

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 660/2022 riunita a 574/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO ANGELINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: unità immobiliari in SEGRATE (MI), via 1° Maggio n. 13



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Segrate (MI) via 1° Maggio n. 13, scala A

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 23, particella 588, subalterno 19.

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 14/10/2022, alla presenza del [REDACTED], è stato possibile accedere all'appartamento che è risultato occupato dal [REDACTED] in forza di contratto di locazione di immobile adibito ad uso abitativo.

Contratti di locazione in essere

PRESENTE

(allegato 5)

Comproprietari

NO

Corpo B

Beni in Segrate (MI) via 1° Maggio n. 13

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: foglio 23, particella 588, subalterno 61.

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 14/10/2022, alla presenza del [REDACTED], è stato possibile accedere al box che è risultato in locazione al [REDACTED] in forza di contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da abitativo.

Contratti di locazione in essere

PRESENTE

(allegato 4)

Comproprietari

NO

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 289.000,00

da occupato: € 231.000,00

LOTTO 002

(Appartamento con cantina + box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Nel Comune di Segrate (MI), appartamento posto al piano settimo, con accesso dalla scala A, con annessa cantina al piano interrato, più box ad uso autorimessa privata posto al piano interrato e facenti parte di un fabbricato ad uso residenziale che si erge per 9 piani fuori terra oltre ad un piano interrato dove sono ubicati i boxes e le cantine.

Il palazzo di cui fanno parte le suddette unità immobiliari è inserito nella zona centrale di Segrate caratterizzata da una serie di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale, con case aventi varie dimensioni e costruite in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive; l'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili.

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali bar, ristoranti, negozi, supermercati, agenzie bancarie, ufficio postale, risulta più che soddisfacente.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che il bene in questione, sull'attuale mercato immobiliare, anche dal punto di vista del livello della dotazione di servizi, possa avere una buona appetibilità.

L'appartamento è composto da un ampio soggiorno che funge anche da ingresso, una cucina abitabile con ampio terrazzo a livello avente accesso sia dal soggiorno che dalla cucina, un locale disimpegno dal quale si accede ad una camera doppia, a due bagni di cui uno cieco, e ad una camera singola, con annessa cantina ubicata al piano primo interrato.

L'appartamento gode di tripla esposizione ed è inserito in una palazzina che risulta dotata di due ascensori, le cui condizioni di manutenzione risultano buone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento trascritto in data 28/06/2022 ai nn. 93166/62851, a favore di [REDACTED], ed a carico di [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Dal certificato contestuale di residenza e di stato civile si evince che la [REDACTED] risulta di stato libero.

Il suddetto pignoramento grava sugli immobili in oggetto identificati al NCEU di Segrate al foglio 23, mappale 588, subalterni 19 e 61, e su altre unità immobiliari oggetto della Procedura.

In merito al suddetto pignoramento non si evidenziano eventuali discrepanze con l'identificazione e la titolarità dei beni.

Eventuali comproprietari:

NO.

Si allega il certificato contestuale di residenza e di stato civile.

(Allegato 10)

1.3. Identificato al catasto Fabbricati come segue: (all. 3)

Appartamento (sub 19) – corpo A

(appartamento contraddistinto con la sigla E/7, e la cantina contraddistinta con la sigla 31)

Intestato a:

L'immobile pignorato risulta di proprietà di:

[REDACTED], di stato libero, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Comune di Segrate

dati identificativi: **fg. 23 part. 588 sub. 19**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 97 m², totale escluse aree scoperte 92 m², rendita catastale € 482,89.

Indirizzo: VIA PRIMO MAGGIO n. 13, Scala A, Piano: 7-S1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/03/2018 Pratica n. MI0103045 in atti dal 06/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 35319.1/2018)

Box (sub 61) – corpo B

(interno 57)

Intestato a:

L'immobile pignorato risulta di proprietà di:

[REDACTED], di stato libero, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Comune di Segrate

dati identificativi: **fg. 23 part. 588 sub. 61**

dati classamento: categoria **C/6**, classe 2, consistenza 16 m², superficie catastale 16 m², rendita catastale € 44,62.

Indirizzo: VIA PRIMO MAGGIO n. 13, Piano: S1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/03/2018 Pratica n. MI0103085 in atti dal 06/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 35359.1/2018).

1.4. Coerenze

In contorno da nord ed in senso orario:

- DELL'APPARTAMENTO: giardino comune, vano ascensori comune, pianerottolo comune, appartamento di terzi (sub 18), giardino comune.
- DELLA CANTINA: cantine di altra proprietà di cui ai subb. 40 e 43, edificio al mappale 588, corridoio comune, cantina di terzi di cui al sub.17.
- DEL BOX: corsello comune, box di terzi di cui al sub 60 (interno 58), edificio al mappale 588, spazio di manovra comune.

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

No.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Segrate.

Fascia/zona: centrale con parcheggi limitati

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona:

Asilo Nido di Agnese a 180 m circa, Scuola Elementare Fermi a 500 m circa, Primaria Statale Istituto Comprensivo A. B. Sabin a circa 2,1 Km circa, Filiale di primario Istituto Bancario a 130 m circa, Ufficio Postale a circa 700 m, Farmacia Zucca a circa 600 mt, Supermercato Esselunga a circa 2,6 Km, Ospedale San Raffaele a circa 4,0 Km, Fermata Autobus a circa 220 m, Fermata Gobba della Metropolitana Milanese Linea 2 a circa 4,9 km;

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus di superficie 923 a circa 220 m;

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,0 Km innesto con la tangenziale est A51.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Nel Comune di Segrate (MI), appartamento posto al piano settimo, con accesso dalla scala A, con annessa cantina al piano interrato, più box ad uso autorimessa privata posto al piano interrato e facenti parte di un fabbricato ad uso residenziale che si erge per 9 piani fuori terra oltre ad un piano interrato dove sono ubicati i boxes e le cantine.

Il palazzo di cui fanno parte le suddette unità immobiliari è inserito nella zona centrale di Segrate caratterizzata da una serie di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale, con case aventi varie dimensioni e costruite in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive; l'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili.

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali bar, ristoranti, negozi, supermercati, agenzie bancarie, ufficio postale, risulta più che soddisfacente.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che il bene in questione, sull'attuale mercato immobiliare, anche dal punto di vista del livello della dotazione di servizi, possa avere una buona appetibilità.

L'appartamento è composto da un ampio soggiorno che funge anche da ingresso, una cucina abitabile con ampio terrazzo a livello avente accesso sia dal soggiorno che dalla cucina, un locale disimpegno dal quale si accede ad una camera doppia, a due bagni di cui uno cieco, e ad una camera singola, con annessa cantina ubicata al piano primo interrato.

L'appartamento gode di tripla esposizione ed è inserito in una palazzina che risulta dotata di due ascensori, le cui condizioni di manutenzione risultano buone.

La costruzione è stata realizzata negli anni 1986-1990.

- struttura: calcestruzzo armato ordinario;
- facciate: rivestimento in piastrelle di klinker;
- accesso condominiale: portone in metallo con specchiatura di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe con gradini rivestiti di marmo;
- ascensore condominiale: sono presenti n. 2 ascensori condominiali;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Corpo A:

L'appartamento è composto da un ampio soggiorno che funge anche da ingresso, una cucina abitabile con ampio terrazzo a livello avente accesso sia dal soggiorno che dalla cucina, un locale disimpegno dal quale si accede ad una camera doppia, a due bagni di cui uno cieco, e ad una camera singola, con annessa cantina ubicata al piano primo interrato.

L'appartamento gode di tripla esposizione ed è inserito in una palazzina che risulta dotata di due ascensori, le cui condizioni di manutenzione risultano più che discrete.

Appartamento:

- esposizione: tripla;

- pareti: intonacate e tinteggiate, rivestite con piastrelle di ceramica nei due bagni e nel locale cucina;
- pavimenti: in legno nelle due camere ed in piastrelle ceramiche tipo monocottura nei restanti locali e nei due bagni;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- porta d'accesso: porta con impiallacciatura di legno di tipo blindato;
- porte interne: di legno con specchiature di vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia murale installata nel locale cucina, con radiatori in ghisa tipo Thema;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale;
- bagno n. 1 cieco: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia;
- bagno n. 2: attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca con soffione per la doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: 2,80 – 2,81 m circa;
- condizioni generali: lo stato di conservazione e di manutenzione risulta più che discreto.

Corpo B

Box ad uso autorimessa privata posto al piano interrato.

Box:

- pareti: blocchetti stilati di cls alleggerito e pareti di calcestruzzo armato ordinario;
- pavimenti: piastrelle di ceramica tipo monocottura;
- porta d'accesso: di acciaio verniciato a doppia anta;
- condizioni: più che discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Nel Comune di Segrate (MI), appartamento posto al piano settimo, con accesso dalla scala A, con annessa cantina al piano interrato, più box ad uso autorimessa privata posto al piano interrato e facenti parte di un fabbricato ad uso residenziale che si erge per 9 piani fuori terra oltre ad un piano interrato dove sono ubicati i boxes e le cantine.

Il palazzo di cui fanno parte le suddette unità immobiliari è inserito nella zona centrale di Segrate caratterizzata da una serie di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale, con case aventi varie dimensioni e costruite in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive; l'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili.

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali bar, ristoranti, negozi, supermercati, agenzie bancarie, ufficio postale, risulta più che soddisfacente.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che il bene in questione, sull'attuale mercato immobiliare, anche dal punto di vista del livello della dotazione di servizi, possa avere una buona appetibilità.

La fermata dell'autobus dista circa 220 m ed è quindi immediatamente raggiungibile a piedi dal fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto; la zona è inoltre immediatamente raggiungibile dal raccordo con l'Autostrada A51 distante circa 3,0 km.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. di codice identificativo

15205 - 000355/11, registrato il 19/06/2011, valido fino al 19/06/2021, classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 121,12 kWh/m²a.

Nota bene: la suddetta certificazione energetica, in base alla Visura APE, risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale).

(Allegato 11)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nell'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità:

- dichiarazione di conformità relativa alla "verifica Impianto" dell'impianto elettrico datata 18/05/2015;
- dichiarazione di conformità relativa alla "sostituzione caldaia" datata 16/04/2009

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il fabbricato ha meno di 50 anni essendo stato realizzato negli anni 1986-1990.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo effettuato in data 14/10/2022, alla presenza del [REDACTED], è stato possibile accedere all'appartamento che è risultato occupato dal [REDACTED] in forza di contratto di locazione di immobile adibito ad uso abitativo, ed al box che è risultato in locazione al [REDACTED] in forza di contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da abitativo, come meglio dettagliato qui di seguito nel cap. 3.2.

3.2. Esistenza contratti di locazione

SI.

n. 1)

Appartamento (sub 19) – corpo A

Registrazione del contratto: in data 16/02/2016 al n. 001484-serie 3T.

Tipologia contratto: 4 + 4 anni; la durata della locazione è stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza dal 1° gennaio 2016 con scadenza al 31 dicembre 2019. Il contratto si rinnoverà ex lege, dopo detta scadenza, per un periodo di quattro anni.

Canone annuo: euro 10.591,00, più oneri accessori; contestualmente al canone il conduttore corrisponderà al locatore la somma di Euro 1.400,00 a titolo di spese accessorie previste a carico del conduttore ai sensi dell'art. 9 della L. 392/178, da pagarsi in n. 4 uguali rate trimestrali anticipate ciascuna di Euro 350,00 secondo le stesse modalità del canone; tale importo potrà essere annualmente aggiornato con adeguamento al consuntivo dell'anno precedente in base al rendiconto condominiale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/06/2023 (sei mesi prima della scadenza)

Opponibile: SI; il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento e pertanto "è opponibile".

(allegato 5)

n. 2)

Box (sub 61) – corpo B

Registrazione del contratto: in data 26/01/2018 al n. 000872-serie 3T.

Tipologia contratto: locazione immobile uso diverso da abitativo; la durata della locazione è stabilita in anni 4 con decorrenza dal 1° gennaio 2018 con scadenza al 31 dicembre 2021 e si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni per altri anni 4 nell'ipotesi in cui il

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria assente

Ipoteca giudiziale assente

Ipoteca legale assente

- **Pignoramenti**

Pignoramento del **30/05/2022** rep. 12334, trascritto il **28/06/2022** ai nn. **93166/62851**

Contro [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1,

in favore di [REDACTED]

Il suddetto pignoramento grava sui beni immobili distinti al NCEU di Segrate al fg. 23 mapp. 588 subb. 19 e 61, oltre che su altri immobili oggetto della Procedura.

- **Altre trascrizioni**

NO

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo "STUDIO ERRECI s.n.c." Via A. Cristei 2, Segrate, tel. 02/2133705, mail studioerrecisnc@gmail.com, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà dell'appartamento: 19,28,

Millesimi di pertinenza del box: 1,54.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione:

- con riferimento all'appartamento di cui al sub. 19: Euro 1.413,83,
- con riferimento al box di cui al sub. 61: Euro 161,16.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- con riferimento all'appartamento di cui al sub. 19: **Euro 0,00 (zero)**,
- con riferimento al box di cui al sub. 61: **Euro 0,00 (zero)**.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:

- con riferimento all'appartamento di cui al sub. 19: **Euro 0,00 (zero)**,
- con riferimento al box di cui al sub. 61: **Euro 0,00 (zero)**.

Eventuali problematiche strutturali e della eventuale presenza di amianto: **NO**, l'Amministratore non ne è a conoscenza.

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.

(allegato 12 spese condominiali; allegato 13 regolamento di condominio)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI.

Si segnala che la fruibilità di almeno uno dei due bagni dovrebbe essere adattata nel caso di utilizzo da parte di persone diversamente abili, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate è stato realizzato negli 1986-90 secondo le prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulta azionato da vigente PGT del Comune di Segrate in area "B6.1_SC11 / Quartiere Segrate Centro" che comprende le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente residenziali e dalle attività ad esse complementari; B6.1_SC11 è il Quartiere di Segrate Centro Milano con specifica fisionomia urbanistica ed edilizia.

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

PRATICHE REPERITE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL COMUNE DI SEGRATE:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 48/81** rilasciata il **06/10/1986**, prot. 24254/81
- **CONCESSIONE EDILIZIA in variante n. 206/80** rilasciata il **19/01/1990**, prot. 43431/89
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 247/89** rilasciata il **30/07/1990**, prot. 47338/89 per la **realizzazione di opere di urbanizzazione primaria** e successiva n. 36a/91 dell'11/06/1991 prot. 12416.

(Allegato 6)

Si evidenzia che relativamente alla pratica edilizia n. 245/92 concernente la domanda per varianti c.e. 48/81 e 206/89 è stato espresso dal Comune di Segrate parere sfavorevole.
(Allegato 6)

Certificato Agibilità/abitabilità:

AGIBILITÀ N. 4/99 rilasciata in data **19/01/1999**

(Allegato 6)

7.2. Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde al disegno di progetto della Concessione Edilizia in variante n. 206/80 rilasciata il 19/01/1990.

Si segnala la presenza sul terrazzo di un piccolo serramento avente telaio di metallo, peraltro senza vetri, posizionato tra il pilastro esterno ed il muro di tamponamento, che risulta comunque facilmente rimovibile.

Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi del **box non corrisponde al disegno di progetto** della CONCESSIONE EDILIZIA in variante n. 206/80.

Le difformità consistono in: la larghezza misurata del box corrisponde a 3,66 m circa contrariamente alla larghezza deducibile dal disegno di progetto e dalla planimetria catastale cioè pari a 3,10 - 3,20 m circa.

Si segnala anche che l'altezza interna misurata del box è pari a 3,02 m circa contrariamente alla altezza interna di 2,50 m indicata sulla planimetria catastale.

Sono regolarizzabili mediante: presentazione di permesso di costruire in sanatoria.

Costi stimati: € 2.500,00 considerando i costi medi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda di € 1.000,00.

Nota bene: si segnala che i costi sopra stimati per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia devono intendersi comunque orientativi e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Segrate per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile. Dai costi sopra stimati sono escluse eventuali sanzioni pecuniarie superiori a quella preventivata e/o eventuali interventi e modifiche richiesti dalle autorità competenti del Comune di Segrate.

7.3. Conformità catastale.

Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde in generale alla planimetria catastale.

Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi del box **non corrisponde** alla planimetria catastale.

Le difformità consistono in: la larghezza misurata del box corrisponde a 3,66 m circa contrariamente alla larghezza deducibile dalla planimetria catastale cioè pari circa a 3,10 - 3,20 m; inoltre l'altezza interna misurata del box è pari a 3,02 m circa, contrariamente alla altezza interna di 2,50 m indicata sulla planimetria catastale.

Sono regolarizzabili mediante: dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio il box, come indicato al cap. 7.2, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale.

Costi stimati: € 500,00.

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 UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

APPARTAMENTO E CANTINA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	91,0	100%	91,0
Terrazzo	mq.	17,0	40%	6,8
Cantina	mq.	4,0	25%	1,0
		112,0		98,8
		mq. lordi		mq. commerciali

BOX

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq.	21,0	100%	21,0
		21,0		21,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: SEGRATE

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO - VILLAGGIO AMBROSIANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: **Abitazioni civili**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.800 / prezzo max. 2.500 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6 / prezzo max. 8 (Euro/mq x mese)

Tipologia: **box**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 900 / prezzo max. 1.450 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,6 / prezzo max. 5,8 (Euro/mq x mese)

- Borsino immobiliare

Abitazioni in stabili 1° fascia

Valore Euro/mq: Valore minimo 2.358, Valore medio 2.561, Valore massimo 2.764 Euro/mq

Box

Valore Euro/mq: Valore minimo 1.018, Valore medio 1.226, Valore massimo 1.434 Euro/mq

- Agenzie immobiliari di zona

9.3. Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	98,8	€ 2.800,00	€ 276.640,00
TOTALE				€ 276.640,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	21,0	€ 1.450,00	€ 30.450,00
TOTALE				€ 30.450,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 002	€ 307.090,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 15.354,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 288.735,50
arrotondato	€ 289.000,00
Decurtazione per stato occupativo:	-€ 57.800,00
Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 231.200,00
arrotondato	€ 231.000,00

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione risulta congruo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 02/11/2022

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Planimetrie catastali, visure catastali storiche ed estratto di mappa
- 4) Contratto di locazione del box
- 5) Contratto di locazione dell'appartamento
- 6) Agibilità e concessioni edilizie
- 7) Conformità dell'impianto elettrico e sostituzione caldaia
- 8) Atto provenienza terreno
- 9) Ispezioni ipotecarie
- 10) Certificato contestuale di residenza e stato civile
- 11) Certificazione Energetica
- 12) Spese condominiali
- 13) Regolamento di Condominio
- 14) Convenzione Urbanistica del 1983
- 15) Documentazione Fotografica