

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 566/2023 + n. 983/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA AGGIORNATA AL 3/12/2024

LOTTO UNICO: abitazione con giardino in uso esclusivo, cantina e box autorimessa in Comune di Segrate (MI) Via Ferrarin n. 1



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Segrate (MI) Via Ferrarin n. 1  
Categoria: A2 [Abitazione civile]  
Dati Catastali: foglio 47, particella 31, subalterno 2 e particella 258 subalterno 2 graffate.

#### Corpo B

Beni in Segrate (MI) Via Ferrarin n. 1  
Categoria: C6 [Autorimessa]  
Dati Catastali: foglio 47, particella 257, subalterno 2.

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal comproprietario.  
Corpo B: al sopralluogo occupato dal comproprietario.

### Contratti di locazione in essere

Non presente.

### Comproprietari

Nessuno.

### Continuità delle trascrizioni:

SI.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

*Piena proprietà per la quota di 1/1:*

da libero: € 306.000,00  
da occupato: non ricorre

### Nota:

La presente relazione costituisce l'aggiornamento della perizia dell'11/03/2024, depositata in pari data, a seguito del perfezionamento del pignoramento anche della quota indivisa di ½ della piena proprietà dei beni del sig. XXXXX e quindi dell'intero; per l'aggiornamento è stato eseguito un sopralluogo presso i beni pignorati in data 15/11/2024 ed un'ispezione ipotecaria telematica sui beni e sui nominativi dei debitori al 18/11/2024.

La sottoscritta rimanda agli allegati depositati l'11/03/2024 integrati solo con le foto dell'ultimo sopralluogo e delle ispezioni ipotecarie aggiornate.



**LOTTO 001**  
**(Abitazione civile con cantina e box autorimessa)**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Segrate (MI) - Via Ferrarin n. 1: appartamento ad uso abitazione al piano terreno di quattro locali più servizi con cantina al piano interrato e giardino in uso esclusivo. Più precisamente l'unità immobiliare risulta così articolata: ingresso, cucina e soggiorno, disimpegno, due camere, un servizio igienico, locale accessorio, terrazzino chiuso da vetrata, due balconi e giardino in uso esclusivo su tre lati.

L'abitazione ha accesso dalle parti comuni condominiali e direttamente dalla Via Ferrarin attraverso cancello in uso esclusivo che dà accesso al giardino.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramenti gravanti sulla quota di 1/2 di piena proprietà (quindi sull'intero) degli immobili di:

- XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX;
- XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXX

coniugi in regime di separazione dei beni al momento dell'acquisto del bene (atto del 15/12/2015).

Eventuali altri comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Segrate come segue: (all. 7)**

Intestati: - **XXXXX**, nata a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;  
- **XXXXX**, nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

dati identificativi: **fg. 47 part. 31 sub. 2 e part. 258 sub. 2 graffate**

dati classamento: z.c. /// – Cat. A/2 – Cl. 1 – cons. 6,5 vani – sup. cat. 143 mq - rendita € 503,55

Indirizzo: Via Ferrarin n. 1 Piano S1/T

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;  
- variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;  
- classamento automatico dell'11/09/1985;  
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

**1.4. Coerenze**

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale, all'estratto mappa e all'elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni:

- abitazione con giardino in uso esclusivo p. T: dapprima giardino comune al mapp. 257 sub. 1, abitazione di terzi al mapp. 31 sub. 3, atrio comune al mapp. 31 sub. 1 e ancora giardino comune al mapp. 257 sub. 1 indi ragione di terzi ai mappali 32 e 149, vano contatori comune al mapp. 258 sub. 1, Via Ferrarin infine e, per chiudere, ancora giardino comune al mapp. 257 sub. 1;
- cantina p. S1: dapprima cantina di terzi al mapp. 31 sub. 4 indi corridoio comune al mapp. 31 sub. 1, altra cantina di terzi al mapp. 31 sub. 6, terrapieno infine e, per chiudere, ancora cantina di terzi al mapp. 31 sub. 4.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna,

**CORPO: B**

**1.6. Descrizione del bene**

In Comune di Segrate (MI) - Via Ferrarin n. 1: box ad uso autorimessa al piano interrato di pertinenza dell'abitazione di cui al Corpo A.



### 1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramenti gravanti sulla quota di 1/2 di piena proprietà (quindi sull'intero) degli immobili di:

- XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX;
- XXXXX nato a XXXXX il XXXXX CF: XXXXX;

coniugi in regime di separazione dei beni al momento dell'acquisto del bene (atto del 15/12/2015).

Eventuali altri comproprietari: nessuno.

### 1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Segrate come segue: (all. 7)

Intestati: - **XXXXX**, nata a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;  
 - **XXXXX**, nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

dati identificativi: **fg. 47 part. 257 sub. 2**

dati classamento: z.c. /// – Cat. C/6 – Cl. 2 – cons. 14 mq – sup. cat. 14 mq - rendita € 39,04

Indirizzo: Via Ferrarin n. 1 Piano S1

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;  
 - variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;  
 - classamento automatico dell'11/09/1985;  
 - impianto meccanografico del 30/06/1987.

### 1.9. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale, all'estratto mappa e all'elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni:

- autorimessa p. S1: dapprima terrapieno al mapp. 257 sub. 1 indi ragione di terzi al mapp. 32, box autorimessa di terzi al mapp. 257 sub. 3, corsello comune di manovra al mapp. 257 sub. 1 infine e, per chiudere, ancora terrapieno al mapp. 257 sub. 1.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Segrate

Fascia/zona: Periferica/Periferia – Idroscalo – Novegro - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 12*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione civile e box autorimessa).

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

Servizi offerti dalla zona nel raggio di un chilometro: nella frazione di Novegro sono presenti soprattutto attività ricettive e di deposito e noleggio auto a servizio del vicino aeroporto di Linate, in prossimità dell'immobile pignorato vi è il plesso scolastico I.C.S. Rosanna Galbusera con scuola dell'infanzia e primaria; i negozi al dettaglio più vicini sono posti sulla Via Rivoltana a circa un chilometro. In prossimità dell'immobile pignorato, oltre la strada provinciale, vi sono l'Idroscalo con relativi servizi, le sedi dell'IBM e della Mondadori. Non distante si estende il Parco Forlanini.

Principali collegamenti pubblici: a 400 m in Via Baracca fermata della linea 923 (Aeroporto Linate- Novegro-San Felice- Ospedale San Raffaele), a 1 km fermata di "Linate" della metropolitana Linea M4 di Milano, a 1,8 km Aeroporto di Milano Linate.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 chilometri svincolo di "Milano Linate" della tangenziale est di Milano. La Frazione di Novegro di Segrate è collegata alla tangenziale Est tramite Viale Forlanini e quindi la strada provinciale 14 che collega alla Tangenziale Est esterna.



## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

Edificio a due piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto costruito nel 1985, presenta:

- struttura verticale: in c.a. gettato in opera;
- struttura orizzontale: solai in laterocemento;
- tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio, scossaline e canali in rame;
- tamponamenti: in muratura intonacata e tinteggiata;
- accesso: dal civico 1 della Via Ferrarin attraverso cancello pedonale comune quindi cortile, portone e atrio comuni; accesso esclusivo direttamente dalla Via Ferrarin attraverso cancello pedonale che conduce al giardino in uso esclusivo; accesso al box dalla Via Ferrarin attraverso cancello carraio comandato elettronicamente e rampa carraia comune;
- scala interna: a rampe parallele con struttura in c.a. gettato in opera, gradini con alzate e pedate rivestite in pietra;
- cortile comune: camminamenti pavimentati con beola a spacco, giardino a verde piantumato, rampa carraia in cemento, corsello comune pavimentato in piastrelle di gres rosso;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Appartamento ad uso civile abitazione al piano terreno di quattro locali più servizi con cantina al piano interrato e giardino in uso esclusivo oltre box autorimessa singolo al piano interrato. Più precisamente l'appartamento risulta così articolato: ingresso, cucina e soggiorno, disimpegno, due camere, servizio igienico, locale accessorio, terrazzino chiuso da vetrata, due balconi e giardino in uso esclusivo su tre lati.

Alle unità immobiliari competono inoltre la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile. Per le servitù gravanti sul giardino concesso in uso esclusivo all'appartamento si rimanda al paragrafo 6.2 "Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali".

### Corpo A:

#### Abitazione

- esposizione: tripla, a sud su giardino esclusivo (cucina e bagno), a est su area a verde comune (terrazzino locale accessorio) e su giardino in uso esclusivo (camere), a ovest su giardino in uso esclusivo (soggiorno);
- pareti: intonacate e tinteggiate nel soggiorno, nelle camere e nella cucina, rivestite in piastrelle di ceramica nel servizio igienico;
- plafoni: intonacati e tinteggiati;
- pavimenti: in piastrelle di gres ceramico ed in ceramico nel servizio igienico;
- infissi esterni: in legno verniciato con vetri doppi e persiane esterne in legno verniciato;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: laccate con apertura a battente;
- imp. citofonico: presente, funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia con quadro elettrico con interruttori differenziali;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo alimentato da caldaia murale a gas metano, posta all'esterno in una nicchia sul balcone della cucina, collegata a caloriferi; è presente un camino angolare a legna nel soggiorno;
- imp. acqua calda sanitaria: autonomo collegato alla caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavandino, vasca, vaso, bidet; l'attacco lavatrice è stato ricavato nel terrazzino chiuso;
- impianto di condizionamento: è presente uno split nel soggiorno collegato a macchina esterna sul balcone, non funzionante;
- ascensore: non presente;



- giardino in uso esclusivo: camminamenti pavimentati in beola a spacco, zona verde a prato con siepi alte circa due metri lungo le recinzioni della proprietà;
- cantina: pavimentazione in piastrelle di gres rosso, pareti intonacate e tinteggiate, porta d'ingresso in lamiera di ferro; nella cantina sono presenti dei tubi degli scarichi condominiali (foto n. 33);
- altezza dei locali: 2,80 m nell'appartamento; 2,40 nella cantina;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

**Corpo B:**

Autorimessa

- pareti perimetrali in c.a. gettato in opera, tinteggiate;
- pavimenti in piastrelle di gres rosso;
- serranda in lamiera di ferro verniciata;
- dotata di un punto luce;
- condizioni generali dell'autorimessa: discrete, sono presenti sulle pareti di confine e sul soffitto tracce di infiltrazioni d'acqua che hanno causato il parziale distacco dell'intonaco.

**2.4 Breve descrizione della zona**

Il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di pignoramento è posto al civico 1 di Via Ferrarin, nella frazione di Novegro del Comune di Segrate a ridosso della Strada Provinciale che collega il Comune di Segrate, all'aeroporto di Linate e alla tangenziale di Milano; zona periferica urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, caratterizzata da insediamenti produttivi, ricettivi e residenziali. La zona è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie quali la SP14 che, attraverso Viale Lombardia, collega all'uscita della Tangenziale Est di Milano oppure, in direzione nord, al centro del paese e discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla fermata di "Linate" della linea M4 della metropolitana di Milano. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali mono o bifamiliari edificati negli anni '80/90 ed insediamenti produttivi. In Via Novegro, in prossimità di Via Ferrarin, trova ubicazione un plesso scolastico,

**2.5 Certificazioni energetiche:**

Per l'appartamento non risulta alcuna certificazione energetica valida.

**2.6 Certificazioni di conformità degli impianti**

Non recuperate.

**2.7 Certificazioni di idoneità statica**

Non necessita.

**3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)**

**3.1 Detenzione del bene**

Al momento dei primi due sopralluoghi esterni eseguiti in data 4/12/2023 e 9/01/2024, i beni risultavano non occupati mentre al terzo e quarto sopralluogo, effettuati il 17/01/2024 e il 15/11/2024 sempre alla presenza dell'Avv. XXXXX, Custode Giudiziario, è stato possibile accedere ai beni grazie al signor XXXX, comproprietario, che risulta risiedere nell'appartamento.

**3.2 Esistenza contratti di locazione**

Da quanto comunicato in data 21/11/2023 dall'Ufficio Territoriale di Magenta dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione e/o di comodato d'uso registrati nell'anagrafe tributaria intestati ai proprietari XXXXX e XXXXX e relativi alle unità immobiliari pignorate.

**4 PROVENIENZA (all. 4)**

**4.1 Attuali proprietari**

XXXXX e XXXXX – proprietari ciascuno per la quota indivisa di ½ e quindi per la quota indivisa di 1/1 dal 15/12/2015 ad oggi.



In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott.ssa Ezilda Mariconda Notaio in Monza in data 15/12/2015 rep. nn. 25645/11454, registrato a Monza il 9/11/2015 al n. 26536 Serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> in data 17/12/2015 ai nn. 127066/82458. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c dei signori XXXXX e XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Segrate (MI), frazione Novegro, Via Ferrarin n. 1, costituite da:

- a) *appartamento posto al piano terreno, composto da tre vani ed accessori con annessi area in uso esclusivo e vano ad uso cantina posto al piano interrato;*
- b) *vano ad uso autorimessa di pertinenza posto al piano interrato.*

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Segrate al foglio 47 mappali 31 sub. 2 e 258 sub. 2 graffiati (l'abitazione) e mapp. 257 sub. 2 (il box autorimessa).

#### 4.2 Precedenti proprietari

XXXXX e XXXXX ciascuno per la quota di un mezzo dal **12/03/1986 (ante ventennio) al 14/12/2015.**

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott.ssa Lucia Bassani Notaio in Milano in data 13/03/1986 rep. nn. 44.242, registrato a Milano – Atti Privati il 25/03/1986 al n. 18993 serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> in data 9/04/1986 ai nn. 27186/20510. Atto consultato dalla sottoscritta in Conservatoria.

A/c della società XXXXX

Nota: con quest'atto viene venduta nell'edificio posto in Comune di Segrate (Frazione Novegro) con ingressi pedonale e carraio da Via Ferrarin 1 angolo Via Novegro, la porzione costituita da un appartamento di quattro locali oltre i servizi al piano terreno (1° f.t.) con annessi vano di cantina e vano ad uso autorimessa privata al piano terreno. L'appartamento con cantina di cui alla denuncia registrata al NCEU il 26/11/1985 distinto al mappale 31 foglio 47 sub. 2; il box autorimessa a piano interrato di cui alla denuncia del 26/11/1985 e distinto al mappale 257 foglio 47 sub. 2.

Al punto 2.b dell'atto, la società venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che: "il cortile-giardino al piano terreno quale risulta indicato con colore giallo e giallo con tratteggio nero nella planimetria come sopra allegata è di proprietà condominiale, ma la porzione di esso tratteggiata come detto e conterminata dalle lettere ABCDEFGHILMNOPQRA in detta planimetria e che insiste sul mappale 258 sub. 2 foglio 47 spetta in uso esclusivo gratuito, e perpetuo all'appartamento al mappale 31 sub. 2 al piano terreno al quale fanno carico le spese di manutenzione e conservazione del giardino medesimo a verde e fiori.

Il sopra precisato diritto pertanto viene costituito col presente atto a favore dell'unità in oggetto della presente compravendita e a carico del condominio".

Per gli altri patti e servitù definiti per la gestione delle parti comuni del condominio e del giardino in uso esclusivo, la sottoscritta rimanda a quanto riportato nel paragrafo 6.2 "Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali".

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalle relazioni notarili in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo dei debitori (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 2/12/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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



Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

### • Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2<sup>^</sup> il **17/12/2015** ai nn. 127067/22728 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Dott. Ezilda Mariconda Notaio in Monza in data 15/12/2015 rep. n. 25646/11455;

a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX;

contro XXXX nato a XXXXX il XXXX C.F.: XXXXX e XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 448.000,00 di cui € 224.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 30 anni.

Grava sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Segrate (MI) distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 47 mapp. 258 sub. 2 e mapp. 31 sub. 2 graffiati, l'appartamento e fg. 47 mapp. 257 sub. 2, il box autorimessa.

### • Pignoramenti

**Pignoramento** del 29/05/2023 rep. n. 15246 trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il **13/06/2023** ai nn. 80739/56458 contro XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX per la quota indivisa di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXX. Pignoramento rettificato in data 3/05/2024 ai nn. 57350/41362. Corrisponde alla procedura esecutiva RGE 566/2023.

Pignoramento trascritto sulle unità immobiliari in Segrate (MI) distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 47 mapp. 258 sub. 2 e mapp. 258 sub. 2 graffiati l'appartamento e fg. 47 mapp. 257 sub. 2 il box autorimessa, per l'importo di € 10.077,30 oltre ad interessi e spese.

**Pignoramento** del 25/09/2024 rep. n. 19932 trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il **26/09/2024** ai nn. 125048/88683 contro XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX per la quota indivisa di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXX. Corrisponde alla procedura esecutiva RGE 983/2024.

Pignoramento trascritto sulle unità immobiliari in Segrate (MI) distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 47 mapp. 31 sub. e mapp. 258 sub. 2 graffiati l'appartamento e fg. 47 mapp. 257 sub. 2 il box autorimessa, per l'importo di € 37.118,52 oltre ad interessi e spese.

### • Altre trascrizioni

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

## 6 CONDOMINIO (all. 9)

L'immobile è amministrato dallo Studio XXXX con sede in XXXXX che ha fornito, in data 18/12/2023, le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 185,74 millesimi.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° luglio e al 30 giugno e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.900,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.430,00 di cui:

- gestione 2022/2023 saldo a debito: 1.900,00
  - nuova gestione in corso 2023/2024: € 1.530,00 (debito comprensivo della rata scadente l'1/02/2024),
- Risulta, inoltre, un debito per la gestione anno 2021/2022 (3° e 4° rata) di € 833,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.



Cause in corso: in corso decreto ingiuntivo verso gli stessi condomini XXXXX.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

## 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

L'amministratore riferisce che *"la parte del giardino da cui si accede dall'unità di proprietà XXXXX è di proprietà comune ma è destinata ad uso esclusivo gratuito perpetuo a favore dell'appartamento (mapp. 31 sub. 2)"* – come da regolamento di condominio fornito. Come anche dettagliatamente descritto nel titolo di provenienza che all'Art. 2 riporta:

- a) *I pianerottoli ai piani terreno, primo e secondo colorati in tinta seppia nella planimetria allegata all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Lucia Bassani di Milano in data 12 marzo 1986 rep.n. 44242 (di seguita la planimetria), e che danno accesso agli appartamenti dei rispettivi piani spettano in comproprietà indivisa, con il relativo carico delle spese di manutenzione, agli appartamenti dei rispettivi piani;*
- b) *Il cortile-giardino al piano terreno quale risulta indicato con colore giallo e giallo con tratteggio nero nella Planimetria è di proprietà condominiale, ma la porzione di esso tratteggiata come detto e conterminata dalle lettere A B C D E F G H I L M N O P Q R A in detta Planimetria e che insiste sul mappale 258 sub. 2 del foglio 47 spetta in uso esclusivo gratuito e perpetuo al proprietario dell'appartamento in oggetto al quale fanno carico le spese di manutenzione e conservazione del giardino medesimo a verde e fiori. Detto giardino in uso esclusivo è gravato da servitù perpetua e gratuita a favore del condominio per il passaggio di condutture interrato di acque bianche e nere, di cavi elettrici, del gas e del telefono al servizio del condominio nonché di eventuali altri servizi che dovessero venire di necessità a crearsi per esigenze condominiali.*

*Compete pertanto al condominio il diritto di accesso a detto giardino a mezzo di propri incaricati per effettuare i necessari controlli e per compiere le occorrenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria a tali condutture con obbligo di rimessa in pristino a spese del condominio.*

*È riservato pure il diritto perpetuo e gratuito di accesso attraverso detto giardino in uso esclusivo agli incaricati del condominio per la manutenzione ordinaria e straordinaria del vano contatori gas metano di proprietà comune posto lungo la recinzione comune nella tratta compresa fra le lettere "P Q" della Planimetria dandosi atto, tuttavia, che la lettura dei contatori del gas posti in detto vano viene effettuata direttamente dalla Via Ferrarin."*

## 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano rialzato raggiungibile dall'atrio d'ingresso comune da due gradini. L'ostacolo all'accesso potrebbe essere superato attraverso il montaggio di un servo-scala.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (alle. 4)

La costruzione dell'immobile è iniziata nel 1985.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Segrate in "Aree urbanizzate consolidate a destinazione residenziale – Tessuti a media trasformabilità ad alta densità" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma non dal punto di vista edilizio (vedasi paragrafo 7.2).

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: zona di rispetto aeroportuale.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Segrate:

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver:

- presentato in data 4/12/2023 istanza di accesso agli atti di fabbrica;
- eseguito in data 14/12/2023 accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Segrate.

Dalla documentazione visionata si evince che l'immobile pignorato è stato edificato in forza di Concessione Edilizia rilasciata in data 24/05/1983 pratica n. 63/1982 prot. n. 21163 per la costruzione di civile abitazione e successivamente è stata oggetto di domanda di condono edilizio presentata in data 27/11/1985 prot. n. 29435 U.T. 54 a cui è seguito il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 54 prot. n. 29435 del 24/02/1993 per ampliamenti residenziali, formazione mansarda e deposito.

Dai documenti forniti non risulta essere stata rilasciata l'abitabilità.

### 7.2 Conformità edilizia:



Al sopralluogo l'abitazione, la cantina ed il box autorimessa risultavano conformi con quanto rappresentato nei disegni di progetto allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria del 24/02/1993 fatto salvo per:

- la formazione di un locale di servizio al posto del secondo bagno e del ripostiglio mediante la demolizione del tavolato che separava i due locali e la chiusura della porta di accesso al ripostiglio (foto n. 14);
- la chiusura del terrazzino posto sul prospetto est mediante la posa di una vetrata con profili di alluminio e vetro (foto nn. 4 e 16).

Situazione regolarizzabile con:

- le modifiche interne possono essere regolarizzate mediante pratica CILA in sanatoria;
- le modifiche esterne non possono essere regolarizzate perché comportano un aumento di slp e di volume.

L'aggiudicatario dovrà, di conseguenza, procedere dapprima alla rimozione della vetrata di tamponamento del terrazzino come da progetto originario; quindi, con l'ausilio di un tecnico presentare pratica CILA in sanatoria con cui si denunceranno le difformità interne.

Costi stimati: € 4.000,00 di cui:

- opere di ripristino terrazzino come da progetto: € 1.000,00
- sanzione CILA in sanatoria: € 1.000,00;
- onorario professionale: € 2.000,00

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'abitazione risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 9/09/1985 (ultima planimetria in atti) fatto salvo per la demolizione del tavolato esistente tra il bagno ed il ripostiglio, la chiusura della porta del ripostiglio con formazione di un unico locale; difformità regolarizzabili con la presentazione di nuova planimetria catastale per aggiornamento distribuzione interna (pratica Docfa).

Costi stimati: € 50,00 diritti catastali + onorario professionale di € 800,00 oltre contributo previdenziale ed IVA per un totale di € 1.100,00 in C.T.

TOTALE COSTI EDILIZI E CATASTALI: € 5.100,00

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali ed il rilievo di alcune misurazioni effettuato sul posto dalla scrivente; è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata (mq)
Abitazione piano terreno	mq	114,00	100%	114,00
Terrazzo e balconi	mq	21,00	50%	10,50
Giardino in uso esclusivo fino alla sup. dell'abitazione	mq	114,00	10%	11,40
Giardino in uso esclusivo eccedente la sup. dell'abitazione (348 mq -114 mq)	mq	234,00	2%	4,68
Cantina piano interrato	mq	10,00	25%	2,50
<b>TOTALE</b>	mq			<b>143,08</b>
<b>TOTALE in Cifra Tonda</b>	mq			<b>143,00</b>

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata (mq)
Box piano interrato	mq	15,00	100%	15,00
<b>TOTALE</b>	mq			<b>15,00</b>

## 9 STIMA (all. 12)

### 9.1 Criterio di stima



La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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 del bene.

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)

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Segrate

Fascia/Zona: Periferica/Periferia-Idroscalo-Novegro – D1

- valore mercato prezzo min. 2.100,00 / prezzo max. 2.700,00 (Euro/mq) per abitazioni civili (Cat. A/2) in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.100,00 (Euro/mq) per abitazioni civili (Cat. A/2) in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 850,00 / prezzo max. 1.250,00 (Euro/mq) per box (Cat. C/6) in normale stato conservativo;.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati", pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il periodo rilevato da novembre 2021 a novembre 2023 nel raggio di 500 metri dal bene pignorato, non risultano registrate compravendite per abitazioni civili in categoria A/2. Ampliando il raggio di ricerca, nella zona di Redecesio a Nord risultano registrate nell'ultimo anno trentotto compravendite, tra le **quali cinque** compravendite di appartamenti in categoria A/2 che portano ad un prezzo medio di € 2.670,00/mq in Cifra tonda.

Per la stima del bene si sono utilizzate, come comparabili, tre offerte di vendite pubblicate su Internet sul sito Immobiliare.it, debitamente decurtate considerando attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto pari al 10% tra l'offerta proposta ed il prezzo finale. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare (subject), considerando lo stato conservativo e l'ubicazione, si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 2.200,00 €/mq. Si rimanda all'allegato 11 per il dettaglio dei comparabili utilizzati e la tabella di calcolo. La stima eseguita nel 2023 viene ad oggi confermata,

## 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A2	143,00	€ 2.200,00	€ 314.600,00
Box autorimessa	C6	15,00	€ 1.100,00	€ 16.500,00
				<b>€ 331.100,00</b>

## 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un 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



<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 331.100,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 16.555,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.100,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita: (1.900,00 x 2)	-€ 3.800,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 305.645,00  
**arrotondato € 306.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : € 306.000,00

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

**arrotondato € 0,00**

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

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva e, con l'ausilio di un tecnico, procedere all'istruzione di una pratica di sanatoria per la regolarizzazione di alcune difformità interne riscontrate in sede di sopralluogo previo il ripristino del terrazzino come da progetto originario e completare la sanatoria con l'aggiornamento catastale; dovrà inoltre farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico delle unità immobiliari per eventuali spese condominiali insolute.

La sottoscritta Arch. XXXX dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, al legale di parte debitrice a mezzo PEC e al debitore a mezzo posto ordinaria.

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 ossequio.

Milano li: 3/12/2024

l'Esperta Nominata

Arch. XXXXX

### ALLEGATI - AGGIORNAMENTO

#### 13) Fotografie sopralluoghi:

- n. 21 fotografie relative al sopralluogo del 15/11/2024.

#### 14) Ispezioni ipotecarie:

- ispezione telematica sul nominativo dei debitori per trascrizioni ed iscrizioni dal 15/12/2015 (data di acquisto dei beni) al 2/12/2024;
- n. 3 ispezioni telematiche sui beni per trascrizioni ed iscrizioni.

