile è fissato in Euro 6.600,00 (di cui 1.000 di rimborso spese salvo conguagli) da pagarsi in rate mensili di importo pari ad Euro 550,00.

(all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta) ed interrogazione telematica;
all. 06 - Contratto di locazione n. 9605 Serie 3T del 17.11.2016)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, che fa stato fino al 7.06.2021 (all. 07), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da

parte della scrivente esperto (all. 08) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 09) valide fino al 14.12.2021, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

In forza di atto del Notaio Antonio Trezza di Milano in data 4.04.2007 n. 59909/13325 di repertorio, registrato a Milano 6 il 16.04.2007 al n. 6673 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 20.04.2007 ai nn. 59808/31930 a carico di Mainardi Maria e Permunion Marco.

(all. 08 - Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 (quota di usufrutto) di [REDACTED]

Proprietà per 1/1 (quota di nuda proprietà) di [REDACTED] dal 17.03.1999 al 20.04.2007

In forza di denuncia di successione in morte del Sig. [REDACTED] in data 17.03.1999 la quota di 1/2 di usufrutto si è riunita alla quota di 1/2 di usufrutto della Sig. [REDACTED]

Proprietà per 1/2 (quota di usufrutto) di [REDACTED]

Proprietà per 1/2 (quota di usufrutto) di [REDACTED]

Proprietà per 1/1 (quota di nuda proprietà) di [REDACTED] dal 4.12.1990 al 17.03.1999

In forza di atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso con scrittura privata in autentica del Notaio Paolo Setti di Milano in data 4.12.1990 n. 20282 di repertorio, registrato a Milano l' 11.12.1990 al n. 28506 serie 2V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 28.12.1990 ai nn. 100987/72281.

N.B.: Con l'atto sopra citato i Sig.ri Mainardi Maria e Permunion Sante trasferivano la quota intera della nuda proprietà al Sig. Permunion Marco riservandosi l'usufrutto generale vitalizio del bene per qua la quota di 1/2 ciascuno.

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Proprietà per 1/2 di Permunion Sante dal 24.04.1979 al 28.12.1990

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Italo Gentile di Milano in data 24.04.1979 n. 27987 di repertorio, registrato a Milano il 17.05.1979 al n.

24951, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 11.05.1979 ai nn. 27245/22544.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, che fa stato fino al 7.06.2021 (*all. 07*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente esperto (*all. 08*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 09*) valide fino al 14.12.2021, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 20.04.2007 ai nn. 59809/14968 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Antonio Trezza in data 4.04.2007 rep. nn. 59910/13326

a favore di Banca Popolare di Verona e Novara S.C.R.L. con sede a Verona, c.f. 03231270236

contro ~~_____~~

Importo ipoteca € 290.000,00 di cui € 145.000,00 di capitale.

Grava sulla quota di 1/1 del bene oggetto della presente.

Ipoteca giudiziale iscritta il 5.02.2004 ai nn. 14075/3402 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Trib. di Milano il 25.03.2003 rep. nn. 7754/2003

a favore di BNL S.P.A. con sede a Roma, c.f. 00651990582

contro ~~_____~~

Importo ipoteca € 4.023,68,00 di cui € 6.500,00 di capitale.

Grava per il diritto di NUDA PROPRIETA' sulla quota di 1/1 del bene oggetto della presente unitamente ad altri beni.

Dall'atto di compravendita del Notaio Antonio Trezza di Milano in data

4.04.2007 n. 59909/13325 di repertorio si evince che la parte venditrice si impegnava a cancellare a propria cura e spese l'ipoteca.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 5.05.2021 rep. 5902 trascritto il 27.05.2021 ai nn. 75522/51485 contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), c.f. 04938320266.

Pignoramento del 27.07.2006 rep. 86/2006 trascritto il 9.10.2006 ai nn. 153202/80192 contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Salvalaglio Natale; dall'atto di compravendita del Notaio Antonio Trezza di Milano in data 4.04.2007 n. 59909/13325 di repertorio si evince che tale pignoramento sia stato ordinato di cancellazione con provvedimento del Giudice dell'esecuzione in data 14.02.2007 - RGE n. 1099/06.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

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

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'immobile (all. 09) valide fino al 14.12.2021; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 07) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non risulta presente amministratore per lo stabile di cui è parte il bene oggetto di procedura esecutiva.

- 6.1 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevati
- 6.2 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Segrate in *"Ambiti prevalentemente residenziali – Tipologia residenziale mista"* oltre che in *"tessuto residenziale e funzioni compatibili"*; risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto accesso agli atti edilizi a mezzo PEC in data 4.10.2021 – PG. 38567 ed in data 22.10.2021 ha effettuato visura presso l'ufficio tecnico del Comune di Segrate.

(all. 10 – Richiesta di accesso atti del 4.10.2021)

Si segnala che le pratiche edilizie visionate nel corso della visura atti riguardano corpi di fabbrica estranei alla procedura esecutiva in oggetto.

In data 26.10.2021 la sottoscritta ha richiesto chiarimenti mediante mail all'ufficio competente e successivamente ha ricevuto comunicazione dal Comune di Segrate con la quale veniva informata che in merito alla richiesta atti d'archivio e successiva visura effettuata, ... **"anche a seguito di ulteriori ricerche, non abbiamo rinvenuto altra documentazione in merito al suddetto immobile. In particolare, non risultano conservati, né presso l'archivio di deposito né in quello storico del Comune di Segrate, atti di fabbrica dell'immobile di via Rivoltana 20, costruito presumibilmente negli anni 30 del secolo scorso"**.

Nella comunicazione ricevuta si rendeva altresì noto che ... **"gli atti edilizi sono conservati sistematicamente solo a partire dagli anni 50 mentre, per quanto riguarda il periodo precedente, è conservata solo della sporadica documentazione"**.

(all. 11 - Comunicazione Comune di Segrate del 26.10.2021 per irreperibilità atti originali)

La scrivente successivamente ha richiesto "consultazione atti cartacei catasto fabbricati" all'Ufficio Provinciale Milano – Territorio ed ha ottenuto prenotazione per prima consultazione per il **26.01.2022**, a seguito della quale ha ottenuto una seconda prenotazione per la consultazione dei fascicoli per il **2.02.2022**.

(all. 12 – Prenotaz appuntamenti presso l'Ufficio del Territorio per visura fascicolo)

In data 2.02.2022 effettuava verifica del fascicolo catastale mediante visura effettuata presso l'Ufficio del Territorio di Milano Via Daniele Manin 27, dove **appurava che l'unica planimetria d'impianto del fabbricato di via Rivoltana 20 a Segrate è datata 1940 ed è relativa al piano terreno e interrato;** tale planimetria non è rilasciabile in quanto rappresenta beni estranei alla presente procedura.

Tuttavia da quanto emerso è evidente che il fabbricato è di vecchia costruzione – senz'altro antecedente il 1° settembre 1967); la scrivente ha comunicato i risultati della ricerca (nonché gli atti di acquisto della porzione immobiliare interessata, antecedenti a quello a favore dei debitori), all'Ufficio tecnico SUE del Comune di Segrate, al fine di conoscere gli adempimenti necessari alla regolarizzazione della porzione pignorata; è tutt'ora in attesa di conoscere risposta dall'Ufficio.

La scrivente si riserva di integrare la presente relazione con la risposta del Comune di Segrate con indicazioni in ordine alle modalità di regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

(all. 13 – Richiesta inviata al Comune di Segrate SUE 11.01 e 3.02.22; all. 14 – Nota di trascr. a fav. Permunion Sante del 1979)

7.2 Conformità edilizia

La scrivente ribadisce che nel corso della visura atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Segrate non è stata rilevata alcuna pratica edilizia che attesti lo stato dei luoghi come rilevato nel corso del sopralluogo in data 16.11.2021. A seguito di reiterate richieste di contatto con gli uffici preposti, la sottoscritta, mediante colloquio con un responsabile dell'ufficio tecnico del Comune, ha appurato che, in mancanza di pratiche edilizie afferenti l'immobile (sia dell'originario impianto del fabbricato, sia relative a modifiche successive), la sanabilità dell'irregolarità rilevata sia possibile mediante l'applicazione dell'art. 34 comma 2 DPR 380/2001 (cosiddetta **procedura di fiscalizzazione dell'illecito edilizio**), come segue ... " Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

La scrivente non si può pertanto esprimere precisamente in merito ai costi da sostenere al fine della regolarizzazione urbanistica ed edilizia della porzione pignorata, in quanto il valore del costo di produzione dovrà eventualmente essere calcolato dal comune ove l'illecito è stato commesso; propone pertanto una riduzione del valore dell'immobile (oltre al 5% di prassi della sezione), pari all'8% del valore (si rinvia al paragrafo 9.4 "Adeguamenti della stima").

Al fine di segnalare le difformità riscontrate nel corso del sopralluogo si è tenuto conto di quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 12.12.1969.

Le difformità rilevate sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato, il cui costo si stima in un minimo di Euro 1.500,00 a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di Euro 1.000,00 fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati: **Euro 2.500,00 circa.**

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 12.12.1969. Le difformità riguardano la distribuzione interna dei locali, conseguente alla formazione di nuovi tavolati interni, al fine di realizzare:

- vano disimpegno tra il bagno e la camera matrimoniale;
- vano ripostiglio con accesso dalla camera;
- modifica dell'accesso al soggiorno dalla cucina, con chiusura di porta preesistente e posa di nuova porta;
- modifica dell'accesso all'unità immobiliare dal ballatoio esterno con chiusura della preesistente porta d'ingresso ed apertura di nuovo ingresso all'unità.

Regolarizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni. Presentazione n. 1 DOCFA (+ diritti catastali): **Euro 750,00.**

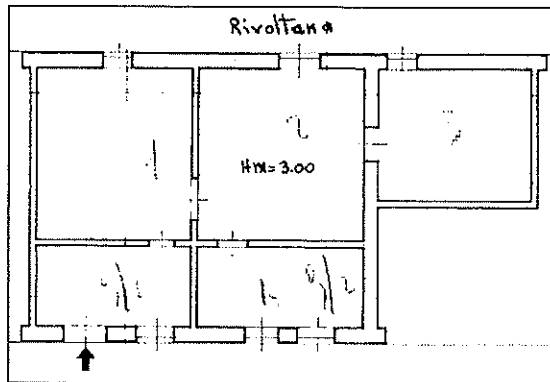


Fig. 1 - Planimetria catastale presentata il 12.12.1969

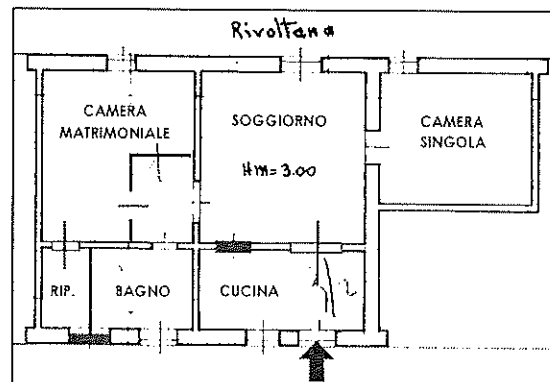


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 16.11.2021

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	71,15	100%	71,15
		71,15 mq. lordi		71,15 mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta 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. A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2021 – Comune di Segrate – Periferica/PERIFERIA – IDROSCALO - NOVEGRO - Codice zona: D1 – Microzona 4

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:

valore di compravendita da € 1.150,00/mq. a € 1.300,00/mq;

valore di locazione da € 3,8/mq x mese. a € 4,5/mq x mese.

- TeMA - 1° semestre 2021 – Comune di Segrate - Periferia

Quotazioni "appartamenti vecchi, (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita da € 1.450,00/mq. a € 1.750,00/mq.

valore di locazione annuo per "appartamenti residenziali di tipologia media di 70 m² circa non arredati" da € 100,00/mq . a € 120,00/mq.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4	71,15	€ 1.450,00	€ 103.167,50
				€ 103.167,50

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica un 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; la sottoscritta inoltre propone ulteriore riduzione pari all'8% per la rilevata carenza di pratiche edilizie e per eventuale sanabilità con la procedura della c.d. fiscalizzazione, regolata dall'art. 34 del d.p.r. n. 380 del 2001.

• VALORE LOTTO	€ 103.167,50
• Riduzione del valore del 13% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.411,78
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.250,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 86.505,73

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

Considerato che dall'analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate risulta che in Comune di Segrate – Periferica/PERIFERIA – IDROSCALO - NOVEGRO - Codice zona: D1 - i valori di locazione di abitazioni economiche in normale stato conservativo sono pari a un minimo di 3.8 ed a un massimo 4.5 Euro/mq x mese; considerato inoltre che la superficie lorda omogeneizzata dell'immobile è pari a mq. 71,15 risulta che il canone annuo congruo minimo è pari ad Euro 3.244,44 ed il massimo è pari ad Euro 3.842,10.

Pertanto il canone annuo indicato nel contratto di locazione n. 9605 Serie 3T del 17.11.2016 pari ad Euro 6.600,00 quale corrispettivo annuo, non risulta vile.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

Precisa di aver prestato giuramento in data 30.09.2021 (incarico dell'Ill.mo Giudice del 28.09.2021) e di avere iniziato le operazioni mediante accesso atti al Comune di Segrate in data 4.10.2021, con sopralluogo effettuato il 16.11.2021.

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.

Milano, 4 febbraio 2022

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie.

- all. 01 - Attestazioni di cancellazione anagrafica allegate al pignoramento;
- all. 02 - Visura storica per subalterno;
- all. 03 - Planimetria catastale;
- all. 04 - Estratto di mappa;
- all. 05 - Comunicazione agenz. entrate (UT Magenta) + Interrogazione telematica;
- all. 06 - Contratto di locazione n. 9605 Serie 3T del 17.11.2016
- all. 07 - Certificazione notarile in atti;
- all. 08 - Atto di provenienza;
- all. 09 - Ispezioni ipotecarie;
- all. 10 - Richiesta di accesso atti del 4.10.2021 ;
- all. 11 - Comunicazione Comune di Segrate del 26.10.2021 per irreperibilità atti originali;
- all. 12 - Prenotaz appuntamenti presso l'Ufficio del Territorio per visura fascicolo;
- all. 13 - Richiesta inviata al Comune di Segrate SUE 11.01 e 3.02.22;
- all. 14 - Nota di trascr. a fav. Permunion Sante del 1979.