

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**DAVIS E MORGAN S.P.A.**

contro:

**OMISSIS**

**RG 215/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa SILVIA VAGHI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Unità immobiliari in SEGRATE (MI) – VIA PRIMO MAGGIO n. 2 Edificio D Scala A

**LOTTO UNICO** appartamento + cantina piano 4/T – sub 14 + box piano S1 – sub 88



**Via Primo Maggio, 2**



**Edificio D – scala A**



## INDICE SINTETICO

### DATI CATASTALI

**LOTTO UNICO:** ( essendo il box pertinenziale all'appartamento)

**Corpo A:** APPARTAMENTO PIANO 4/T

Bene in SEGRATE (Mi) - VIA PRIMO MAGGIO n. 2 Edificio D Scala A Piano 4-T

Categoria: **A/2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **23**, particella **732**, subalterno **14**

**Corpo B:** BOX PIANO S1

Bene in SEGRATE (Mi) - VIA PRIMO MAGGIO n. 2 Edificio D Piano S1

Categoria: **C/6** [autorimesse]

Dati Catastali: foglio **23**, particella **732**, subalterno **88**

### STATO OCCUPATIVO

**Corpo A:** APPARTAMENTO PIANO 4/T – **SUB 14**: al sopralluogo occupato dalla Sig. ra OMISSIS, e saltuariamente dal Sig. OMISSIS

**Corpo B:** BOX PIANO S1– **SUB 88** : al sopralluogo occupato da cose

### CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

**Corpo A:** APPARTAMENTO PIANO 4/T – **SUB 14**: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

**Corpo B:** BOX PIANO S1– **SUB 88**: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

### COMPROPRIETARI

**Corpo A:** APPARTAMENTO PIANO 4/T – **SUB 14**: Nessuno

**Corpo B:** BOX PIANO S1– **SUB 88**: Nessuno

### PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

**Corpo A:** APPARTAMENTO PIANO 4/T – **SUB 14**+ **Corpo B:** BOX PIANO S1– **SUB 88**

da liberi: **USUFRUTTO** € 53.000,00

**NUDA PROPRIETA'** € 98.000,00

da occupati: € . non ricorre il caso



## Beni in SEGRATE (Mi) – VIA PRIMO MAGGIO n. 2 Edificio D Scala A Piano 4-T

**LOTTO UNICO:** A: APPARTAMENTO PIANO 4/T – **SUB 14**+ B- BOX PIANO S1– **SUB 88**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**LOTTO UNICO:** trattandosi di beni nello stesso complesso immobiliare si è deciso di proporre un lotto unico

**CORPO A:** APPARTAMENTO PIANO 4/T – **SUB 14**

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di SEGRATE (Mi) - VIA PRIMO MAGGIO n. 2 Edificio D – SCALA A appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da due locali oltre servizi (ingresso/ soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno), 2 balconi e una cantina di proprietà al piano terra.

#### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

**Pignoramento del 22.02.2024 gravante** sulla quota di **1/1 di usufrutto** dell'immobile di **OMISSIS**, libera di stato.

Residente in Segrate (Mi) – Via Primo Maggio 2 – libera di stato – regime: / ( **all. 1,2,3,4**)

e sulla quota di **1/1 di nuda proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, libero di stato.

Residente : attualmente privo di certificato di residenza. ( **all. 1,2,3,4**)

**GRAVA SUI SUB 14 SUB 88**

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Segrate come segue (all. 6,7,8)

Intestato: **OMISSIS**, **1/1 usufrutto**,

**OMISSIS**, **1/1 nuda proprietà**

dati identificativi: foglio **23**, particella **732**, **subalterno 14**

dati classamento: cat. **A/2**; classe 4; consistenza 3 vani; sup. catastale 59 mq; rendita € 395,09

indirizzo: Comune di Segrate (MI), VIA PRIMO MAGGIO n. 2 Edificio D Scala A Piano 4-T;

dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/03/2018 Pratica n.

MI0103626 in atti dal 06/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 35900.1/2018).

#### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento: **NORD** giardino comune, **SUD** giardino/scale/parti comuni, **EST** giardino comune, **OVEST** mapp. 345;

Della cantina: **NORD** altra unità, **SUD** altra unità, **EST** corridoio comune, **OVEST** portico comune;

#### 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: BOX PIANO S1- SUB 88****1.6. Descrizione del bene**

In Comune di SEGRATE (Mi) - VIA PRIMO MAGGIO n. 2 Edificio D, box auto posto al piano interrato composto da un locale.

**1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato**

**Pignoramento del 22.02.2024 gravante** sulla quota di **1/1 di usufrutto** dell'immobile di **OMISSIS**, libera di stato.

Residente in Segrate (Mi) – Via Primo Maggio 2 – libera di stato – regime: / (**all. 1,2,3,4**) e sulla quota di **1/1 di nuda proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, libero di stato.

Residente attualmente privo di certificato di residenza. (**all. 1,2,3,4**)

**GRAVA SUI SUB 14 e SUB 88**

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Segrate come segue (all. 6,9,10)**

Intestato: **OMISSIS, 1/1 usufrutto,**

**OMISSIS, 1/1 nuda proprietà**

dati identificativi: foglio **23**, particella **732**, **subalterno 88**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 15 mq; sup. catastale 17 mq; rendita € 57,33

indirizzo: Comune di Segrate (MI), VIA PRIMO MAGGIO n. 2 Edificio D ,Piano S1;

dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/03/2018 Pratica n.

MI0103626 in atti dal 06/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 35900.1/2018).

**Coerenze**

Del Box: NORD altra unità, SUD altra unità, EST terrapieno, OVEST corsello comune;

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

Nessuna.

**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Segrate (Mi)

Fascia/zona: CENTRALE – CENTRO/VILLAGGIO AMBROSIANO

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: AUTOBUS 965 – fermata via Cassanese/Via Monzese – 900 m.



Collegamento alla rete autostradale: A51 – 17 km.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita con CONCESSIONE EDILIZIA N. 29/01 EMESSA IN DATA 28/02/2002 A FAVORE di BORROMEO D'ADDA FEBO GIOVANNI CARLO, FINE LAVORI IN DATA 11/10/2004, D.I.A. IN VARIANTE N. 39/04 IN DATA 08/06/2004 A NOME di LA IMMOBILIARE DELLE CAVE S.R.L., AGIBILITA' N. 42/04 IN DATA 21/10/2004.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono in legno con persiane in legno, i balconi hanno parapetto in ferro e muratura.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Primo Maggio, 2 attraverso un cancello pedonale in ferro ed uno carraio che portano al giardino/cortile interno e da qui tramite si arriva alla palazzina D – Scala A dove è situata l' unità oggetto di pignoramento – appartamento + cantina.

Attraverso il cancello carraio su Via Primo Maggio 2 si arriva al piano interrato box, dove è situata la seconda unità oggetto di pignoramento - box.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 14 fotografie)

### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/T – SUB 14**

Abitazione di tipo civile, posta al piano 4/T, composta composta da due locali oltre servizi (ingresso/ soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno), 2 balconi e una cantina di proprietà al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano quarto/terra.

Il bene pignorato è costituito da:

### **APPARTAMENTO PIANO 4/T – SUB 14**

#### Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a nord e ad est;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: parte in alluminio, parte in legno, con vetro doppio;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento condominiale;
- acqua calda sanitaria: condominiale;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;

#### Cantina



- pareti in blocchetti di cemento;
- pavimenti: in battuta di cemento;
- porta di accesso : in ferro;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: mt 2,40 circa;

#### **CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 88**

Autorimessa, posta al piano S1, composta un locale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano interrato.

Il bene pignorato è costituito da:

#### **BOX PIANO S1 - SUB 88**

Autorimessa

- porta d'accesso: in ferro bilico;
- pavimento : in cemento;
- pareti e plafone: in blocchetti di cemento;

### **2.4. Breve descrizione della zona**

Le unità immobiliari sono situate nella periferia Est di Milano, a SEGRATE in una zona centrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 4/10 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 965 – fermata via Cassanese/Via Monzese – 900 m.

### **2.5. Certificazioni energetiche:**

#### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/T - SUB 14**

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico: Ape non presente

#### **CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 88**

Non prevista per le autorimesse.

### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

## **3. STATO OCCUPATIVO**



**3.1. Detenzione del bene:****CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/T – SUB 14**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/05/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. OMISSIS, che ha dichiarato che l'immobile è occupato dalla Sig. ra OMISSIS, e saltuariamente dallo stesso Sig. OMISSIS, entrambi esegutati.

**CORPO B: BOX PIANO S1– SUB 88**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/05/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. al Sig. OMISSIS, esegutato.

**3.2. Esistenza contratti di locazione:****CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/T – foglio 23, particella 732, SUB 14, + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 23, particella 732, SUB 88**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa gli esegutati – **OMISSIS** e **OMISSIS** (all. 11).

**4. PROVENIENZA****4.1. Attuali proprietari ( all. 3,5)****CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/T – foglio 23, particella 732, SUB 14, + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 23, particella 732, SUB 88**

**OMISSIS, 1/1 usufrutto, OMISSIS, 1/1 nuda proprietà dal 21.06.2005 ad oggi (attuale proprietario).**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio GALLAVRESI ANTONIO di MILANO in data 21.06.2005 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 30/06/2005 ai nn. OMISSIS.

Contro IMMOBILIARE SITO DELLE CAVE S.R.L. sede in MILANO (MI).

**4.2. Precedenti proprietari**

- **IMMOBILIARE SITO DELLE CAVE S.R.L.** sede in MILANO (MI).C.F. 10519820152, in forza ATTO DI PERMUTA Notaio GALLAVRESI ANTONIO di MILANO in data 25/03/2002 rep nn. 148726 trascritto a Milano 2 in data 11/04/2002 ai nn. 45255/ 27135, **dal 25.03.2022 al 21.06.2005**
- **Ante ventennio: la palazzina di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è stata costruita nel 2004**

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 08.03.2024 – NOTAIO GIULIA BARNAGALLO DI PALERMO, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3,4)** alla data del 03.04.2024, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....



▪ **Misure Penali**

.....

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

.....

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

.....

Eventuali note/osservazioni: .....

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

▪ **ISCRIZIONI**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/T – foglio 23, particella 732, **SUB 14**, + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 23, particella 732, **SUB 88****

**Ipoteca volontaria** iscritta il 30/06/2005 ai nn OMISSIS

derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 21/06/2005– rep. 155736/19278

a favore **UNICREDIT BANCA S.P.A.** con sede in BOLOGNA c.f. 12931320159

contro **OMISSIS, per la quota di 1/1 usufrutto, OMISSIS, per la quota di 1/1 nuda proprietà**

Importo ipoteca € 290.000,00 di cui € 145.000,00 di capitale  
durata del vincolo 25 anni

**GRAVA SUI SUB 14 e SUB 88**

**Ipoteca legale** iscritta il 17/04/2013 ai nn OMISSIS

derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) in data 02/04/2013– rep. 2956/6813

a favore EQUITALIA NORD S.P.A., con sede in Milano c.f. 07244730961

contro **OMISSIS, per la quota di 1/1 nuda proprietà**

Importo ipoteca € 101.470,26 di cui € 50.735,13 di capitale  
durata del vincolo

**GRAVA SUI SUB 14 e SUB 88**

**Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta il 03/10/2017 ai nn OMISSIS

derivante da: 0424 RUOLO in data 29/09/2017 – rep. OMISSIS

a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma c.f. 13756881002

contro **OMISSIS, per la quota di 1/1 nuda proprietà**

Importo ipoteca € 68.048,66 di cui € 34.024,33 di capitale  
durata del vincolo

**GRAVA SUI SUB 14 e SUB 88**

• **PIGNORAMENTI**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/T – foglio 23, particella 732, **SUB 14**, + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 23, particella 732, **SUB 88****

**Pignoramento** del 22/02/2024 rep. OMISSIS trascritto il 06/03/2024 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS, per la quota di 1/1 usufrutto, OMISSIS, per la quota di 1/1 nuda proprietà.**

• **Altre trascrizioni**





**5.3. Eventuali note/osservazioni:**

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento immobiliare pendente su OMISSIS, OMISSIS.

**6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato dallo Studio Rosa S.r.l., mail : info@studiorosasrl.it, 0256808152, che ha fornito le informazione che seguono **(all. 15)**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/T** – foglio 23, particella 732, **SUB 14**, + **CORPO B: BOX PIANO S1**– foglio 23, particella 732, **SUB 88**

Millesimi di pertinenza appartamento pignorato: 2,67

Millesimi di pertinenza box pignorato: 0,31

Millesimi di riscaldamento: centralizzato

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/T** – foglio 23, particella 732, **SUB 14**, + **CORPO B: BOX PIANO S1**– foglio 23, particella 732, **SUB 88**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2024: appartamento+ cantina € 2.000,00 circa.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2024: box € 180,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.100,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 351,10

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

nessuno

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/T** – foglio 23, particella 732, **SUB 14**

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano quarto con ascensore.



**CORPO B:** BOX PIANO S1– foglio 23, particella 732, **SUB 88**

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano interrato con rampa.

## 7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita con **CONCESSIONE EDILIZIA N. 29/01** EMESSA IN DATA 28/02/2002 A FAVORE di BORROMEO D'ADDA FEBO GIOVANNI CARLO, FINE LAVORI IN DATA 11/10/2004, **D.I.A. IN VARIANTE N. 39/04** IN DATA 08/06/2004 A NOME di LA IMMOBILIARE DELLE CAVE S.R.L., **AGIBILITA' N. 42/04** IN DATA 21/10/2004.

Le unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento** al piano 4/T, **B: box** al piano S1) sono situate nella **PALAZZINA D – SCALA A** di n. 6 piani fuori terra più 1 piano interrato nella zona Hinterland di Milano, a Est di Milano, a SEGRATE in una zona centrale.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di SEGRATE in ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – EDIFICI ESISTENTI: ambiti della Città Consolidata residenziale. La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di SEGRATE (all. 13):

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 29/01** EMESSA IN DATA 28/02/2002 A FAVORE di BORROMEO D'ADDA FEBO GIOVANNI CARLO, FINE LAVORI IN DATA 11/10/2004
- **D.I.A. IN VARIANTE N. 39/04** IN DATA 08/06/2004 A NOME di LA IMMOBILIARE DELLE CAVE S.R.L.
- **AGIBILITA' N. 42/04** IN DATA 21/10/2004

### 7.2. Conformità edilizia:

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/T** – foglio 23, particella 732, **SUB 14**

Al sopralluogo l'unità risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

**CORPO B: BOX PIANO S1**– foglio 23, particella 732, **SUB 88**

Al sopralluogo il box risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

### 7.3. Conformità catastale

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/T** – foglio 23, particella 732, **SUB 14**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 21.07.2004.

**CORPO B: BOX PIANO S1**– foglio 23, particella 732, **SUB 88**

Al sopralluogo il box risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 21.07.2004.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-



2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750/2005 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/T** – foglio **23**, particella **732**, **SUB 14**, + **CORPO B: BOX PIANO S1** – foglio **23**, particella **732**, **SUB 88**

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.4	mq	52,0	100%	52,0
balconi	mq	14,3	25%	3,6
cantina p.T.	mq	5,0	25%	1,3
box	mq	15,0	a corpo	a corpo
<b>TOTALE</b>		<b>86,3</b>		<b>56,8</b>
		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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
2° semestre 2023 – zona B1 : SEGRATE – CENTRALE – CENTRO/VILLAGGIO AMBROSIANO  
quotazioni di **abitazioni civili** normale da € 2.100,00/mq. a € 3.000,00/mq.  
box da € 1.000,00/mq. a € 1.550,00/mq



Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Segrate

Fascia/Zona: SEGRATE – CENTRALE – CENTRO/VILLAGGIO AMBROSIANO

Valore mercato prezzo **abitazioni civili** min. 2.100,00 / prezzo max. 3.000,00(Euro/mq)

Valore mercato prezzo **box** min. € 1.000,00/mq. max € 1.550,00/mq

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

• **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: Segrate - centro

valore di compravendita **appartamenti** ristrutturati prezzo min. 2.500,00 / prezzo max. 2.850,00. (Euro/mq)

valore di compravendita **box** prezzo min. 16.500,00 / prezzo max. 21.500,00. (a corpo)

valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. .... (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 2.400,00 – 3.600,00  
box €. 13.000,00/25.000,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili fascia media €. 2.296,00-2.697,00 (media 2.496,00)  
box: €. 1.129,00 -1.590,00 ( media 1.360,00)

**9.3. Valutazione:**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 4/T** – foglio **23**, particella **732**, **SUB 14**, + **CORPO B: BOX PIANO S1**– foglio **23**, particella **732**, **SUB 88**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo civile	A/2	57,0	€ 2.500,00	€ 142.500,00
box	C/6	22,0	a corpo	€ 19.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 161.500,00</b>

**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



<b>VALORE LOTTO unico</b>		
<b>CORPO A: appartamento p.4/t + CORPO B: box p.s1</b>		€ 161.500,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 8.075,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ -
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 4.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 149.425,00</b>
<b>Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO</b>		<b>€ 150.000,00</b>
		<b>arrotondato</b>
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO ( Non ricorre il caso)		€ -

**NOTA BENE:**

- **IL SIG. OMISSIS** è titolare della nuda proprietà per la quota di 1/1
- **La SIG.RA OMISSIS** è titolare dell'usufrutto per la quota di 1/1

Dato quanto sopra si deve procedere al calcolo dei due valori:

**VALORE DELL'USUFRUTTO E DELLA NUDA PROPRIETA':**

- valore della piena proprietà: € 150.000,00
- età usufruttuario 74 anni
- tasso di interesse legale 2,5%
- coefficiente 14

**VALORE DELL'USUFRUTTO € 52.500,00**

**VALERE DELLA NUDA PROPRIETA' € 97.500,00**

<b>VALORE LOTTO unico</b>		
<b>USUFRUTTO CORPO A: appartamento p.4/t + CORPO B: box p.s1</b>		€ 52.500,00
<b>Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO</b>		<b>€ 53.000,00</b>
		<b>arrotondato</b>
<b>NUDA PROPRIETA' CORPO A: appartamento p.4/t + CORPO B: bo</b>		€ 97.500,00
<b>Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO</b>		<b>€ 98.000,00</b>
		<b>arrotondato</b>
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO ( Non ricorre il caso)		€ -

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



tenuto conto nella valutazione.

## 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste il caso

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

[https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?id\\_VMenu=195](https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?id_VMenu=195).

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 30/05/2024

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

### **ALLEGATI**

- all. 1.** atto di pignoramento nn.2714/2024 del 22/02/2024
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 28249/20197 del 06/03/2024
- all. 3.** certificato notarile- G. Barbagallo – 08.03.2024
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 03.04.2024
- all. 5.** atto di provenienza 2005 + atto ante ventennio
- all. 6.** estratto di mappa part. 732
- all. 7.** visura catastale sub 14
- all. 8.** scheda catastale-planimetria sub 14
- all. 9.** visura catastale sub 88
- all. 10.** scheda catastale-planimetria sub 88
- all. 11.** verifica contratti affitto
- all. 12.** certificati di residenza/stato di famiglia
- all. 13.** pratiche edilizie
- all. 14.** fotografie
- all. 15.** spese condominiali
- all. 16.** verbale sopralluogo
- all. 17.** mail invio documenti creditori

