

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 833/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

(Pignorata quota di 1/2)

Unità immobiliare in Comune di Segrate, Via F.lli Cervi
Residenza Cerchi – Fabbricato 42/2

Appartamento al piano terra (1°f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale OMISSIS
Studio in OMISSIS - Milano
Telefono OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec OMISSIS

INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Bene in Comune di Segrate, Via F.lli Cervi

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 13, particella 215, subalterno 714**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig. OMISSIS (debitore). Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Segueeva Anna– proprietà per la quota di 1/2.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

Libero: **Euro 420.683,65**

Libero (valore della quota di 1/2): **Euro 210.341,83**

LOTTO UNICO
BENI IN SEGRATE – VIA FRATELLI CERVI
Residenza Cerchi – Fabbricato 42/2

Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Segrate, Via Fratelli Cervi "Residenza dei Cerchi", nel fabbricato "42/2", appartamento sito al piano terra-rialzato composto da quattro locali oltre servizi con annesso un vano di cantina al piano cantinato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **OMISSIS** nato a OMISSIS il 25/12/195, Cod. Fisc. OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS nata in OMISSIS il 13/07/1979; Cod. Fisc. OMISSIS, proprietà per quota di 1/2.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza del 26.06.2024 allegato all'atto di pignoramento, il Sig. OMISSIS (debitore espropriato) risulta essere residente presso il bene oggetto di procedura espropriativa in Segrate, Via Residenza Cerchi.

Per approfondimenti sullo stato occupativo del bene si si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Segrate come segue

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/2** in regime di separazione dei beni;

Intestato 2: **OMISSIS**, proprietà di **1/2** in regime di comunione dei beni.

Dati identificativi: **foglio 13, particella 215, subalterno 714.**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 486,76

Indirizzo: Comune di Segrate, Via Fratelli Cervi Scala 7 Piano T-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2014 Pratica n. MI0865592 in atti dal 31/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 383927.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/1999 derivante da: VARIAZIONE del 11/10/1999 in atti dal 11/10/1999 DIVISIONE FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 356357.1/1999).

N.B.: Si segnala che la visura storica catastale indica quale unica intestataria del bene la Sig.ra OMISSIS, in forza di atto del 13/06/2007 a rogito del Notaio OMISSIS (**all. 08**) con il quale il Sig. OMISSIS vendeva alla Sig.ra OMISSIS (già proprietaria della quota di 1/2) la quota di 1/2 del bene oggetto di procedura. Tuttavia, come indicato nella certificazione notarile in atti (**all. 06**), con sentenza n. 6164/2020, pubblicata il 12 ottobre 2020, il Tribunale di Milano dichiarava la risoluzione del contratto di compravendita sopra indicato, per inadempimento. La Corte di appello di Milano confermava la declaratoria di risoluzione del contratto di compravendita con la sentenza n. 2806/2022, passata in giudicato, come da certificato della medesima corte, rilasciato il 24.10.2024. La relativa annotazione è stata eseguita a Milano 2 il 5 novembre 2024 al n. 15248 di formalità.

Si evidenzia pertanto che l'intestazione catastale non è aggiornata all'attualità.

1.4 Coerenze

dell'appartamento: parti comuni, giardino, proprietà di terzi e giardino;

della cantina: parti comuni, corridoio d'ingresso, cantina di proprietà di terzi e giardino.

N.B.: lo scrivente segnala che nell'atto di provenienza del bene (**all. 07**) le coerenze dell'appartamento sono indicate come segue: *"residua proprietà della parte venditrice, giardino, parti comuni e cortile"* tuttavia, tali coerenze sembrerebbero coincidere con quelle relative all'adiacente sub. 715 piuttosto che al sub. 714, oggetto della presente.

(all. 01 - Visura storica per subalterno; all. 02 - Planimetria catastale; all. 03 - Estratto di mappa)

- 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo:** nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Segrate

Fascia/zona: Suburbana/MILANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 140 mt. circa dal bus linea 923; a 800 mt. circa dai bus linee 965 e 55; a 550 mt; a 2.6 km. circa dalla metropolitana linea MM2 – fermata Lambrate; a 2,4 Km circa dalla stazione ferroviaria di Lambrate.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2 Km dallo svincolo della Tangenziale Est di Milano (A51).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto della presente fa parte di un più ampio complesso edilizio a destinazione residenziale denominato "Residenza dei Cerchi" con area interna comune destinata prevalentemente a giardino. In particolare, l'edificio in cui si trovavano i beni si compone di 7 piani fuori terra, oltre a piano interrato destinato a cantine e box auto. L'accesso perdonale all'area comune del complesso edilizio avviene da Via F.lli Cervi per mezzo di cancello in ferro, affiancato da cancellato carraio con anta scorrevole ed apertura automatizzata. L'accesso all'atrio condominiale della "scala 7" avviene dal giardino comune, tramite una breve scala dotata di servo-scala e per mezzo di porta a vetri; dall'atrio, ulteriore porta a vetri consente di accedere al vano scala condominiale.

- Struttura: in c.a.;
- copertura: prevalentemente piane con parti praticabili;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in parte in muratura e in parte in bacchette di ferro;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale al complesso edilizio: cancello in ferro;
- accesso carraio al complesso edilizio: cancello in ferro con anta scorrevole ed apertura automatizzata;
- accesso pedonale all'atrio condominiale: porta a vetri;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di C.E. n. 7/77 del 13.07.1977 e successive varianti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Segrate, Via Fratelli Cervi - "Residenza dei Cerchi", nel fabbricato "42/2", consistente in appartamento sito al piano terra-rialzato, composto da soggiorno con cucina a vista, delimitata da pareti in vetro con telaio metallico ed anta apribile a scorrimento, tre camere da letto e due bagni, di cui uno cieco.. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

Appartamento

- Esposizione: doppi affaccio a Ovest e Est;
- porta di accesso: blindata con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in legno naturale con vetro normale;
- sistema di oscuramento: tapparelle in plastica con inferriate protettive esterne;
- porte interne: in legno con anta a battente ad eccezione della porta di accesso al corridoio della zona notte di tipo scorrevole a scrigno;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica nei bagni
- pavimenti: prevalentemente in parquet di legno a listoni ad eccezione dei bagni con pavimento in ceramica;
- impianto video-citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento a pavimento collegato ad impianto centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da impianto centralizzato;
- impianto di climatizzazione: si è rilevata presenza di split in soggiorno e nelle tre camere collegati a macchina di generazione ad acqua installata nel bagno cieco;
- bagno finestrato: accessibile da antibagno ed attrezzato con lavabo ad incasso con piano in marmo, vaso igienico e bidet, vasca, oltre a predisposizione carico/scarico lavatrice;
- bagno cieco: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia;
- altezza dei locali: h. mt. 3,36;
- condizioni generali: ottime.

Vano cantina

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in ferro. Internamente il vano presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate; il vano è dotato di impianto elettrico. E' presente finestra in ferro con vetro singolo protetta da inferriata esterna.

- altezza dei locali: h. mt. 2,56;
- condizioni generali: normali.

2.4 Certificazioni energetiche: Immobili non censiti al catasto energetico

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico allegata alla dichiarazione di fine lavori relativa alla CE 83-99 del 25.01.2000 cui si rimanda (all. 16).

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso gli immobili è avvenuto il 27.02.2025; gli immobili sono stati resi accessibile dal Sig. OMISSIS (debitore espropriato) il quale risulta residente presso l'appartamento in oggetto, come risulta da certificato di residenza allegato all'atto di pignoramento.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di espropriazione e aventi quale dante causa il debitore né la comproprietaria del bene, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 04 - Comunicazione agenzia delle entrate)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa OMISSIS Notaio in Roma, redatta in data 5.11.2024 **(all. 05)** ed alle ispezioni ipotecarie in atti dell'intervenuto **(all. 06)**, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza **(allegati da 07 a 09)** nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. 10)**, valide fino al 10.03.2025, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di OMISSIS:

Proprietà per 1/2 di OMISSIS.

In forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 3.02.2000 n. 84359/19446, di repertorio, registrato a Milano il 15.02.2000 al n. 4179 Serie 1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 7.02.2000 ai nn. 10151/6939 a carico della Soc. OMISSIS

(all. 07 – Atto di provenienza)

Come indicato nella certificazione notarile in atti, successivamente all'atto sopra indicato risulta:

- atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 13.06.2007 n. 2272/1662, di repertorio, registrato a Milano 4 il 6.07.2007 al n. 12818 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 9.07.2007 ai nn. 107538/56424 con il quale il Sig. OMISSIS vendeva alla Sig.ra OMISSIS la propria quota del bene pari a 1/2.

(all. 08 - Atto Notaio OMISSIS del 13.06.2007 (Annullato))

N.B.: nella certificazione notarile è altresì indicato che "Con sentenza n. 6164/2020, pubblicata il 12 ottobre 2020, il Tribunale di Milano dichiarava la **risoluzione del contratto di compravendita a rogito del Notaio OMISSIS di Milano, in data 13 giugno 2007**, repertorio n. 2272, raccolta n. 1662, sopra citato, per inadempimento. La Corte di appello di Milano confermava la declaratoria di risoluzione del contratto di compravendita con la sentenza n. 2806/2022, passata in giudicato, come da certificato della medesima corte rilasciato il 24.10.2024. La relativa annotazione é stata eseguita a Milano 2 il 5 novembre 2024 al n. 15248 di formalità."

Lo scrivente segnala di aver ricevuto copia dell'atto del 13.06.2007 del Notaio OMISSIS, dal legale di parte procedente Avv. OMISSIS, unitamente a:

- convenzione matrimoniale con atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 13.06.2007 n. 2271/1661, di repertorio, registrato a Milano 4 il 6.07.2007 al n. 12817 Serie 1T con la quale i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS decidevano di sciogliere la comunione legale dei beni.

all. 09 - Convenzione matrimoniale del 13.06.2007 – scioglimento comunione legale dei beni)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 10.07.1980 al 7.02.2000

In forza di scrittura privata autenticata del Notaio OMISSIS in data 10.07.1980 n. 35528 di repertorio, depositato in atti del Notaio con verbale in pari data ai n.ri 35529/8056 di repertorio, registrato a Milano il 29.07.1980 al n. 18452 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 30.07.1980 ai nn.ri 45981/37439 a carico della OMISSIS.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa OMISSIS Notaio in Roma, redatta in data 5.11.2024 (**all. 05**) ed alle ispezioni ipotecarie in atti dell'intervenuto (**all. 06**), implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza (**allegati da 07 a 09**) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10**), valide fino al 10.03.2025, risulta quanto segue:

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

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

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

- Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 il 26.10.2022 nn. 150685/30627 derivante da sentenza di condanna n. 2806/2002 della Corte di Appello di Milano a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

Importo ipoteca Euro 60.000,00

Importo capitale Euro 45.981,36

Gravante sulla quota di 1/2 dei beni oggetto di espropriazione immobiliare

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 il 20.12.2022 nn. 180317/35958 derivante da decreto Ingiuntivo n. 27368/2021 del Trib. Di Milano a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

Importo ipoteca Euro 20.000,00

Importo capitale Euro 8.246,50

Gravante sulla quota di 1/2 dei beni oggetto di espropriazione immobiliare

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 il 30.04.2024 nn. 155742/9538 derivante da sentenza di condanna n. 2806/2002 della Corte di Appello di Milano a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

Importo ipoteca Euro 60.000,00

Importo capitale Euro 45.981,36

Gravante sulla quota di 1/2 dei beni oggetto di espropriazione immobiliare

N.B.: Ipoteca iscritta a rettifica dell'ipoteca giudiziale iscritta aa Milano 2 il 26.10.2022 ai n.ri 150685/30627 nella quale era stato indicato erroneamente il codice fiscale della Sig.ra OMISSIS.

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 il 5.01.2024 nn. 1872/351 derivante da decreto Ingiuntivo n. 14989/2023 del Trib. Di Milano
a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.

Importo ipoteca Euro 42.000,00

Importo capitale Euro 28.813,77

Gravante sulla quota di 1/2 dei beni oggetto di espropriazione immobiliare

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 13.07.2024 rep. n. 16442 trascritto a Milano 2 il 10.09.2024 rep. 117975/83936 contro Immobiliare 1 S.r.l. a favore di OMISSIS e contro OMISSIS.
Gravante sulla quota di 1/2 dei beni oggetto di espropriazione immobiliare.

- **Altre trascrizioni:**

Domanda giudiziale trascritta a Milano 2 il 17.07.2015 nn. 71120/46931 avente ad oggetto la risoluzione del contratto di compravendita a rogito del Notaio OMISSIS di Milano, in data 13 giugno 2007, repertorio n. 2272, raccolta n. 1662, in merito ai diritti di proprietà pari ad 1/2 sugli immobili in oggetto. La relativa sentenza è stata annotata a Milano il 5 novembre 2024 al n. 15248 di formalità

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

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore e sul subalterno **(all. 10)** valide fino al 10.03.2025; rispetto alla certificazione notarile in atti **(all. 05)** ed alle ispezioni ipotecarie in atti dell'intervenuto **(all. 06)**, non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo OMISSIS con sede a OMISSIS – Via OMISSIS.

Lo scrivente, in data 27.02.2025 inviava allo OMISSIS, richiesta delle seguenti informazioni:

- spese ordinarie e straordinarie scadute relativamente agli ultimi due anni (solari) di gestione;
- spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non scadute;
- spese medie annue;
- millesimi di proprietà;
- copia del regolamento di condominio;
- copia del CIS (Certificato di Idoneità Statica) se redatto.

Ad oggi, nonostante, ripetuti solleciti telefonici, lo OMISSIS non ha evaso ancora la richiesta.

Lo scrivente si riserva di integrare la relazione con i dati mancanti appena li avrà ricevuti dall'amministratore.

(all. 11 – Richiesta di informazioni inviata all'amministrazione del condominio)

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'espropriato 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: non rilevati.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si.**7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di C.E. n. 7/77 del 13.07.1977 e successive varianti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni risulta azionato da vigente PGT del Comune di OMISSIS in:

- Tessuti con edifici a prevalenza residenziale;
- Quartieri con specifica fisionomia urbanistica ed edilizia – B6.4 Quartiere Milano 2 (Art. 15 -16 e 17 Norma PdR);
- Sensibilità paesaggistica alta – tutela del contesto;
- Ambiti di tutela del contesto urbano.

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso atti al Sue del Comune di Segrate tramite servizio telematico in data 6.02.2025 – prot. n. 5410 del 7.02.2025 – ed in data 19.02.2025 ha effettuato visura degli atti edilizi richiesti presso l'ufficio tecnico di detto Comune.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- **Concessione edilizia n. 7/77 del 13.07.1977 – Prot. n. 21102/76**

Intestazione: OMISSIS

A seguito di domanda presentata in data 14.12.1976 – Prot. n. 21102 del 22.12.1976 - il Comune di Segrate rilasciava la P.E. sopra indicata per la costruzione di *“edificio di civile abitazione denominato A2 C2 A2 – COND. 24”*.

N.B.: L'intestazione della C.E. n. 7/77 veniva successivamente volturata alla OMISSIS con prot. n. 14833/77 con rilascio in data 26.09.1977.

(all. 12 - Concessione Edilizia n. 7/77 del 13.07.1977 ed elaborati grafici)

- **Concessione edilizia in variante n. 7/77 del 19.03.1979 – Prot. n. 13650/78**

Intestazione: OMISSIS

A seguito di domanda presentata in

data 26.06.1978 – Prot. n. 13650 del 19.07.1978 - il Comune di OMISSIS rilasciava la P.E. sopra indicata per *“varianti edificio di civile cond. 24 -A2 - C2 - A2”*.

(all. 13 - Concessione Edilizia in variante n. 7/77 del 19.03.1979)

- **Concessione edilizia – variante finale n. 7/77 del 25.02.1980 – Prot. n. 13399/79**

Intestazione: OMISSIS

A seguito di domanda presentata in data 2.07.1979 – Prot. n. 13399 - il Comune di Segrate rilasciava la P.E. sopra indicata per *“varianti civile abitazione edif. A2/C2/A2”*.

Alla C.E. in oggetto è allegata:

- Relazione e certificato di collaudo delle opere in C.A. eseguite negli edifici 24/2 e 42/2 ad uso di civile abitazione in Segrate Milano 2 – Via F.lli Cervi.

(all. 14 - Concessione Edilizia in variante n. 7/77 del 25.02.1980 ed elaborati grafici)

Successivamente alla presentazione della C.E. sopra indicata il Comune di Segrate rilasciava:

- Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 1.04.1980

(all. 15 - Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 1.04.1980)

- **Concessione edilizia n. 83/99 del 25.01.2000 – Prot. n. 53475**

Intestazione: Sig. OMISSIS (amm Soc. OMISSIS)

A seguito di domanda presentata in data 3.11.1999 - Prot. n. 53475 - il Comune di Segrate rilasciava la P.E. sopra indicata per la *“opere di ristrutturazione di unità immobiliare (cambio d'uso con opere) da eseguirsi in questo Comune nell'immobile distinto al catasto al mapp. 215, Fg. 12 corrispondente a via F.lli Cervi Residenza Cerchi”*.

Successivamente alla vendita delle unità immobiliari, l'intestazione della C.E. n. 83/99 veniva volturata ai nuovi proprietari, come da comunicazione allegata al fascicolo edilizio, inviata al Comune di Segrate dal Geom. OMISSIS, progettista e direttore dei lavori, incaricato dai nuovi proprietari del proseguo delle opere oggetto della P.E. Nella comunicazione si faceva presente che, nell'elaborato grafico progettuale, dove si individuavano i nuovi subalterni e i rispettivi accessi *“per errore grafico sono stati invertiti i numeri dei subalterni. A chiarimento di ciò si allega planimetria corretta e copie delle schede catastali con l'individuazione esatta dei subalterni”*.

Seguiva:

- Dichiarazione di fine lavori presentata in data 20.01.2003 - prot. n. 7524 del 31.01.2003 - dai Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS cui si allegavano dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici dei due appartamenti oltre alle planimetrie catastali dei Subb. 714 e 715.

N.B.: Come si evince dagli elaborati grafici allegati alla C.E. In oggetto, a seguito delle opere eseguite con cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione venivano soppressi i precedenti subb. 3 e 16 e si formavano il sub. 714 (oggetto della presente procedura espropriativa) e il sub. 715.

(all. 16 - Concessione Edilizia n. 83/99 del 25.01.2000 + allegati ed elaborati grafici)

- **SCIA n. 17/14 del 4.03.2014 – Prot. n. 8977**

Intestazione: Sig.ra OMISSIS

A seguito di presentazione di CIAL n. 17 del 2014 per opere interne relative al Sub. 714 consistenti in *“modifica distribuzione interna con realizzazione e accorpamento locali, nuova cucina e nuovo servizio. Rifacimento o adeguamento impianto elettrico e idraulico, nuove finiture e pavimenti”*, veniva presentata P.E. in variante in data 11.03.2014 prot. n. 9895 consentita successivamente nella SCIA in oggetto.

Alla C.E. sopra indicata è allegata:

- Comunicazione di fine lavori del 7.11.2014 – prot. n. 40646 con certificato di collaudo finale e tavole di progetto aggiornate ad ottobre 2014.

(all. 17 – SCIA del 4.03.2014 e allegati ed elaborati grafici)

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici aggiornati ad ottobre 2014 allegati alla comunicazione di fine lavori relativa alla SCIA n. 17/14 del 4.03.2014. In particolare, è stato demolito e costruito in posizione arretrata il tavolato interno posto a separazione tra la cucina e il corridoio di distribuzione della zona notte.

Per una corretta rappresentazione dell'appartamento si rimanda alla figura 2 seguente.

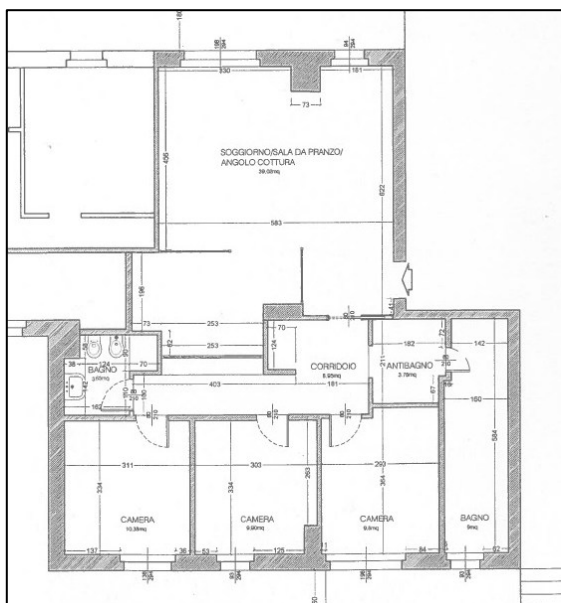


Fig. 1 - Planimetria aggiornata ad ottobre 2014
allegata alla fine lavori della SCIA del 4.03.2014

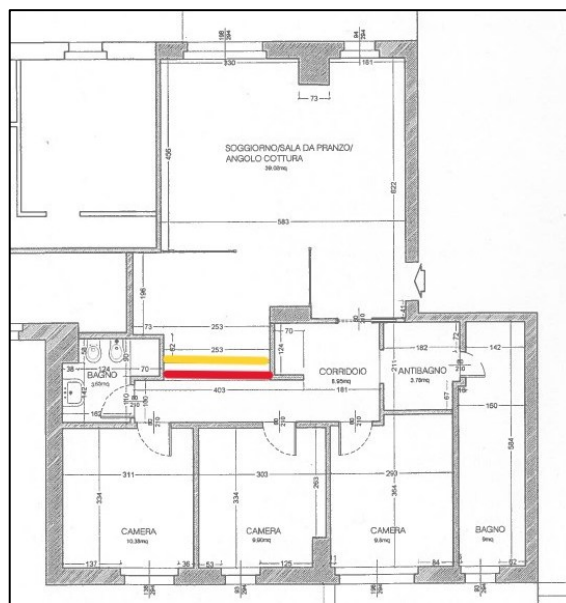


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 27.02.2025

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante**

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

Costo e oneri totali stimati per la regolarizzazione edilizia: Euro 2.500,00 circa.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo lo stato dei luoghi rilevato è risultato difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 11.10.1999, la quale riporta lo stato dell'unità immobiliare autorizzato con la Concessione edilizia n.83/99 del 25.01.2000, precedente alla presentazione dell'ultima P.E. rilevata dallo scrivente nel corso della visura atti ovvero SCIA n. 17/14 del 4.03.2014.

Per una corretta rappresentazione del bene si rinvia alla figura 2 precedente.

Regolarizzabile mediante: DOCFA per scorporo cantina e diversa distribuzione interna
Presentazione n.1 DOCFA (corredato da 2 planimetrie catastali) + diritti: **Euro 1.150,00**

N.B.: Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente,

comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	113,15	100%	113,15
Cantina	mq.	5,51	25%	1,38
		118,66 mq. lordi		114,53 mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria. 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 sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2024 – Comune di Segrate – Fascia/zona: Suburbana/MILANO - Codice zona: E1 – Microzona 0

Quotazioni di abitazioni civili di stato normale:

valore di compravendita da € 2.800,00/mq. a € 3.900,00/mq

Quotazioni di abitazioni civili di stato ottimo:

valore di compravendita da € 3.900,00/mq. a € 4.500,00/mq

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	114,53	€ 3.900,00	€ 446.667,00
				€ 446.667,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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 UNICO	€ 446.667,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e mancata verifica conformità edilizia e urbanistica :	-€ 22.333,35
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.650,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 420.683,65

VALORE DELLA QUOTA DI 1/2 **€ 210.341,83**

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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Data la conformazione dell'immobile e la disposizione degli impianti di riscaldamento (a pavimento), idrosanitari ed elettrici, a parere dello scrivente la medesima unità non risulta comodamente divisibile.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'espropriato a mezzo posta ordinaria/email.

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.

Milano, 11 marzo 2025

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie

- all. 01 - Visura storica per subalterno;
- all. 02 - Planimetria catastale;
- all. 03 - Estratto di mappa;
- all. 04 - Comunicazione agenzia delle entrate;
- all. 05 - Certificazione notarile in atti;
- all. 06 - Ispezioni Ipotecarie in atti intervenuto;
- all. 07 - Atto di provenienza;
- all. 08 - Atto Notaio OMISSIS del 13.06.2007 (Annullato);
- all. 09 - Convenzione matrimoniale del 13.06.2007 - scioglimento comunione legale dei beni;
- all. 10 - Ispezioni ipotecarie su nominativo e subalterno;
- all. 11 - Richiesta di informazioni inviata all'amministrazione del Condominio;
- all. 12 - Concessione Edilizia n. 7/77 del 13.07.1977 ed elaborati grafici;
- all. 13 - Concessione Edilizia in variante n. 7/77 del 19.03.1979;
- all. 14 - Concessione Edilizia in variante n. 7/77 del 25.02.1980 ed elaborati grafici;
- all. 15 - Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 1.04.1980;
- all. 16 - Concessione Edilizia n. 83/99 del 25.01.2000 + allegati ed elaborati grafici;
- all. 17 - SCIA del 4.03.20214 + allegati ed elaborati grafici.