

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 1060-22

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Appartamento + box in Segrate (MI)
Strada Settima San Felice n. 33



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Segrate (MI) Strada Settima San Felice n. 33 Piano 2-3

Categoria: **A2** [abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **44**, particella **85**, subalterno **703**

Corpo B

Bene in Segrate (MI) Strada Settima San Felice n. 33 Piano T.

Categoria: **C6** [box-autorimessa]

Dati Catastali: foglio **44**, particella **85**, subalterno **3**

Stato occupativo

Corpi A + B: al sopralluogo occupati dall'esecutato che ivi risiede

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni corpi A + B

da libero: € 1.598.000,00

da occupato: non ricorre il caso

Trattasi di immobili facenti parte del medesimo fabbricato condominiale ubicati nel quartiere "San Felice" in Settima Strada n. 33, frazione di Segrate, e precisamente di un'abitazione (A/2) ubicata ai piani 2°-3° mansarda e di un box ad uso autorimessa privata (C/6) posto al piano terra, pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un UNICO LOTTO

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale di grandi dimensioni posta al piano 2° e 3° sottotetto di palazzina residenziale di 2/3 piani fuori terra, recentemente ristrutturata (2016) con materiali, tecnologie e finiture pregevoli e di buona qualità.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile a carico di [REDACTED] per proprietà per 1/1.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

intestazione:

[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Segrate

Abitazione di tipo civile: Fg.44 Mapp. 85, Sub. 703, Cat A/2, - classe 5 – Consistenza 19 vani – Superficie catastale totale 355 mq - totale escluse aree scoperte 346 mq - rendita € 2943,80 – STRADA SETTIMA SAN FELICE n. 33 Piano 2-3

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 28/02/2017 Pratica n. MI0111776 in atti dal 28/02/2017 variazione di classamento (n. 41165.1/2017)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/03/2016 Pratica n. MI0089354 in atti dal 01/03/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 27658.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 17/09/2009 Pratica n. MI0879257 in atti dal 17/09/2009 FUS.-DIV.DIST.INT.-CAMBIO D`USO (n. 212969.1/2009)

Note: A seguito di tale variazione sono stati soppressi i precedenti subb. 10 e 701;

Fg.44 Mapp. 85, Sub. 10, Cat A/2 – classe 4 – consistenza 13,5 vani – rendita euro 1.777,90 -via San Felice Settima Strada 33 piano 2

Derivante da:

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 24/06/2004 pratica n. mi0432986 in atti dal 24/06/2004 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 52659.1/2004)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Fg.44 Mapp. 85, Sub. 701, Cat C/2 – classe 2 – consistenza 188 mq – rendita euro 388,38 - via San Felice Settima Strada 33 piano 3

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 29/09/2004 pratica n. mi0617445 in atti dal 29/09/2004 variazione di classamento (n. 82342.1/2004)
- (ALTRE) del 29/09/2003 Pratica n. 749677 in atti dal 29/09/2003 FABBRICATO ESCLUSO (n. 5535.1/2003)

1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

dei locali al piano secondo: prospetto su giardino comune da due lati, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, prospetto su Settima Strada, enti comuni, prospetto su Settima strada, prospetto su giardino comune;

dei locali al piano terzo: prospetto su giardino comune da due lati, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, prospetto su Settima Strada, prospetto su giardino comune;

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 dai titoli di provenienza

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Vano ad uso autorimessa sito al piano terra del fabbricato

Si riporta, come anche descritto nelle coerenze del titolo di provenienza e da Regolamento di condominio, che l'area antistante al box è gravata di diritto di uso esclusivo perpetuo e gratuito a favore del proprietario del box stesso.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile a carico di [REDACTED] per proprietà per 1/1.

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati come segue intestazione:

[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Segrate

Autorimessa box: Fg.44 Mapp. 85, Sub. 3, Cat C/6, - classe 4 – Consistenza 24 mq – Superficie catastale totale 24 mq - rendita € 91,72 – STRADA SETTIMA SAN FELICE n. 33 Piano Terra

Derivante da:

- Variazione Toponomastica del 19/07/2016 Pratica n. MI0386480 in atti dal 19/07/2016 variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 144224.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.9. Coerenze dell'unità come da rogito:

area antistante in uso esclusivo spettante al predetto vano ad uso autorimessa, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, enti comuni, altra unità

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 dai titoli di provenienza

(All. C Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche attuali e soppresse; schede catastali attuali in atti al NCEU; precedenti schede catastali soppresse sub. 10, 701 e precedente soppressa 703)

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Segrate

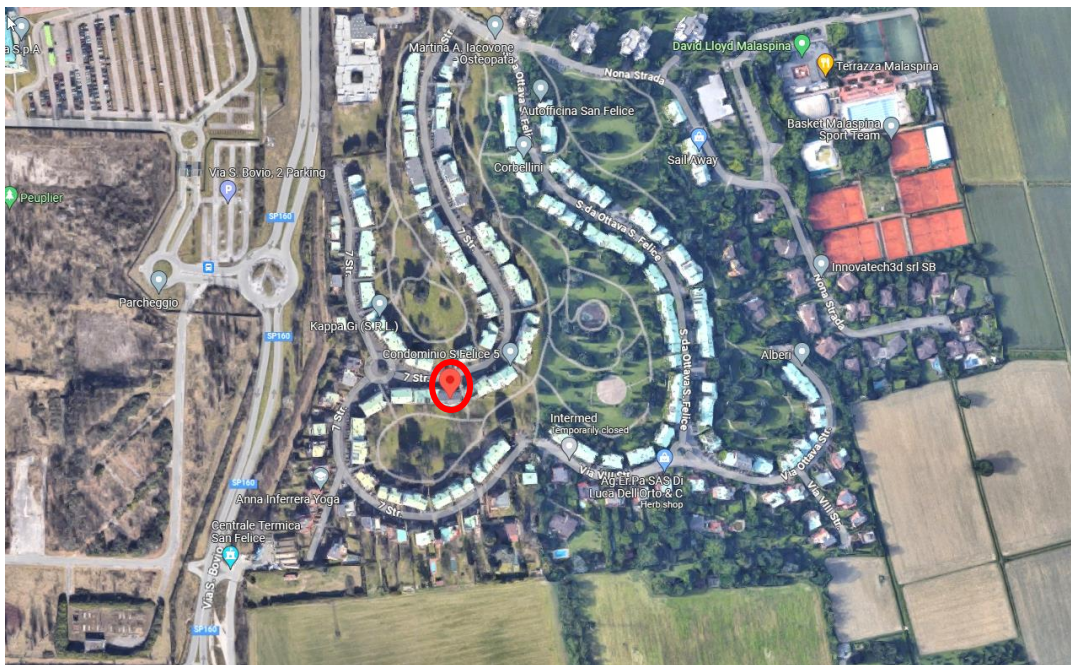
Caratteristiche zona: gli immobili in oggetto sono situati nel Complesso urbanistico denominato "Milano San Felice", frazione del Comune di Segrate. Milano San Felice è la prima città satellite verde di Milano, ed è situata a 3 km ad est di Milano. Il centro dell'insediamento è definito da una strada anulare, al cui interno il terreno è rialzato e raccordato alle strade con rampe erbose e gradinate. Qui hanno sede tutti i principali servizi di supporto alle esigenze dei residenti.

Area urbanistica: il territorio su cui sorge è di 600 000 metri quadrati, di cui 423 000 di giardini, 11 000 di edifici pubblici, 35 000 di giochi all'aperto, 50 000 di strade e parcheggi, 75 000 di edifici per abitazione (case, torri, ville). Notevole è la presenza di aree verdi (oltre 30.000 alberi)

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali e commerciali con scarsa/limitata possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: il territorio di San Felice è attraversato in direzione est-ovest dal tracciato della S.P. 14 "Rivoltana" ed in direzione nord-sud dalla S.P. 160 "Mirazzano-Vimodrone". Il quartiere San Felice è collegato da linee automobilistiche con Milano, Pioltello, Peschiera Borromeo, Cernusco sul Naviglio, Segrate (e la sua stazione ferroviaria servita dalle linee S5 e S6).

Servizi offerti dalla zona: il Centro commerciale San Felice è provvisto di un supermercato Carrefour, ufficio postale, banche, farmacia, chiesa, biblioteca, cinema, bar, pub, locali, ristoranti e pizzerie, un centro sportivo con piscina e negozi di vario genere.



2.2/2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

I beni oggetto della presente sono ubicati nel quartiere "San Felice" in Via Strada Settima n. 33, frazione del Comune di Segrate, in un contesto caratterizzato da palazzine di uguale tipologia risalenti alla prima metà degli anni '70.

La piccola palazzina, di cui i beni sono parte, è costituita da due piani fuori terra, oltre il

piano terreno adibito a boxes e il piano sottotetto ad abitazione.

- Facciate: intonacate e verniciate color grigio chiaro/ghiaccio con zoccolatura in lastre di granulato;
- balconi: parapetti in muratura intonacati e verniciati del medesimo colore delle facciate
- copertura: a falde. L'esecutato ha dichiarato che la copertura di tutto il civico 33 è stata rifatta e coibentata.
- ingresso al fabbricato: portone ad anta a battente in alluminio verniciato colore grigio scuro e vetro
- rampa vano scala: rivestita in marmo;
- ascensore: non presente
- è presente un servizio di portineria centrale e di vigilanza per il quartiere.

Dal sommario esame a semplice vista, il complesso si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

CORPO A- abitazione

L'unità in oggetto è posta agli ultimi due piani della palazzina (2° e 3° sottotetto); trattasi di pregiato attico di grandi dimensioni, con porzione a doppia altezza, curato nei minimi dettagli, con finiture e impianti di pregio.

Gli ambienti principali dell'unità si sviluppano al piano 2° con il piano 3° mansarda adibito a zone soggiorno/hobby/relax.

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata completamente arredata (con arredi spesso realizzati su misura)

N.B.:

la valutazione dell'unità viene espressa senza ovviamente tener conto degli arredi ecc., che potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso

Al sopralluogo l'unità è risultata come segue:

- il piano 2° composto da doppio ingresso che si apre sull'ampia zona soggiorno/living, in buona parte a doppia altezza, ampio locale cucina a vista che si affaccia sulla zona pranzo che ospita anche la scala di collegamento al piano mansarda, un disimpegno dalla zona giorno che conduce ad un locale stireria/lavanderia con bagno di servizio, un bagno ospiti, un disimpegno zona notte dal quale si accede ad un locale ad uso fitness con al suo interno un bagno, ad una grande camera, nella quale sono presenti anche una doccia in cristallo e doppi lavabi, dalla camera si accede al locale servizi ed al locale guardaroba con bagno utilizzato a "cabina massaggi". Sono presenti inoltre due balconi, uno con accessi dal soggiorno e dalla camera e l'altro con accesso dal soggiorno.
- il piano 3° sottotetto, che si affaccia sul salone sottostante attraverso una passerella/corridoio in cristallo, è composto da un locale ad uso "studio"; bagno con antibagno e vasca idromassaggio; ampio locale ad uso "soggiorno" al cui interno è presente un vano sauna con struttura in legno; un locale impianti; un balcone in falda, oltre alle porzioni non accessibili in falda. (presenti sportelli di ispezione)

NB: come riportato al successivo punto 7 verifica edilizia, difformemente dallo stato di fatto, il 3° piano sottotetto risulta essere legittimato in minima parte ad abitativo (camera con servizi) e nelle restanti parti a deposito s.p.p. oltre alle porzioni in falda locali tecnici sp.p. e non accessibili.

Con porte di ingresso blindate, infissi esterni (finestre e porte finestre sia ad apertura ad anta che a vasistas) con doppi vetri in alluminio con lamina di finitura bianca, con tapparelle in pvc centralizzate con impianto generale di movimento con anche le singole pulsantiere e zanzariere; le pareti e i soffitti sono rivestite di isolamento e controsoffitti coibentati a taglio termico (come dichiarato dall'esecutato al sopralluogo) con

inserimenti farette ed impianti, intonacati e verniciati; le pavimentazioni sono in listoni di noce naturale (plancia 24 mm) per quanto riguarda il piano 2° (a meno del bagno di servizio interno al locale "fitness" in resina), ed in tecnoceramica per quanto riguarda il piano 3°; i rivestimenti dei bagni sono in tecnoceramica (a meno del rivestimento del bagno di servizio interno al locale "fitness" in resina); porte interne a battente e scorrevoli interno muro in parte specchianti a chiusura magnetica, in parte laminato legno col. bianco latte; l'ampia scala di collegamento ha pedate armate in legno naturale palissandro finito a resina, con balaustra della scala e della passarella in cristallo accoppiato.

Impianto riscaldamento e ACS al piano 2° centralizzato con caloriferi, mentre al piano 3° sono autonomi con fan-coil con macchina esterna sul balcone; impianto A/C al piano 2° del tipo a split con sistema di termoconversione; è presente al piano 3° (nel locale tecnico) un impianto di sanificazione/depurazione dell'acqua che serve sia il piano 2° che il 3°.

Impianto elettrico sottotraccia a semplice vista parrebbe a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica.

Per le impiantistiche, in generale, non sono state rinvenute certificazioni in corso di validità, si consiglia pertanto verifica.

Videocitofono

Impianto allarme

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con finiture ed impianti di pregio.

Per una descrizione più esauriente si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

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

CORPO B- Sub.3

Vano ad uso autorimessa, di circa 23 mq, sito al piano terra del fabbricato con accesso da Strada Settima San Felice.

Il box ha pavimento in battuto di cemento, serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale; le pareti sono in blocchetti di cemento intonacate.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Si riporta, come anche descritto nelle coerenze del titolo di provenienza da Regolamento di condominio, che l'area antistante al box è gravata di diritto di uso esclusivo perpetuo e gratuito a favore del proprietario del box stesso.

Per una descrizione più esauriente si rimanda al rilievo fotografico, **all. sotto D Ril. fotografico.**

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, non risulta dotato di valido Attestato di prestazione Energetica, in quanto l'Attestato di Prestazione energetica ai tempi redatto (codice identificativo 1520500045009 valevole sino al 21/10/2019) risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

Pertanto, detto attestato non risulta più estraibile al CEER

CORPO B- Sub.3

Naturalmente esente dagli obblighi

4.2. proprietà al ventennio dal pignoramento

la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in Segrate Foglio 44 Particella 85 Sub. 3 è pervenuta da per atto di compravendita del 11/06/2008 Numero di repertorio 40167/2462 Notaio LA MONICA NICOLA Sede MILANO **trascritto a Milano 2 il 16/06/2008 nn. 77066/42965**

A la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Segrate Foglio 44 Particella 85 Sub. 10 Particella 85 Sub. 701 (ex dell'attuale 703) è pervenuta da per atto di compravendita del 11/06/2008 Numero di repertorio 40167/2462 Notaio LA MONICA NICOLA Sede MILANO **trascritto a Milano 2 il 16/06/2008 nn. 77065/42964**
(copia atto rinvenuta all'interno delle pratiche edilizie, **allegata sotto B1**)

A la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in Segrate Foglio 44 Particella 85 Sub. 3 è pervenuta per atto di compravendita del 23/02/2006 Numero di repertorio 35505/1698 Notaio LA MONICA NICOLA Sede MILANO **trascritto a Milano 2 il 27/02/2006 nn. 28586/14323**

Al quadro D della nota quanto segue:

"L'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO RISULTA CONTORNATA IN COLORE GIALLO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "B" AL TRASCRIVENDO ATTO. SI PRECISA INOLTRE CHE ALLA PORZIONE IMMOBILIARE IN CONTRATTO SPETTA IL DIRITTO DI USO ESCLUSIVO DELL'AREA ANTISTANTE IN LATO NORD DI CIRCA METRI QUADRATI DIECI, CONTORNATA IN COLORE AZZURRO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "B" AL TRASCRIVENDO ATTO.

QUANTO IN CONTRATTO E' Pervenuto ALLA PARTE VENDITRICE, IN MAGGIORCONSISTENZA, COME SEGUE:

- LA QUOTA DI 12/24 (DODICI VENTIQUATTRESIMI) ALLA SIGNORA IN FORZA DI ATTO DI COMPRAVENDITA AUTENTICATO DAL NOTAIO LODOVICO BARASSI DI BRUGHERIO IN DATA 15 DICEMBRE 1972 REPERTORIO NUMERO 6666, DEPOSITATO NEI SUOI ATTI CON VERBALE IN PARI DATA AL REPERTORIO NUMERO 6667/2105, REGISTRATO A MONZA ATTI PUBBLICI IL 20 DICEMBRE 1972 AL NUMERO 7651 VOL 234 E TRASCRITTO A MILANO CON NOTA IN DATA 11 GENNAIO 1973 AINUMERI 4357/3882;

- LA QUOTA DI 4/24
."

A la quota pari a 1/8 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, la quota pari a 7/8 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Segrate Foglio 44 Particella 85 Sub. 10 Particella 85 Sub. 701 (ex dell'attuale 703) è pervenuta da per atto di compravendita del 29/06/2004 Numero di repertorio 26299/834 Notaio LA MONICA NICOLA Sede MILANO **trascritto a Milano 2 il 05/07/2004 nn. 97538/49394**

A gli immobili oggetto del pignoramento (al tempo non ancora censiti ma semplicemente denunziati) erano

pervenuti per successione, in morte di [REDACTED]
[REDACTED] trascritta il 29/12/1977 ai NN. 55572/46247 devoluta per legge

Risulta trascritta in data 05/07/2004 ai nn. 97539/49395 accettazione tacita dell'eredità in morte

[REDACTED] nascente da atto Notaio La Monica Nicola Sede MILANO del 29/06/2004

A [REDACTED] i beni pervennero, unitamente ad altri, dalla società [REDACTED]
[REDACTED] con atto autenticato notaio Lodovico Barassi di Brugherio, in data 15.12.1972
rep. 6667/2105, **trascritto a Milano 2 in data 11.01.1973 ai nn. 4357/3882.**

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, copia atto trascritto il 16/06/2008 nn. 77065/42964 **all. B1-Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato speciale ipotecario in atti, facente stato alla data del 18.01.2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1 - Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili (attuale subalterno e precedenti subb. soppressi), alla data del 26.09.2023, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Trascrizione a Milano 2 del 11.08.2020 ai nn. 92722/58547 relativa a Preliminare di Compravendita, a favore di RN Immobiliare Srl semplificata, atto notaio Manfredi Gianfranco di Cantù del 07.08.2020 rep. 35791/24804, gravante sui beni in oggetto, avente come termine di stipula ultimo, entro il quale avrebbe dovuto essere stipulato l'atto di compravendita, il 31.12. 2021.

- **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**

/

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE a Milano 2 ai NN. 24722/4333 del 09/03/2016 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia Di Mutuo Fondiario del 09/03/2016 Numero di repertorio 856/710 Notaio MONDELLA LUISA Sede CESANO MADERNO (MB)

A favore di [REDACTED]

capitale E 870.000,00 Totale E 1.740.000,00 Durata 20 anni

Grava su Segrate Foglio 44 Particella 85 Sub. 703 Particella 85 Sub. 3

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 24/09/2022 Numero di repertorio 24838 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Sede MILANO **trascritto a Milano 2 ai nn. 6261/3943 in data 18/01/2023** a favore [REDACTED]

[REDACTED] gravante sugli immobili oggetto della presente.

- **Altre trascrizioni**

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 26.09.2023 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami a meno della Trascrizione a Milano 2 del 11.08.2020 ai nn. 92722/58547 relativa a Preliminare di Compravendita, a favore di RN Immobiliare Srl semplificata, atto notaio Manfredi Gianfranco di Cantù del 07.08.2020 rep. 35791/24804, gravante sui beni in oggetto, avente come termine di stipula ultimo, entro il quale avrebbe dovuto essere stipulato l'atto di compravendita, il 31.12. 2021; non citata nella certificazione stessa.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento, ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili (attuali e soppressi) - sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.B-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobile facente parte del "Condominio San Felice 5" e del Condominio "Centrale San Felice".

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio "Condominio San Felice 5" e del Condominio "Centrale San Felice", la posizione debitoria per gli immobili 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, eventuale presenza del CIS, eventuale presenza di Certificato Prevenzione Incendi (CPI)/Scia, eventuale presenza certificato Abitabilità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

CONDOMINIO "CENTRALE SAN FELICE"

Si riporta la situazione debitoria dell'esecutata con il Condominio Centrale San Felice, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda come segue:

"spese insolute gestione ordinaria relative all'anno in corso ed al precedente: €5870,05;

spese gestione calore relative all'anno in corso ed al precedente: €21265,39.

- indicazioni delle spese medie del supercondominio annue (circa) per ogni unità: Appartamento Fg. 44- Part.85-Sub. 703: €1065,15 (gest. Ordinaria) ed €4700,99 (gest. Calore);

Appartamento Fg. 44-Part.85-Sub. 703b: €1436,75 (gest. Ordinaria) ed €5224,49 (gest. Calore) ;
Appartamento Fg. 44-Part.85-Sub. 703a: €474,35 (gest. Ordinaria) ed €883,61 (gest. Calore); Box
Fg.45-Part.85-Sub3. - millesimi di ogni unità: Unità 281 (appartamento sub 703) 6,22; unità 283
(appartamento sub.703b) 8,39; unità 4981 (appartamento sub 703a) 2,77, unità 284 (box) 0,67."

Si allega il Regolamento del Condominio Centrale San Felice ricevuto alla cui lettura si rimanda
CONDOMINIO 5- San Felice

Si riporta la situazione debitoria dell'esecutata con il Condominio come da riscontro con

documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail dall'amministratore alla cui lettura si
rimanda), come segue:

Spese scadute:

Preventivo 2023 € 3.536,98 (ui 29 appartamento) + € 103,93 (ui 37 box) + Saldo 2022 € 3.486,20
(ui 29 appartamento) + € 100,91 (ui 37 box) = totale 7.228,02

spese medie condominiali annue (circa)

€ 4.649,15 spesa anno 2022 - allegato Rendiconto anno 2022

€ 4604,74 spesa anno 2021 - allegato Rendiconto anno 2021

Millesimi di proprietà appartamento 88,4900

Millesimi di proprietà box 2,700

L'amministratore inoltre riporta quanto segue:

"la tipologia del fabbricato non necessita certificazione prevenzioni incendi né Cis;

è presente morosità di un condomino per l'importo pari ad € 4.464,88;

presenza di amianto su rivestimento tubazioni passanti nelle parti comuni e cantine private,
conformemente al rilievo annuale della società' Ecoterra srl; i condomini, anche nell'ultima
assemblea del 23.03.2023 hanno deliberato di rimandare l'argomento di discussione."

Si allega il Regolamento di Condominio ricevuto 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 deliberati.

(mail di richieste e risposte agli amministratori di condominio; regolamenti condominio ricevuti;
documentazioni ricevute; **all. A - Informazioni condominiali**)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio e al regolamento del Codominio Centrale San
felice.

Si riporta, come da regolamento di condominio e da rogito, che l'area antistante al box è
gravata di diritto di uso esclusivo perpetuo e gratuito a favore del proprietario del box stesso,
per circa 10 mq.

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: NO

Corpo B: SI

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1° settembre 1967.

La scrivente ha provveduto a presentare istanza accesso atti presso gli uffici edilizia preposti del Comune di Segrate, per la visione delle pratiche di edificazione del fabbricato, eventuale rilascio agibilità, nonché per le successive modifiche per l'unità.

Gli uffici hanno rinvenuto quanto segue:

- o Licenza Edilizia rilasciata in data 01.08.1968 N. 71 alla Milano San Felice Spa per l'edificazione di case di civile abitazione
- o Licenza Edilizia rilasciata in data 01.06.1970 per varianti al progetto n. 71/68;
- o Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 02.12.1970 alla società Milano San Felice Spa

Successivamente per l'unità immobiliare oggetto della presente, gli uffici hanno rinvenuto quanto segue:

- o DIA presentata in data 03.05.2004 prot. N. 22069 da [REDACTED] per opere interne di manutenzione straordinaria al piano 2° (sub. 10) per opere di modifiche interne; con inizio lavori protocollata in data 07.06.2004 prot. 29116; fine lavori protocollata in data 21.06.2004 prot. 31439 e dichiarazione di collaudo sempre presentata in data 21.06.2004 prot. 31440;
- o DIA presentata in data 22.07.2008 prot. 36289 pratica edil. N. 210/08 da [REDACTED] per opere di manutenzione straordinaria al piano 2° (sub. 10) per diversa distribuzione degli spazi interni e successiva
- o DIA per Variante in corso d'opera presentata in data 14.04.2009 prot. 15976 pratica edil. N. 12/09 da [REDACTED] per Varianti in corso d'opera al 2° piano e Recupero Abitativo del Sottotetto al piano 3° con scala interna di collegamento (con tale pratica vengono soppressi i subb. 10 abitazione e 701 solaio e viene generato l'attuale sub. 703)
- o Successivamente in data 01.10.2009 prot. 39684 vengono presentate da [REDACTED] a chiusura della pratica edilizia contestualmente:
 - variante finale in corso d'opera per modeste modifiche alla distribuzione dei servizi igienici al piano 3° sottotetto e modeste modifiche di tavolati nel locale cucina al piano 2°; Comunicazione di Fine Lavori; Richiesta di Rilascio Certificato Agibilità (ai sensi degli art. 24 e 25 del D.P.R. 380/2011) corredata dalle documentazioni richieste;
- o In data 15.12. 2009 prot. 50653 gli uffici tecnici preposti al riguardo della richiesta agibilità richiedono integrazioni e specifiche in merito alla Legge 10/91
- o In data 11.02.2010 prot. 6028 la parte riscontra quanto richiesto
Successivamente in atti non risultano ulteriori richieste da parte degli uffici; pertanto, si ritiene essersi formata l'agibilità per silenzio-assenso (così come anche riportato a seguito di colloquio con tecnico dell'ufficio preposto)
- o CIAL presentata in data 19.02.2016 prot. 6546 pratica n. 13/16 da [REDACTED] per modeste modifiche interne al piano 2° con Comunicazione di Fine lavori e Certificato di Collaudo Finale depositate entrambe in data 02.03.2016 rispettivamente ai prot. 8051 e 8053.

(pratiche citate con stralci grafici significativi all. sotto C- Pratiche edilizie)

7.2. – 7.3 Conformità edilizia – urbanistica - Catastale:**Corpo A Sub. 703**

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU ed alle pratiche edilizie - Cial del 2016 per il 2° piano e Dia ultima variante del 01.10.2009 per il 3° piano sottotetto - (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di quanto segue:

al piano 2° sono presenti modeste difformità zona notte; il ripostiglio all'ingresso è stato attrezzato a locale bagno; nel locale disimpegno (attrezzato a palestra) non è presente la parete di separazione; il corridoio notte è chiuso con tamponatura in cartongesso ed al locale camera lato sud (locale guardaroba) in quanto il piccolo locale rip. è stato aperto sui due lati; nel locale "guardaroba" una porzione di boiserie copre una finestra (con tapparella chiusa e sganciata dal sistema centralizzato); nella camera, vi è una piccola finestra che è coperta da un armadio.

Al piano 3° sottotetto - utilizzato per intero ad "uso abitativo/hobby" - che si ricorda essere legittimato in minima parte ad abitativo (camera con servizi) e nelle restanti parti a deposito s.p.p. oltre alle porzioni in falda locali tecnici sp.p. e non accessibili, il primo locale all'arrivo della scala non presenta armadiature fisse ed è aperto sulla passerella a meno di una quinta in muratura; il locale lato est non presenta le armadiature "fisse"/pareti atte a separare le porzioni deposito senza permanenza di persone dal resto del locale; internamente al locale è presente un vano sauna con struttura in legno.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa per regolarizzare le modeste difformità al piano 2° e per il ripristino dello stato legittimato al piano 3° sottotetto.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, opere edili, di smaltimento alle Pubbliche Discariche, aggiornamento scheda catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo da euro 9.000,00 ad euro 11.000,00 circa.

La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 10.000,00.

(il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

Corpo B Sub. 3

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU ed alle pratiche edilizie - Licenza Edilizia del '70 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle 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:

Corpo A Sub 703

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
abitazione piano 2°	sup. lorda di pavimento	285,00	100%	285,00
balconi	sup. lorda di pavimento	31,00	30%	9,30
porzione abitabile 3° piano	sup. lorda di pavimento	45,50	95%	43,23
passarella	sup. lorda di pavimento	20,00	30%	6,00
porzioni depositi s.p.p.	sup. lorda di pavimento	66,00	70%	46,20
porzioni locali non accessibili/locale tecnico	sup. lorda di pavimento	88,00	25%	22,00
terrazzo in falda	sup. lorda di pavimento	9,00	30%	2,70
TOTALE		544,50		414,43
			arrotondati	414,00

Note: il Corpo B viene valutato a corpo

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 esperta, 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, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, della conformità edilizia e catastale, 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.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare, al fine di

rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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 e nel quartiere residenziale di San felice per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella microzona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2022
Comune di Segrate – zona E2– suburbana/SAN FELICE

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:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/2	414,00	€ 4.000,00	€ 1.656.000,00
C/6		a corpo	€ 50.000,00
			€ 1.706.000,00

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 € 1.706.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 85.300,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 10.000,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dagli amministratori -€ 13.098,00

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 deliberati, se dovuti.

€ 1.597.602,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 1.598.000,00
	arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO 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 forfetario 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

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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, 26.09.2023

l'Esperto nominato

arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A – informazioni condominiali

- mail di richieste e risposte ai due amministratori di condominio, documentazioni ricevute, regolamenti di condominio;

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi ed immobili senza restrizioni + note

Allegato B1 - provenienze

Copia conforme Atto di provenienza reperita dalla scrivente, copia titolo di provenienza al dante causa, note di trascrizioni dei titoli al ventennio

Allegato C catasto

- estratto di mappa, visure catastali storiche attuali e soppresse; schede catastali attuali in atti al NCEU; precedenti schede catastali soppresse sub. 10, 701 e precedente soppressa 703)

Allegato C pratiche edilizie

- pratiche citate con stralci grafici significativi (maggior documentazione presso lo studio della scrivente)

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti