

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - [REDACTED]
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 545/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Segrate (Mi)

Via Roma n. 76/C



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Bene in: Segrate (Mi)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 16, particella 596, subalterno 5

L'immobile risulta ancora catastalmente intestato al sig. [redacted] nato a [redacted] CF. [redacted] e deceduto il 22.08.2009, nonostante la successione (non trascritta) a [redacted] nato a Bari il 28.09.1970 e deceduto il 01.06.2013 e la successione (non trascritta) ad [redacted] e [redacted] (debitori per la quota totale di 1/4 - ciascuno per la quota di 1/16), pertanto dovrà essere effettuato un aggiornamento catastale degli intestatari.

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato da due debitori [redacted] e [redacted] con relativa famiglia anagrafica (n. 2 figli)

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno non pignorato.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 103.500,00

da occupato: € -----

LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

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

Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) composto da due locali e servizi con due balconi, con annesso **vano di cantina** al piano seminterrato, ai quali segue e compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intero complesso immobiliare in ragione di 31/1000.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

██████████ nata a ██████████ C.F. ██████████ – dalla certificazione anagrafica la debitrice risulta coniugata in data 25.09.1976 a Segrate con T██████████ (debitore) – **quota 4/16**;

██████████ nato a ██████████ – C.F. ██████████ – dalla certificazione anagrafica il debitore risulta coniugato in data 25.09.1976 a Segrate con ██████████ (debitrice) – **quota 4/16**;

██████████ nato a ██████████ il ██████████ – C.F. ██████████ – dalla certificazione anagrafica il debitore risulta coniugato in data 24.04.1993 a ██████████ con ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ – **quota 2/16**;

██████████ nata a ██████████ – C.F. ██████████ – dalla certificazione anagrafica la debitrice risulta coniugata in data 28.06.1980 a ██████████ con ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ – **quota 2/16**;

██████████ nata a ██████████ C.F. ██████████ – la debitrice risultava coniugata con ██████████ nato a ██████████ e deceduto il 01.06.2013 (estratto di matrimonio non pervenuto nonostante le numerose richieste e solleciti all'Ufficio anagrafe del Comune di Bari) – **quota 1/16**;

██████████ nato a ██████████ – C.F. ██████████ – **quota 1/16**;

██████████ nato a ██████████ – C.F. ██████████ – **quota 1/16**;

██████████ nata a ██████████ – C.F. ██████████ – **quota 1/16**.

Eventuali comproprietari: nessuno non pignorato.

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

Intestati: ██████████ proprietà **1/4** in regime di comunione dei beni

██████████ Proprietà **2/8**

██████████ Proprietà **1/8**

██████████ Proprietà **2/8**

Proprietà 1/8

L'immobile risulta ancora catastalmente intestato al sig. [redacted] nato a [redacted] [redacted] (MI) il 09.11.1937 CF: [redacted] e deceduto il 22.08.2009, nonostante la successione (non trascritta) a [redacted] nato a [redacted] e deceduto il 01.06.2013 e la successione (non trascritta) ad [redacted] [redacted] (debitori per la quota totale di 1/4 - ciascuno per la quota di 1/16), pertanto dovrà essere effettuato un aggiornamento catastale degli intestatari.

dati identificativi: **fg. 16, part. 596, sub. 5**

Annotazioni: sostituisce l'unità immobiliare al fg. 16, part. 86, sub. 5 per errata attribuzione identificativo all'impianto come da mappa NCT.

dati classamento: Categoria A3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 68 mq. (totale escluse aree scoperte 67 mq.), Rendita € 351,19.

indirizzo: Via Roma n. 76 piano 2-S1 scala 1

Dati derivanti da:

- Variazione del 31.08.2016 protocollo n. MI0434862 in atti dal 31.08.2016 variazione per modifica identificativo (n. 164312.1/2016);
- 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 su Via Roma (strada chiusa), cortile comune lato corto edificio, cortile comune su via Carlo Alberto dalla Chiesa, corpo scale comune, altra proprietà;
- del vano di cantina: cortile comune su via Via Roma (strada chiusa), altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà.

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

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, 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: Centrale/CENTRO-VILLAGGIO AMBROSIANO.

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 non molto lontano dall'immobile, ma non è nelle immediate vicinanze; 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; 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, 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.

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)

Edificio di cinque piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano seminterrato, costruito negli anni '60 del secolo scorso:

- struttura verticale: pilastri in c.a. e tamponamento a cassa vuota; struttura orizzontale: travi in c.a. e solai del tipo misto in c.a. e laterizio;
- facciate: intonaco tipo terranova tinteggiato di colore giallo ocra e zoccolatura di colore grigio;
- accesso: cancello pedonale (coperto da tettoia a doppia falda con rivestimento in tegole) e cancello carraio in ferro di colore nero;
- scala interna: a rampa rettilinea con gradini in c.a. e rivestimento in marmo tipo travertino; pianerottoli in marmette di cemento di graniglia di colore beige;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Appartamento di tipo economico al piano secondo (terzo fuori terra), composto da due locali e servizi (ingresso/disimpegno, cucina e bagno) con due balconi.

- esposizione: tripla;
- pareti: imbiancate o rivestite in ceramica in cucina e nel bagno fino ad h. 2.00 m c.ca;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore bianco/grigio in tutti i locali; in piastrelle antigelive di colore arancio/marrone sui balconi;
- infissi esterni: in pvc con finitura effetto legno internamente e bianca esternamente e vetro camera; tapparelle in pvc di colore marrone;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tipo tanganka (nel locale bagno con riquadratura in vetro) con apertura a battente o scorrevole;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas – modello Devyl - installato nel locale cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Vano di cantina al piano seminterrato.

- esposizione: singola;
- pareti: non imbiancate;
- pavimenti: battuto di cemento;

- infissi esterni: in ferro di colore nero; inferriata esterna di colore nero;
- porta d'accesso: in ferro con chiavistello;
- imp. elettrico: n. 1 punto luce;
- altezza dei locali: m. 2,00 circa;
- condizioni generali della cantina: discrete/mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Semi centrale a traffico moderato con numerosi parcheggi nelle zone limitrofe.

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 14.10.2021 alla presenza della delegata del custode giudiziario, l'Avv. Adriana Trapa, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è rinvenuto che l'immobile risulta "occupato" da due dei debitori, la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED] oltre che dai due figli [REDACTED], 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 gli esecutati quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano **(all. 8)**.

4 PROVENIENZA (all. 9)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 4/16 dal 29.10.2014:

in forza di atto di donazione a rogito Notaio Chianese Valerio Repertorioi n. 88669 raccolta n. 28434 del 29.10.2014 trascritto a Milano 2 il 03.11.2014 al Reg. Gen. n. 97769 e Reg. Part. n. 66892 da [redacted] nata a [redacted]

[redacted] nato a [redacted] - C.F. [redacted] per la quota 4/16 dal 25.09.2001:

per successione legittima in morte di [redacted] nata il [redacted] a [redacted] (FN) e deceduta il 23.02.1993 in forza di denuncia di successione registrata a Milano il 25.09.2001 al n. 7644/93 e trascritta a Milano 2 il 04.03.2003 al Reg. Gen. n. 36020 e Reg. Part. n. 23788.

[redacted] nato a [redacted] - C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - C.F. [redacted] per la quota di 2/16 ciascuno dal 14.06.2012:

per successione legittima in morte di [redacted] nata il [redacted] a [redacted] (FN) e deceduta il 17.02.2012 in forza di denuncia di successione registrata a Enna il 14.06.2012 al n. 657/9990/12 e trascritta a Milano 2 il 06.03.2018 al Reg. Gen. n. 29716 e Reg. Part. n. 20052.

[redacted] nata a [redacted] - C.F. [redacted], [redacted] nato a [redacted] - C.F. [redacted] nato a [redacted] - C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] - C.F. [redacted] per la quota di 1/16 ciascuno:

per successione in morte di [redacted] nato a [redacted] e deceduto il 01.06.2013 - **successione non trascritta e accettazione di eredità mancante.**

4.2. Precedenti proprietari

quota [redacted] 1/4:

- [redacted] nata a [redacted] per successione legittima in morte di [redacted] nata il [redacted] (FN) e deceduta il 23.02.1993 in forza di denuncia di successione registrata a Milano il 25.09.2001 al n. 7644/93 e trascritta a Milano 2 il 04.03.2003 al Reg. Gen. n. 36020 e Reg. Part. n. 23788;
- [redacted] nata il [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Federico Mezzanotte del 18.10.1971 Repertorio n. 19370, registrato a Milano il 28.10.1971 al n. 42230 Mod. II e trascritto a Milano 3 il 17.11.1971 al Reg. Gen. n. 74686 e Reg. Part. n. 58718;
- [redacted] nato a [redacted] con atto in autentica Notaio Giulio Rodino del 15.06.1965 Repertorio n. 24774 depositato con verbale del 22.06.1965 Repertorio n. 24815/8805 trascritto a Milano il 24.06.1965 al Reg. Gen. n. 35820 e Reg. Part. n. 26514.

quota [redacted] 1/4:

- [redacted] nata il [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Federico Mezzanotte del 18.10.1971 Repertorio n. 19370 trascritto a Milano 3 il 17.11.1971 al Reg. Gen. n. 74686 e Reg. Part. n. 58718;
- [redacted] nato a [redacted] con atto in autentica Notaio Giulio Rodino del 15.06.1965 Repertorio n. 24774 depositato con verbale del 22.06.1965 Repertorio n. 24815/8805 trascritto a Milano il 24.06.1965 al Reg. Gen. n. 35820 e Reg. Part. n. 26514.

quota [redacted] e [redacted] 1/4:

- [redacted] A nata [redacted] per la quota di 1/12 per successione legittima in morte di [redacted] nato il [redacted] (FN) e deceduto il 05.05.2008 in forza di denuncia di successione registrata a Enna il 12.06.2013 al n. 30313/9990/13 e trascritta a Milano 2 il 09.02.2015 al Reg. Gen. n. 10742 e Reg. Part. n. 7189 (successione precedentemente registrata a Nicosia il 06.04.2009 al n. 50/19/9 e trascritta il 19.08.2009 al Reg. Gen. n. 108132 e Reg. Part. n. 66067) - eredi: [redacted]

per la quota di 1/4;

- [REDACTED] nato il [REDACTED] (F.N.) per la quota di 1/4 per successione legittima in morte di [REDACTED] A nata il [REDACTED] (F.N.) e deceduta il 23.02.1993 in forza di denuncia di successione registrata a Milano il 25.09.2001 al n. 7644/93 e trascritta a Milano 2 il 04.03.2003 al Reg. Gen. n. 36020 e Reg. Part. n. 23788;
- [REDACTED] nata il [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Federico Mezzanotte del 18.10.1971 Repertorio n. 19370 trascritto a Milano 3 il 17.11.1971 al Reg. Gen. n. 74686 e Reg. Part. n. 58718;
- [REDACTED] nato a Milano [REDACTED] con atto in autentica Notaio Giulio Rodino del 15.06.1965 Repertorio n. 24774 depositato con verbale del 22.06.1965 Repertorio n. 24815/8805 trascritto a Milano il 24.06.1965 al Reg. Gen. n. 35820 e Reg. Part. n. 26514.

quota A [REDACTED]

[REDACTED] 1/4:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/4 per successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] CF: [REDACTED] e deceduto a Milano il 22.08.2009 – **successione non trascritta e accettazione di eredità mancante;**
- [REDACTED] nato a [REDACTED] CF: [REDACTED] per la quota di 1/4 per successione legittima in morte di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] e deceduta il 23.02.1993 in forza di denuncia di successione registrata a Milano il 25.09.2001 al n. 7644/93 e trascritta a Milano 2 il 04.03.2003 al Reg. Gen. n. 36020 e Reg. Part. n. 23788;
- [REDACTED] nata il [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Federico Mezzanotte del 18.10.1971 Repertorio n. 19370 trascritto a Milano 3 il 17.11.1971 al Reg. Gen. n. 74686 e Reg. Part. n. 58718;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] con atto in autentica Notaio Giulio Rodino del 15.06.1965 Repertorio n. 24774 depositato con verbale del 22.06.1965 Repertorio n. 24815/8805 trascritto a Milano il 24.06.1965 al Reg. Gen. n. 35820 e Reg. Part. n. 26514.

*****L'esperto evidenzia di aver depositato istanza in data 04.11.2021 per comunicare al Giudice la mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio, ma che alla data della perizia non risulta ancora depositata la documentazione richiesta, ossia la nota di trascrizione delle successioni e le relative accettazioni espresse o tacite di eredità, come sopra segnalato ai punti specifici.*****

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Avv. Luca S. F. Romanelli Notaio in Milano alla data del 15/07/2020, implementata dall'acquisizione dell'atto di compravendita e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano (**all. 10**) alla data del 10/09/2021 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

Nessuna

Ipoteca giudiziale iscritta il 15.11.2019 al Reg. Gen. n. 142324 e Reg. Part. n. 27460 derivante da decreto ingiuntivo n. [REDACTED] Repertorio n. 4654 del 27.02.2019 emesso dal [REDACTED] con formula esecutiva del 14.03.2019 – atto di precetto notificato il 23-26.04.2019 – atto rinnovativo di precetto del 04-11.10.2019 e nuovo atto rinnovativo di precetto del 29.01-02.03.2020.

a favore di [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

contro [REDACTED] nata [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 4/16, [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] – C.F. [REDACTED] per la quota di 4/16, [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] – C.F. [REDACTED] per la quota di 2/16, [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] – C.F. [REDACTED] per la quota di 2/16 (debitori) e [REDACTED] nato a [REDACTED] CF: [REDACTED] per la quota di 2/8 (deceduto a Milano il 22.08.2009)

Importo [REDACTED] (oltre interessi, spese e compensi).

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto (Fg. 16 Mapp. 596 Sub. 5)

Ipoteca giudiziale iscritta il 03.06.2020 al Reg. Gen. n. 53565 e Reg. Part. n. 10049 derivante da decreto ingiuntivo n. [REDACTED] Repertorio n. 34010 del 14.07.2019 emesso dal [REDACTED] con formula esecutiva del 11.09.2019 – atto di precetto notificato il 20.09.2019 – atto rinnovativo di precetto del 23-27.01.2020.

a favore di [REDACTED] – [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

contro [REDACTED] nata a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

Importo [REDACTED] (oltre interessi, spese e compensi).

Grava per la quota di ¼ dell'immobile in oggetto (Fg. 16 Mapp. 596 Sub. 5)

Ipoteca legale iscritta il 01.07.2005 al Reg. Gen. n. 98626 e Reg. Part. n. 25060 derivante da atto n. 12858/68 del 22.06.2005

a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED]

contro [redacted] nato a [redacted] CF: [redacted]
(deceduto a Milano il 22.08.2009)

Importo ipoteca [redacted] importo capitale [redacted]

Grava per la quota di ¼ dell'immobile in oggetto (Fg. 16 Mapp. 86 Sub. 5 come da certificazione notarile)

Ipoteca legale iscritta il 01.07.2005 al Reg. Gen. n. 98627 e Reg. Part. n. 25061 derivante da atto n. 12862/68 del 22.06.2005

a favore di [redacted] con sede [redacted]

contro [redacted] nato a [redacted] - C.F. [redacted]

Importo ipoteca [redacted] importo capitale [redacted].

Grava per la quota di ¼ dell'immobile in oggetto (Fg. 16 Mapp. 86 Sub. 5 come da certificazione notarile)

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 27.05.2020 Repertorio n. 7345 trascritto il 08.07.2020 al Reg. Gen. n. 71169 e Reg. Part. n. 44105 contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] a 4/16), [redacted] [redacted] - C.F. [redacted] (quota 4/16), [redacted] nato a [redacted] - C.F. [redacted] (quota 2/16), [redacted] [redacted] - C.F. [redacted] (quota 2/16), [redacted] nata a [redacted] - C.F. [redacted] (quota 1/16), [redacted] nato a [redacted] - C.F. [redacted] (quota 1/16), [redacted] nato a [redacted] - C.F. [redacted] (quota 1/16), [redacted] nata a [redacted] (quota 1/16), in favore di [redacted] - [redacted] Codice Fiscale [redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] - importo [redacted]

La sig.ra [redacted] si costituiva in giudizio, rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted]

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto (Fg. 16 Mapp. 596 Sub. 5)

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

• **Altro (nessun costo di cancellazione)**

Atto di intervento contro [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] promosso da [redacted] con sede [redacted] e Partita Iva [redacted] domiciliata presso la sede di [redacted] a mezzo del Procuratore [redacted]

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dall'Amministrazione Stabile [redacted] con sede in [redacted] – [redacted] e-mail: [redacted] che ha fornito le informazioni che seguono (all. 11)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato (proprietà e riscaldamento): 31/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile.

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo anno 2019/2020: € 2.869,10

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo anno 2020/2021: € 2.188,46

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo anno 2021/2022: € 1.763,74

Totale spese condominiali non pagate alla data della perizia: € 25.590,36 (di cui € 23.967,53 a consuntivo 30.04.2021 + € 1.763,43 preventivo 2021/2022)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (anno in corso e anno precedente): € 2.188,46 consuntivo 2020/21 + € 1.763,43 preventivo 2021/22 (ultima rata in scadenza 15.03.2022) = € 3.951,89

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

Cause in corso: n. 2 recuperi crediti

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate.

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 un gradino in corrispondenza dell'ingresso alla Scala C e di un corpo scale privo di ascensore (piano secondo), e nell'appartamento oggetto della procedura, 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 rampa di accesso all'edificio Scala C e di n. 1 servoscala (dal piano terra al piano secondo) e per l'adattabilità del locale bagno è pari a € 12.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

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 - B6.1 - Quartiere Segrate Centro - Edifici a prevalenza residenziale con individuazione indici urbanistici di isolato

Livelli di sensibilità paesistica: sensibilità paesistica media - tutela del contesto

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

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: il Comune di Segrate rilasciava Autorizzazione di Abitabilità in data 06.12.1963.

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):

- Denuncia di Opere Edili del 11.12.1959 – Rif. Pratica 123/59 sospesa;
- Denuncia di Opere Edili del 27.10.1960 – Rif. Pratica 326/60 superata;
- Denuncia di Opere Edili del 24.01.1962 con relativi disegni di progetto; Nulla Osta rilasciato dal Comune di Segrate in data 31.05.1963 – Rif. Pratica 123/59;
- Autorizzazione di Abitabilità del 06.12.1963 – Rif. Pratica n. 123/59.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria relativa alla Denuncia di Opere Edili del 24.01.1962.

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

- la parete tra il locale cucina ed il locale bagno è leggermente spostata, così che la cucina risulta di superficie inferiore ed il bagno di superficie superiore; nel locale cucina sono presenti due asole, una di fronte all'altra, a chiusura degli spazi tecnici in prossimità della parete perimetrale, oltre che un'altra asola, nella quale è alloggiata la canna fumaria, realizzata all'interno del locale cucina, anziché nel locale ingresso/disimpegno;

- nel locale bagno è presente una nicchia, realizzata nella parete perimetrale;

- i due balconi risultano realizzati in maniera differente.

Non è possibile esprimere una conformità edilizia in merito alla cantina, in quanto il piano seminterrato non risulta presente tra gli atti edilizi reperiti.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati e che l'immobile risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Segrate, in quanto, in merito alla suddetta Denuncia di Opere Edili, il Comune di Segrate rilasciava Nulla Osta del 31.05.1963 e Autorizzazione di Abitabilità del 06.12.1963.

sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili mediante presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

Costi stimati: € 2.500,00.

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 12.11.1964.

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

- la parete tra il locale cucina ed il locale bagno risulta leggermente spostata, così che la cucina risulta di superficie inferiore ed il bagno di superficie superiore; nel locale cucina sono presenti due asole, una di fronte all'altra, a chiusura degli spazi tecnici in prossimità della parete perimetrale, oltre che un'altra asola, nella quale è alloggiata la canna fumaria, realizzata all'interno del locale cucina;

- nel locale bagno è presente una nicchia sulla parete esterna;

- i due balconi risultano privi di fioriere in muratura.

Al sopralluogo la cantina risultava non conforme alla planimetria catastale del 12.11.1964.

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

- presenza di parte di una parete inclinata (a confine con l'altra proprietà), così che la superficie del locale risulta inferiore.

sono/non sono regolarizzabili:

- sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale, incluso aggiornamento catastale degli intestati.

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 SECONDO				
appartamento	mq.	63,0	100%	63,0
balcone (lato sud)	mq.	2,0	50%	1,0
balcone (lato nord)	mq.	2,5	50%	1,3
PIANO SEMINTERRATO				
vano di cantina	mq.	10,1	30%	3,0
		77,6		68,3
		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: Centrale/CENTRO – VILLAGGIO AMBROSIANO

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.700,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,1 / prezzo max. 6,5 (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 due balconi (piano 2) e vano di cantina (piano seminterrato)	A3	68,3	€ 1.700,00	€ 116.110,00
				€ 116.110,00

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	€ 116.110,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.805,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.800,00
• Spese condominiali ordinarie insolute nell'anno solare in corso e nell'anno solare precedente	-€ 3.951,89
• 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: nessuna	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 103.552,61
arrotondato	€ 103.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso € 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

L'esperto evidenzia di aver depositato istanza in data 04.11.2021 per comunicare al Giudice la mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio, ma che alla data della perizia non risulta ancora depositata la documentazione richiesta, ossia la nota di trascrizione delle successioni e le relative accettazioni espresse o tacite di eredità, come meglio sopra specificato.

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 e/o a mezzo posta ordinaria al Creditore Procedente e agli esecutati (**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: 21/02/2022

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