



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1797/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio Via Pascoli n.43 - Segrate (MI)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Simonetta Scirpo

CUSTODE:
Avv. Luca Perata

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. MAURIZIO NOBILE

CF: NBLMRZ77P24H827X
con studio in MILANO (MI) Via Lattanzio, 9
telefono: 0283424990
fax: 0283424990
email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it

fiscale , per il complessivo importo di euro 173.923,20 (centosettantatremilanovecentoventitrè virgola venti), a garanzia di mutuo dell'importo i euro 115.948,80 (centoquindicimilanovecentoquarantotto virgola ottanta) per la durata di anni 23 (ventitrè) di cui all'atto ricevuto dal notaio di San Giuliano Milanese Massimo Milone il giorno 26 ottobre 2010 n. 37928/4677 di repertorio;

- Pignoramento Immobiliare trascritto a Milano 2 il giorno 25 luglio 2017 con nota nn. 93440/60122, a favore di “ ” con sede in Segrate, codice fiscale ‘ e contro “t codice fiscale

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: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 700,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.400,00

Ulteriori avvertenze:

Tale immobile è amministrato dallo Studio Cesaretti (Amministratore Giovanni Parente).

Le spese condominiali comunicate allo scrivente sono le seguenti:

- Spese di gestione annua € 700 euro
- Spese insolute in arretrato e non pagate al momento della perizia 3.248,51 euro
- Non esistono spese straordinarie deliberate dall'amministratore di condominio

Per tali motivi nell'ottica di vendere il bene in asta giudiziaria verranno decurtati dal valore finale di perizia 2 anni di spese condominiali (anno in corso ed anno precedente) quantificabili in 1.400 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A tutto il giorno 18 ottobre 2017, gli enti immobiliari in oggetto risultano di proprietà del signor

come meglio si evince dalla seguente cronistoria secondo le ultime risultanze catastali:

1. Prima del ventennio gli enti immobiliari in oggetto erano nella titolarità dei signori:

- _____ nato a Milano il giorno 31 luglio 1959, codice fiscale _____ per il iritto di nuda proprietà;
- _____ nata a Fiesco il giorno _____ codice fiscale _____ per il diritto di usufrutto;

ai quali i rispettivi diritti pervennero, a parte di maggior consistenza, in forza di titoli anteriori al ventennio;

1. In forza della morte della predetta _____ avvenuta in Mede in data 30 (trenta) maggio 2010 (duemiladieci), il diritto di usufrutto a lei spettante si è consolidato alla nuda proprietà;
2. In forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio di San Giuliano Milanese Massimo Milone il giorno 26 ottobre 2010 n. 37927/4676 di repertorio, registrato a Milano 4 atti telematici il giorno 3 novembre 2010 al n. 6154 serie 1T e trascritto a Milano 2 il giorno 4 novembre 2010 con nota nn. 134676/79876, gli enti immobiliari in oggetto passavano a _____ atto.

Osservazioni:

prima del ventennio gli enti immobiliari in oggetto erano identificati a parte del subalterno 502, di originari vani catastali 4;

in forza di denuncia di variazioni per divisione presentata all'U.T.E. di Milano il giorno 15 ottobre 2002 al n. 779725 di protocollo, il subalterno 502 veniva soppresso originando i subalterni 710, di vani catastali 4, 711 e 712;

in forza di denuncia di variazione per divisione presentata all'U.T.E. di Milano il giorno 21 aprile 2006 al n. MI0260712 di protocollo, il subalterno 710 veniva soppresso originando i subalterni 720 e 721, di vani catastali 2;

in forza di denuncia di variazione per divisione presentata all'U.T.E. di Milano il giorno 23 marzo 2009 al n. MI0238224 di protocollo, il subalterno 721 veniva soppresso originando i subalterni 722 in oggetto e 723.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica si è fatto accesso agli atti al Comune di Segrate in via I Maggio, in data 03/01/2018 e a seguito di tale richiesta si attesta quanto segue:

Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili prot. n.2856 del 13/06/1957: presentazione del progetto di capannone e palazzina per uffici ed abitazione custodi per denuncia opere edili, a nome del proprietario della costruzione

Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 42/1957, del 26 ottobre 1957: vista la domanda del _____ autorizzazione alla costruzione di un capannone e palazzina per uffici e abitazione.

Domanda per ottenere il permesso di abitabilità del 24/10/1958: richiesta del permesso di abitabilità per la suddetta abitazione.

Autorizzazione di abitabilità n. 42/1957 del 01/12/1959: visti i verbali d'ispezione in data 4/9/1959 dell'ufficiale sanitario _____ a ciò delegato dai quali risulta che la costruzione della casa urbana e capannone di proprietà del _____ è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 26/10/1957. Il Sindaco autorizza l'abitabilità della casa sopra descritta per tutti gli effetti di legge.

Denuncia di inizio attività n. 34796 del 20/06/2005: si comunica l'esecuzione, presso l'immobile di Segrate in via Pascoli n.43, identificato al N.C.E.U. al foglio 47, mappale 84, le opere di divisione dell'appartamento in due unità immobiliari.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al sopralluogo avvenuto in data 12/02/2018, con il custode Avv. Luca Perata, oltre a fabbro e forza pubblica, l'unità immobiliare si presenta difforme rispetto alla situazione edilizia, mentre lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale.

Irregolarità rilevate:

- da sopralluogo e da planimetria catastale, risulta che l'appartamento non è conforme al progetto presentato al comune, in quanto è stato realizzato un allargamento del bagno.

Per tali motivi la situazione edilizia NON CONFORME, situazione catastale CONFORME.

Per regolarizzare tale situazione occorre presentare pratica edilizia in sanatoria (costi stimati circa 1000 euro).

Tali costi verranno detratti dal valore finale di perizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - da sopralluogo e da planimetria catastale, risulta che l'appartamento non è conforme al progetto presentato al comune, in quanto è stato realizzato un allargamento del bagno.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in Sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFORMITÀ**

BENI IN SEGRATE VIA GIOVANNI PASCOLI 43, QUARTIERE NOVEGRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEGRATE Via Giovanni Pascoli 43, quartiere Novogro, della superficie commerciale di **34,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Compendio immobiliare sito in Segrate (MI) in Via Giovanni Pascoli n. 43 e precisamente:

Appartamento composto da un locale inteso come unico spazio soggiorno con angolo cottura e servizi con antibagno e balcone, posto al secondo piano di una palazzina senza ascensore.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 84 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Pascoli n.43, piano: 2, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vano scale comuni e parti comuni, appartamento di altra proprietà, appartamento di altra proprietà e cortile comune, cortile comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 1,5 km	ottimo		
tangenziale distante 5 km	buono		
ferrovia distante 5 km	al di sopra della media		

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media		
esposizione:	al di sopra della media		
luminosità:	nella media		
panoramicità:	nella media		
impianti tecnici:	nella media		
stato di manutenzione generale:	pessimo		
servizi:	nella media		

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche interne appartamento:

Pavimento: piastrelle in gres porcellanato (condizioni scarse, a causa dello stato di abbandono e trascuratezza dell'immobile)

Porta ingresso: porta in legno blindata (condizioni sufficienti)

Finestre: vetro doppio e telaio in pvc (condizioni sufficienti)

Porte interne: in legno a singolo battente (condizioni sufficienti)

Da una ricerca effettuata all'interno del Catasto Energetico www.cened.it, **RISULTA DEPOSITATO** un Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di valutazione.

CLASSE ENERGETICA:



[268.04 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15202-000178/10 registrata in data 22/04/2010

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	34,00	x	100 %	=	34,00
Balcone	3,00	x	30 %	=	0,90

Totale:	37,00	34,90
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione e' stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il piu' probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetusta' in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si e' preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nelle zona di riferimento.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi piu' probabili delle abitazioni civili economiche nella zona considerata sono compresi tra i 1350 euro/mq e i 1700 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1450 euro/mq e i 1950 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le caratteristiche di manutenzione dell'unita' immobiliare oggetto di perizia si e' ritenuto congruo utilizzare il valore medi tra i due listini, arrotondato per difetto pari a di 1600 euro/mq. Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Milano zona limitrofa all'appartamento, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,90 x 1.600,00 = **55.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprieta'): € 55.840,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 55.840,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in questione e' stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il piu' probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetusta' in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si e' preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nelle zona di riferimento.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi piu' probabili delle abitazioni civili economiche nella zona considerata sono compresi tra i 1350 euro/mq e i 1700 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1450 euro/mq e i 1950 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le caratteristiche di manutenzione dell'unita' immobiliare oggetto di perizia si e' ritenuto congruo utilizzare il valore medi tra i due listini, arrotondato per difetto pari a di 1600 euro/mq. Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Milano zona limitrofa all'appartamento, osservatori del

mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	34,90	0,00	55.840,00	55.840,00
				55.840,00 €	55.840,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.840,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.742,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.400,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 698,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

data 14/03/2018

il tecnico incaricato
Ing. MAURIZIO NOBILE

SEZIONE III CIVILE (ESECUZIONI IMMOBILIARI)

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 1797/2017

G.E.: Dott.ssa Simona Simona Caterbi

Promossa da: Condominio Via Pascoli n.43 – Segrate (MI)

c/o Avv. Simona La Mura – C.so di Porta Romana n.54 – Milano (MI)

Contro: (quota di 1/1 bene personale)



INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Cel. 349/84.33.115 – mail: ing.maurizio.nobile@gmail.com
Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano n° A 24088
Albo Certificatori Energetici regione Lombardia n° 8083
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12298



Con riferimento al provvedimento del G.E. Dott.ssa Simona Caterbi (verbale di udienza del 05/01/2021) si redige la presente integrazione di perizia (perizia del 14/03/2018) per aggiornare il valore del bene pignorato eseguito per l'immobile sito in Segrate (MI) in Via Giovanni Pascoli n. 43 e precisamente:

Appartamento al piano secondo composto da un locale inteso come unico spazio soggiorno con angolo cottura e servizi con antibagno e balcone, censito al N.C.E.U. del Comune di Segrate come segue:

- Foglio 47, mappale 84, subalterno 722, via Giovanni Pascoli n.43, piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 2, rendita catastale euro 175,60.

Attualmente il compendio immobiliare è intestato a _____ (quota di 1/1 bene personale).

Da ricerche effettuate su:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nelle zona di riferimento.

si evince che ad Agosto 2021 per gli immobili residenziali in vendita hanno avuto un aumento di circa 5% rispetto ad Agosto 2020

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Segrate ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2021.

Ricordando che:

- Il bene pignorato ha una consistenza di 34,90 mq
- Il valore di stima nel 2018 era di 1.600 €/mq
- Il bene è insito in condominio di condizioni economiche
- Il bene necessita di manutenzione e/o ristrutturazione

Alla luce degli incrementi di prezzo del valore degli immobili sopra descritti, si ritiene congruo valutare l'immobile oggetto di stima 1.800 €/mq



Pertanto il valore più probabile di mercato attualizzato alla data odierna è di:

Valore superficie principale: $34,90 \times 1.800,00 = \text{€ } 62.820,00$

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.820,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.820,00**

NOTA 1: Si fa presente che quanto qui indicato (costi di eventuali pratiche di sanatoria) è il risultato di una ricerca presso gli uffici Tecnici competenti: si tratta cioè di una stima approssimata redatta sulla base dei documenti in possesso dello scrivente. Lo specifico progetto e la relativa pratica in sanatoria sarà cura del tecnico incaricato dal futuro acquirente. Ciò significa che i costi indicati per regolarizzare l'abuso segnalato (spese di progetto, sanzioni e monetizzazioni) devono intendersi approssimati e che gli importi esatti dovranno essere determinati, previo un approfondito confronto con i tecnici comunali, al momento della presentazione della pratica, sulla base anche delle leggi in quel momento vigenti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

NOTA 2.: Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.



Dott. Ing. NOBILE MAURIZIO
Via Lattanzio, 9 – 20137 Milano
Tel. e Fax 02/83.42.49.90

Il sottoscritto Perito Estimatore Ing. Maurizio Nobile deposita il presente INTEGRAZIONE DI PERIZIA alla relazione di stima restando a disposizione per eventuali integrazioni e chiarimenti.

Milano, li 21 settembre 2021

Il Perito Estimatore
(Ing. Maurizio Nobile)

4

Firmato Da: ESPOSITO STEFANIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ba20c0a4d56929e3cccec50a340a1e92

Cel. 349/84.33.115 – mail: ing.maurizio.nobile@gmail.com
Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano n° A 24088
Albo Certificatori Energetici regione Lombardia n° 8083
Albo CTU Tribunale di Milano n° 12298

