

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 438/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa C. Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare (residenziale) con accessori
in Segrate (MI), Via D. Alighieri, 5 (già Via Rivoltana,65)



Arch. Stefania Lucchini
Via Rosmini 5/C- 20015 Parabiago (MI)
Tel.e Fax +39 03311745013 - Cell.+39 3476415553
e-mail: archstefanialucchini@libero.it - pec: stefania.lucchini@archiworldpec.it
albo Architetti Lodi n.254 albo periti Tribunale N. 1007

INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in **Segrate, Via Dante Alighieri n.5 , scala C, piano 5-**
Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico].
Dati Catastali: foglio N. **40** particella N. **42** subalterno N.**94**

Corpo B

Beni in **Segrate, Via Dante Alighieri n.5 , piano S1-**
Categoria: **C/2** [centine/depositi].
Dati Catastali: foglio N. **40** particella N. **11** subalterno N.**91**

Stato occupativo

Corpo A: LIBERO

Corpo B: LIBERO

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo: A-B non accessibile

Creditori Iscritti Ipotecari

OMISSIS

Comproprietari

Nessuno

Misure Penali

nessuna

Continuità delle trascrizioni

SI

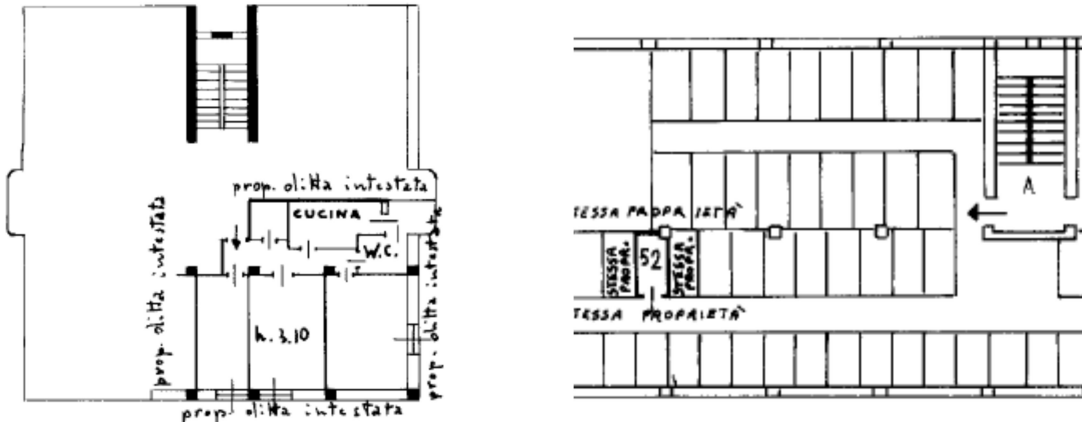
Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 52.200,00

da occupato: € XXXXXXXX

LOTTO001

(unità immobiliare –residenziale-con accessori)

APPARTAMENTO PIANO PIANO 5 CON CANTINA AL PIANO INTERRATO IN CORPO STACCATO**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Segrate (MI) via D. Alighieri n. 5 (già Via Rivoltana 65), trattasi attualmente di UNITA' IMM.RE posta al piano 5°, composta da tre locali con locale cottura, un servizio ed accessori.

Presente in abbinamento all'unità un vano cantina in altro stabile

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 66,90 (1)**

(1) per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di:
OMISSIS nato a Mugnano di Napoli il 24.11.1957 CF=OMISSIS

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Segrate (MI) come segue:

Intestati:

OMISSIS Proprietà 1/1

dati identificativi: fg.40, part. 42, sub.94

dati classamento: categoria A3; classe 1; Consistenza 4,5 vani; Superficie catastale 63mq;
Piano 1; rendita € 278,89 (Escluse aree scoperte mq 62).

Indirizzo: Via Rivoltana n. 65

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

1.4. Coerenze da nord procedendo in senso orario come da atto notarile:

vano scale comune, prospetto su area condominiale per due lati, proprietà di terzi.

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

Nessuna

CORPO: B**1.1. Descrizione del bene:**

In Comune di Segrate (MI) via D. Alighieri n. 5,(già Via Rivoltana, 65) trattasi attualmente di vano di CANTINA posta al piano S1- in altro stabile ma stessa corte comune, rispetto all'unità imm.re-, composto da 1 locale.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie desunta in visura di **mq 02,00.**

Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di: OMISSIS nato a Mugnano di Napoli il 24.11.1957 CF=OMISSIS

Eventuali comproprietari: nessuno

1.2 Identificati al catasto Fabbricati del comune di Segrate (MI) come segue:

Intestati:

OMISSIS Proprietà 1/1

dati identificativi: fg.40, part. 11, sub.91

dati classamento: categoria C2; classe 1; Consistenza 2,0mq; Superficie catastale 2,0mq; Piano S1; rendita € 3,51.

Indirizzo: Via Rivoltana n. 65

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

1.4 Coerenze da nord procedendo in senso orario come da atto notarile:

enti comuni per due lati, proprietà di terzi.

1.5 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: PERIFERICA, degradata -LOCALITA' NOVEGRO-

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: frammisti

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

Servizi offerti dalla zona: limitati

Principali collegamenti pubblici: linea autobus 73 a 50 m., linea autobus n 923 a 50 m., Aeroporto di Linate a 2 km ca, Stazione ferroviaria a 3 km ca

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (desunte dalle pratiche EDILIZIE se presenti -PE ANNO 1955-)

Caratteristiche strutturali:

Gli edifici (sia per l' unità imm.re sia per il vano cantina) sono composti da 6 piani fuori terra con piano interrato e piano solaio sottotetto Edificio A -Cantina- e piano seminterrato con piano solaio sottotetto Edificio B per l'unità imm.re. Il complesso, fù costruito originariamente verso la fine degli anni '50 con un successivo intervento di realizzazione cantine a metà degli anni '80; attualmente NON oggetto di riqualificazione a mezzo di un programma di efficientamento energetico e di miglioramento del comportamento dell' edificio al sisma;

L'unità oggetto di relazione è stata costruita con un intervento edilizio alla fine degli '50, nel tempo riammodernata nelle finiture.

- struttura: fondazioni su plinti e continue in CA; travi e pilastri in CA;
- solaio in SAP (costituiti da travetti in laterizio armati con e senza cappa in calcestruzzo)
- facciate: rivestimento originario;
- accesso: presente ingresso pedonale, con parziale servizio di portierato comune-

- scala condominiale di collegamento ai vari piani;
- ascensore: NON presente;
- portineria: presente atrio scala C;
- condizioni generali dello stabili: DA RINNOVARE

2.3. Caratteristiche descrittive interne come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se presenti allegate alle P.E) UNITA' IMM.RE

Componenti edilizie e costruttive:

Unità immobiliare a parte di un complesso condominiale costituito da 5 edifici, dei quali uno prospiciente la strada Rivoltana e 4 sua Via Dante. I 4 edifici hanno uguali caratteristiche edilizie e tipologiche, sono adiacenti l'un l'altro così da comporre un unico blocco edilizio; il vano cantina è collocato nel corpo staccato A tipologicamente definito in linea.

Corpo A:

UNITA' IMMOBILIARE:

- esposizione: doppio affaccio, in parte sulla corte interna , in parte sulla pubblica Via Alighieri;
- pareti: tinteggiate, presenza di rivestimento ceramico nel locale bagno, 4 lati, ad altezza cm 210C.; rivestimento ceramico lato cottura+ due risvolti ad altezza cm 210 c .
- pavimenti: ceramica disposta in quadro a giunto unito; laminato nella camera. Pavimentazione incollata sulla precedente;
- infissi esterni: in legno di colore bianco con vetro semplice; tapparelle in pvc;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: legno e vetro a battente/scrigno;
- Impianti:
tutti da verificare/accertare nessuna certificazione di conformità impianti o dichiarazione di rispondenza (in aggiornamento).
- imp. Citofonico (audio): presente;
- imp. elettrico: presente;
- imp. idrico: presente;
- imp. termico: presente, corpi riscaldanti non posati in tutti i locali
- acqua calda sanitaria: presente; da accertare il funzionamento e predisposizione della caldaia posta sul terrazzino;
- servizio igienico: presenza di doccia ;
- servizio igienico Secondario: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- impianto di videosorveglianza o antintrusione: non presente
- altezza dei locali: in loco rilevato cm 2,89c.;
- condizioni generali: sufficienti; locale cottura; terrazzino e bagno da risanare; presente umidità nel locale bagno

Corpo B

- pareti: blocchetti e intonaco sul fondo
- pavimento battuto di cemento (rinvenuta pedana in legno)
- presente impianto elettrico da mantenere
- porta in lamiera con chiusura a lucchetto; presenza di sopra luce tamponato

2.4. Breve descrizione della zona:

A Novegro, frazione di Segrate (MI) trilocale in stabile di tipo economico. L'edificato sorge a ridosso della strada Rivoltana in vicinanza dell' ex lunapark, in prossimità dell'Idroscalo, a nord del Parco Agricolo Sud Milano. La frazione di Novegro è servita dai normali servizi urbani come scuole, centro parrocchiale, biblioteca di quartiere.

I collegamenti extraurbani sono garantiti dalla strada Rivoltana, dalla tangenziale est di Milano, dalla stazione ferroviaria di Segrate, quest'ultime distanti circa 3 km.; inoltre la strada Rivoltana è servita dal trasporto pubblico intercomunale (autobus linea 73 da/per Milano e aeroporto di Linate, linea 923 per la stazione ferroviaria)

2.5. Certificazioni energetiche:

il bene oggetto di stima non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell' Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione

Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti;

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Rinvenute nel fascicoli edilizi

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato nello scorso dicembre 22 e gennaio 23 (con più di un accesso), nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni congiuntamente al Custode Giudiziario Avv.to OMISSIS le unità sono risultate libere con parziale mobilio, in pari data sono stati eseguiti i rilievi fotografici-doc.all-;

Esistenza contratti di locazione:

NON risultano contratti di locazione sui beni oggetto di procedura in capo al debitore esecutato, in qualità di dante causa, come verificato dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di MILANO4 (Uff. Territoriale di Magenta) –doc.all- .

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

SIG. OMISSIS **Proprietà 1/1**

Il Sig. **OMISSIS** ha acquisito il bene dai SIGG. OMISSIS, OMISSIS, E OMISSIS con **atto di compra vendita** a rogito del Dott. OMISSIS (Notaio in Arcisate) in **data 25.10.2001** al n. di Rep. 3642, Racc. n. 2619. Registrato a Varese in data 02.11.2001 al n. 3768 vol.1V.trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 06.11.2001 ai nn. 120050/75153.

Proprietario dal 25.10.2001 ad oggi;

(non ancora pervenuto dall'ufficio stato civile di Napoli l'estratto per atto di matrimonio)

Precedenti proprietari

I SIGG. OMISSIS, OMISSIS, E OMISSIS hanno acquisito i beni per la quota di 1/6 ciascuno a seguito di **successione in morte** del Sig. OMISSIS in **data 24.07.1996** successione presentata all'uff. del registro di Milano il 5.12.1996 al n. 12603; trascritta alla Conservatoria di Milano2 in data 05.12.2008 ai nn. 192247/126396.

I SIGG. OMISSIS-OMISSIS ha acquisito il bene con **scrittura privata** dai SIGG. OMISSIS-OMISSIS – OMISSIS con rogito Notaio OMISSIS (in Milano) in **data 26.06.1991** n. 116055 di Rep.; registrato a Milano in data 12.07.1991 al n. 16302 serie 2V;trascritto alla Conservatoria di Milano2 in data 24.7.1991 ai nn. 61098/45406.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipocatastale in atti a firma del Notaio OMISSIS (in Bareggio-MI-) alla data del 18.05.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e 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 alla data del 08.05.23) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria: iscritta il **06.11.2001** ai nn. 28537.120051 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS in data 25.10.2001 al Rep. N. 28537/120051.

A FAVORE DI OMISSIS (sede Milano).

CONTRO IL SIG. OMISSIS

Importo ipoteca € 280.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale, tempo di esigibilità del vincolo anni 25

Grava: corpo unico

NOTA : RINNOVAZIONE DEL 20.09.2021 AI NN. 24121/131041.

Ipoteca giudiziale: iscritta il **01.12.2005** ai nn. 48782/180117 derivante da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Milano del 21.11.2005 al Rep. N. 20579/21112005.

A FAVORE DI OMISSIS (sede in Torino)

CONTRO IL SIG. OMISSIS

Importo ipoteca € 180.000,00 di cui € 162.576,94 di capitale;

Grava: corpo unico

Ipoteca giudiziale: iscritta il **04.04.2006** ai nn. 50702/11435 derivante da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Milano del 30.01.2006 al Rep. N. 82.

A FAVORE DI OMISSIS (sede in Verbania)

CONTRO IL SIG. OMISSIS

Importo ipoteca € 41.249,67 di cui € 33.987,59 di capitale;

Grava: corpo unico

- **Pignoramenti:**

Pignoramento del 4.3.2008 rep. 929; trascritto il 18.04.2008 ai nn. 50990/28281 contro **IL SIG. OMISSIS** del diritto di piena proprietà in favore di OMISSIS con sede in VERBANIA

Grava: corpo unico;

Nota perito= si segnala che il presente gravame è stato oggetto di intervento nella procedura esecutiva RGE 972/07 e con provvedimento del GE del 30.01.2018 si è disposto la cancellazione.

Pignoramento del 19.04.2022 rep. 869; trascritto il 10 maggio 2022 ai nn. 65007/43921 contro **IL SIG. OMISSIS** del diritto di piena proprietà in favore di OMISSIS – **Segrate (MI)**

Grava: corpo unico;

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuno

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio OMISSIS con sede in Milano, che ha fornito le informazioni che seguono: “

Denominazione del complesso residenziale: OMISSIS- Segrate (MI)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 7,533/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile come da prospetto pervenuto nel dicembre 2022 (1.2.22 al 30.4.23)	€ 679,50
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: gestione 1.5.21 al 30.4.22 come da prospetto pervenuto nel dicembre	€ 1.437,38
Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del gravanti sull'immobile per	non pervenute
cause in corso:	non pervenute

Regolamento di condominio: non pervenuto

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della scrivente

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

Dall'atto del Notaio OMISSIS si evince: " è presente la servitù di passo a carico dei mapp. 44 e 41 ed a favore dei mappali 48, 50 51, e 52, nonché della servitù di passo per l'accesso alla cabina elettrica al mappale 49 a favore dell'Enel ".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No (senza presenza di servoscala per il raggiungimento dell'alloggio/cantina, ascensore non presente.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

In riferimento all'aggiornato quesito peritale di cui al punto 5.3) il cui testo recita: "verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

Il perito nominato riferisce che le unità staggite non rientrano nella fattispecie di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata tuttavia dalla documentazione acquisita dall'amministrazione comunale nonché dai rogiti notarili, parrebbero non sussistere finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata antecedentemente al 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT e variante del Comune di Segrate (MI) con delibera di C.C. n. 32 del 13.07.2017 e pubblicato sul BURL Serie e Avvisi e Concorsi n. 46 del 15.11.17

I mappali in questione sono all'interno del Vincolo curve isofoniche di rispetto areoportuale- Zona A', disciplinato dall'art. 23 NTA

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

ART.23 Aree di Pertinenza areoportuale (relazione urbanistica allegata)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Dall'atto di compravendita all'art. 8 "*la costruzione di quanto oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state effettuate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo né posti in essere interventi edilizi abusivi, né mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della predetta legge n. 47/1985, fatta eccezione per la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Segrate in data*

31.10.84 prot. n. 18693 ".

La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di SEGRATE (MI) in base alla documentazione acquisita ha prodotto le seguenti pratiche edilizie -doc.all-:

- **P.E N. 66.1955** per lavori di: Costruzione di n. 5 fabbricati economici.
Intestata alla Sig.ra OMISSIS, protocollata in data 21.12.1955 AL PROT. 5610
Tra i documenti pervenuti, si segnala:
 - Domanda di Denuncia per opere edilizie
 - Elaborati grafici
 - Documentazione Prefettura/ Vigili del Fuoco
 - Elaborati grafici
 - **Rilascio Licenza Edilizia Condizionata del 27.12.1955;**
 - Denuncia cementi armati.
 - Relazione ufficiale sanitario del 29.11.57
 Domanda per il rilascio dell'abitabilità intestata alla Imm.re Valle Padana
Rilascio nulla osta sanitario a decorrenza del DICEMBRE 1957
 Riferito limitatamente a corpo unico

- **P.E N. 18693.1984** per lavori di: Costruzione di tavolati al piano cantina con relative porte di ingresso in lamiera.
Intestata eredi SIGG: OMISSIS, protocollata in data 19.07.1984 AL N. 18693
Tra i documenti pervenuti, si segnala:
 - Domanda di Denuncia per opere edilizie
 - Elaborato grafico
 - **Rilascio CE pratica N. 18693 in data 31.10.1984**
 Riferito limitatamente a corpo unico

7.2. Conformità edilizia:

Conformità urbanistico edilizia: **non riscontrata**

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito del rilievo eseguito dal perito, con la planimetria della autorizzazione edilizia PE 66/55 sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

UNITA' IMMOBILIARE:

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione dei locali e di conseguenza difformità nella consistenza degli spazi;

NOTA PERITO= si segnala che in loco l' ingresso risulta essere posizionato in difformità rispetto allo stato autorizzato ovvero l'area de quo parrebbe avere inglobato una porzione di balatoio condominiale a favore di una maggior consistenza dell'unità (si precisa che la scheda catastale presente in banca dati COSTITUZIONE DEL 1967 nel caso di specie ricalca la sagoma dell'autorizzazione). Dall'attenta analisi della tavola -allegata, però parrebbe evincersi sia per l'unità oggetto di relazione sia l' attigua unità - Rif. pianta piano tipo- delle linee disegnate e a matita a modifica della sagoma dell'alloggio-come di fatto oggi rilevata- (la questione andrà comunque relazionata al tecnico comunale)

NOTA PERITO= nel conteggio della consistenza della superficie dal rilievo eseguito si è escluso la maggiorazione della superficie.

-si riscontrano degli ispessimenti murari che dovranno essere verificati da uno tecnico abilitato se di natura architettonica o strutturale, dovrà essere prodotta perizia statica o certificazione di idoneità statica. Tavole ca allegate

- rispetto alla distribuzione compositiva dell'elaborato grafico rappresentato nella pratica di Licenza Edilizia l' attuale distribuzione non risulta conforme:

-nella rappresentazione grafica di autorizzazione non sono presenti le destinazioni d'uso; dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo edilizio viene segnalato solo il locale cucina, lo stesso attualmente rileva una dimensione inferiore a quella autorizzata

- Il locale bagno autorizzato, allo stato rilevato presenta una superficie leggermente inferiore a tale scopo si rimanda all'art. 3.4.70 Reg. Loc. Igiene.
- dovrà essere accertato se il foro in parete lato p. finestra locale cottura sia adibito al collegamento per il foro della fuoriuscita fumi cucina gas o essere foro di collegamento per canna fumaria caldaia ; la stessa risulta posata sul piccolo terrazzino con tubo non incanalato.
- si segnala una diversa distribuzione e sostituzione degli parecchi sanitari;
- si segnala una diversa dimensione delle aperture finestrate e delle porte interne in particolare si segnala luce porta locale cottura e porta locale bagno di dimensioni 070 cottura.- 065 bagno/210.
- dovrà essere posata la porta del locale cottura; non presente un disimpegno dedicato al bagno al fine di determinare la doppia porta fra bagno e cottura.
- preso atto dello stato del balcone si segnala che le misure sono state rilevate in condizioni di difficoltà le stesse andranno nuovamente verificate
- in loco si evince un' altezza all'unità di cm 298/300c. da locale a da locale, sulla tavola di sezione di progetto si segnala un altezza al piano di cm 300 (non verificabile il taglio della sezione).

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito del rilievo eseguito dal perito, con la planimetria della autorizzazione edilizia PE 1984 sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

LOCALE CANTINA:

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione del locale e di conseguenza difformità nella consistenza dello spazio;
- si segnala la presenza di un dente murario, probabilmente in prossimità di una pilastratura dovranno essere verificati gli ispessimenti murari con le tavole dei CA
- il solaio risulta in parte sconnesso con presenza di condotti condominiali.
- presenza sulla porta di ingresso di un sopralucente tamponato
- in loco si evince un' altezza al piano di cm 225c., sulla tavola di sezione di progetto si segnala un altezza al piano di cm 225/228 (per la CE SEZ del 1955) .

Nota perito= al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere presentata un aggiornamento della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 3.500,00

Totali costi oneri/professionali € 4.500,00 circa

Nota perito= solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all' istruttoria per la verifica dell' accertamento di conformità.

Nota perito= si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori (se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.

(spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica)

Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione).

7.3. Conformità catastale

Conformità catastale: **non riscontrata**

Nota:

Unità Immobiliare:

scheda catastale presentata il 16.05.1967 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 1077263.

Locale cantina:

scheda catastale presentata il 14.04.1986 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI COSTITUZIONE N. 45614

Nota: non presente elaborato planimetrico

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, a seguito di rilievo eseguito, con la planimetria CATASTALE sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

UNITA' IMMOBILIARE:

- si intende qui di seguito riportato tutto quanto già evidenziato al capitolo 7.2
- dalla scheda catastale si evince un' altezza per l' intera unità di cm 310 in loco da locale a locali si rilevano altezze di 298 cm c, 300cm c.

CANTINA:

- si intende qui di seguito riportato tutto quanto già evidenziato al capitolo 7.2
- dalla scheda catastale si evince un' altezza per l' intera unità di cm 220 in loco il vano rivela un altezza di cm 225 c.
- sulla scheda il vano cantina è individuato con il n. 52

NOTA PERITO:

si segnala che il mappale 40 quale corte comune risulta ancora in ditta al costruttore dell'edificato in qualità/classe FU DACCERT.

Fabbricato urbano da accertare:

"la vecchia destinazione provvisoriamente attribuita in passato al catasto terreni alle costruzioni ritenute urbane ma non ancora accertate al catasto dei Fabbricati. Le relative particelle continuano a rimanere provvisoriamente in carico con detta qualità ad una partita ordinaria del catasto terreni, fino a quando passeranno a partita speciale 1 con la qualità di ente urbano, dopo essere state denunciante al catasto dei fabbricati, o fino a quando cambieranno destinazione in "fabbricato rurale", nell'ipotesi che la competente commissione tributaria, su ricorso avanzato dalla parte, abbia definitivamente giudicato rurale il fabbricato".

Regolarizzazione:

rifacimento delle schede catastali (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia o ripristino dello stato autorizzato; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento)

- eventuali regolarizzazioni in aggiornamento (pro quota-condominiali) già considerate nel prezzo di cessione.

Costo professionista: € 800,00

Nota perito: la visura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa i fabbricati ove sono collocate le unità sono identificati. Dovrà essere corretto il nominativo della VIA, il numero civico e la collocazione del piano-rif mapp.42/s.94 (già evidenziata nella relazione notarile in atti).

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. **Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impianistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell' aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.**

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

L'edificio è identificato, con il civico n.5, scala C, piano 5° di Via Dante Alighieri, 5 ; la cantina si trova in altro fabbricato al piano interrato corpo A (edificio in linea)

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale. I vani accessori valutati a corpo .

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Unità imm.re	mq.	65,0	100%	65,0
Balcone	mq.	1,9	30%	0,6
Cantina	a corpo	0,0	0%	0,0
		66,9 mq. lordi		65,6 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al

relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori (se presenti) è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

9.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2, Ufficio Tecnico comune di Segrate (MI); Ufficio Anagrafe comune di Napoli/Induno Olona; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° SEMESTRE (2022) doc.all. ; studio amministrativo condominiale: OMISSIS-Milano-, Studio Notarile OMISSIS (Arcisate-VA) Offerte Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Segrate /PERIFERIA - IDROSCALO - NOVEGRO

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.300

Valore di mercato max (€/mq): 1.500

Criteri estimativi Osservatorio immobiliare Segrate

Periodo: maggio 2023

Zona: Segrate /PERIFERIA - IDROSCALO - NOVEGRO

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni residenziali

Superficie di riferimento: ===

Stato conservativo: ====

Valore di mercato min (€/mq): 2.205

Valore di mercato max (€/mq): 3.630

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: settembre 2023 Zona: Segrate-Novegro

Tipo di destinazione: residenziale Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)

Valore di mercato min (€/mq): 914

Valore di mercato max (€/mq): 1.028

Valore di mercato medio (€/mq): 971,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 09.05.2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/94535694>

Descrizione: All'interno del quartiere di Novegro, 3 Locali di mq 73 , composto da 2 camere+1locale , un bagno, cucina a vista

Cantina inclusa.

Indirizzo: Segrate – Via Dante n. 5-PRIAZATO

Superfici principali e secondarie: /

Superfici accessorie: cantina

STATO: ristrutturato

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00

pari a 2.050,00c Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 08.05.22

Fonte di informazione: pubblicità immobiliare aste giudiziarie

Descrizione: piano 4 Pubblicato sul Portale il ANNO 22 N° Procedura 1896.18

due locali e servizi oltre cantina.

Indirizzo: Segrate – Via Dante n. 5

Superfici principali e secondarie: /

Superfici accessorie: BALCONE

Prezzo/Prezzo richiesto: base asta € 30.000.00 ASTA DEL 17.10.22 /2° esperimento

pari a 555,00 Euro/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo		
Unità Imm.re	A/3	65,0	€ 970,00	€ 63.050,00		
Balcone		0,6	€ 970,00	€ 582,00		
Cantina		a corpo	a corpo	€ 63.632,00		

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	€ 63.632,00
Valore Lotto 001	€ 63.500,00A
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 60.000,00A

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 5.300,00
---	------------

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 54.700,00

Riduzione del valore per spese condominiali non versate nell'ultimo biennio come da prospetto amministrativo . € 52.200,00

Come riportato al cap. 6.1 € 2.200 arront.

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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente

perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nota perito= l'unità dovrà essere regolarizzata.

Il sottoscritto Arch. STEFANIA LUCCHINI 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.

Parabiago li: 11.05.23

l'Esperto Nominato

Architetto Stefania Lucchini



Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):

1) Perizia e rilievo fotografico.

Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

1) Certificati di residenza e stato di famiglia debitore Induno Olona (Napoli non pervenuto l' estratto per atto di matrimonio)

2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati -doc. all- attestazione di ricerca negativa

3) Richiesta/rilascio all'ufficio tecnico del comune di Segrate- PE allegate -

4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. OMISSIS) + Nota di trascrizione provenienza- Prodotto dal perito

5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni

6) Richiesta/rilascio posizione condominiale

7) Estratto di mappa

8) Elaborato planimetrico= non presente

9) Visura catastale aggiornata storica

10) Planimetria (2)

11) APE (non presente)

12) Lettera di trasmissione alle parti

Stefanelli

