

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

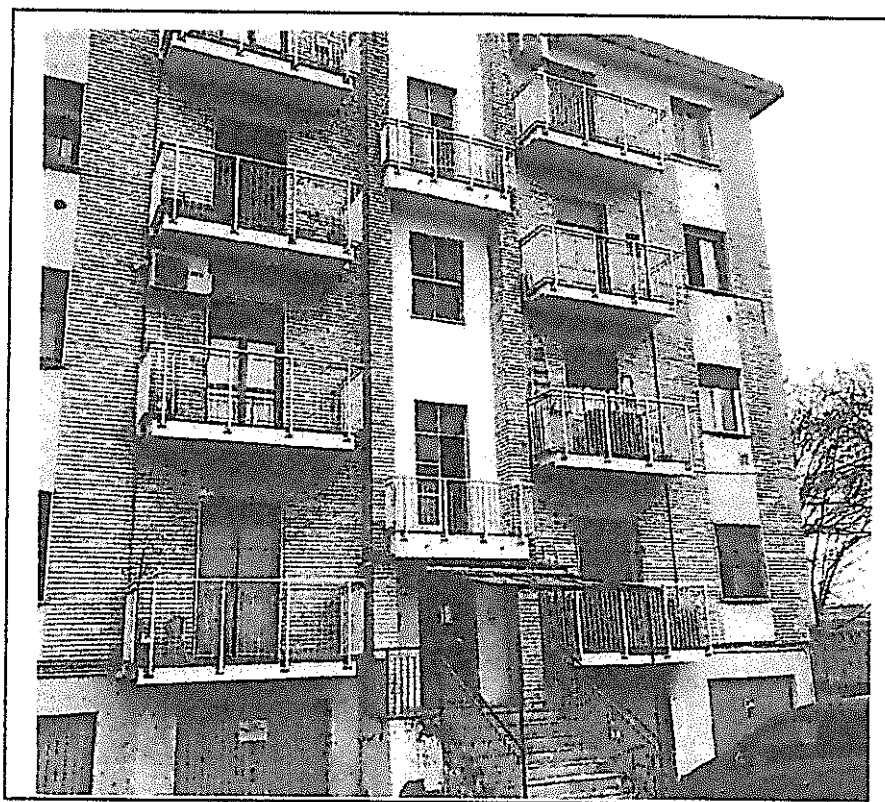
RG 1232/2024

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Appartamento con solaio in Segrate

Via Monzese n. 50/E



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail:

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Segrate Via Monzese n 50/E

Categoria: **A3** [Abitazione]

Dati Catastali: Foglio: **9** Particella: **140** Sub.: **22**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla madre dell'esecutato

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 144.000,00

LOTTO UNICO

Appartamento con solaio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito al piano terzo di un fabbricato condominiale ubicato in via Monzese n. 50/E in Segrate composto da un locale ingresso/giorno/cottura, due camere, un bagno ed un balcone con annesso vano di solaio pertinenziale al piano sottotetto.

Note: è consentito il parcheggio di un solo autoveicolo ad unità immobiliare nelle aree appositamente destinate (cortile interno) sino ad esaurimento dello spazio.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

██████████ nato a ██████████ (MI) il ██████████, c.f. ██████████

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Segrate come segue (all. N.1-Catasto):

██████████ nato a ██████████ (MI) il ██████████ c.f. ██████████

proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio: 9 Particella: 140 Sub.: 22

dati classamento: cat. A/3; classe 2; consistenza 4 vani; sup. catastale tot. 67 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 299,55

indirizzo: VIA MONZESE n. 50-EF Piano 3 - 4

dati derivanti da:

- 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 in contorno come da rogito:

dell'abitazione: a nord: appartamento sub. 23 e scala comune; ad est e ad ovest: cortile; a sud: proprietà di terzi e cortile.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

del solaio: a nord: strada interna; ad est: proprietà di terzi; a sud: sottotetto sub. 23; ad ovest: cortile.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 04/18/05/1964)

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

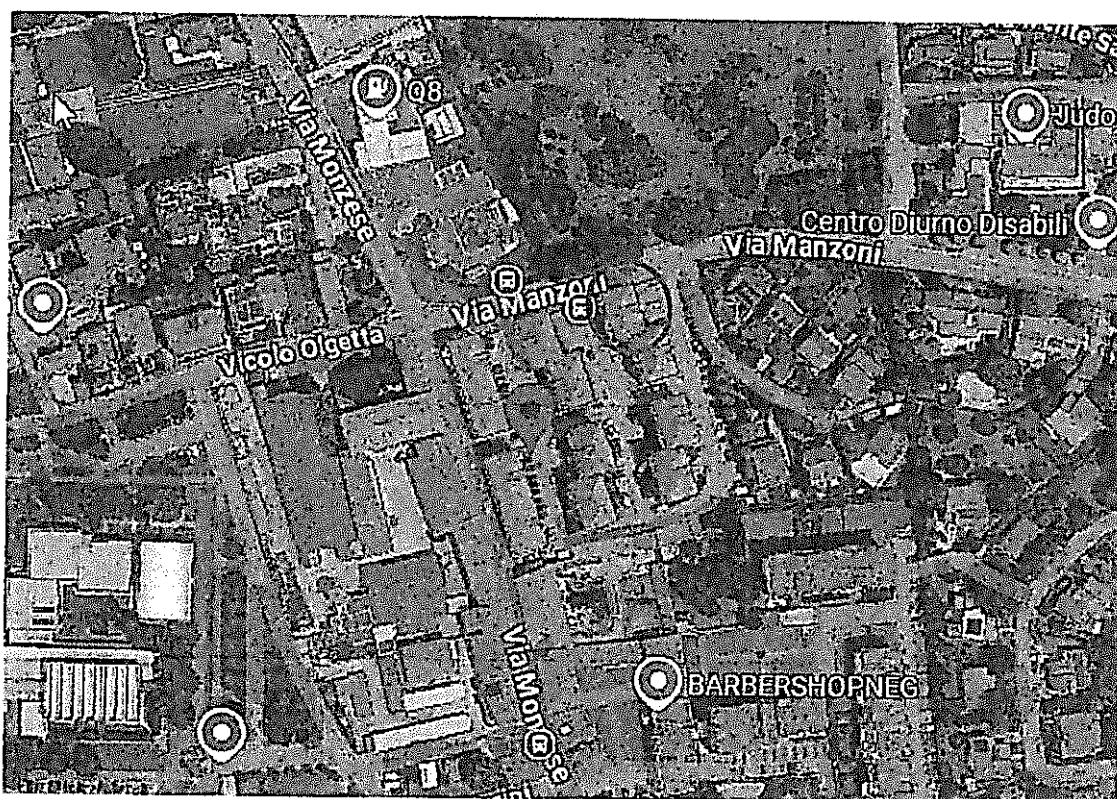
Caratteristiche zona: Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è ubicato Via Monzese n. 50/E, ad angolo con Via Manzoni, zona centrale della città, facente parte di un complesso immobiliare costituito da n. 6 fabbricati, con accesso pedonale e carraio da Via Monzese e da Via Manzoni.

Area urbanistica: a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e di tipo misto

Principali collegamenti pubblici: il territorio di Segrate è attraversato in direzione est-ovest dal tracciato della ex-S.P. 103 "Cassanese" e della S.P. 14 "Rivoltana" ed in direzione nord sud dalla S.P. 160 "Mirazzano-Vimodrone". La stazione di Segrate 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 e S6 del servizio ferroviario suburbano di Milano. Il comune di Segrate è attraversato da diverse corse di trasporto su gomma gestite dalla società ATM (Linee 39,55, 73, 923, 924, 925), dalla società STAR Lodi (linea 965) e dalla società Milano Sud-Est trasporti (linea Z402).

Servizi offerti dalla zona: sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, supermercati, centri sportivi e spazi verdi.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale in Comune di Segrate, in Via Monzese n. 50/E, ad angolo con Via Manzoni, zona centrale della città, facente parte a sua volta di un complesso immobiliare costituito da n. 6 fabbricati, con accesso pedonale e carraio da Via Monzese e da Via Manzoni.

Il fabbricato condominiale, scala 50/E, è costituito da un corpo di fabbrica con pianta rettangolare con affacci sul cortile circostante; consta di cinque piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre ad un piano solai/sottotetto con coperture a falde; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione sufficienti seppur necessitanti (come anche appreso dall'amministratore) di manutenzione straordinaria per "rifacimento facciate e balconi".

Note: è consentito il parcheggio di un solo autoveicolo ad unità immobiliare nelle aree appositamente destinate (cortile interno) sino ad esaurimento dello spazio.

- Facciate: rivestite in mattoncini color beige con inserti intonacati
- portone accesso fabbricato: ad anta singola a battente in ferro e vetro in condizioni nella norma;
- rampa vano scala comune: in marmo in condizioni nella norma
- ascensore: assente
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: sufficienti seppur necessitanti (come anche appreso dall'amministratore) di manutenzione straordinaria per "rifacimento facciate e balconi"

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A- Abitazione

L'unità in oggetto è posta al piano terzo del fabbricato con accesso da vano scala comune (n. 50/E) privo di ascensore e con triplo affaccio su cortile interno; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da locale ingresso/soggiorno/cottura/disimpegno, due camere, un bagno finestrato ed un balcone con annesso un vano di solaio pertinenziale al piano quarto/sottotetto.

Internamente il bene dal sommario esame a semplice vista, si è presentato in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Abitazione

- esposizione: triplo affaccio su cortile interno;
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in pvc con doppi vetri in condizioni nella norma
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- porte interne: tipo a battente in legno in condizioni nella norma;
- pareti: normalmente tinteggiate; in ceramica in bagno e sulla parete cottura in condizioni nella norma;
- plafoni: normalmente tinteggiati con porzioni controsoffittate normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia; non si sono rivenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo centralizzato a caloriferi

- acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentato tramite caldaia a gas ubicata in cucina; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- altezza dei locali: H mt 2,80 circa; altezza porzioni ribassate H mt 2,54 circa

Solaio in falda

- porta: in legno in condizioni sufficienti;
- pavimenti: in battuto di cemento

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento centralizzato, è risultato, a seguito di consultazione al CEER, dotato di Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo 1520500023116, valido fino 27/05/2026, secondo termini di legge. Classe Energetica F; Indice prestazione Energetica (IPE): 144.68 kWh/mqa.

(Copia APE scaricata dal CEER; all. 2-APE)

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 25/02/2025.

La scrivente, in data 25/02/2025, si recava sul posto alla presenza del custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il bene è risultato occupato dalla madre dell'esecutato.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa **(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate)**

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente, all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 05/12/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 4-Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 04/03/2025 **(all. 5-Ispezioni ipotecarie)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ Al Sig. [REDACTED], esecutato, la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta per compravendita dai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] con atto a rogito Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese del 29/06/2017 repertorio n. 300216/52741, **trascritto a Milano 2 in data 20/07/2017 ai nn. 91327/58843**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia atto telematica reperita in conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente all. N. 4-Provenienze)

4.2. Precedenti Proprietà

- ✓ Ai Sigg. ri [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile era pervenuta per compravendita dal Sig. [REDACTED] con atto a rogito notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese in data 22/12/1995 Numero di repertorio 217045/10427, trascritto a Milano 2 in data 19/01/1996 ai nn. 5686/4404

(nota di trascrizione estratta dalla scrivente all. N. 4- Provenienze)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 05/12/2024, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 04/03/2025 (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

Misure Penali

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Gavazzi Aurelio Stefano di Cologno Monzese (MI) del 29/06/2017 repertorio n. 300217/52742, iscritta a Milano 2 in data 20/07/2017 ai nn. 91329/16881 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Importo capitale € 65.000,00

Importo complessivo € 130.000,00

Tasso interesse annuo: 4,5%

Durata: 25 anni

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 23/11/2024 repertorio n. 3655, trascritto a Milano 2 in data 05/12/2024 ai nn. 163578/115581 promosso da [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED], a carico di [REDACTED] per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; all. 5-Ispezione ipotecaria)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 04/03/2025 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato ipotecario speciale in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), eventuale presenza del CIS, se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato; eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, in data 25/03/2025, dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute:

"Le spese insolute anno in corso e anno precedente sono le seguenti:

gestione ordinaria: € 4.761,42;

gestione straordinaria Centrale Termica € 1.115,76;

gestione straordinaria rifacimento facciata € 1.838,30" (come riferite dall'amministratore).

Spese di gestione:

Spese medie annue: "spese ordinarie circa € 2.300,00 annue" (come riferite dall'amministratore)

millesimi:

"Mill. Proprietà 37,47 " (come riferiti dall'amministratore).

Si riporta inoltre (risposte amministratore in rosso) quanto segue:

- se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo; non vi sono giudizi pendenti al di fuori delle attività di recupero crediti.

- se l'unità pignorata è per caso oggetto di problematiche condominiali o con i vicini: non risulta.

- se per il fabbricato vi sono in programma interventi di manutenzione straordinaria: gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli indicate per le spese, quindi rifacimento di centrale termica e lavori edili straordinari per rifacimento facciate e balconi. Segnaliamo che sono state eseguite attività per la sostituzione delle valvole termostatiche e che è in programma, ma non ancora deliberato, un intervento di riqualificazione del cortile

condominiale;

- se per caso nel fabbricato, se di sua conoscenza, è presente eternit/amianto (ad esempio coibentazioni tubature cantine/solai, copertura tetto, ecc..) e nel caso se sono in programma interventi *non risulta vi sia presenza di amianto ma non siamo in possesso del PRA, non consegnato dal precedente amministratore*

- copia delle certificazioni di conformità degli impianti condominiali, qualora presenti e se in Vostro possesso. *Non siamo in possesso di certificazioni*

- se per il Condominio è stata effettuata la verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023 e, nel caso, quale è il risultato *La verifica è svolta annualmente sia per legionella che per metalli pesanti, l'ultima analisi del dicembre 2024 ha dato esito negativo per entrambi*

- Mi conferma inoltre che ogni appartamento è dotato di un posto auto condominiale non assegnato? È consentito il parcheggio di un solo autoveicolo ad unità immobiliare nelle aree appositamente destinate sino ad esaurimento dello spazio.

L'amministratore precisa inoltre quanto segue:

"Allego il regolamento di condominio e preciso che in data 3/07/2024 l'assemblea ha deliberato la modifica del regolamento di condominio con introduzione della previsione di irrogazione sanzioni in caso di inosservanza delle norme ivi contenute e definizione della somma da applicare a titolo di sanzione, ai sensi dell'art. 70 disp att c.c."

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta, Regolamento di Condominio; all. N.6- Informazioni condominiali)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Segrate in Zone B – Ambiti prevalentemente residenziali.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 come da titoli rinvenuti dagli Uffici preposti a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presentata per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali successive pratiche per modifiche presentate per il bene in oggetto.

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili N.467/61 rilasciato dal Comune di Segrate in data

20/06/1961;

- Autorizzazione di Abitabilità n.467/61 rilasciata in data 04/12/1963

Successivamente per il bene in oggetto è stata presentata e rinvenuta la seguente pratica edilizia:

- Comunicazione ai sensi dell'art. 8, comma 7 D.L. n. 88/95 reiterato con D.L. 498/95, presentata al Comune di Segrate in data 2 gennaio 1996, protocollo n. 130 del 3 gennaio 1996 Prot. Edilizia Privata 3864 del giorno 8 gennaio 1996 per "demolizione e ricostruzione di alcuni tavolati, rifacimento pavimenti, sostituzione di impianto idrico e degli apparecchi sanitari del bagno".

(Pratiche sopra citate + stralci tipi grafici significativi; all. N.7- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (25/02/2025) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alla pratica edilizia del 1996 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno della seguente difformità:

- demolizione di tavolato tra l'ingresso e la zona notte/bagno (eliminazione disimpegno) con conseguente eliminazione del vano porta a favore di un passaggio a tutta altezza e formazione di unico ambiente ingresso/giorno/cottura/disimpegno.

Alla data del sopralluogo (25/02/2025) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti del 18/05/1964 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) in quanto non aggiornata a seguito della sopra citata pratica edilizia del 1996

Le difformità consistono in:

- demolizione di tavolato tra l'ingresso ed il locale giorno con conseguente eliminazione del vano porta e formazione di muretto basso (di H 1,00 mt circa) a favore di un passaggio a tutta altezza e formazione di unico ambiente ingresso/giorno/cottura, come da pratica del 1996;
- demolizione di tavolato tra l'ingresso e la zona notte/bagno (eliminazione disimpegno) con conseguente rimozione del vano porta a favore di un passaggio a tutta altezza e formazione di unico ambiente ingresso/giorno/cottura/disimpegno.

Pertanto, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria per la formazione del disimpegno, come da pratica del 1996; la suddetta modifica ha comportato la formazione di un unico locale ingresso/giorno/cottura/disimpegno che non soddisfa il vigente Regolamento Edilizio né la vigente normativa di igiene, in quanto la zona cottura non è regolarmente disimpegnata dal bagno.

Tali documentazioni, comprese di aggiornamento catastale, opere edili, obblazioni e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 5.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta

catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm. P.3	mq.	63,0	100%	63,0
balcone	mq.	2,7	30%	0,8
solaio P.4	mq.	12,0	25%	3,0
		77,7		66,8
		mq. lordi		mq. commerciali arrof. 67,00 mq

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili e nel medesimo fabbricato, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona;

Osservatori del mercato:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2024– Comune di Segrate- zona B1– Centrale/CENTRO-VILLAGGIO AMBROSIANO
- valori immobili compravenduti recentemente nel medesimo fabbricato
- borsinoimmobiliare.it

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria.

(esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	67,0	€ 2.450,00	€ 164.150,00
				€ 164.150,00

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.

LOTTO UNICO

• Valore	€ 164.150,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 8.207,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 7.715,48
	€ 144.227,02

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 144.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	€ 0,00

N.B.: Si ricorda 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 delibera

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

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 27/03/2025

I'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU

Allegati N. 2-APE

Ape scaricata dal CEER

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia titolo di provenienza e note di trascrizioni

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + Regolamento di condominio

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Accesso atti e titoli edilizi citati

Allegati N. 8 - Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne