

**Dott. Arch. ROBERTO MACCABRUNI**  
20123 Milano - Via Cesare Correnti 15  
Tel. 02 83 76 801 Fax 02 83 22 499 Mobile 338.25.66.350  
Email mac.rob@libero.it

Ill.mo Sig. Giudice

**Dr. Giovanni Rollero**

IV Sezione Tribunale Civile di Milano

Milano, li 8 giugno 2010

OGGETTO: RG 36180/08 [redacted] (attrice) contro [redacted]  
(convenute).

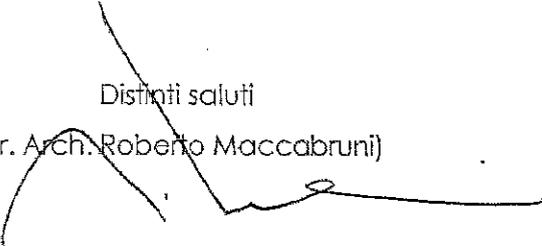
Con riferimento all'incarico di Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente il Procedimento in oggetto, conferito dalla S.V. in data 17/12/2009 e successiva proroga, deposito, in allegato, la relazione di CTU in originale + 2 copie per le parti, nonché le relazioni fattemi pervenire dai due CTP incaricati, Ing. Parrini e Geom. Salati che ho provveduto ad esaminare e valutare.

Per quanto riguarda il tentativo di conciliazione, pur tentata, si comunica che, fra le parti non è stato possibile raggiungere un accordo.

All'ego, altresì, la notula contenente la proposta di onorari e spese ai sensi della vigente tariffa giudiziaria.

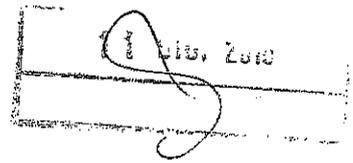
Distinti saluti

(Dr. Arch. Roberto Maccabruni)



**ORIGINALE**

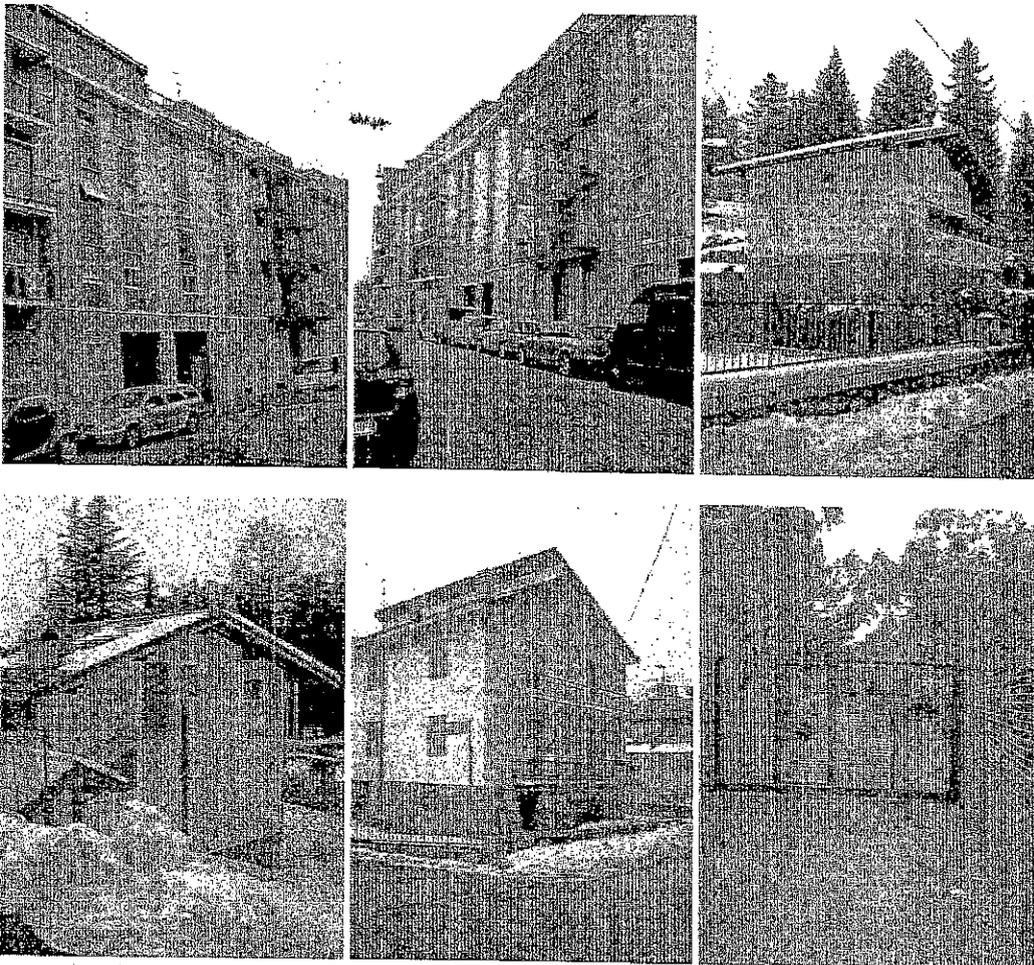
**DOTT. ARCH. ROBERTO MACCABRUNI**  
20123 MILANO, VIA GIACOMO MANZU' 2  
tel. 02.512949 - FAX 02.8322499  
e mail mac.rob@libero.it



Tribunale Ordinario di Milano – Sezione Quarta Civile – R.G. 36180/08

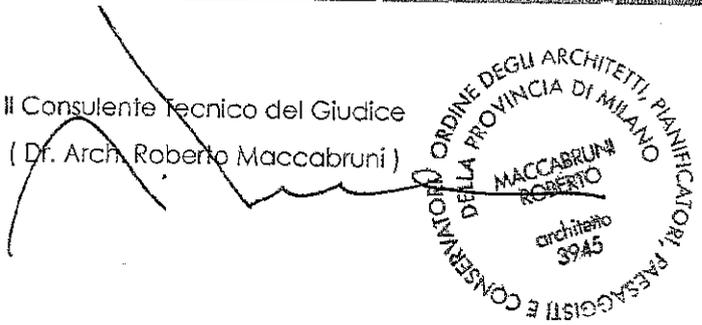
**STIMA E DIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI EREDI DI  
GIBELLINI GIUSEPPE SITI IN MILANO, CASTIONE DELLA PRESOLANA,  
FRAZIONE DORGA E SEGRATE**

**RELAZIONE DI C.T.U.**



Milano, li 1 giugno 2010

Il Consulente Tecnico del Giudice  
( Df. Arch. Roberto Maccabruni )



## INDICE

-	Oggetto del quesito	pag.	3
-	Determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Milano alla Via Saccardo 39 piano terreno	pag.	5
-	Determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Milano alla Via Saccardo 39 piano quarto	pag.	19
-	Determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Milano alla Via Saccardo 39 autorimessa p.t.	pag.	31
-	Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Castione della Presolana, Fraz. Dorga, Via del Santuario 17	pag.	37
-	Determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in Castione della Presolana, Fraz. Dorga, Via Papa Giovanni XXIII	pag.	66
-	Determinazione del più probabile valore di mercato Del terreno ad uso standard urbanistici sito in Segrate	pag.	84
-	Tabella di riepilogo dei valori stimati	pag.	89
-	Proposta di progetto divisionale con suddivisione in tre lotti	pag.	90



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO SEZIONE IV CIVILE**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**OGGETTO:** RG 36180/08 – [redacted] (Attrice) contro [redacted]  
[redacted] (Convenute).

**GIUDICE ISTRUTTORE:** Dr. Giovanni Rollero.

**DIFENSORI:** Avv.ti Antonio e Annamaria Spadetta per l'Attrice.

Avv. Antonella D'Amelio per la Convenuta [redacted]

Avv. Alessandro Leoni per la Convenuta [redacted]

**C.T.P. :** Ing. Marco Maria Parrini per la Convenuta [redacted]

Geom. Sergio Salati per la Convenuta [redacted]

**C.T.U. :** Dr. Arch. Roberto Maccabruni, Libero Professionista con studio in Milano, Via Giacomo Manzù 2, che ha prestato giuramento in data 17/12/2009, avanti il Giudice Dr. Giovanni Rollero presenti i Procuratori delle parti in causa.

**OGGETTO DEL QUESITO:** << Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sentite le parti ed i loro eventuali CTP, visitati gli immobili, effettuato ogni opportuno accertamento, eventualmente anche presso pubblici uffici, assunte, se del caso informazioni presso terzi, esperito un tentativo di conciliazione.

1) descriva gli immobili e le quote di comproprietà immobiliare oggetto di causa;

2) determini il più probabile valore di mercato dei beni esponendo i criteri della stima;

Qualora le parti non addivenissero ad una transazione in ordine allo scioglimento della comunione, risponda anche ai seguenti punti:

3) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà di ciascuno dei dividendi (1/3 per ciascuna delle parti, salvo l'immobile in Milano, Via



Saccardo 39, piano terra del quale sono comproprietarie le sole Enrica e Maria Gibellini per le quote di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, ed esclusa ogni considerazione dell'immobile in Merlino, per il quale vi è stata rinuncia alla domanda di divisione) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica; onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore dei beni;

4) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale per gli immobili oggetto di comunione ereditaria ed un distinto progetto per l'immobile di Milano, Via Saccardo nr. 39, piano terra, oggetto di comunione ordinaria fra Enrica e Maria Gibellini, determinando gli eventuali conguagli, evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, i vari lotti, gli enti che debbano rimanere comuni, le opere di modifica, con i relativi costi e le eventuali servitù reciproche;

5) indichi i dati catastali e le coerenze a lotto;

6) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia, in caso negativo dica quali pratiche siano necessarie per la loro regolarizzazione indicandone i costi;

Le parti concordemente si impegnano a fornire al CTU il titolo di provenienza dei beni immobili e copia delle trascrizioni ed iscrizioni contro il de cuius fino al momento dell'apertura della successione e contro i condividenti da tale momento e fino all'attualità e prendono atto che tali documenti possono essere sostituiti da un attestazione notarile. >>

Premesso che le operazioni peritali hanno avuto regolare inizio il giorno 20/01/2010 alle ore 10,30 presso l'immobile condominiale di Via Saccardo 39, con l'accesso alle unità immobiliari rispettivamente site al piano terreno (appartamento e box/magazzino) e al piano quarto (appartamento) oltre alle cantine pertinenziali (giusta verbale allegato alla presente), in presenza dei CTP nominati dalle Parti nonché dell'Attrice Gibellini Enrica e della Convenuta Ferrari Marina; e sono quindi proseguite in data 16/02/2010 in Comune di



Castione della Presolana, località Dorga, presso le unità immobiliari di Via del Santuario 17 e Via Papa Giovanni XXXIII n. 30 sempre in presenza dei Consulenti di Parte Ing. Marco Parrini e Geom. Sergio Salati

Premesso quanto sopra si provvede, di seguito, a dare puntuale risposta in merito ai quesiti posti dal Sig. Giudice .

**QUESITI N° 1 e 2:**

- “ 1) *descriva gli immobili e le quote di comproprietà immobiliare oggetto di causa;*  
2) *determini il più probabile valore di mercato dei beni esponendo i criteri della stima;* ”

**1. 1. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN MILANO, ALLA VIA SACCARDO  
N. 39 – PIANO TERRENO**

**1. 1. 1. DESCRIZIONE DELLA ZONA – INQUADRAMENTO TERRITORIALE.**

La Via Saccardo è ubicata nel quadrante est della città ed è parte del più vasto isolato delimitato a nord dalla Via Rombon, a est dalla Tangenziale a sud e a ovest dalla ferrovia. Trattasi di una zona caratterizzata da buona accessibilità per la presenza, nelle vicinanze, sia della linea metropolitana 3, fermata di Lambrate integrata con l'omonima stazione ferroviaria, sia di numerose linee automobilistiche di superficie e dell'innesto con la tangenziale Est Milano che collega i principali accessi autostradali.

Nelle vicinanze è presente un diffuso tessuto di esercizi commerciali, oltre al supermercato Esselunga (Via Pitteri), farmacie (Via Rimembranze di Lambrate e Via Rombon), Ufficio Postale (Via Saccardo), scuole di ogni ordine e grado fra cui la materna di Via Clericetti, l'asilo nido di Via Console Flaminio, l'elementare di Via Clericetti, le medie inferiori di Via Amadeo e Via Lulli, la scuola Steineriana di Via Tommaso Pini ed infine il Politecnico di Via Leonardo da Vinci.

Sempre nelle vicinanze sono ubicati l'ospedale San Raffaele e il Parco Lambro.





### 1.1.2. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E PARTI COMUNI

L'edificio posto sulla Via Saccardo, la cui costruzione è da farsi risalire ai primi anni del 1960, è costituito da cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato,

La struttura è di tipo tradizionale in cemento armato con tamponamenti a cassa vuota ed interposto isolamento termico, la copertura è a falde rivestite in tegole di cotto,

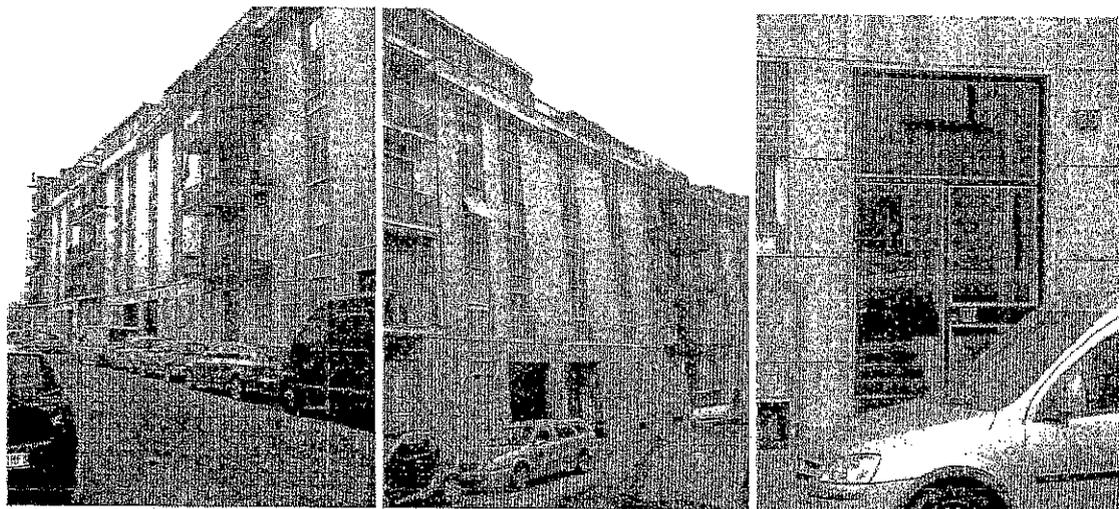
La facciata verso strada è caratterizzata da un doppio ordine di balconi e da una zoccolatura in lastre di marmo sino all'altezza del primo piano mentre le restanti parti sono trattate in intonaco plastico tinteggiato.

L'accesso pedonale avviene da un portoncino a filo marciapiede in ferro verniciato e vetro, da cui si accede, tramite una rampa di scale, all'androne che collega, a destra e a sinistra i due corpi scale e i relativi ascensori. La zona ingresso è rivestita in lastre di marmo scuro e pannelli decorativi, il pavimento è anch'esso in marmo posato a correre; le scale sono in marmo bianco venato (alzate e pedate), il parapetto e il corrimano sono in ferro verniciato mentre le pareti, pianerottoli compresi, sono rivestite in tessere di materiale vetroso. L'immobile è altresì dotato di accesso carraio al cortile interno e ai box privati.

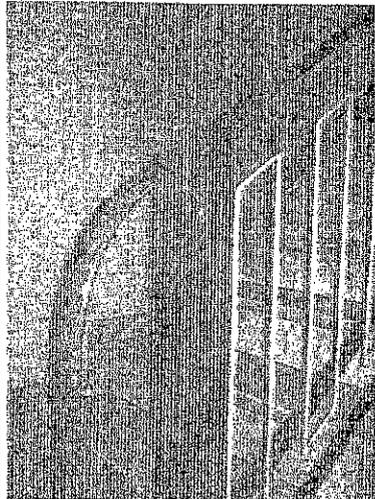
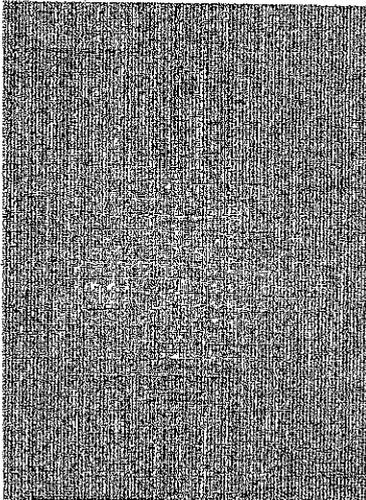
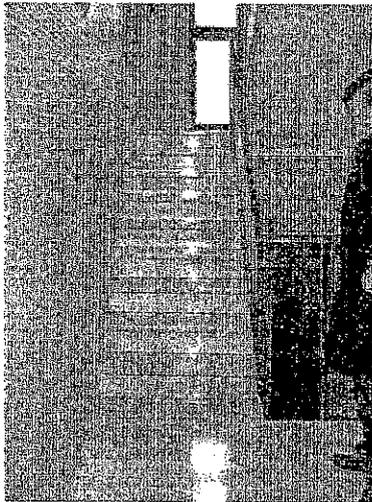
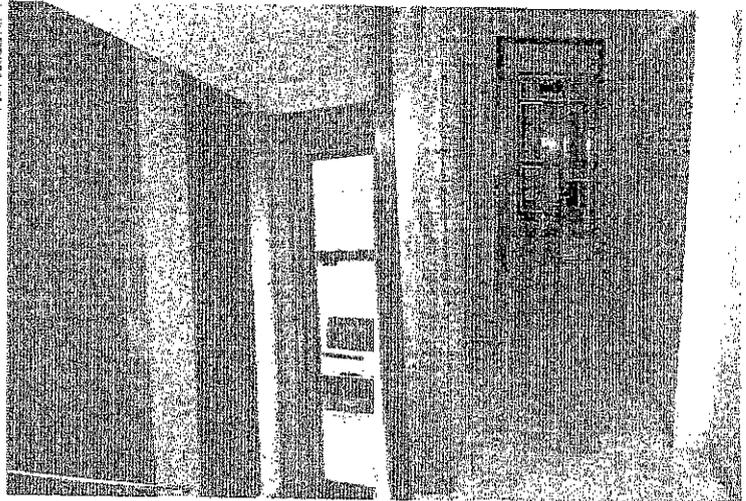
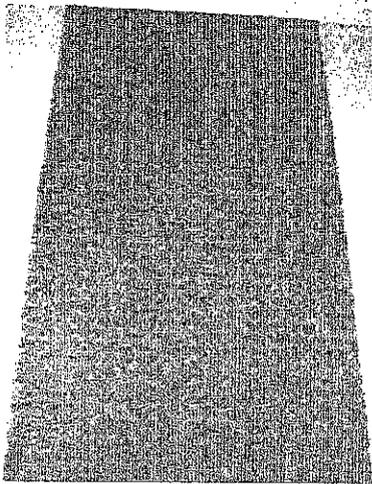
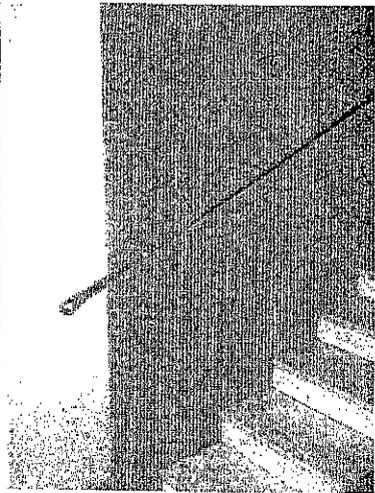
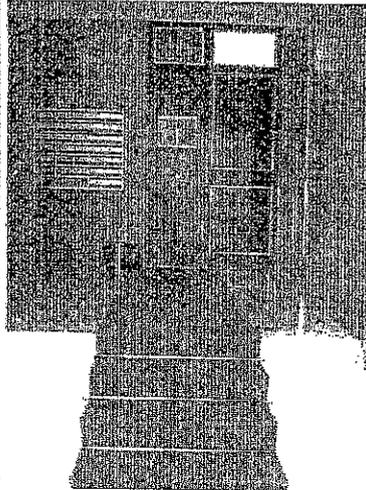
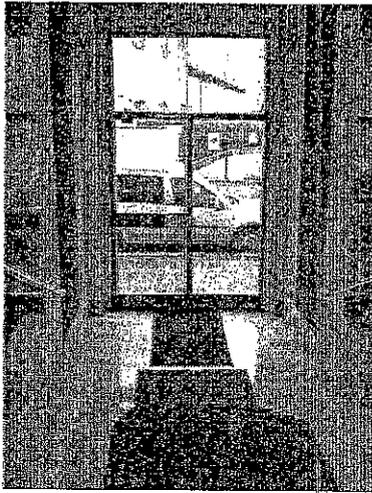
L'edificio condominiale è privo di servizio portineria.

Da quanto si è potuto osservare tutte le parti comuni, sia interne che esterne, si presentano in buono stato manutentivo.

### RILIEVO FOTOGRAFICO DELLE PARTI COMUNI



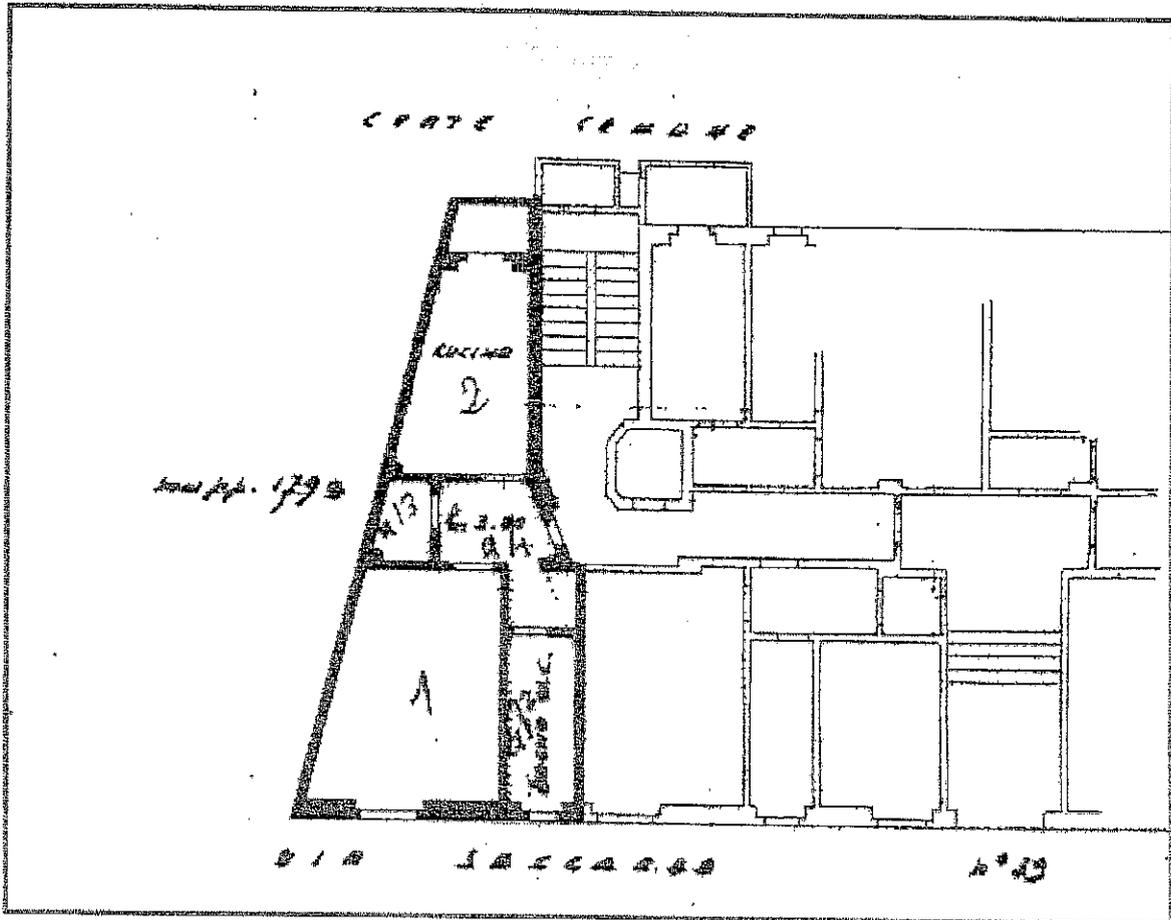
*Handwritten signature*



*[Handwritten signature]*

**1.1.3. DESCRIZIONE DELLE FINITURE E STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE SITA AL PIANO**

**TERRENO.**



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRENO

Premesso che l'unità immobiliare, sita al piano terreno, (composta da un locale cucina, una zona soggiorno/letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e veranda), si presenta in buono stato manutentivo, frutto di recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria risalenti alla fine del 1990, ed ha altezza netta interna di m. 3,00 si procede, di seguito, a reperire le principali finiture meglio evidenziate nel rilievo fotografico che segue.

**pavimenti:** la pavimentazione dei locali cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio è in piastrelle di monocottura da cm. 25 x 25;

**serramenti esterni:** n. 3 finestre dei locali cucina, soggiorno e bagno in legno essenza douglas colore naturale all'interno e bianco all'esterno, con vetro isolante a doppia lastra

*[Handwritten signature]*

"termophane" e oscuranti esterni tipo avvolgibile in pvc con cassonetti in legno essenza douglas.

**pareti interne e soffitti:** rasati a gesso,

**porte interne:** in legno naturale colore noce, impiallacciate con interposta lastra in vetro opalino, le porta del locale ripostiglio sono in legno naturale con finitura del tipo a persiana;

**rivestimenti cucina:** il locale cucina è rivestito in ceramica monocottura nella sola parete tecnica, le pareti sono intonacate al civile;

**pavimenti, rivestimenti e sanitari bagno:**

il bagno è pavimentato in piastrelle di ceramica monocottura da cm. 25 x 25 e rivestito nello stesso materiale fino ad h. cm. 230 circa ma con piastrelle da cm. 25 x 33 finitura lucida, i sanitari, di marca Ideal Standard (lavabo, bidet, wc) sono del tipo "sospeso", la vasca è a sedere la doccia è incassata in apposita nicchia con porta in alluminio e materiale acrilico trasparente, le rubinetterie sono del tipo a miscelatore monocomando marca ideal standard;

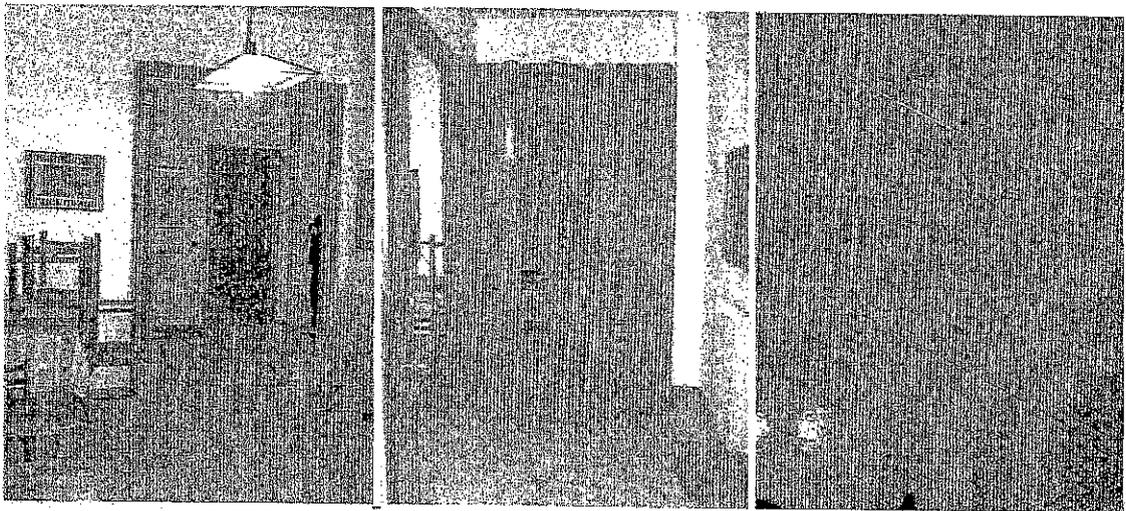
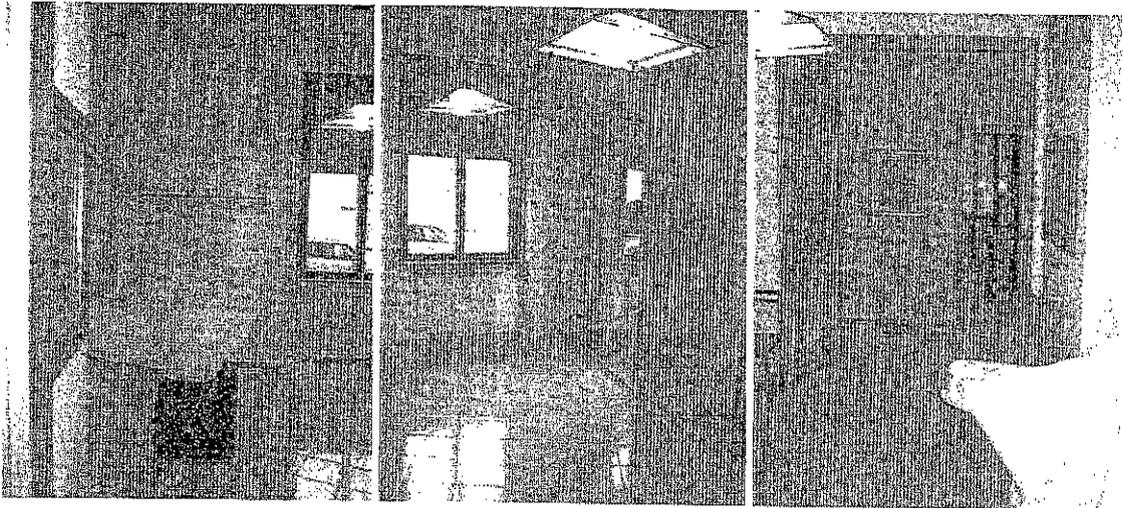
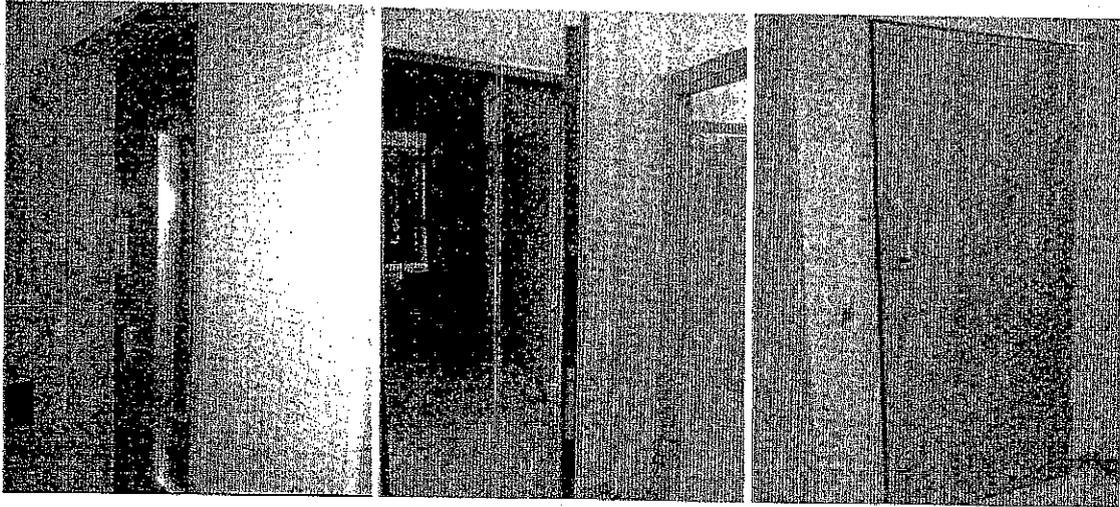
**dotazioni impiantistiche:**

- impianto elettrico ad incasso con frutti in resina e placchette in plastica, completo di interruttore differenziale magnetotermico, a norma di legge;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaietta a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria per bagni e cucina, termosifoni in alluminio preveniciato;
- l'unità immobiliare è dotata di impianto citofonico;

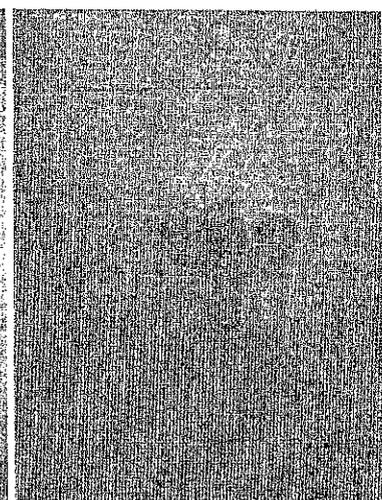
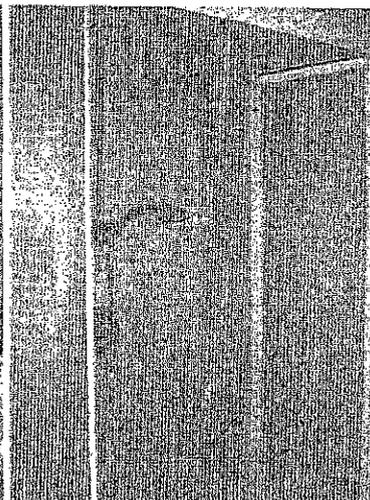
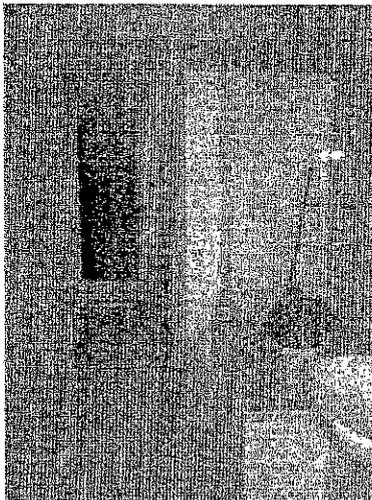
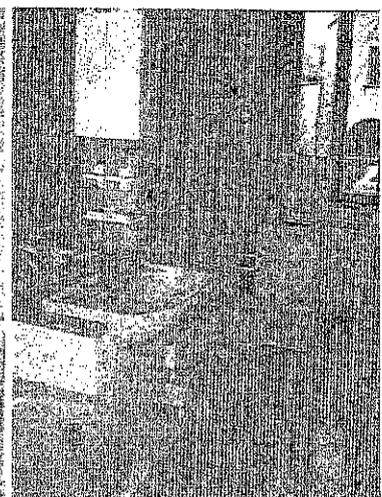
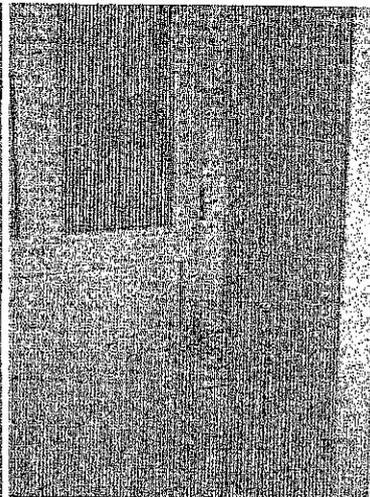
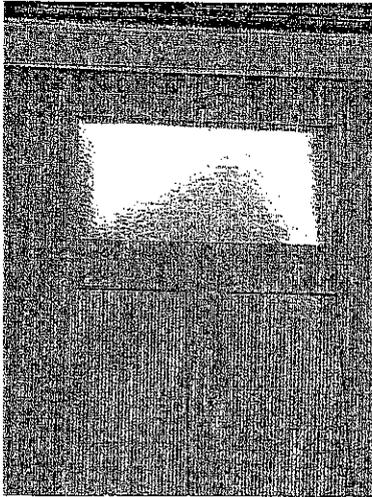
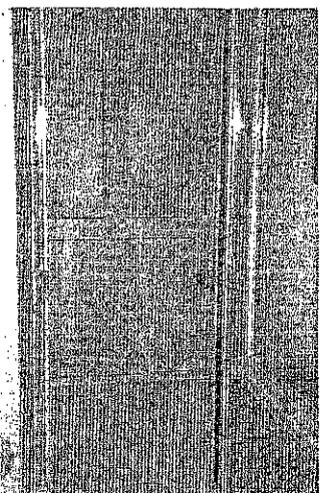
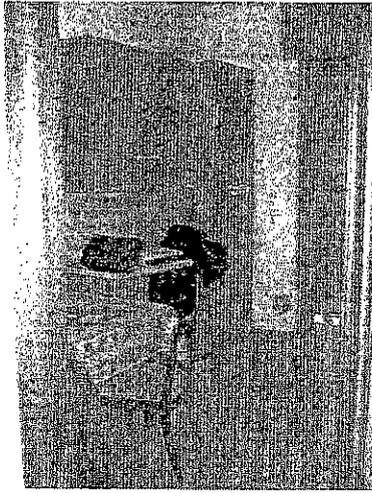
**locale veranda:** l'unità immobiliare è dotata di veranda a completa chiusura della loggetta del locale cucina, l'infisso verso l'esterno è in alluminio preveniciato con sopra-luce a vasistas ed interposte lastre di vetro stampato, il locale è rivestito in piastrelle di ceramica monocottura fino ad h. cm. 180.



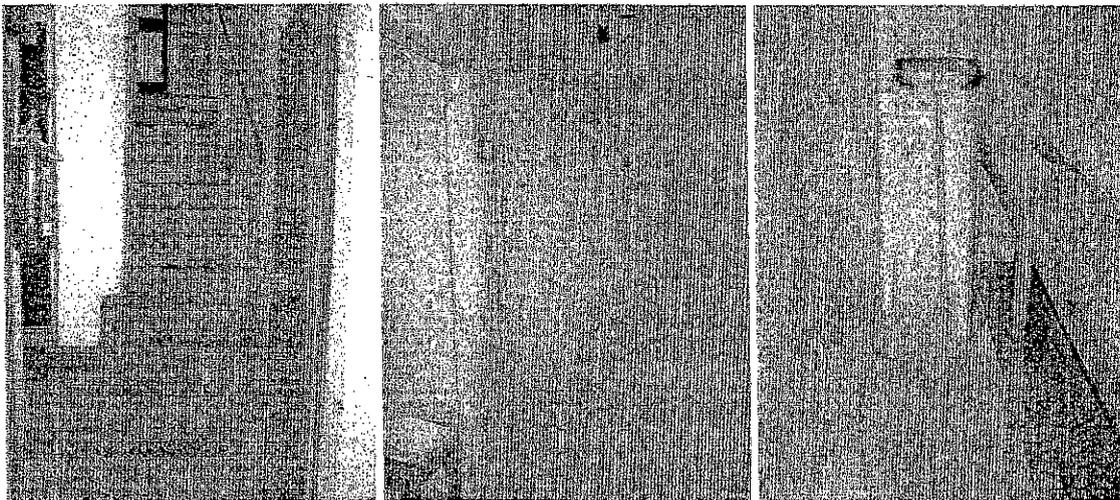
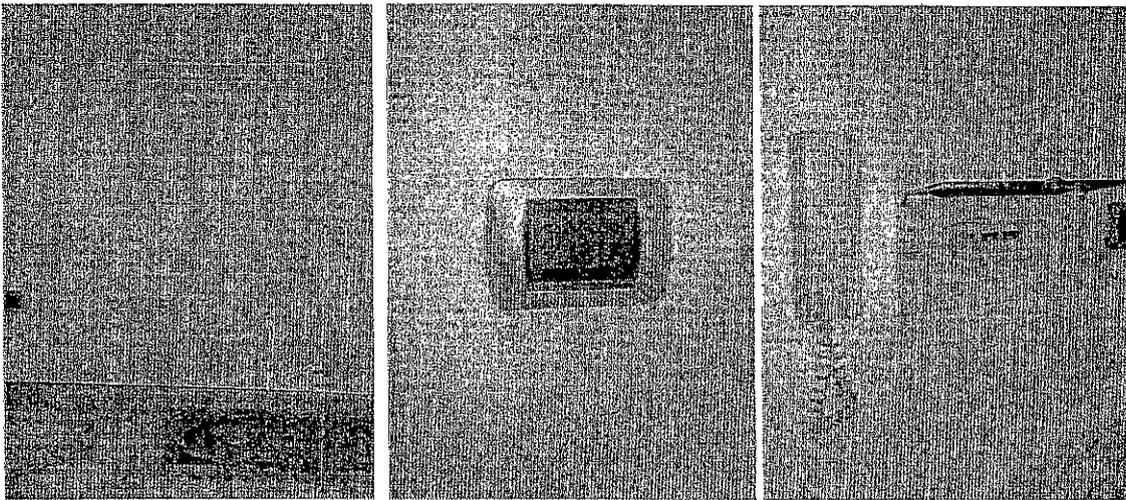
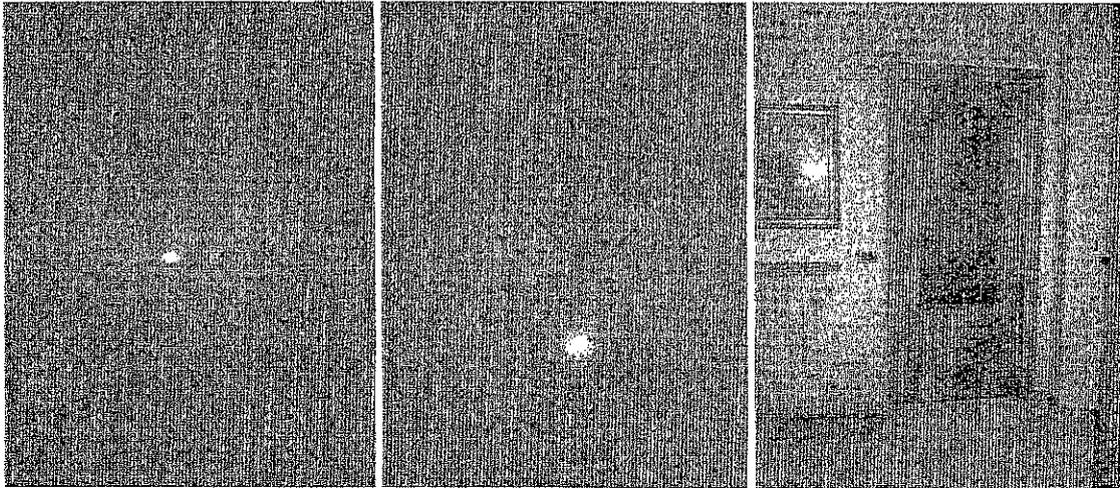
RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI INTERNI



*Handwritten signature or mark.*



*[Handwritten signature]*



*She*

**1.1.4. CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.**

Come risulta dalla misurazione della planimetria catastale, in scala 1:200, presente in atti, nonché da verifiche a campione effettuate in luogo in contraddittorio con i C.T.P. incaricati, la superficie commerciale dell'unità immobiliare (per superficie commerciale è da intendersi la superficie utile netta comprensiva dei tavolati interni, dell'intero spessore dei muri perimetrali esterni e della metà dello spessore dei muri in comune con le altre unità confinanti o con le parti comuni), appare la seguente:

- Superficie commerciale piano terreno :	(S x 1,00)	mq.	55,00;
- Superficie commerciale balcone:	(S x 0,50)	mq.	1,00;
- Superficie commerciale cantina :	(S x 0,25)	mq.	1,00;
- Superficie commerciale quota parti comuni:	(S x 0,04)	mq.	2,28;
<b>- Superficie commerciale complessiva</b>		<b>= mq.</b>	<b>59,28.</b>

**1.1.5. VALUTAZIONI COMMERCIALI.**

In relazione al contesto urbano in cui è inserita l'unità immobiliare e sua tipologia, esaminata la distribuzione planimetrica dei locali e il grado delle finiture interne ed esterne, si ritiene che la medesima possa avere il seguente grado di commerciabilità:

Ottima       Buona       Discreta       Sufficiente       Scarsa

**1.1.6. SITUAZIONE LOCATIVA.**

L'unità immobiliare, da quanto si è potuto accertare in sede di sopralluogo, risulta libero da affittanze in favore di terzi.



### 1.1.7. CRITERIO E VALORE DI STIMA

Al fine di ricavare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, alla attualità, è stata espletata un'indagine tecnico - commerciale, utilizzando i seguenti dati:

- 1) Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano, Settore Est, Zona Lambrate N° 36 del 2° semestre 2009, per destinazione d'uso ad appartamenti residenziali ristrutturati, ovvero recenti; pubblicazione edita da OSMI Borsa Immobiliare, Azienda Speciale della C.C.I.A.A. di Milano: valutazione effettuata in base a valori mediati fra le due categorie (immobili nuovi o ristrutturati/immobili recenti entro 40 anni), in considerazione delle particolari caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima e della valutazione circa il suo stato di conservazione.
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicata dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Milano, zona periferica Lambrate, Rubattino, Folli, Microzona catastale 35, per abitazioni civili in normale e/o ottimo stato conservativo - Anno 2009, semestre 1°, valutazione effettuata in base ai valori medi delle suddette due categorie prese in considerazione.
- 3) Indagine commerciale espletata su di un campione di unità immobiliari ad uso di appartamenti residenziali di tipologia e caratteristiche, in linea di massima, omogenee a quella oggetto della presente stima, site in zona MM3 Lambrate, Ortica, Via San Faustino, offerte in vendita da agenzie immobiliari locali. Il campione ha riguardato n. 11 unità immobiliari attualmente sul mercato valutate in base al prezzo medio ricavato dalla sommatoria dei singoli valori.

Di conseguenza, sulla base dell'analisi dei dati forniti dalla ricerca presso gli enti e agenzie soprarichiamati, attraverso il metodo sintetico comparativo in regime di libero mercato (con domanda e offerta paritetica per unità immobiliari aventi caratteristiche simili con correzione, positiva o negativa del valore, sulla scorta di attributi propri del singolo bene e



della particolare tipologia), si è giunti a determinare il valore dell'unità immobiliare di cui è causa, come segue:

- valore commerciale appartamento piano-terreno:  
mq. 55,00 x € 2.800,00 / mq. = € 154.000,00
- valore commerciale balcone:  
mq. 2,00 x € 1.400,00/ mq. = € 2.800,00
- valore commerciale cantina pertinenziale:  
mq. 3,00 x € 700,00/ mq. = € 2.100,00
- valore commerciale quota parti comuni:  
mq. 2,28 x € 2.800,00 / mq. = € 6.384,00

TOTALE = € 165.284,00

Il valore finale è stato ricavato sulla base della valutazione media dei dati economici riportati nella tabella che segue:

FONTE	ZONA	TIPOLOGIA	Valore min. €/mq	Valore max. €/mq.
Borsa Immobiliare di Milano rilevazione prezzi immobili 2° semestre 2009	Lambrate	Appartamenti recenti ristrutturati / entro 40 anni	2.300	3.050
Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio 1° semestre 2009	Lambrate Rubattino Folli	Abitazioni civili in normale e/o ottimo stato conservativo	2.175	3.100
Ricerca di mercato espletata su 11 unità immobiliari attualmente in vendita	MM3 lambrate Ortica S. Faustino	Appartamenti di superficie compresa Fra 50 mq. e 100 mq.	medio	3.070
			<b>Media</b>	<b>2.800</b>

Al valore come sopra ottenuto non si è ritenuto di applicare alcun coefficiente in aumento e/o in diminuzione in quanto nella stima si è già tenuto conto delle caratteristiche e peculiarità dell'immobile, dello stato di conservazione e del livello di piano.



**1.1.8. DICHIARAZIONE FINALE DI VALORE.**

In relazione a quanto sopra esposto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, si determinano i seguenti valori al Maggio 2010:

- Unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano terreno e composta da un locale soggiorno, un locale cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, cantina pertinenziale, sita in Milano, Via Saccardo 39:

**Euro € 165.284,00 (Euro centosessantacinquemiladuecentoottantaquattro/00)**

**1.1.9. VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA'.**

L'unità immobiliare di cui alla presente stima, risulta acquistata da [REDACTED] e [REDACTED] in data 16 settembre 1998, a rogito Notaio Paolo Sala e registrato a Milano il 29/09/1998 al n. 19729.

In qualità di venditori figuravano Della Maggiore Anna e Della Maggiore Alma.

Oggetto della vendita risultava l' "appartamento al piano terreno composto da un locale, cucina e servizi, con annesso vano di cantina al piano cantinato ...."

**1.1.10. DATI CATASTALI E COERENZE A LOTTO.**

foglio	280
particella	193
sub.	2
categoria	A/3
classe	3
consistenza	3,5 vani
rendita	euro 397,67
partita	409366

<b>Intestatari:</b>	1)	[REDACTED]	usufrutto	per ½
	2)	[REDACTED]	proprietà	per ½
	3)	[REDACTED]	usufrutto	per ½
	4)	[REDACTED]	proprietà	per ½

#### Coerenze in contorno da nord in senso orario

dell'appartamento: cortile comune, vano scala e pianerottolo comuni, altra unità immobiliare, Via Saccardo, altra proprietà;

della cantina: corridoio comune, altra cantina, corridoio comune di accesso.

#### 1.1.11. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA.

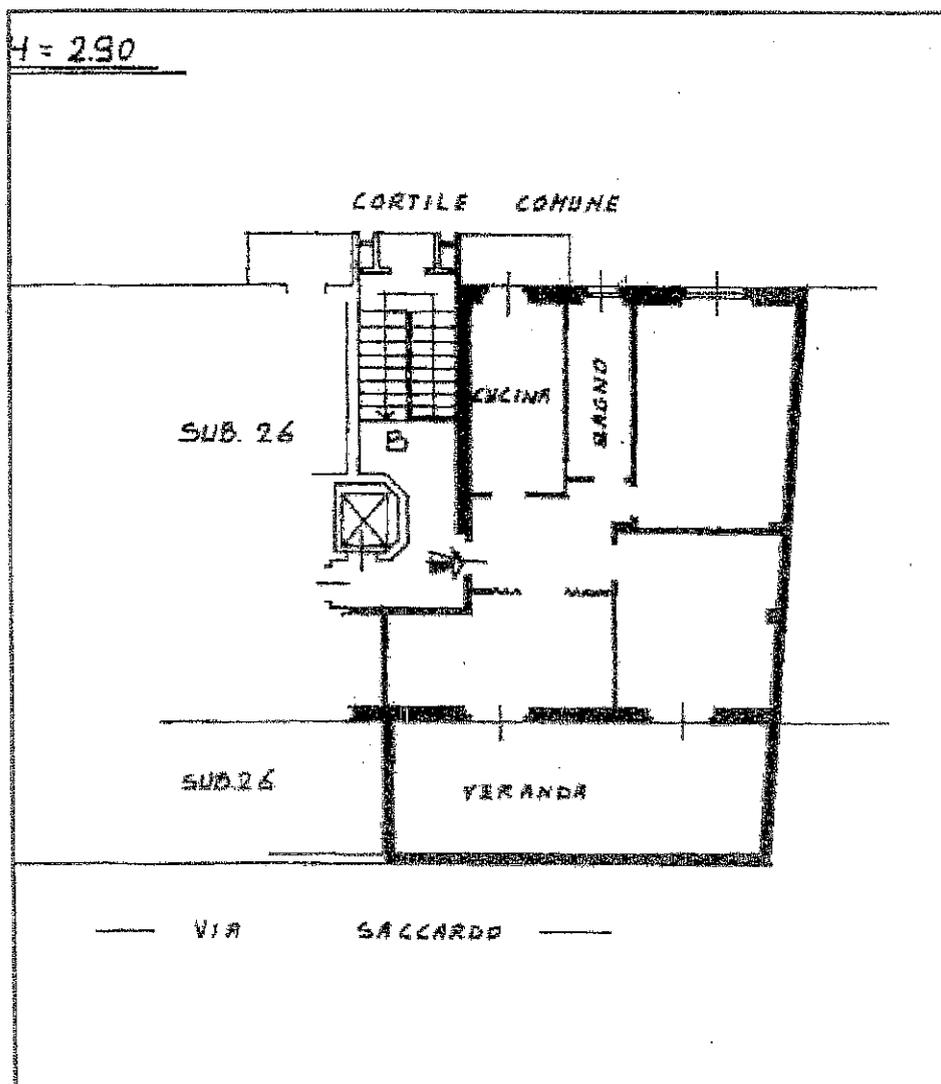
Dalla verifica condotta in luogo fra la scheda catastale e lo stato di fatto, si sono potute accertare difformità riguardanti la distribuzione interna di alcuni tavolati, e la costruzione, senza titolo, della veranda a chiusura del balcone della cucina.

Ai fini della regolarizzazione delle anomalie rilevate, ed in particolare per quanto riguarda l'abbattimento di parte dei tavolati interni si rende necessario produrre, ai competenti uffici comunali, progetto a sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i., versando la dovuta sanzione, mente la veranda appare totalmente abusiva e non regolarizzabile ai sensi del vigente P.R.G. e sue N.T.A., per cui dovrà essere rimossa.

Il costo stimato per la predisposizione delle pratiche di sanatoria, obtazioni e rettifiche catastali, ammonta a circa euro 4.000,00.

1. 2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN MILANO, ALLA VIA SACCARDO  
N. 39 - PIANO QUARTO.

1. 2. 1. DESCRIZIONE DELLE FINITURE E STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE.



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO QUARTO

L'unità immobiliare, sita al piano quarto, avente altezza netta interna di m. 2,90, è composta da un ingresso, un locale soggiorno, un bagno, una cucina, due camere da letto, due balconi (di cui uno chiuso con serramenti e trasformato in veranda), una cantina pertinenziale al piano interrato.

L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo ed è stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria risalenti all'anno 1986.

Premesso quanto sopra si procede, di seguito, a repertare le principali finiture meglio evidenziate nel rilievo fotografico che segue.

**pavimenti:** I pavimenti dei locali di soggiorno, ingresso e cucina sono in piastrelle di ceramica monocottura da cm. 40 x 40;

**serramenti esterni:** gli infissi (finestre e portefinestre) sono in legno naturale, con cassonetti nello stesso materiale, specchiature in vetrocamera, oscuranti di tipo avvolgibile in pvc;

**pareti interne e soffitti:** rasati a gesso, le pareti sono rivestite con tappezzeria;

**porte interne:** in legno naturale, impiallacciate con interposte lastre di vetro assemblate con listelli di legno, la parete di separazione fra il disimpegno e la cucina è in legno con inserita porta scorrevole, la porta di ingresso è blindata a 9 cilindri laterali;

**rivestimenti cucina:** il locale cucina è rivestito in ceramica monocottura nella sola parete tecnica, le pareti sono rivestite con perlinatura in legno a tutta altezza, la cucina è dotata di balconcino esterno pavimentato in piastrelle di gres da cm- 10 x 5, il parapetto è in ferro verniciato e vetro retinato, è presente una impennata laterale in alluminio e vetro;

**pavimenti, rivestimenti e sanitari bagno:**

il bagno è pavimentato in piastrelle di ceramica monocottura da cm. 33 x 33 e rivestito nello stesso materiale fino ad h. cm. 270 circa ma con piastrelle da cm. 20 x 30, i sanitari, lavabo, wc, bidet sono in vetro china, la vasca è a sedere la doccia è incassata in apposita nicchia con porta in alluminio e materiale acrilico trasparente, le rubinetterie sono a doppio comando caldo/freddo in ottone cromato;

**veranda:**

Presenta un soffitto inclinato con altezza massima di m. 2,50 e minima di m. 2,43, è pavimentata in piastrelle di monocottura, pareti parzialmente rivestite in perline di legno

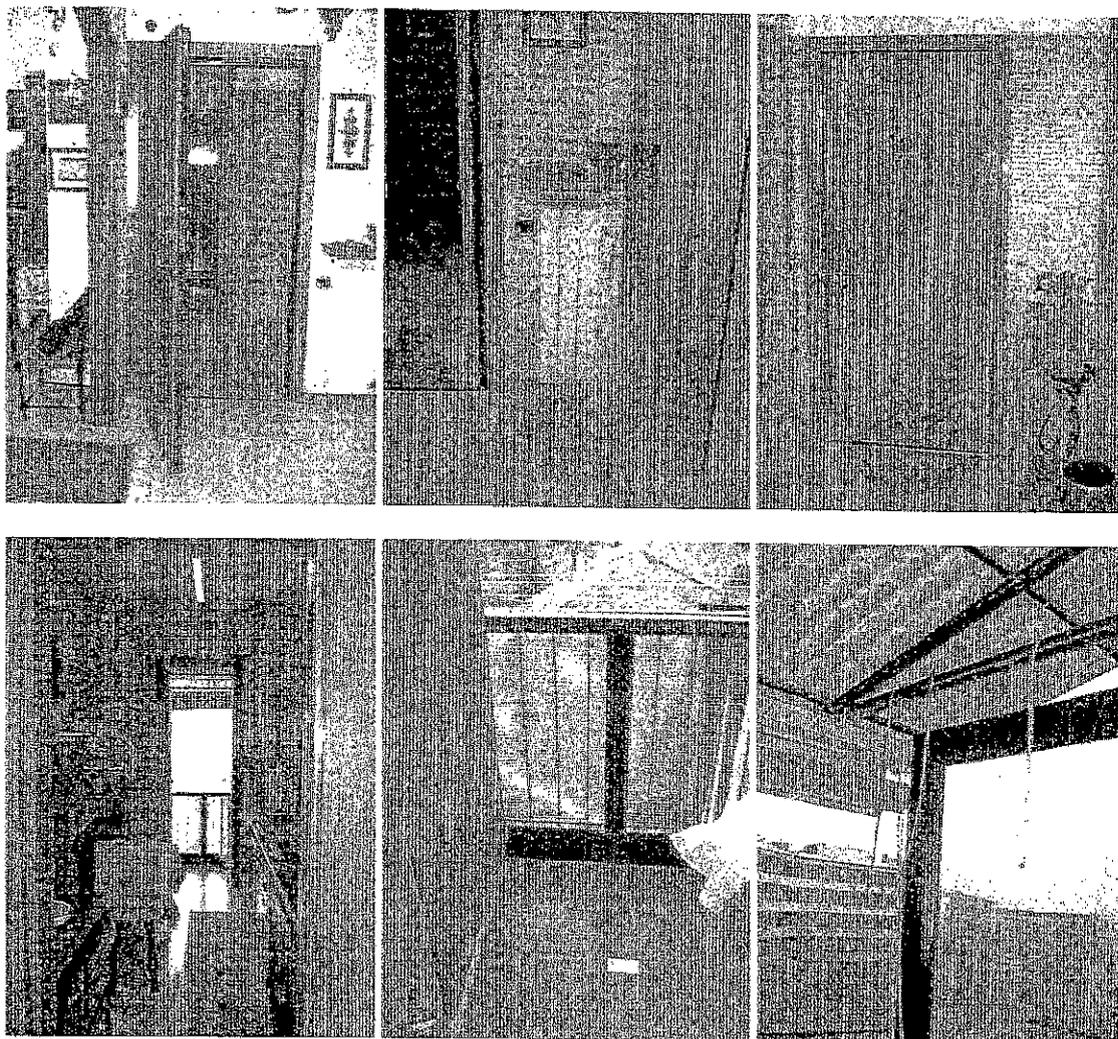


fino ad h. cm. 100, infissi a nastro perimetrali verso l'esterno in legno naturale, specchiature in vetrocamera, zanzariere;

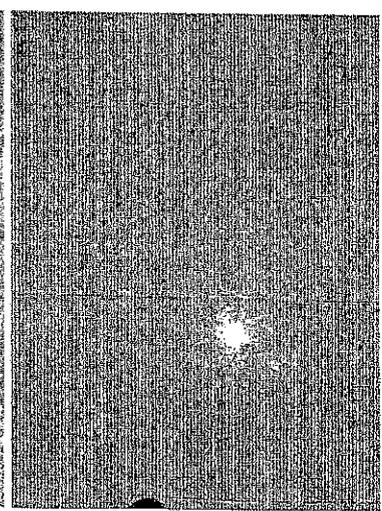
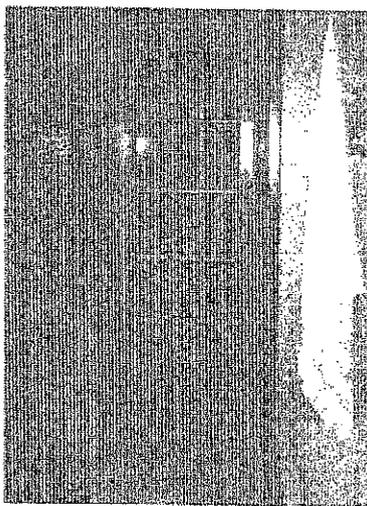
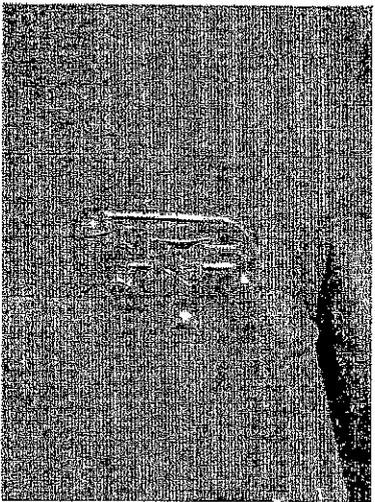
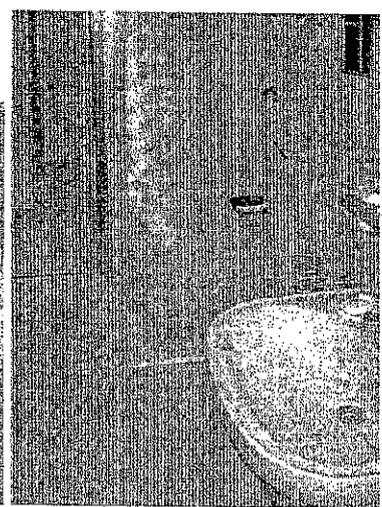
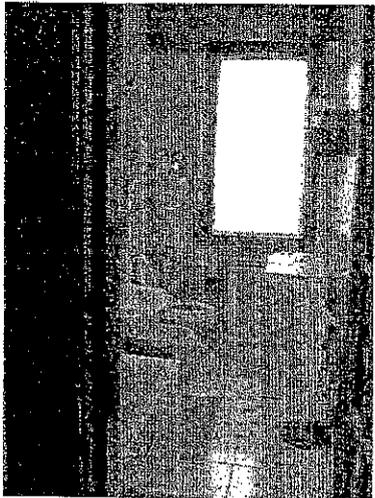
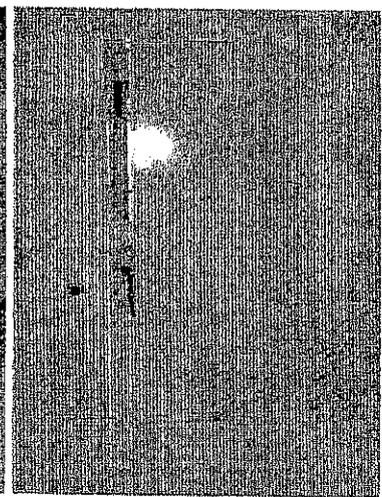
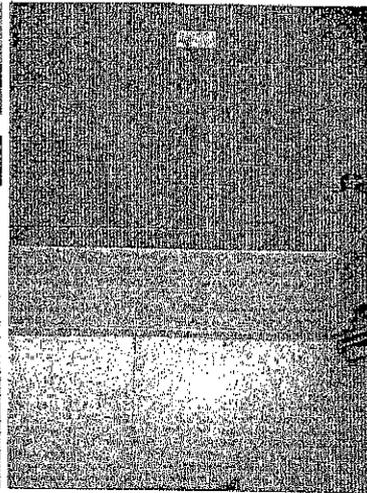
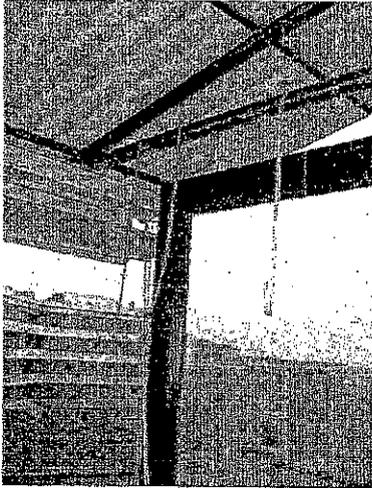
**dotazioni impiantistiche:**

- impianto elettrico ad incasso con frutti in resina e placchette in plastica, completo di interruttore differenziale magnetotermico, a norma di legge;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaietta a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria per bagni e cucina, termosifoni in alluminio preverniciato;
- l'unità immobiliare è dotata di impianto citofonico;

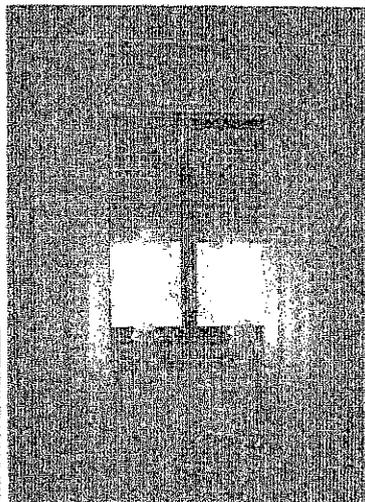
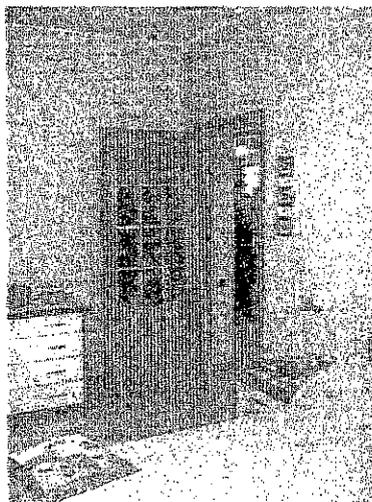
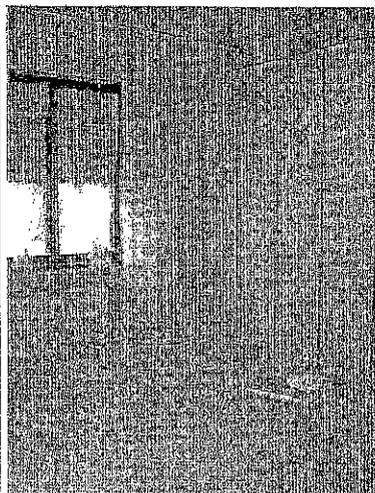
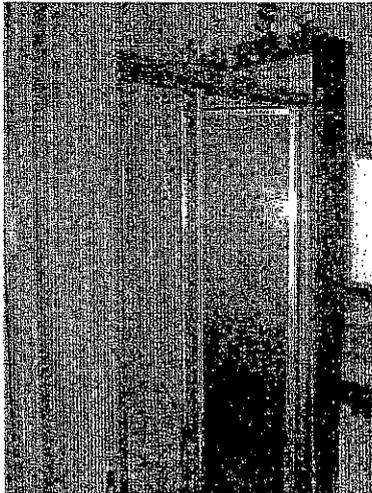
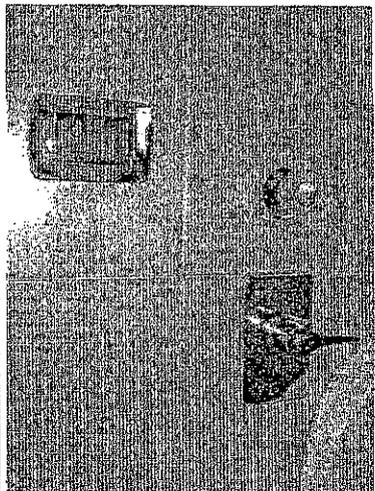
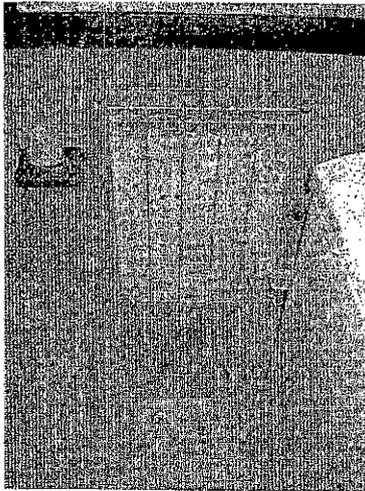
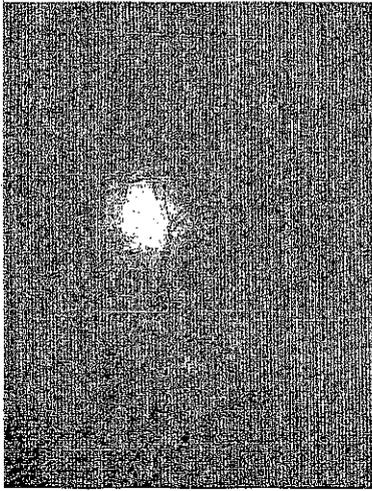
**RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI INTERNI**



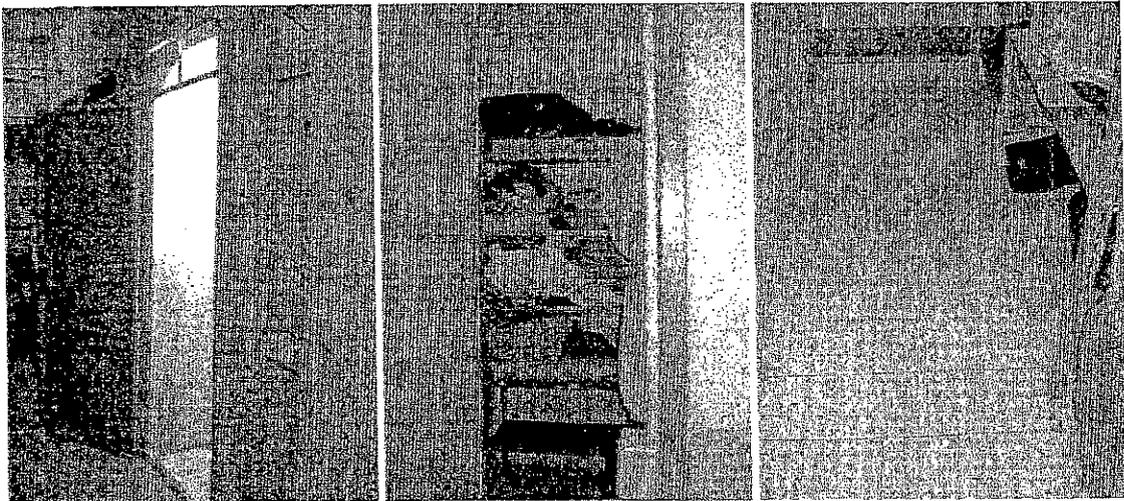
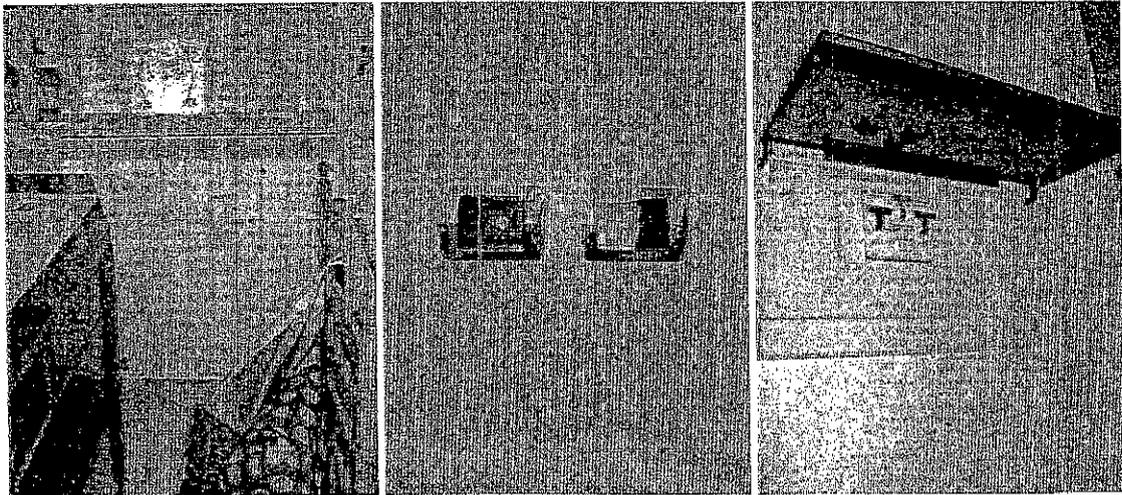
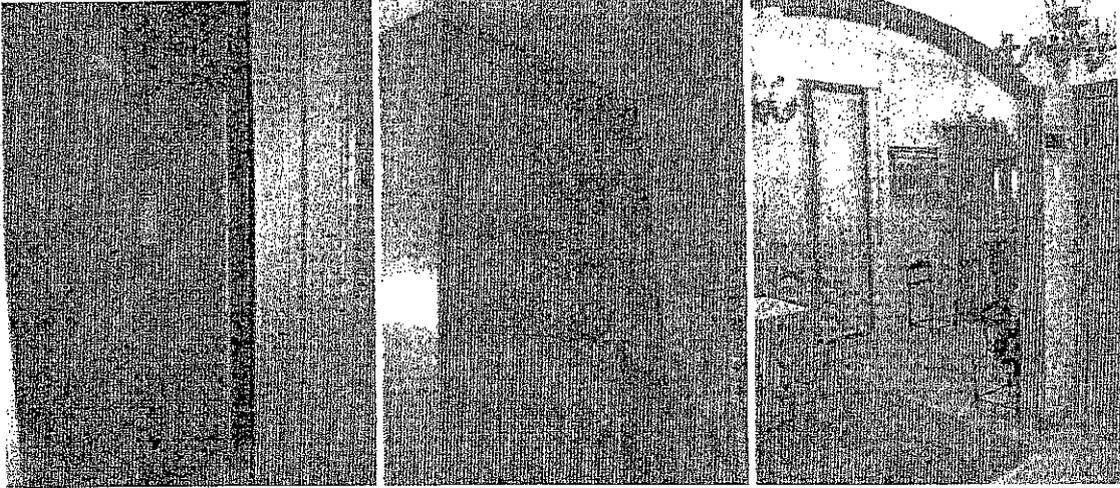
*Hei*



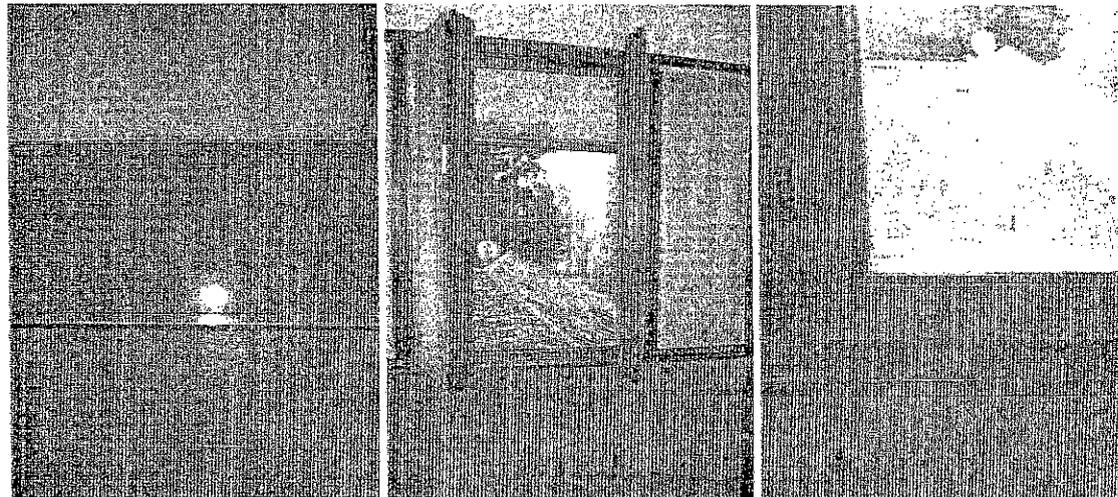
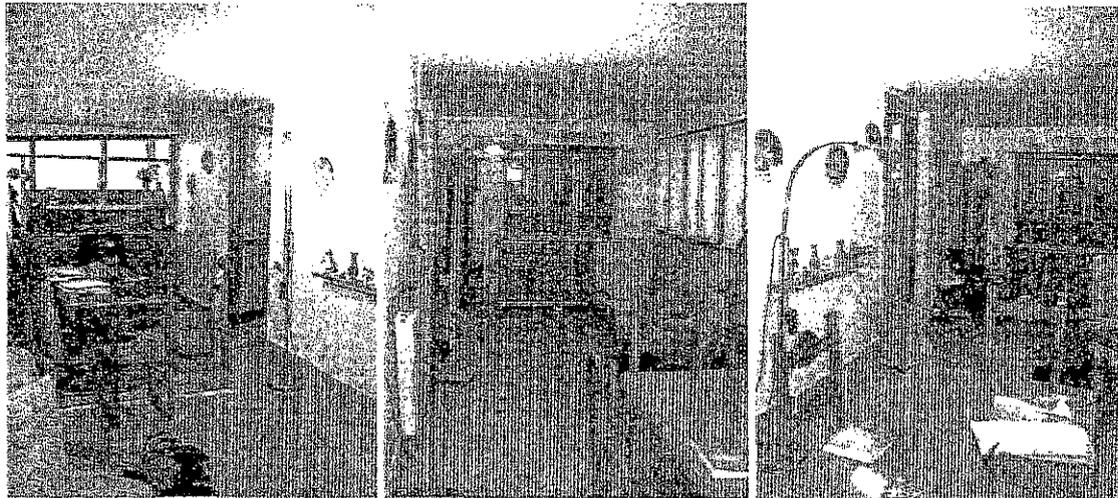
*Hei*



*He*



*Handwritten signature or initials.*



*Handwritten signature or mark.*

**1.2.2. CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE .**

Come risulta dalla misurazione della planimetria catastale, in scala 1:200, presente in atti, nonché da verifiche a campione effettuate in luogo in contraddittorio con i C.T.P. incaricati, la superficie commerciale dell'unità immobiliare (per superficie commerciale è da intendersi la superficie utile netta comprensiva dei tavolati interni, dell'intero spessore dei muri perimetrali esterni e della metà dello spessore dei muri in comune con le altre unità confinanti o con le parti comuni e valutando la veranda con un coefficiente pari a 0,80 in considerazione dell'altezza media del locale, inferiore a m. 2,70 che rappresenta il minimo abitabile ai sensi delle vigenti norme igienico-sanitarie) , appare la seguente:

-	Superficie commerciale piano quarto:	(S x 1,00)	mq.	82,00;
-	Superficie commerciale veranda:	(S x 0,80)	mq.	19,20;
-	Superficie commerciale balcone cucina:	(S x 0,50)	mq.	1,50;
-	Superficie commerciale cantina	(S x 0,25)	mq.	1,00;
-	Superficie commerciale quota parti comuni:	(S x 0,04)	mq.	4,15;
-	<b>Superficie commerciale complessiva</b>			<b>= mq. 108,00.</b>

**1.2.3. VALUTAZIONI COMMERCIALI .**

In relazione al contesto urbano in cui è inserita l'unità immobiliare e sua tipologia, esaminata la distribuzione planimetrica dei locali e il grado delle finiture interne ed esterne, si ritiene che la medesima possa avere il seguente grado di commerciabilità:

Ottima       Buona       **Discreta**       Sufficiente       Scarsa

**1.2.4. SITUAZIONE LOCATIVA .**

L'unità immobiliare, da quanto si è potuto accertare in sede di sopralluogo, risulta libero da affittanze in favore di terzi.



**1.2.5. CRITERIO E VALORE DI STIMA .**

Al fine di ricavare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, alla attualità, è stata espletata un'indagine tecnico - commerciale, utilizzando i seguenti dati:

- 1) Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano, Settore Est, Zona Lambrate N° 36 del 2° semestre 2009, per destinazione d'uso ad appartamenti residenziali ristrutturati, ovvero recenti; pubblicazione edita da OSMI Borsa Immobiliare, Azienda Speciale della C.C.I.A.A. di Milano: valutazione effettuata in base a valori mediati fra le due categorie (immobili nuovi o ristrutturati/immobili recenti entro 40 anni), in considerazione delle particolari caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima e della valutazione circa il suo stato di conservazione.
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicata dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Milano, zona periferica Lambrate, Rubattino, Folli, Microzona catastale 35, per abitazioni civili in normale e/o ottimo stato conservativo – Anno 2009, semestre 1°, valutazione effettuata in base ai valori medi delle suddette due categorie prese in considerazione.
- 3) Indagine commerciale espletata su di un campione di unità immobiliari ad uso di appartamenti residenziali di tipologia e caratteristiche, in linea di massima, omogenee a quella oggetto della presente stima, site in zona MM3 Lambrate, Ortica, Via San Faustino, offerte in vendita da agenzie immobiliari locali. Il campione ha riguardato n. 11 unità immobiliari attualmente sul mercato valutate in base al prezzo medio ricavato dalla sommatoria dei singoli valori.

Di conseguenza, sulla base dell'analisi dei dati forniti dalla ricerca presso gli enti e agenzie soprarichiamati, attraverso il metodo sintetico comparativo in regime di libero mercato (con domanda e offerta paritetica per unità immobiliari aventi caratteristiche simili con correzione, positiva o negativa del valore, sulla scorta di attributi propri del singolo bene e





- euro 2.800 + 0,10 = euro 3.080/mq.

**1.2.6. DICHIARAZIONE FINALE DI VALORE.**

In relazione a quanto sopra esposto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, si determinano i seguenti valori al Maggio 2010:

- Unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano quarto e composta da un locale soggiorno, un locale cucina, bagno, due camere da letto, veranda, disimpegno, cantina pertinenziale sita in Milano, Via Saccardo 39:

Euro: € 331.408,00 (Euro trecentotrentunomilaquattrocentootto/00)

**1.2.7. VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA'.**

L'unità immobiliare di cui alla presente stima, risulta acquistata da [REDACTED] in data 27 Febbraio 1968, a rogito Notaio Enrico Masini e registrato a Milano l' 8/3/1968 al n. 4808, Serie E.

In qualità di venditore figurava l' "Immobiliare Vigentino s.a.s.", con sede in Milano, Viale Romagna 5.

Oggetto della vendita risultava l' "appartamento al piano quarto composto di tre locali più servizi, con annessa cantina in sotterraneo ..."

**1.2.8. DATI CATASTALI E COERENZE A LOTTO.**

foglio	280
particella	193
sub.	701
categoria	A/3
classe	3
consistenza	5 vani

rendita euro 568,10

Intestatari: 1) [REDACTED] proprietà per 1/3  
 2) [REDACTED] proprietà per 1/3  
 3) [REDACTED] proprietà per 1/3

**Coerenze in contorno da nord in senso orario**

dell'appartamento: enti comuni; proprietà al mappale 181/a; Via Saccardo;  
 appartamento sub. 26;

della cantina: cantina sub. 26; corridoio comune; cantina sub. 23; ufficio sub.  
 15.

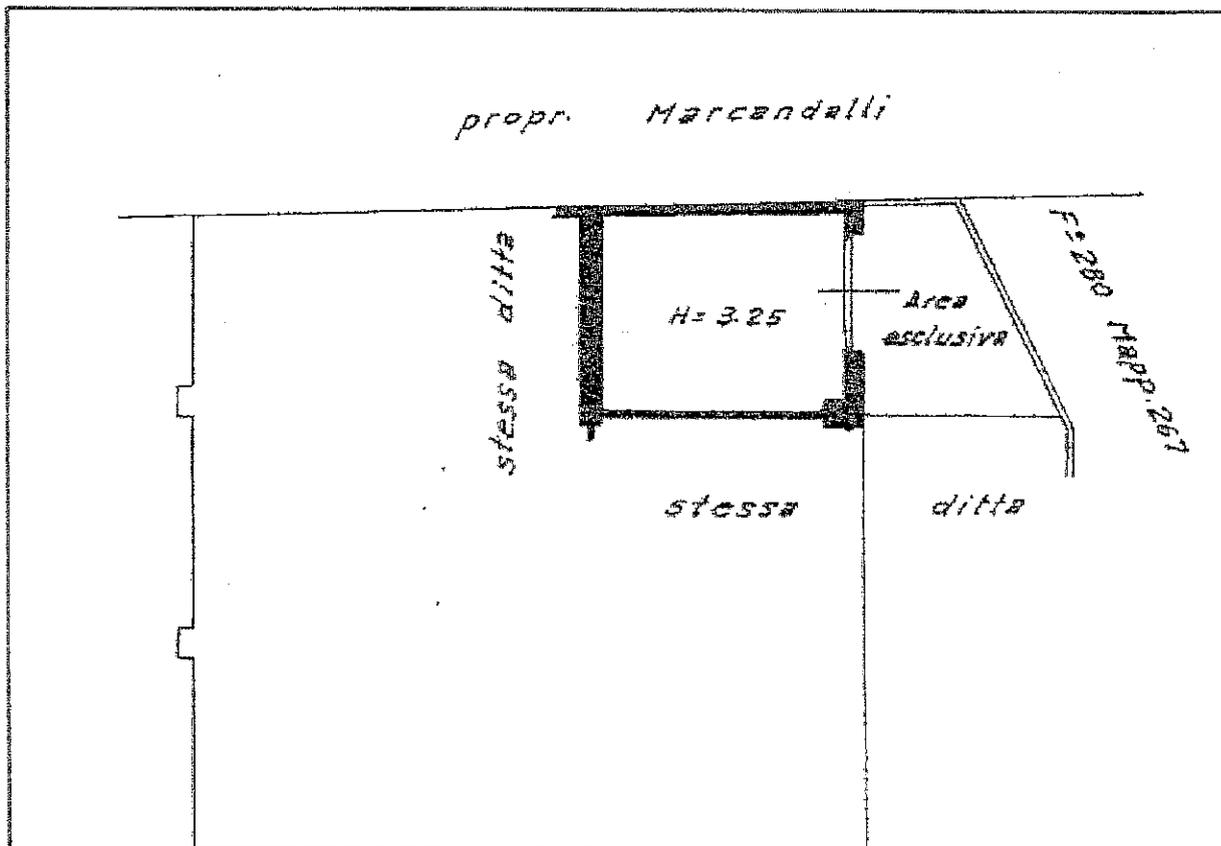
**1.2.9. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA.**

Dalla verifica condotta in luogo fra la scheda catastale e lo stato di fatto si è potuta accertare la sostanziale regolarità dell'unità immobiliare con riferimento alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia.

Per quanto riguarda la formazione della veranda a completa chiusura del balcone su Via Saccardo, la stessa è stata oggetto di Concessione in Sanatoria n. 1136, rilasciata dal Comune di Milano - Ufficio Condono in data 9 ottobre 1992, nonché di presentazione di scheda di variazione presso il Catasto di Milano (Atti NCEU 09/04/1986 n. 13570).

**1. 3. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN MILANO, ALLA VIA SACCARDO  
N. 39 – PIANO TERRENO AD USO AUTORIMESSA.**

**1. 3. 1. DESCRIZIONE E STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE.**



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO QUARTO

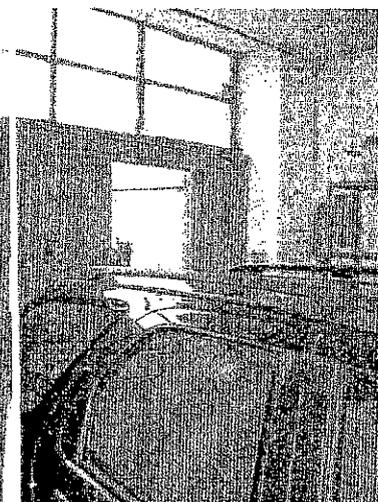
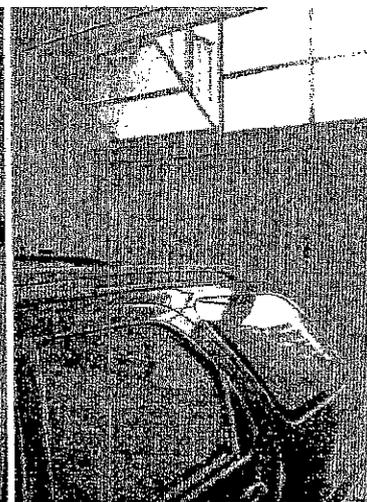
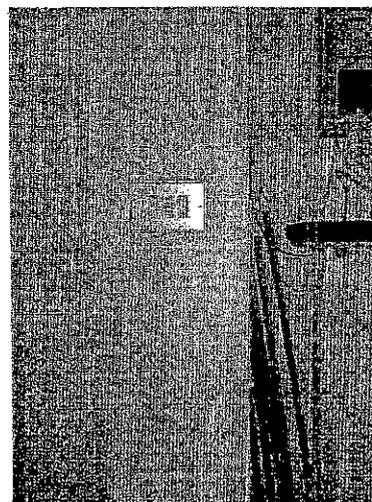
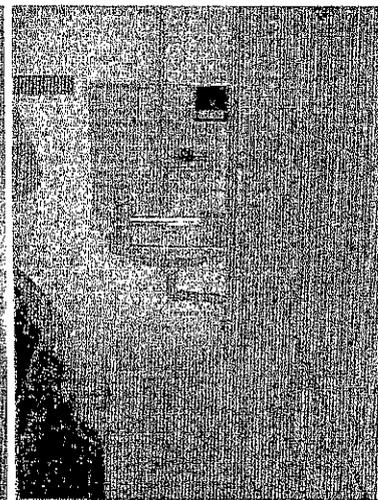
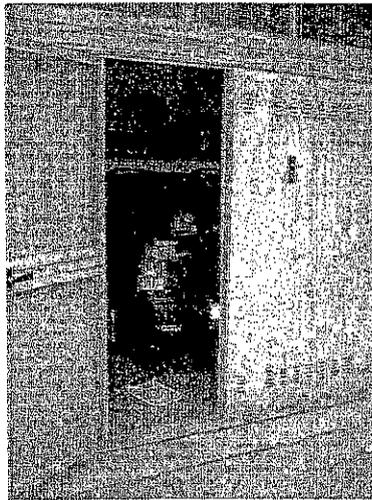
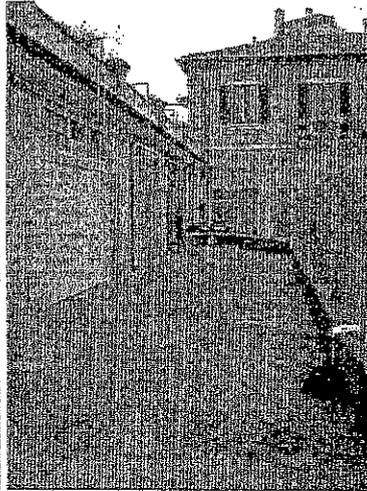
Traffasi di locale destinato a magazzino ma utilizzato come ricovero per autoveiture, avente dimensioni nette interne di m. 4,86 x 4,23 .

Il pavimento è in battuto di cemento liscio, la serranda è in acciaio zincato con sopraluca finestrato in vetro con parti apribili a vasistas, l'autorimessa è dotata di impianto elettrico con tubi a vista e acqua corrente.

Lo spazio antistante risulta di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare.

*Handwritten signature*

RILIEVO FOTOGRAFICO



*Handwritten signature or mark.*

**1.3.2. CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.**

Come risulta dalla misurazione della planimetria catastale, in scala 1:200, presente in atti, nonché da verifiche effettuate in luogo in contraddittorio con i C.T.P. incaricati, la superficie commerciale dell'unità immobiliare (per superficie commerciale è da intendersi la superficie utile netta comprensiva dei tavolati interni, dell'intero spessore dei muri perimetrali esterni, della metà dello spessore dei muri in comune con le altre unità confinanti o con le parti comuni nonché dell'area esterna di proprietà), risulta la seguente:

-	Superficie commerciale autorimessa	(S x 1,00)	mq.	24,00
-	Superficie commerciale area esterna di proprietà	(S x 0,50)	mq.	7,00
-	<b>Superficie commerciale complessiva</b>		<b>= mq.</b>	<b>31,00</b>

**1.3.3. VALUTAZIONI COMMERCIALI.**

- In relazione al contesto urbano in cui è inserita l'unità immobiliare e sua tipologia, esaminata la distribuzione planimetrica dei locali e il grado delle finiture interne ed esterne, si ritiene che la medesima possa avere il seguente grado di commerciabilità:

Ottima       Buona       **Discreta**       Sufficiente       Scarsa

**1.3.4. SITUAZIONE LOCATIVA.**

L'unità immobiliare, da quanto si è potuto accertare in sede di sopralluogo, risulta libero da affittanze in favore di terzi.

**1.3.5. CRITERIO E VALORE DI STIMA.**

- Al fine di ricavare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, alla attualità, è stata espletata un'indagine tecnico - commerciale, utilizzando i seguenti dati:



- 1) Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano, Settore Est, Zona Lambrate N° 36 del 2° semestre 2009, per destinazione d'uso a box auto; pubblicazione edita da OSMI Borsa Immobiliare, Azienda Speciale della C.C.I.A.A. di Milano; valutazione effettuata in base a valori medi della categoria;
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicata dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Milano, zona periferica Lambrate, Rubattino, Folli, Microzona catastale 35, per box auto – Anno 2009, semestre 1°, valutazione effettuata in base ai valori medi della categoria;

Di conseguenza, sulla base dell'analisi dei dati forniti dalla ricerca presso gli enti soprarichiamati, attraverso il metodo sintetico comparativo in regime di libero mercato (con domanda e offerta paritetica per unità immobiliari aventi caratteristiche simili con correzione, positiva o negativa del valore, sulla scorta di attributi propri del singolo bene e della particolare tipologia), si è giunti a determinare il valore dell'unità immobiliare di cui è causa, come segue:

-	valore commerciale autorimessa al piano terreno:		
	mq. 24,00 x € 1.866,00 / mq.	= €	44.784,00
-	valore commerciale area esterna di proprietà		
	mq. 14,00 x € 933,00 / mq.	= €	13.062,00
			<hr/>
	TOTALE	= €	57.846,00
			<hr/>

Il valore finale è stato ricavato sulla base della valutazione media dei dati economici riportati nella tabella che segue:



FONTE	ZONA	TIPOLOGIA	Valore min. €/mq	Valore max. €/mq.
Borsa Immobiliare di Milano rilevazione prezzi immobili 2° semestre 2009	Lambrate	Box auto	1.600	2.066
Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio 1° semestre 2009	Lambrate Rubattino Folli	Abitazioni civili in normale e/o ottimo stato conservativo	1.600	2.200
			<b>Media</b>	<b>1.866</b>

Al valore come sopra ottenuto non si ritiene di dover applicare alcuna maggiorazione o riduzione del prezzo medio come sopra ricavato.

#### 1.3.6. DICHIARAZIONE FINALE DI VALORE.

In relazione a quanto sopra esposto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, si determinano i seguenti valori al Maggio 2010:

- Unità immobiliare ad uso autorimessa sita al piano terreno dell'immobile condominiale di Via Saccardo 39 in Milano:

Euro € 57.846,00 (Euro cinquantasettemilaottocentoquarantasei/00)

#### 1.3.7. VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA'.

L'unità immobiliare di cui alla presente stima, risulta acquistata da [REDACTED] in data 14 Dicembre 1979, a rogito Notaio Enrico Masini e registrato a Milano il 27/12/1970 n. 62945, Serie II A.

In qualità di venditore figurava l' "Immobiliare Vigentino s.a.s.", con sede in Milano, Viale Romagna 5.

1 . 3 . 8 . DATI CATASTALI E COERENZE A LOTTO .

foglio	280		
particella	184		
sub.	702		
categoria	C/2		
classe	4		
consistenza	20 mq.		
rendita	euro 37,18		
Intestatari:	1) [REDACTED]	proprietà	per 1/3
	2) [REDACTED]	proprietà	per 1/3
	3) [REDACTED]	proprietà	per 1/3

**- Coerenze in contorno da nord in senso orario**

Coerenze in corpo del locale deposito con annessa area in proprietà esclusiva: lotto C; lotto E; proprietà Marcandalli; mappale 267.

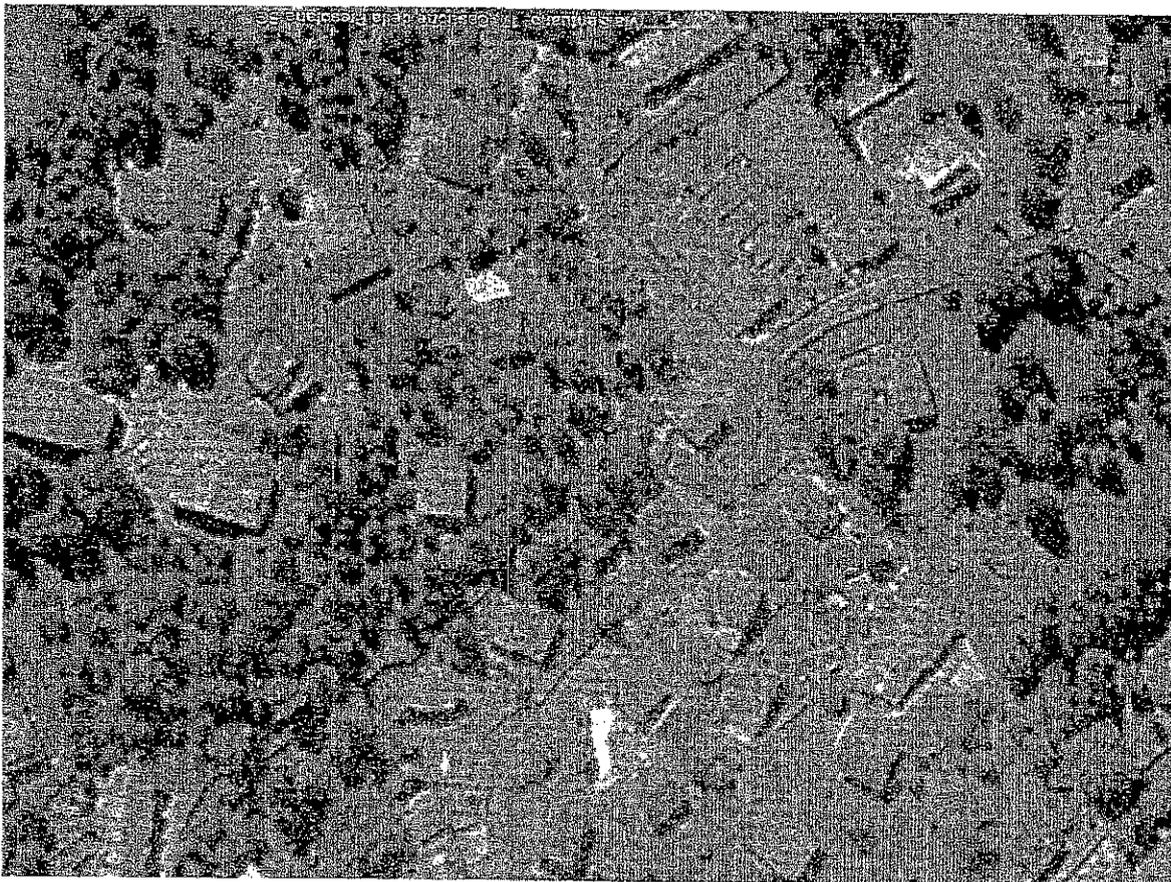
1 . 3 . 9 . VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA .

Dalla verifica condotta in luogo fra la scheda catastale e lo stato di fatto si è potuta accertare la sostanziale regolarità dell'unità immobiliare con riferimento alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia.

Anche l'utilizzo a box auto in luogo di deposito (destinazione per la quale è stato accatastato l'immobile), appare conforme alle vigenti normative urbanistiche in materia di reperimento per spazi a parcheggio al piano terreno degli immobili esistenti.







FOTOGRAFIA AEREA CON INDICATO, CERCHIATO IN ROSSO, L'IMMOBILE

### 2.1.2. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO.

Trattasi di villa disposta su tre piani costituiti da autonome unità immobiliari (terreno, primo e secondo mansardato), edificata nella prima metà del 1950, ha struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio con interposto isolamento termico, tetto a due falde ricoperto da manto di tegole in coppi, le facciate sono rivestite in intonaco cementizio finteggiato con zoccolatura perimetrale in pietra sino all'altezza del primo piano, gli infissi sono in legno naturale dotati di antoni oscuranti anch'essi in legno, il sottogronda è rivestito in perline di legno.

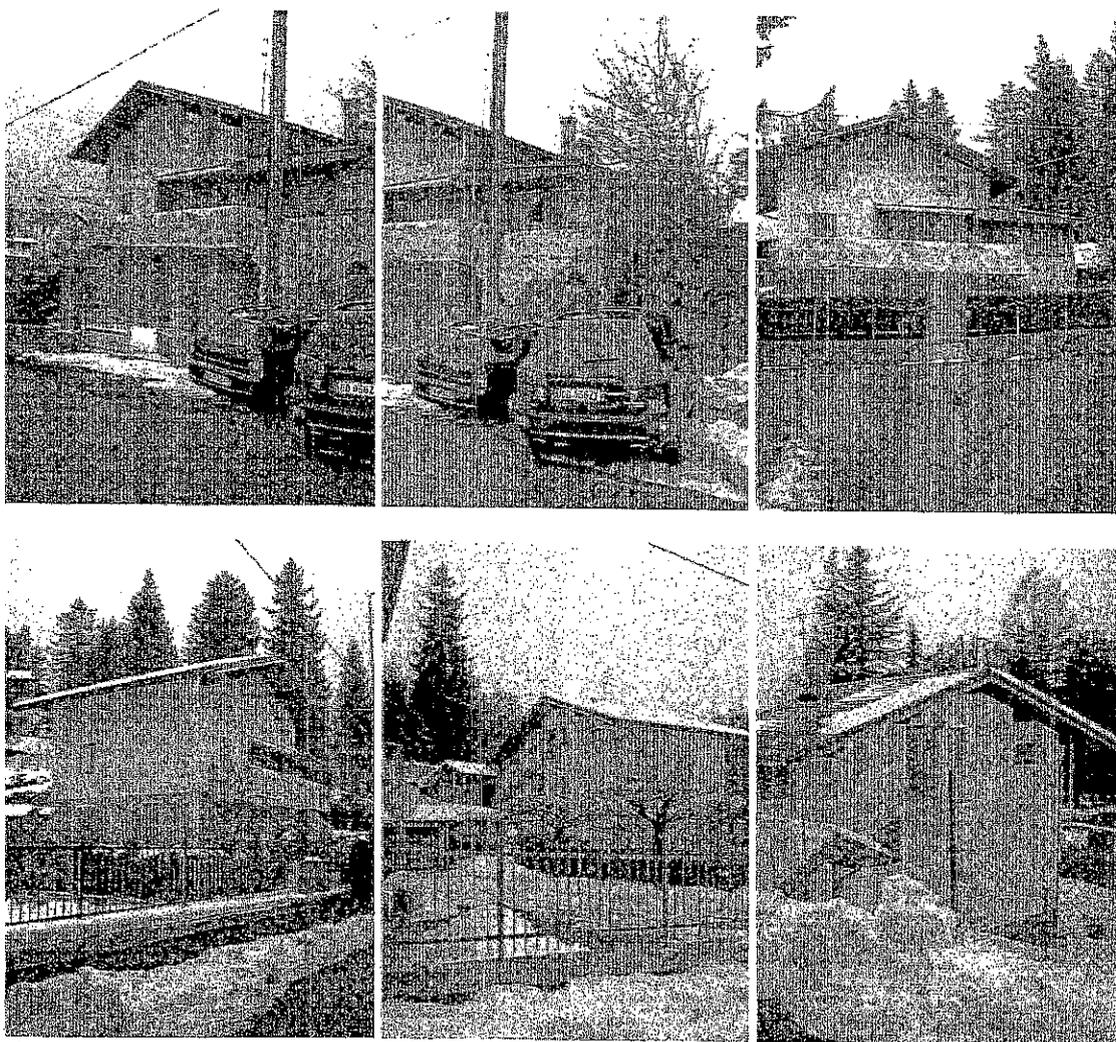
La recinzione esterna è in profilati di ferro verniciato su muretto in pietra intonacato, l'area esterna è in parte trattata a giardino con alberi di alto fusto e siepi, i percorsi pedonali e l'area antistante la via pubblica sono pavimentati con lastre di porfido, la facciata

principale è caratterizzata dalla presenza di una balconata con parapetto in legno naturale.

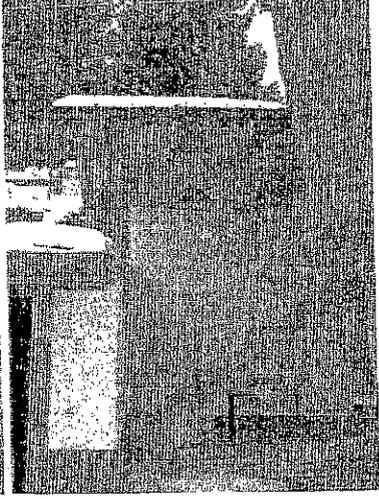
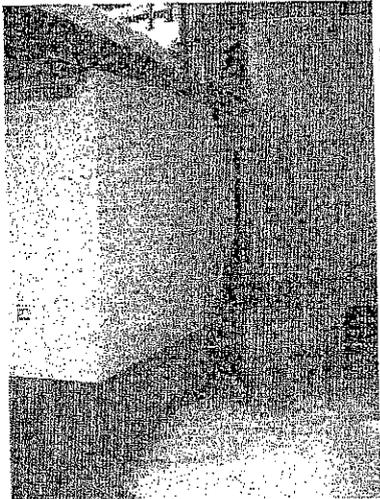
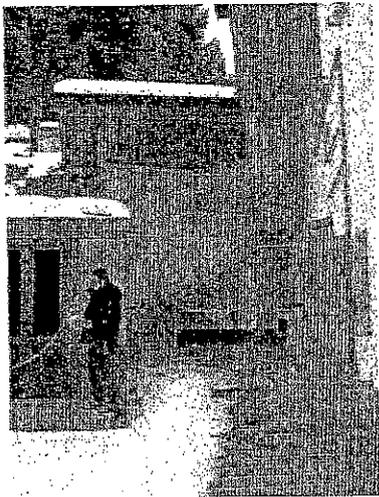
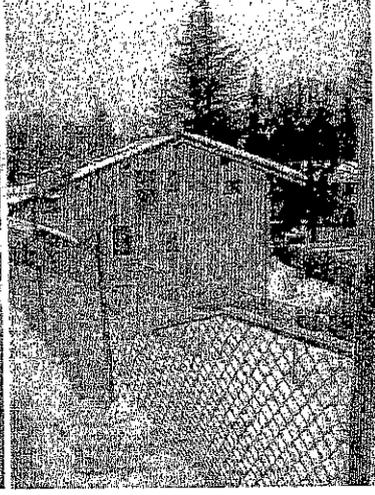
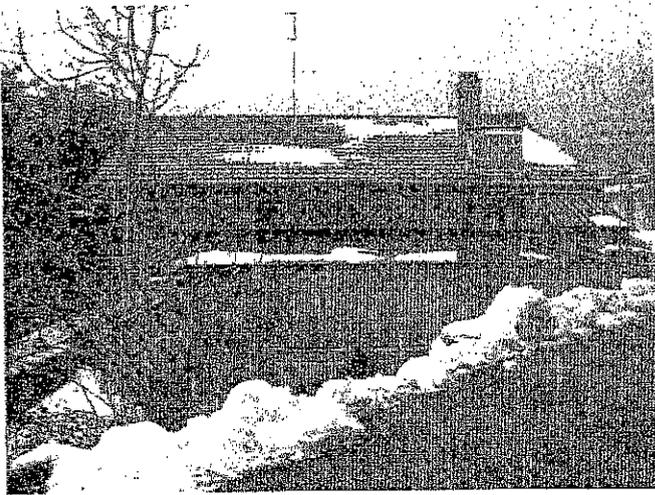
Il corpo di fabbrica aggettante il primo piano ha copertura in lastre metalliche così come la scala esterna posta sul retro che conduce al piano mansarda e che ha parapetto in profilati di ferro verniciato a disegno semplice.

Sul lotto di proprietà è inoltre presente un manufatto di un piano fuori terra adibito a deposito e legnaia, avente tetto in legno ad una falda ricoperto da tegole in cotto e pareti parzialmente rivestite in perline di legno naturale.

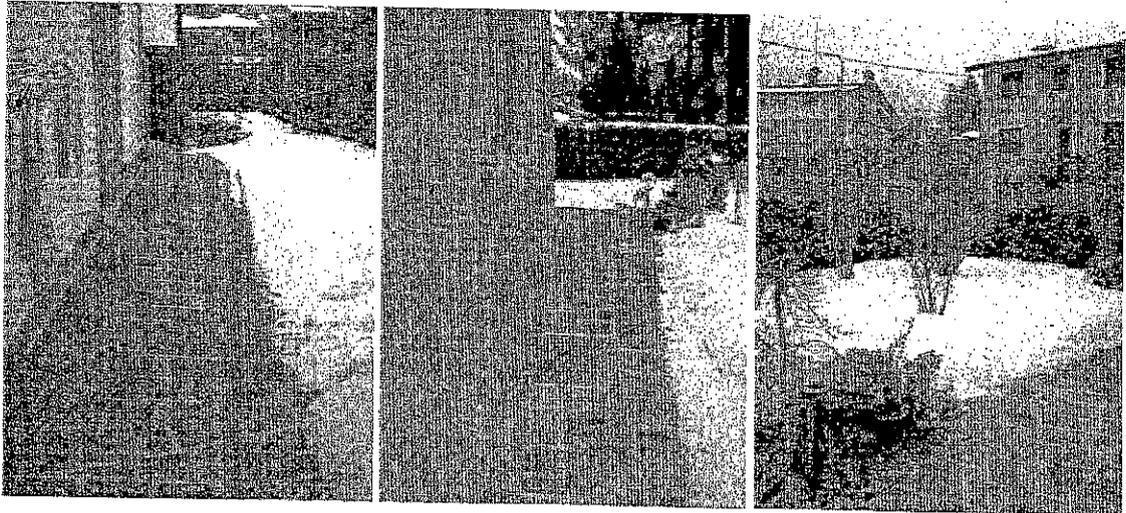
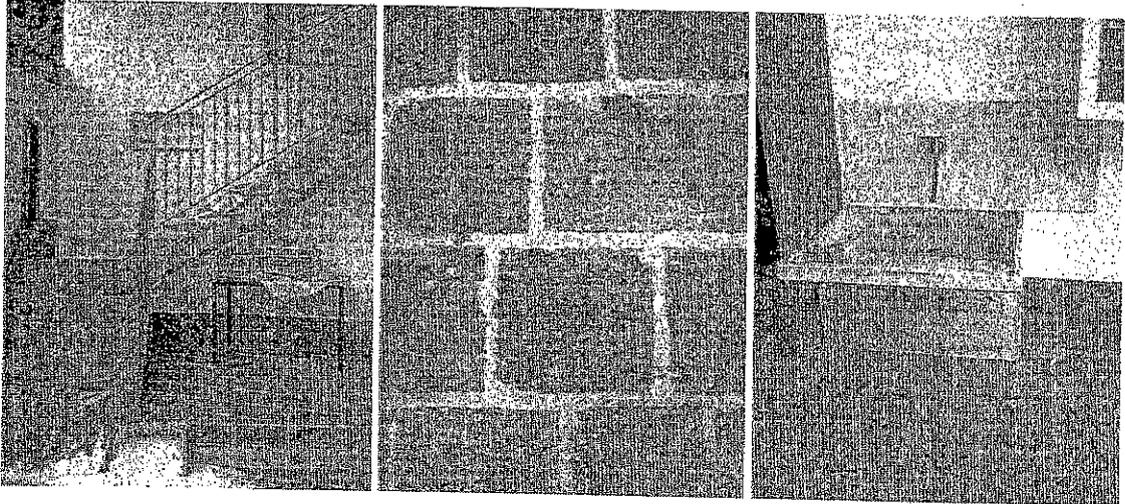
#### RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI



*[Handwritten signature]*



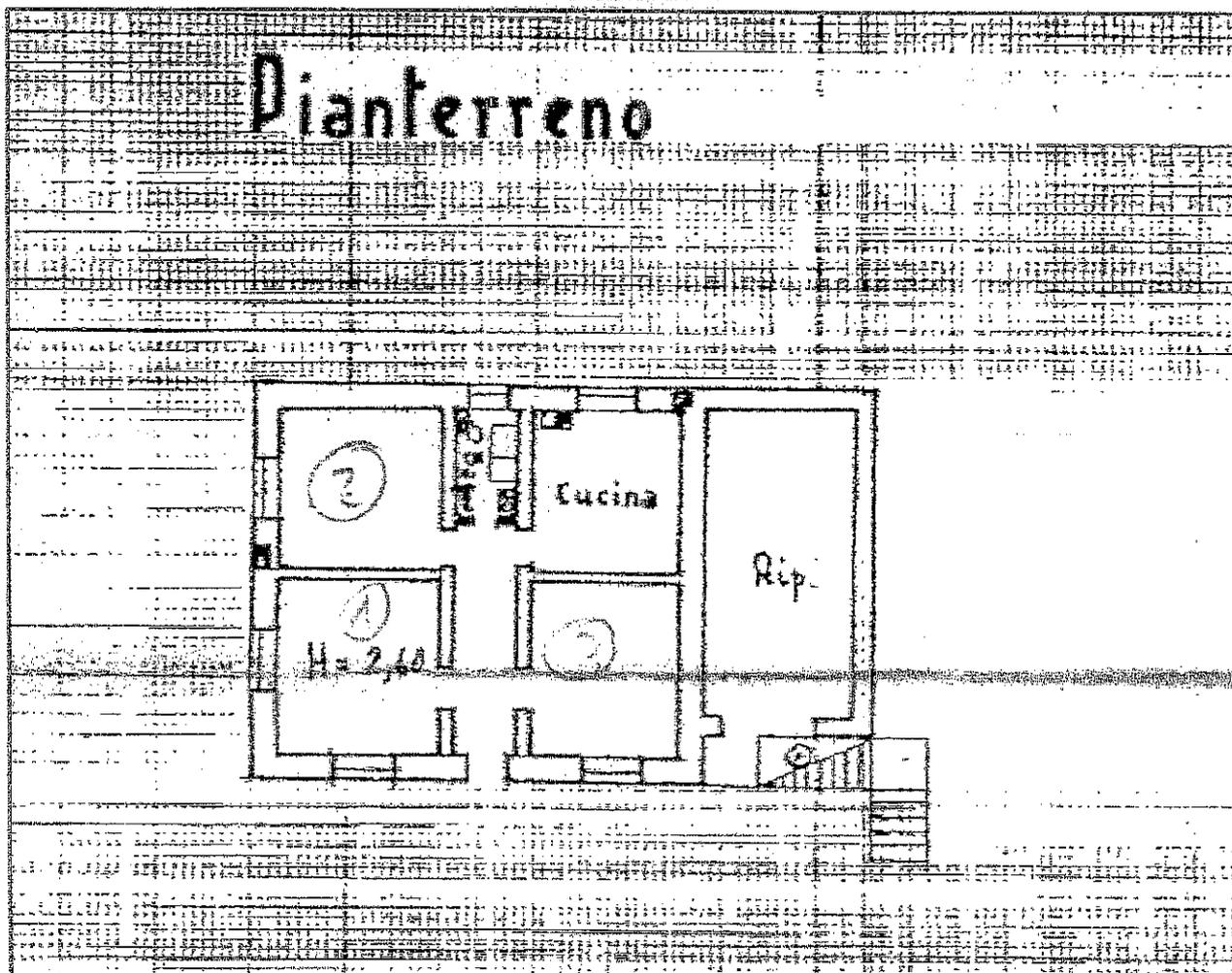
*Hei*



*Hei*

### 2.1.3. DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE E STIMA DELL' IMMOBILE.

#### 2.1.3.1. PIANO TERRENO.



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRENO

L'unità immobiliare sita al piano terreno è costituita da quattro locali e servizio (cucina, soggiorno, due camere da letto e bagno), oltre ad un autonomo locale ad uso deposito.

**pavimenti:** soggiorno e camere da letto in doghe di legno da cm. 20 x 5 e listoni da cm. 8 x 195;

**serramenti esterni:** finestre e portoncino di ingresso in legno di pino naturale e vetro, antoni oscuranti in legno di pino massiccio;

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'M' or 'L', located at the bottom right of the page.

**pareti interne e soffitti:** intonacati al civile, le pareti interne sono parzialmente rivestite con perlinatura in legno di pino;

**porte interne:** in legno naturale con interposte lastre di vetro stampato;

**pavimenti e rivestimenti cucina:** il locale cucina è pavimentato in piastrelle di ceramica monocottura da cm. 30 x 30, così come i disimpegni, le pareti sono intonacate al civile e parzialmente rivestite in ceramica monocottura da cm. 20 x 10 fino ad h. cm. 200, nel locale è presente un caminetto in mattoni intonacati;

**pavimenti, rivestimenti e sanitari bagno:**

il bagno è pavimentato in piastrelle e rivestito in piastrelle di ceramica monocottura da cm. 16 x 23 fino ad h. cm. 227, i sanitari (lavabo, bidet, wc sono in vetro china, la doccia è incassata in nicchia con porta in profilati di alluminio e vetro stampato;

**dotazioni impiantistiche:**

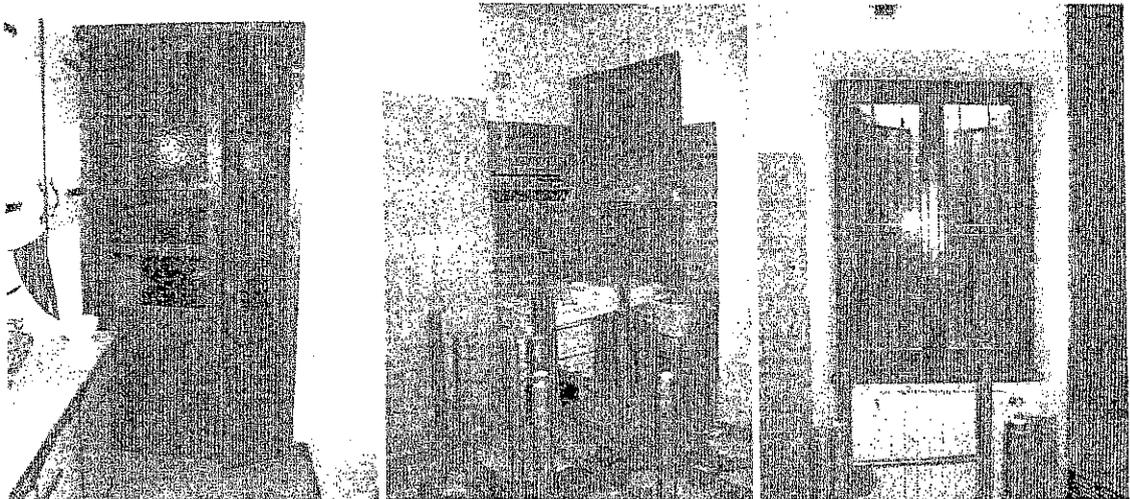
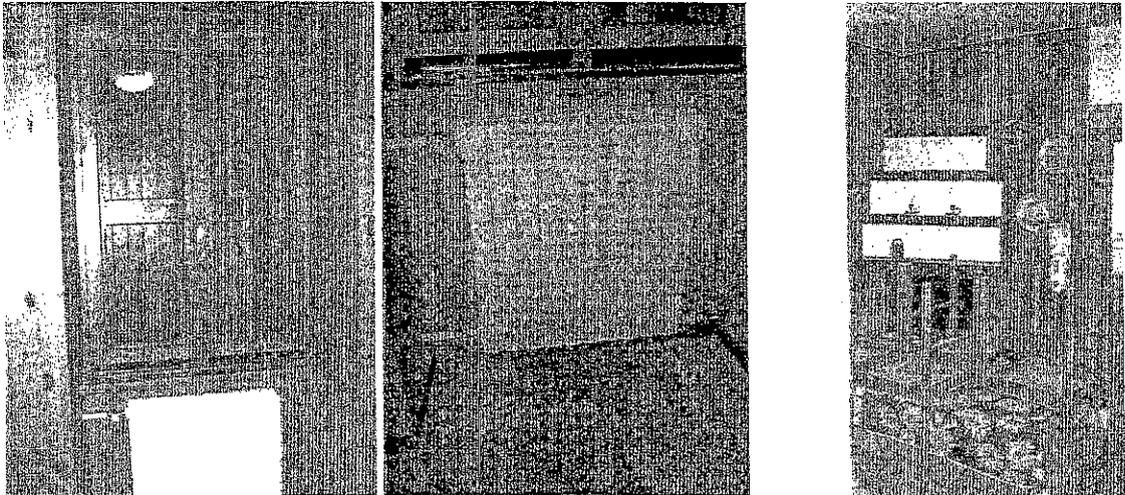
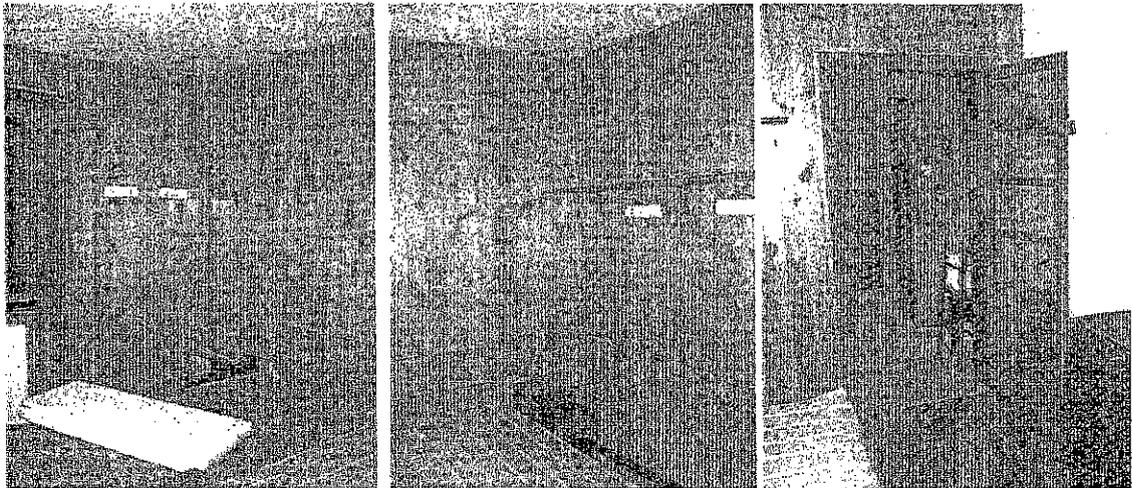
- impianto elettrico ad incasso con frutti in resina e placchette in alluminio anodizzato, completo di interruttore differenziale magnetotermico;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaietta a gas metano del tipo a condensazione per la produzione di acqua calda sanitaria per bagni e cucina, termosifoni in ghisa;

**locale ad uso deposito:**

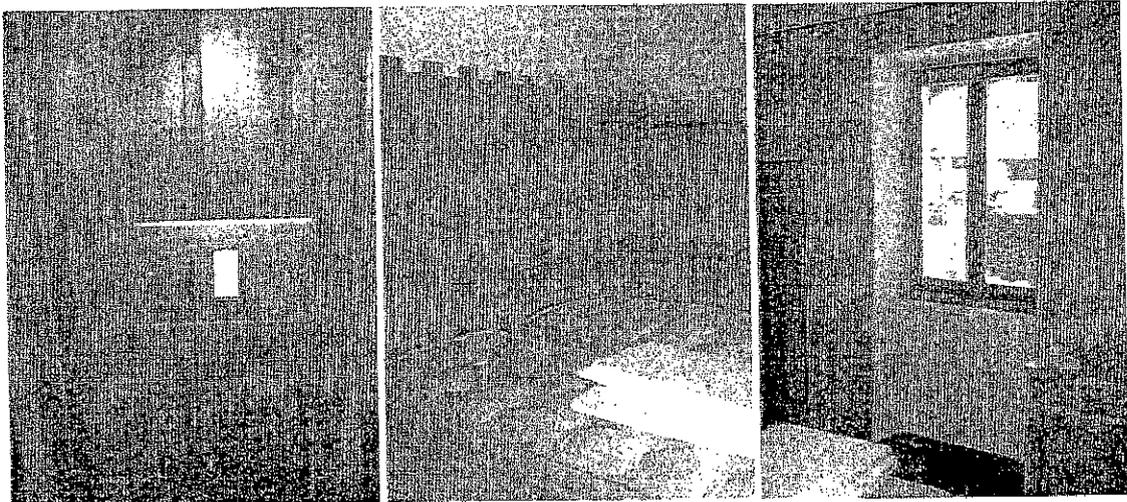
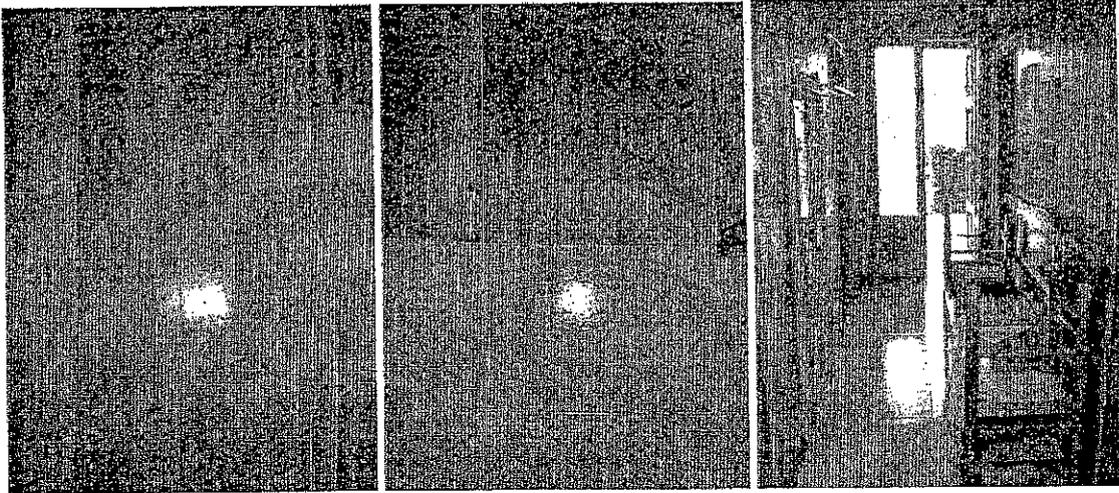
la pavimentazione è in battuto di cemento, i serramenti costituiti da una porta di ingresso a doppia anta e da una finestra, sono in ferro verniciato con specchiature in vetro stampato, il locale è dotato di impianto elettrico e acqua corrente.



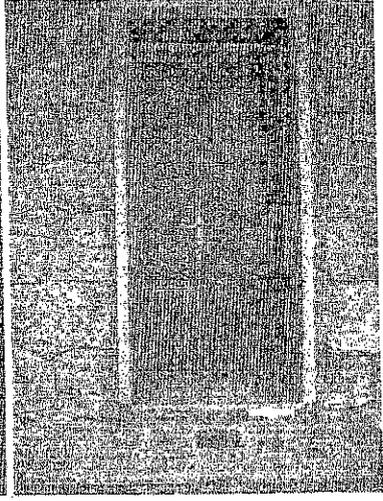
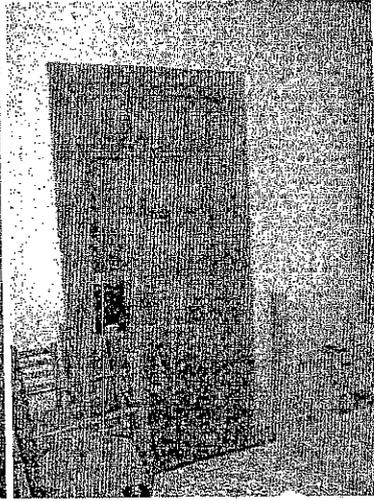
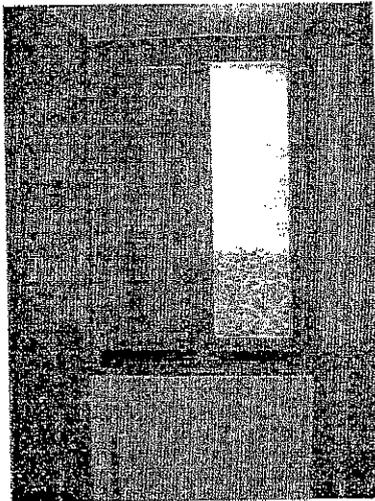
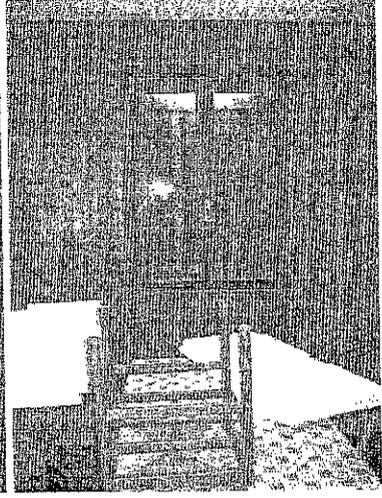
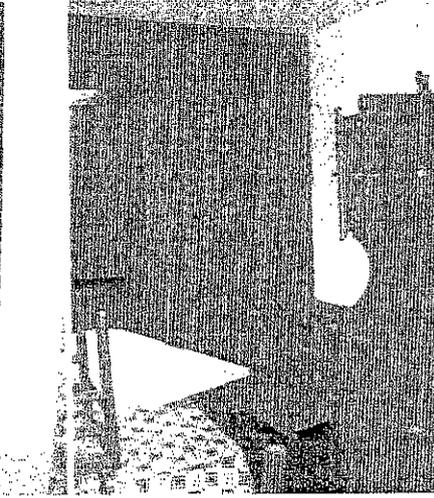
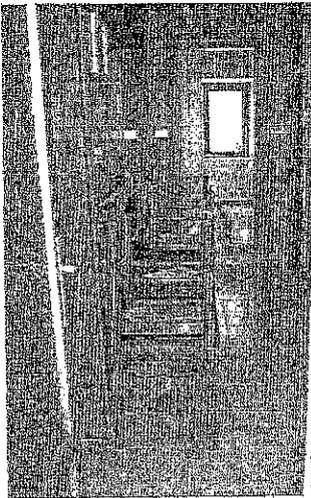
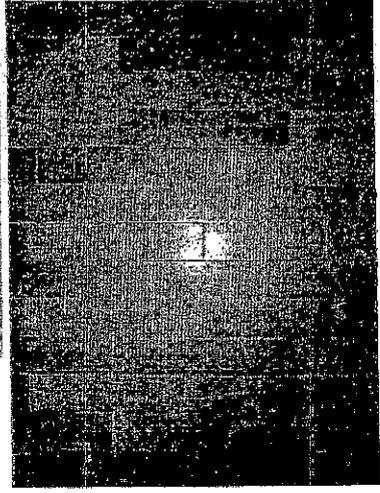
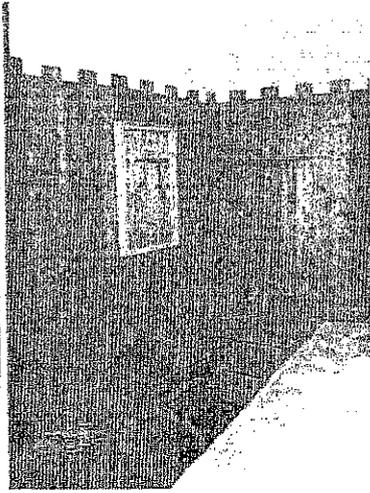
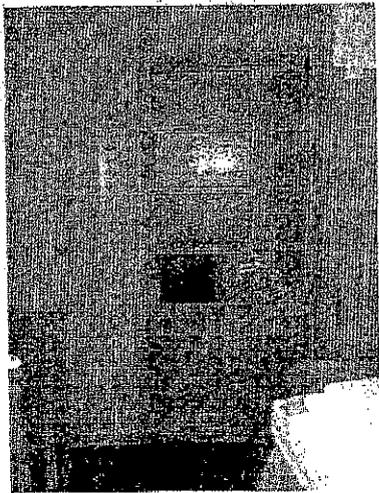
RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI INTERNI DEL PIANO TERRENO



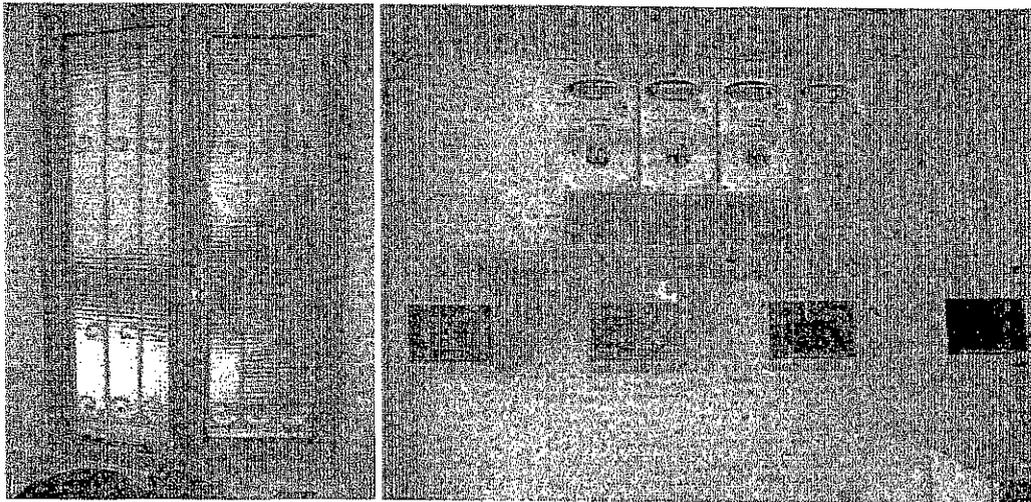
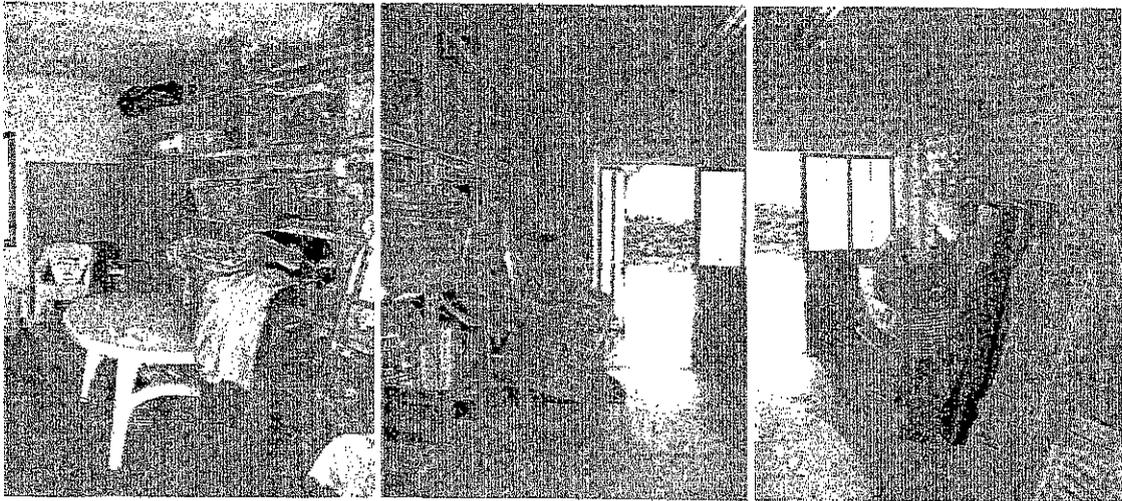
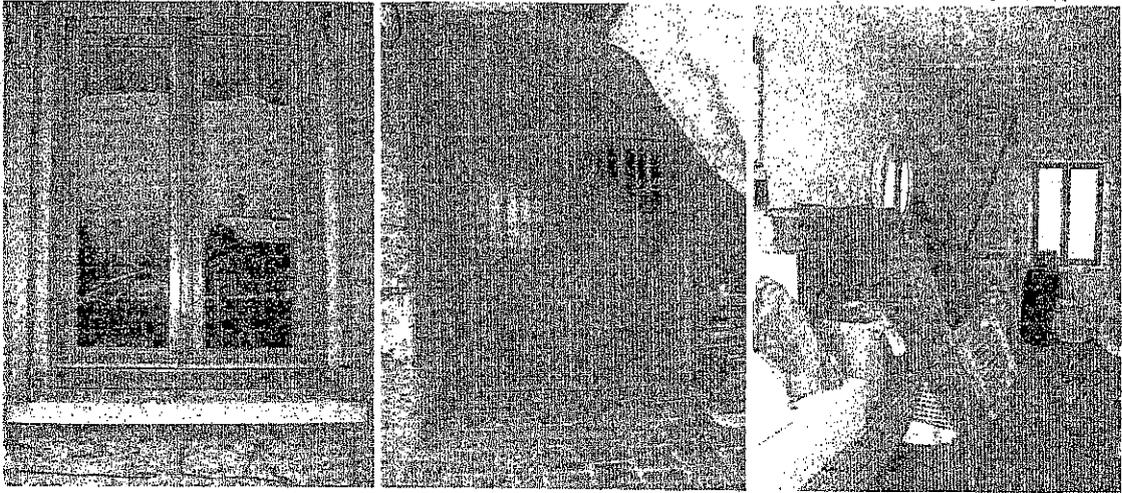
*Handwritten signature or initials.*



*Shei*

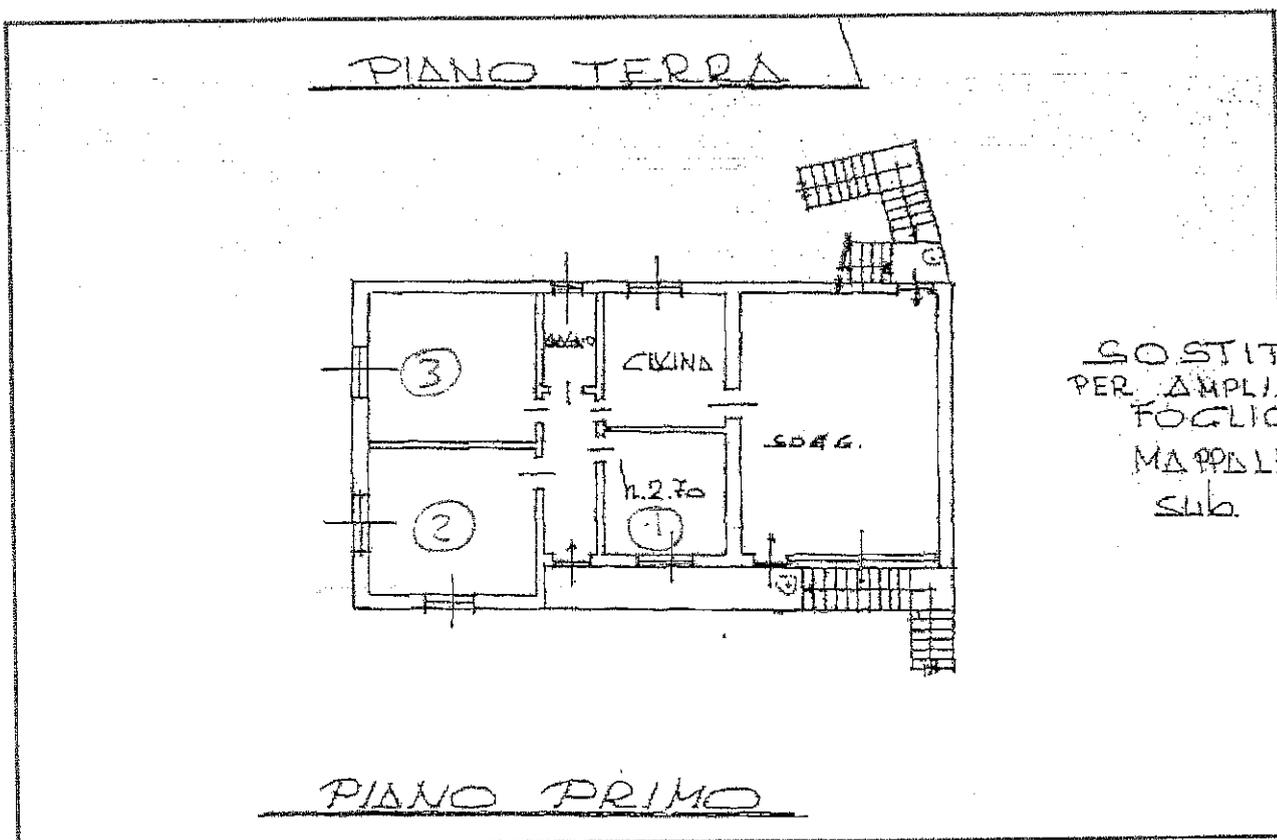


*Handwritten signature or initials.*



*Shei*

## 2.1.3.2. PIANO PRIMO.



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO

L'unità immobiliare sita al piano primo e a cui si accede da una scala esterna, è costituita da un locale soggiorno, una cucina, un bagno, tre camere da letto, disimpegno e balconata affacciata sul fronte principale.

**pavimenti:** soggiorno pavimentato in parquet di rovere posato a spina di pesce, doghe da cm. 30 x 6, camere da letto in parquet con doghe da cm. 25 x 5, nel locale soggiorno è presente un caminetto realizzato in mattoni intonacati;

**serramenti esterni:** finestre in legno essenza Douglas, con specchiature in vetrocamera nelle due finestre del soggiorno, antoni oscuranti in legno massiccio;

**pareti interne e soffitti:** intonacati al civile, le pareti interne sono rivestite con perlinatura in legno di pino;

**porte interne:** in legno naturale di pino;

**pavimenti e rivestimenti cucina:** il locale cucina è pavimentato in piastrelle tipo graniglia lucida della dimensione di cm. 30 x 30, i rivestimenti, presenti su tre pareti, sono in monocottura da cm. 10 x 10 fino ad h. cm. 150, le restanti pareti sono intonacate al civile;

**pavimenti, rivestimenti e sanitari bagno:**

il bagno è pavimentato in piastrelle di monocottura da cm. 20 x 10 e rivestito nello stesso materiale ma con finitura lucida a tutta altezza, i sanitari (lavabo, bidet, wc) sono in vetro china è presente la cabina doccia;

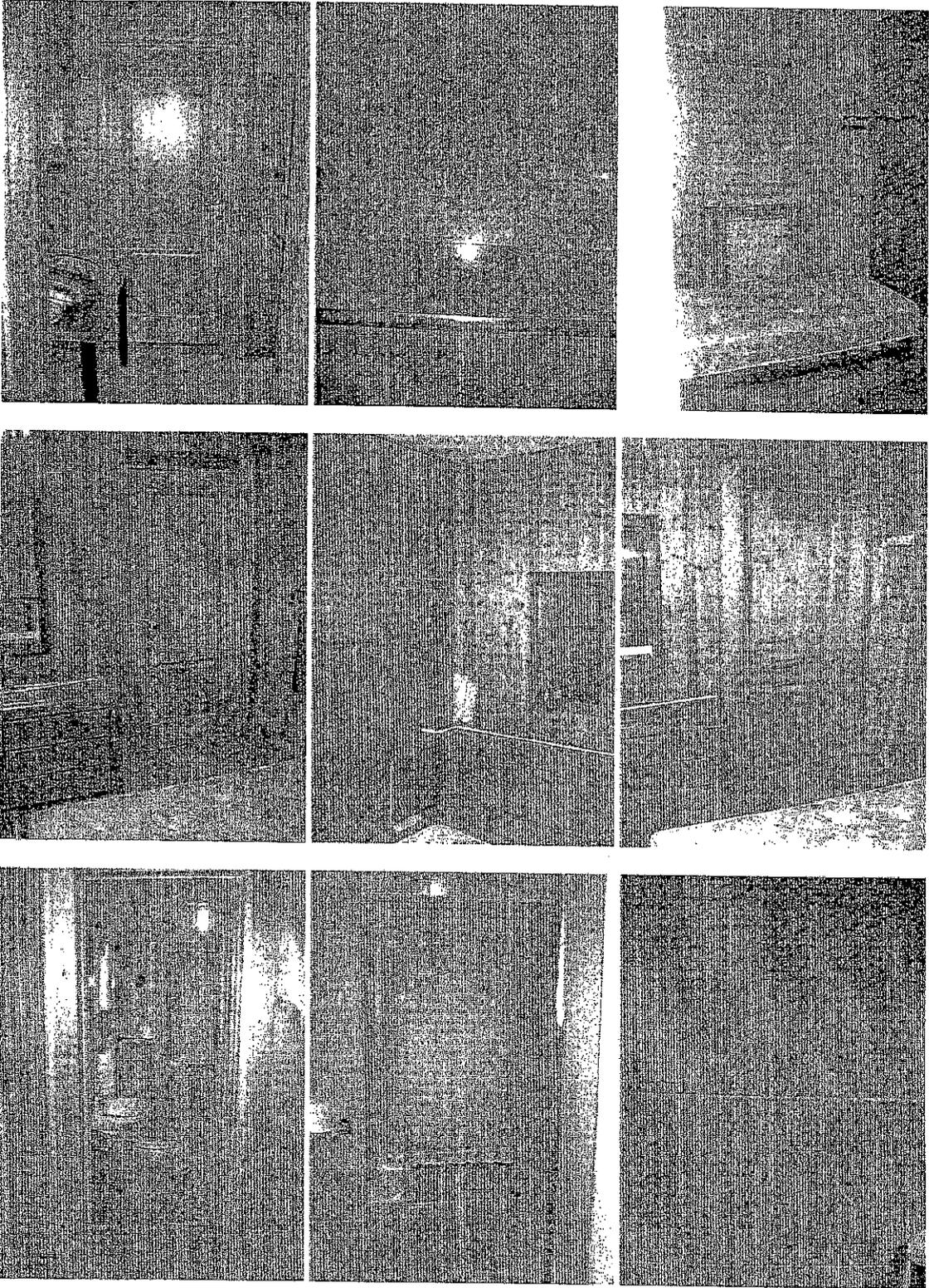
**dotazioni impiantistiche:**

- impianto elettrico ad incasso con frutti in resina e placchette in alluminio anodizzato, completo di interruttore differenziale magnetotermico;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaietta a gas metano del tipo a condensazione per la produzione di acqua calda sanitaria per bagni e cucina, termosifoni in ghisa e alluminio;

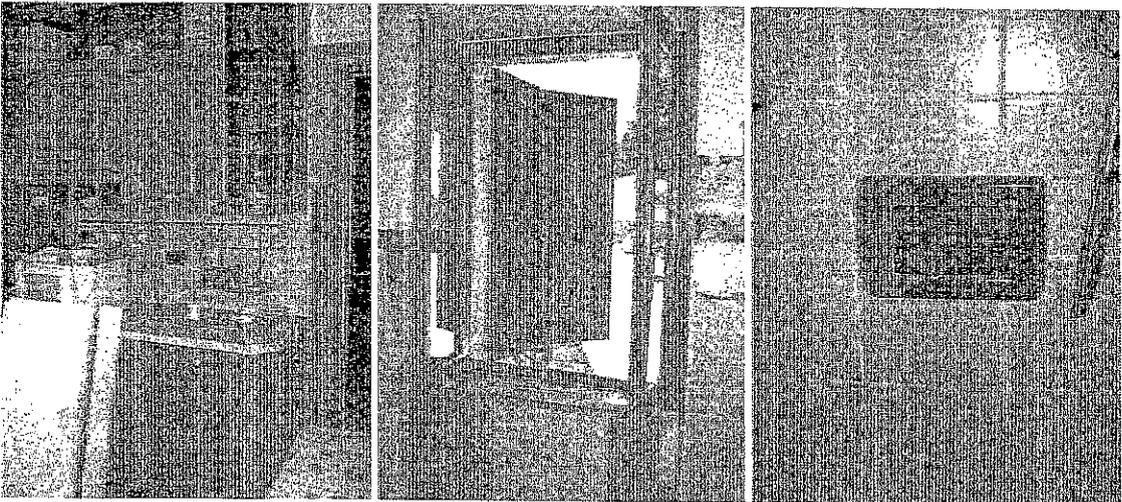
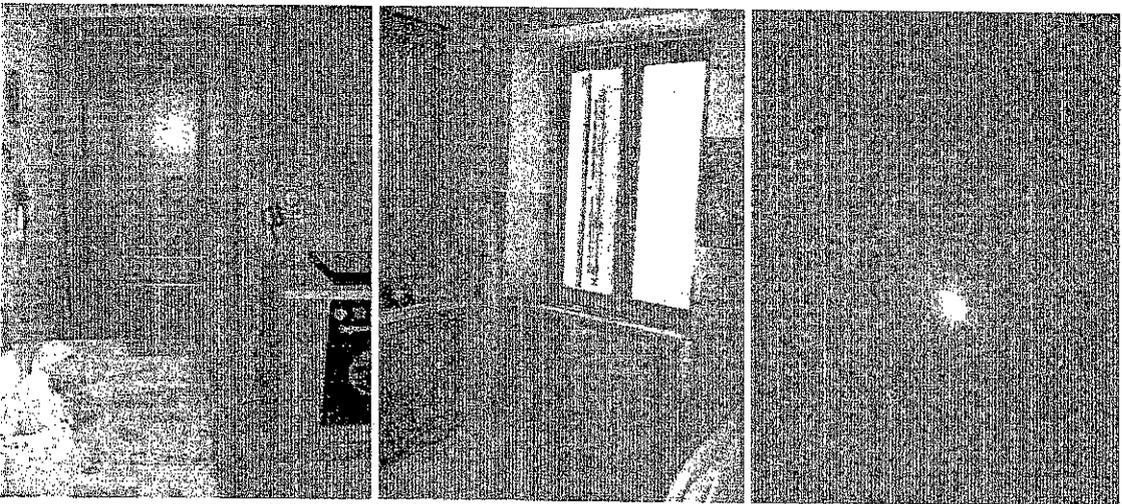
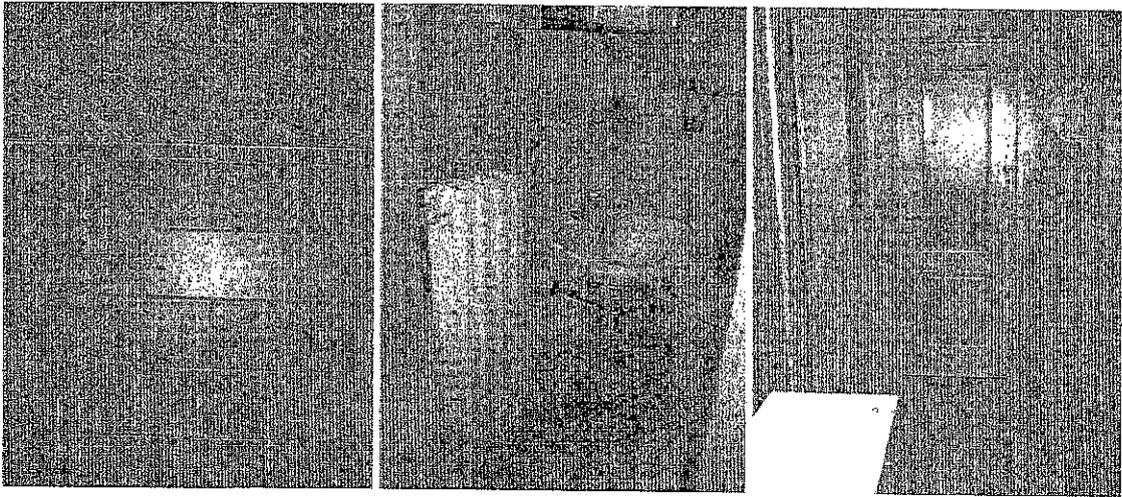
**terrazzo esterno:**

la pavimentazione è in piastrelle di gres da cm. 25 x 12, il parapetto è in pannelli di legno massiccio, la scala di accesso al piano ha pedate in pietra e alzate in piastrelle di gres.

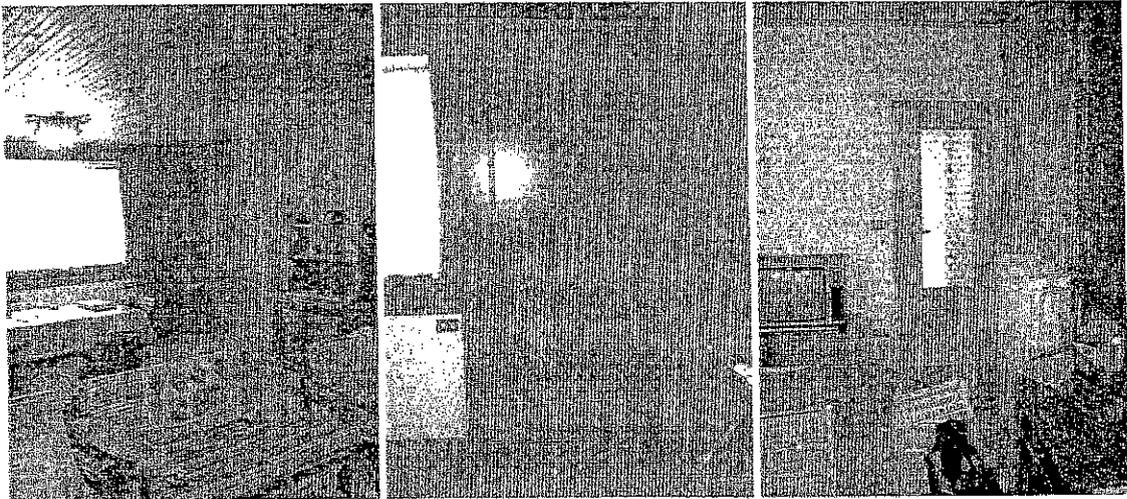
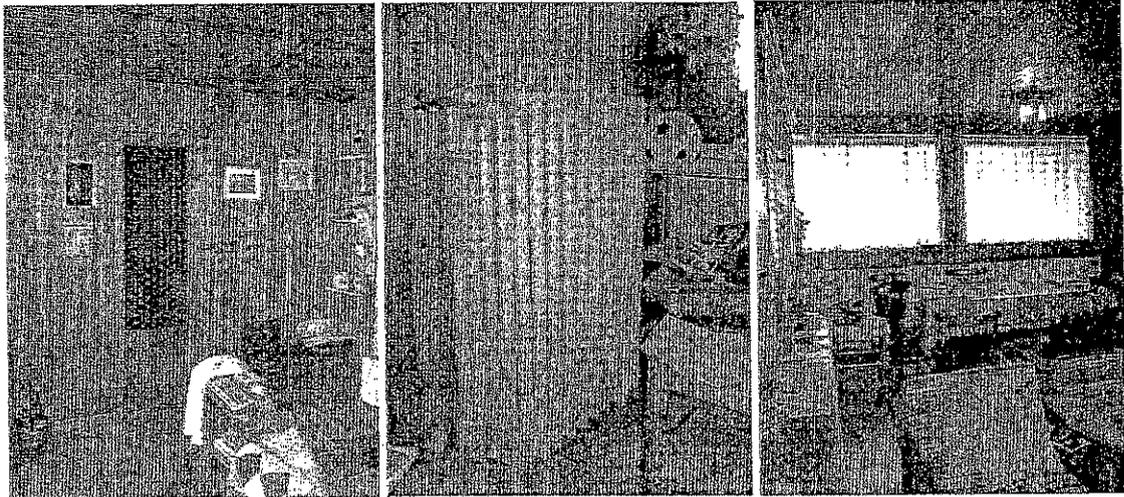




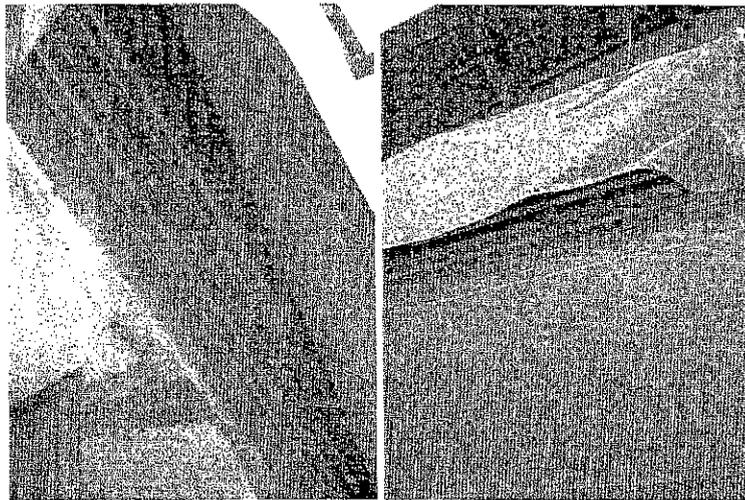
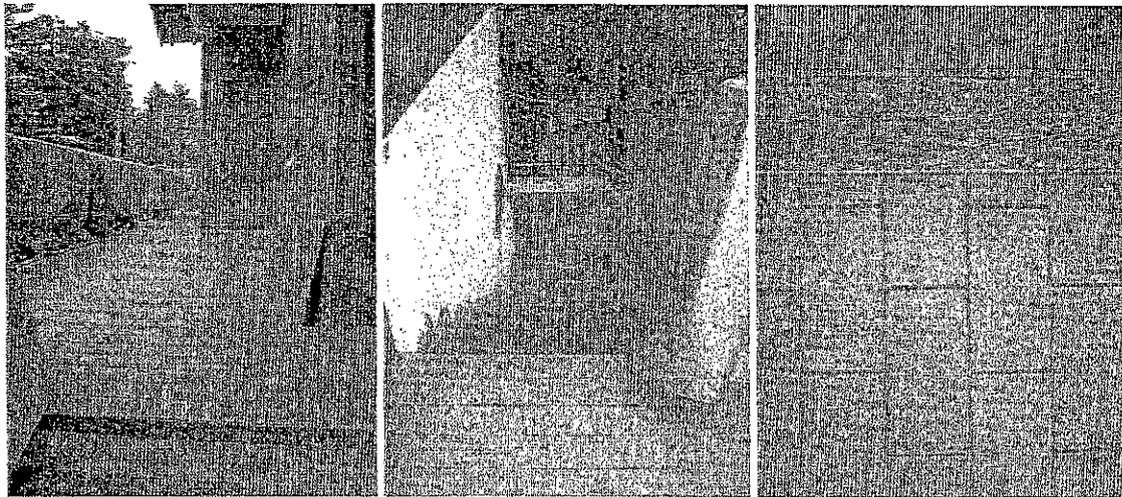
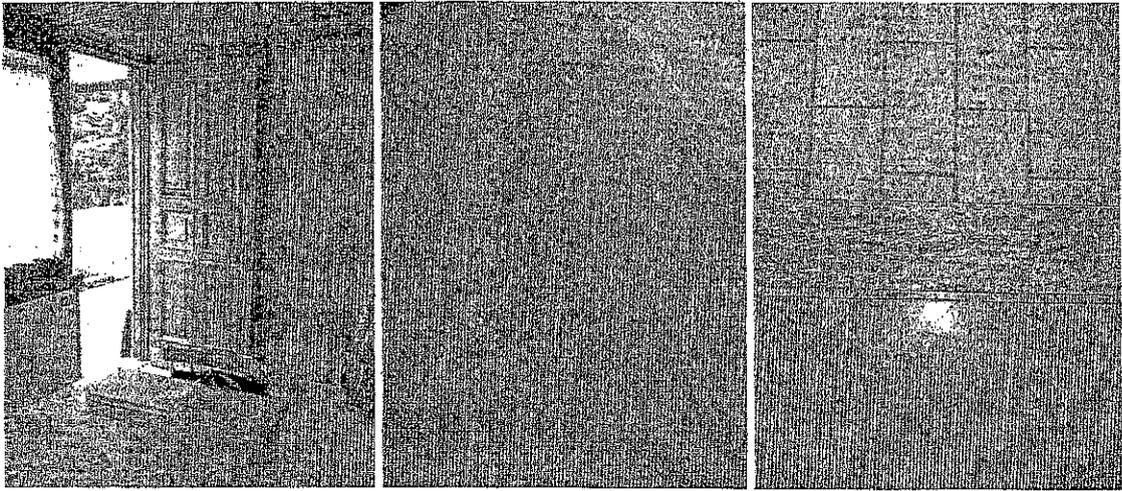
*Handwritten signature*



*Handwritten signature or initials.*

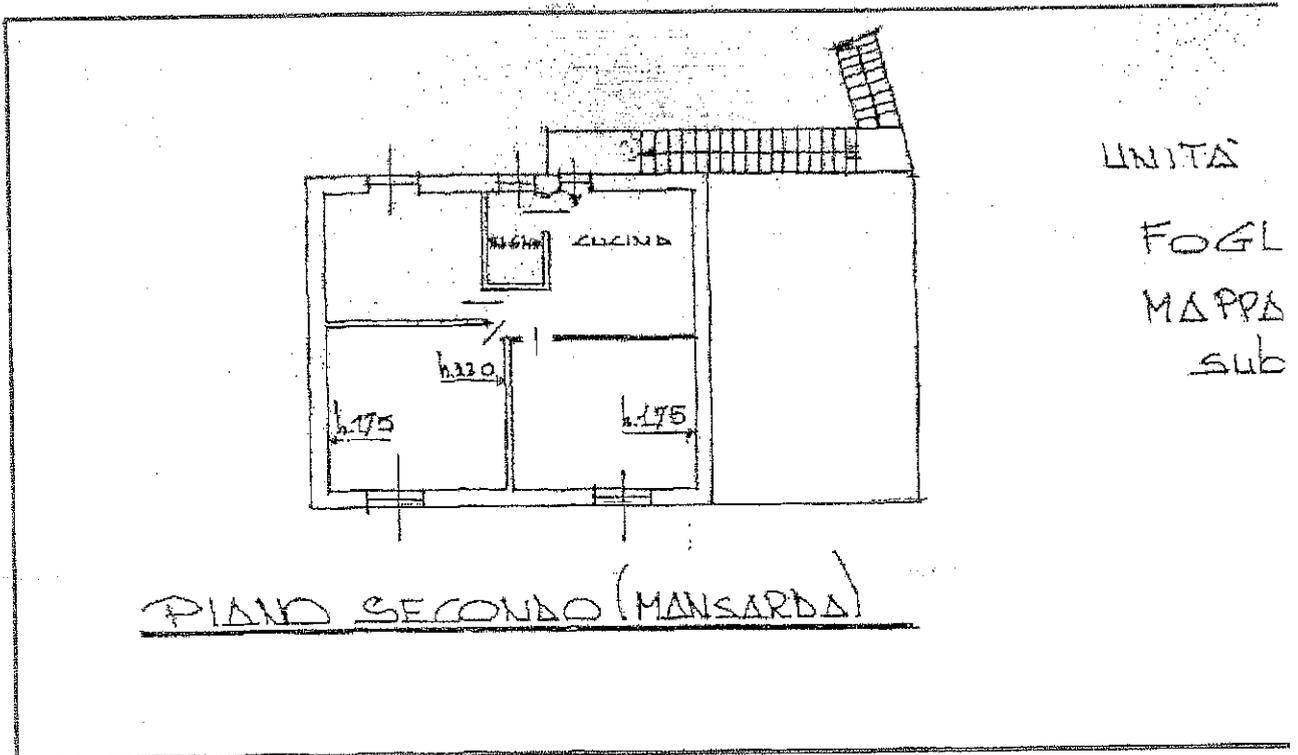


*She*



*Handwritten signature or initials.*

## 2.1.3.3. PIANO SECONDO.



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SECONDO

L'unità immobiliare sita al piano secondo e a cui si accede da una scala esterna, è costituita da un locale soggiorno, una cucina, un bagno, due camere da letto.

**pavimenti:** in quadrotti di legno, tipo industriale, da cm. 12 x 12;

**serramenti esterni:** finestre in legno di pino con specchiature in vetro semplice, antoni oscuranti in legno massiccio;

**pareti interne e soffitti:** intonacati al civile, zoccolini in legno, soffitti in travi e travetti di legno a vista e perlinatura in legno, nel locale soggiorno è presente un camino realizzato in mattoni a vista e legno massello, la cappa è perlinata in legno;

**porte interne:** in legno verniciato con interposte lastre di vetro;

**pavimenti e rivestimenti cucina:** il locale cucina è in quadrotti di linoleum da cm. 30 x 30, le pareti sono intonacate al civile tranne la parete fienica rivestita in piastrelle di ceramica da cm. 15 x 7,50;

**pavimenti, rivestimenti e sanitari bagno:**

il bagno è pavimentato in piastrelle di monocottura da cm. 15 x 15 e rivestito, a tutta altezza, nello stesso materiale, i sanitari (lavabo, wc) sono in vetro china e presente la cabina doccia incassata con porta in profilati di alluminio e vetro stampato;

**dotazioni impiantistiche:**

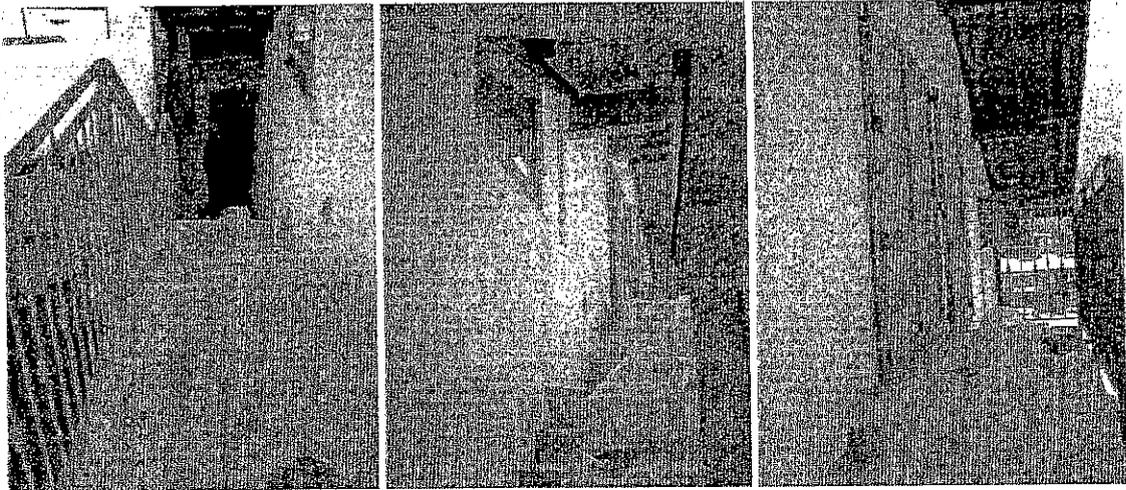
- impianto elettrico ad incasso con frutti in resina e placchette in alluminio anodizzato, completo di interruttore differenziale magnetotermico;
- l' impianto di riscaldamento è predisposto con elementi radianti in alluminio preverniciato ma è privo di caldaia e quindi non funzionante;

**scala esterna di accesso:**

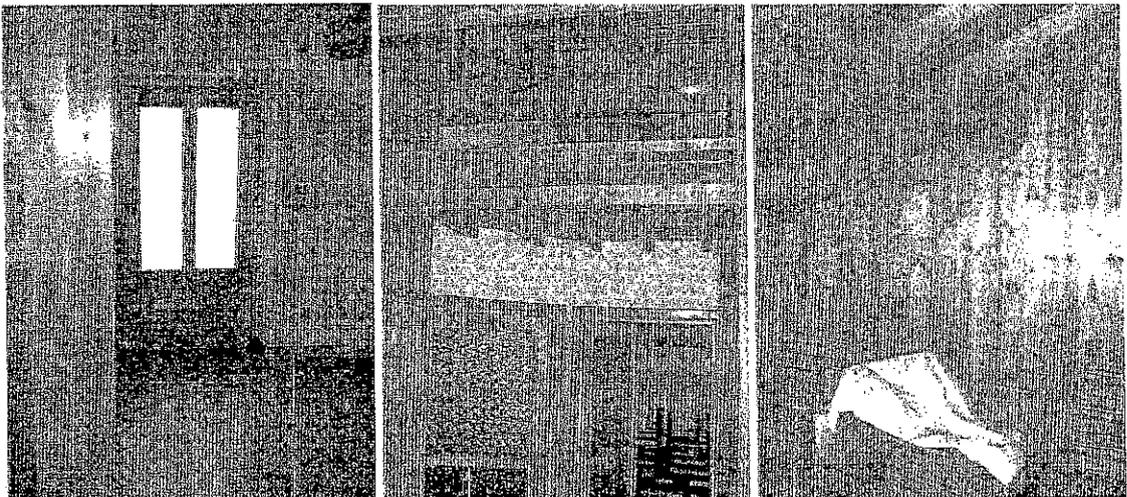
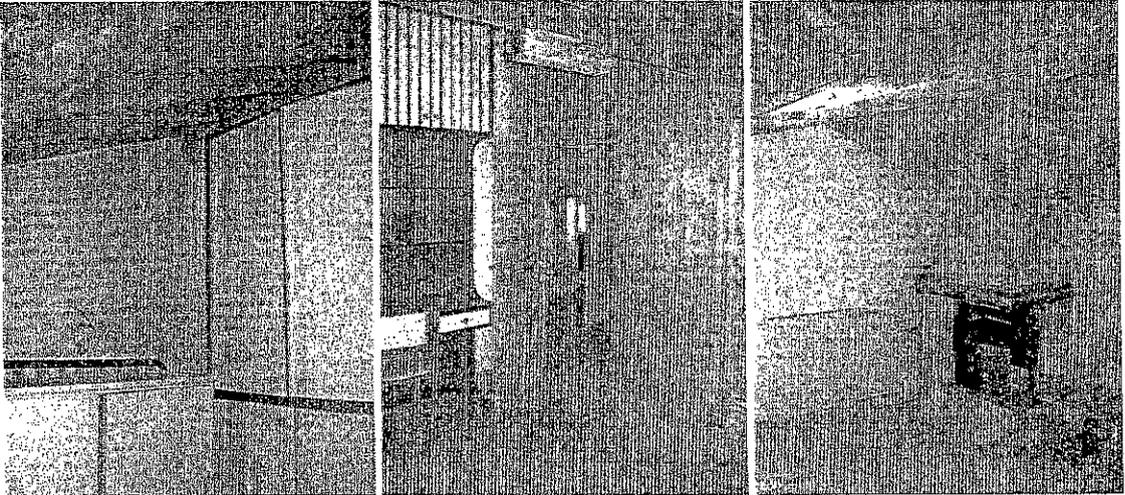
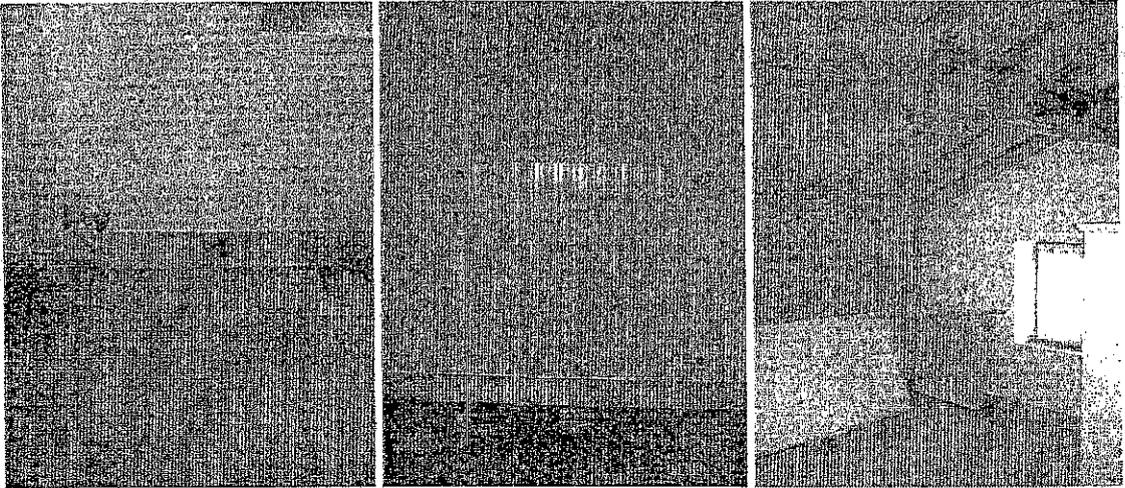
alzate, pedate e zoccolini sono rivestiti in piastrelle di gres antigelivo.



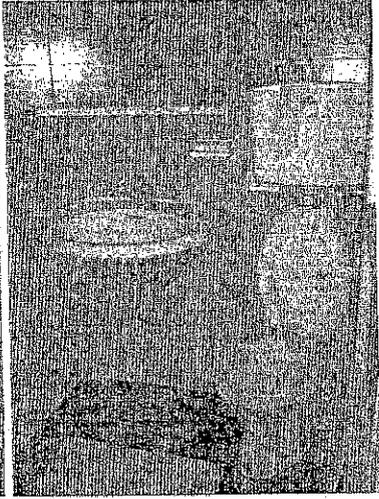
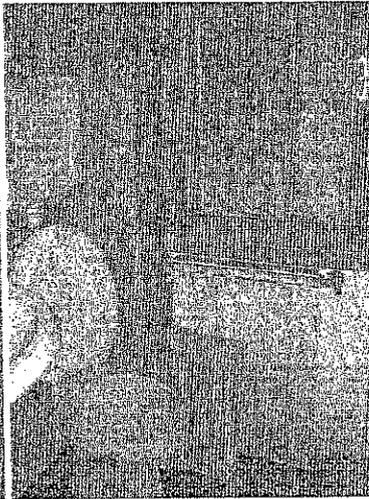
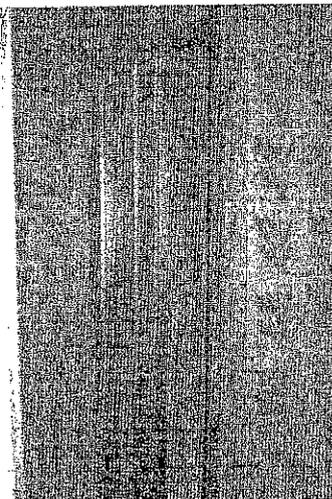
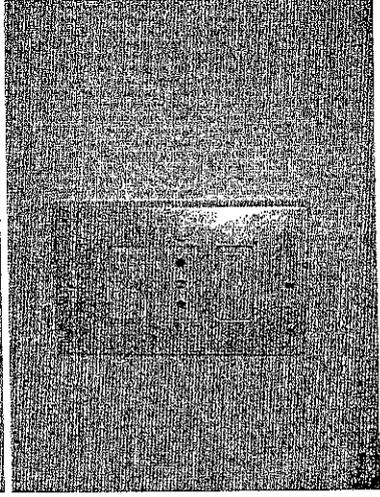
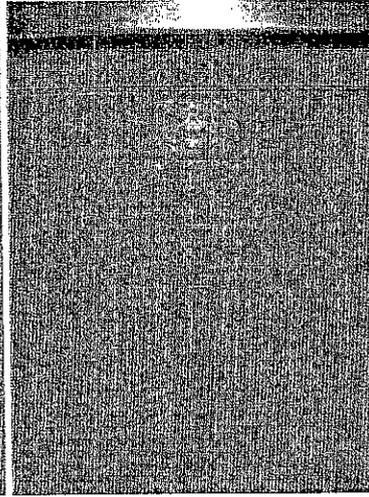
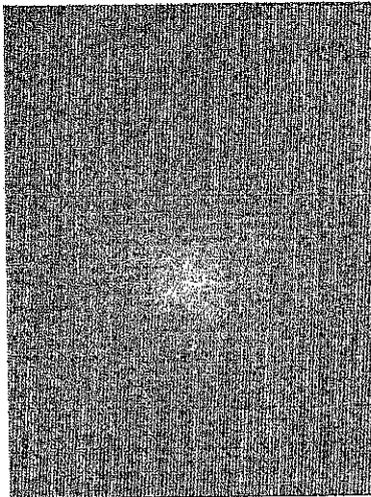
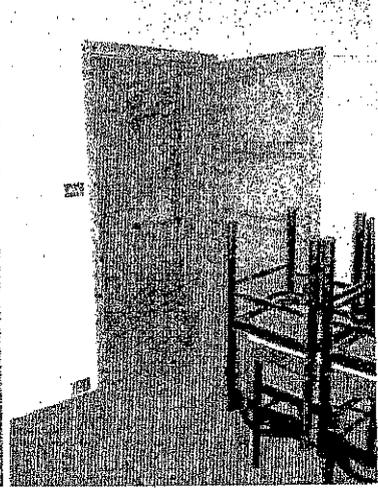
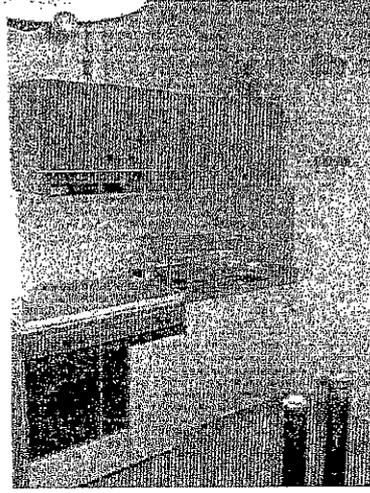
RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI INTERNI DEL PIANO SECONDO



*Handwritten signature*

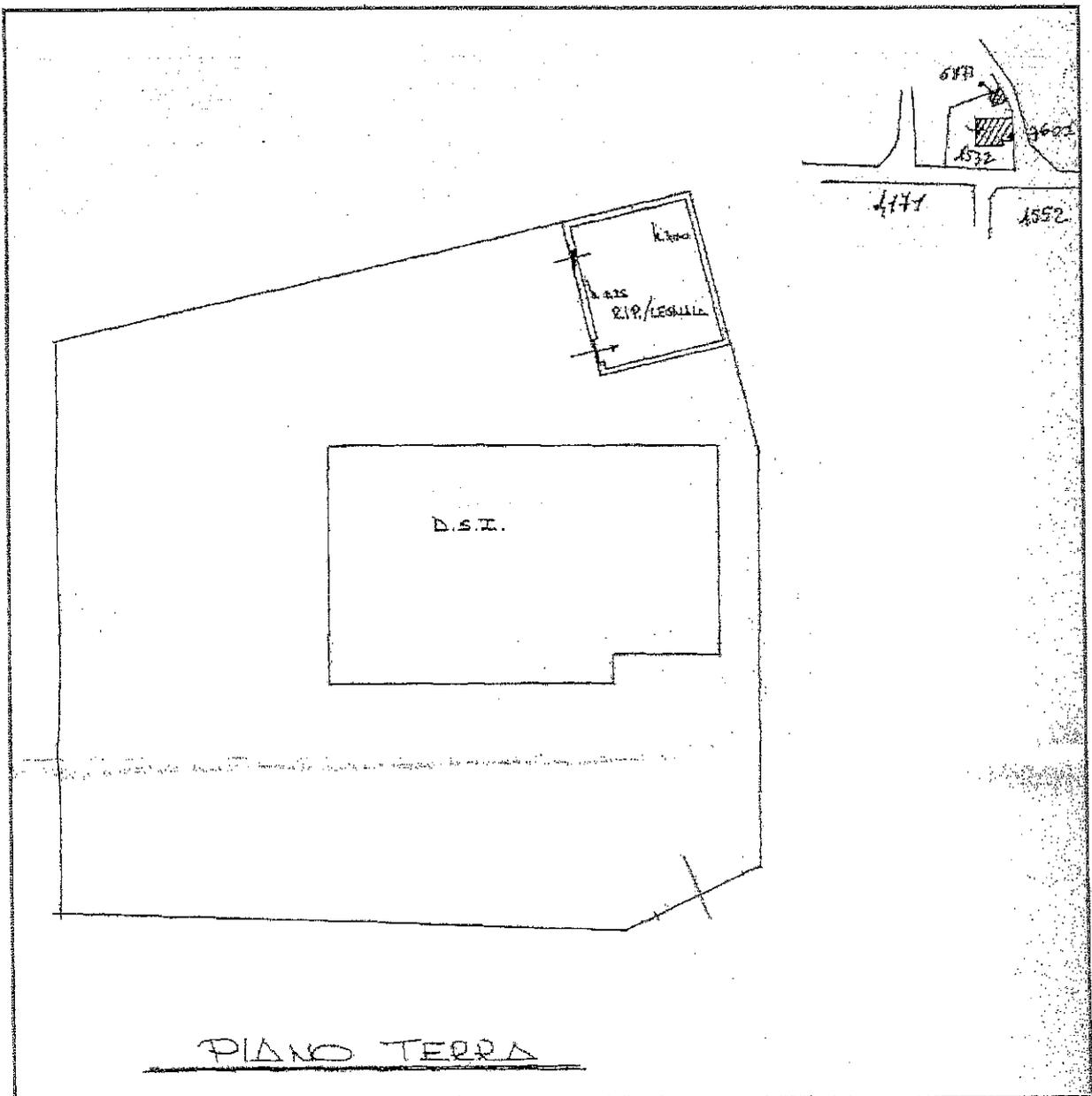


*She*



*Handwritten signature*

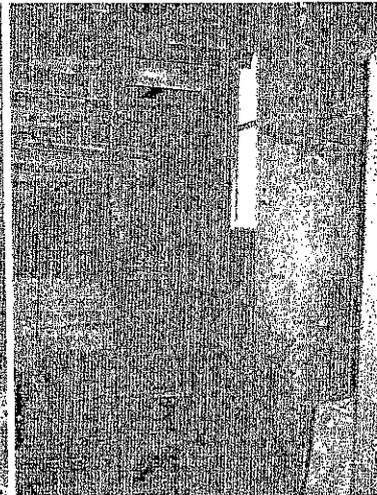
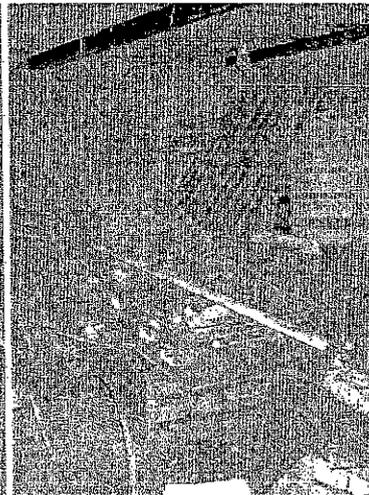
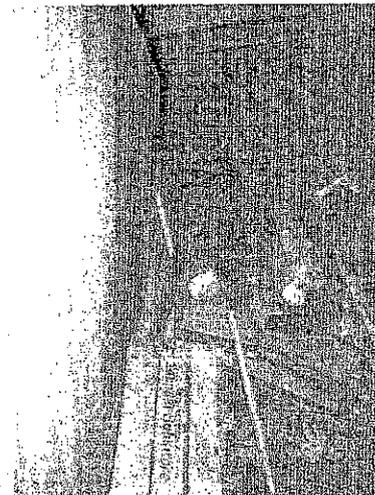
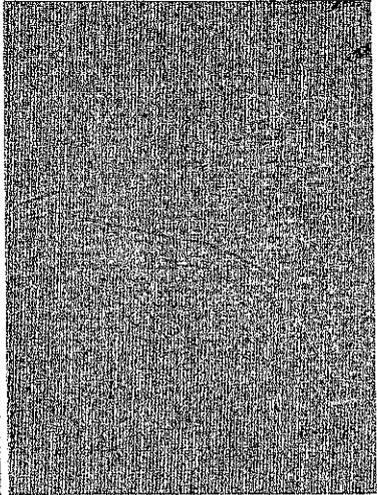
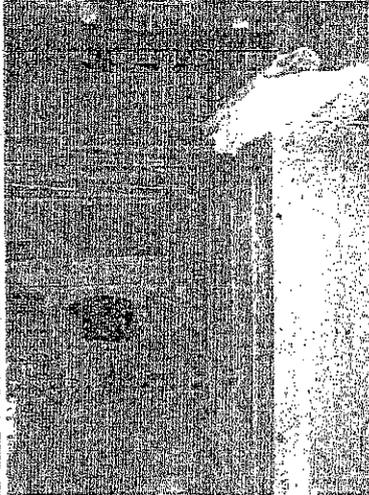
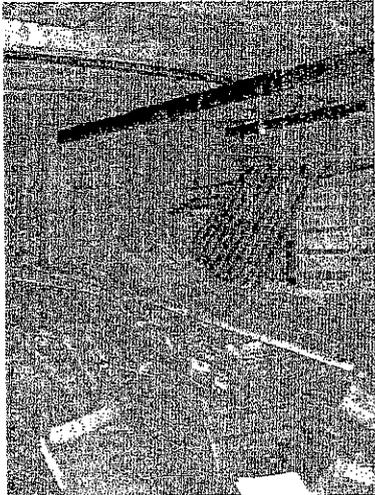
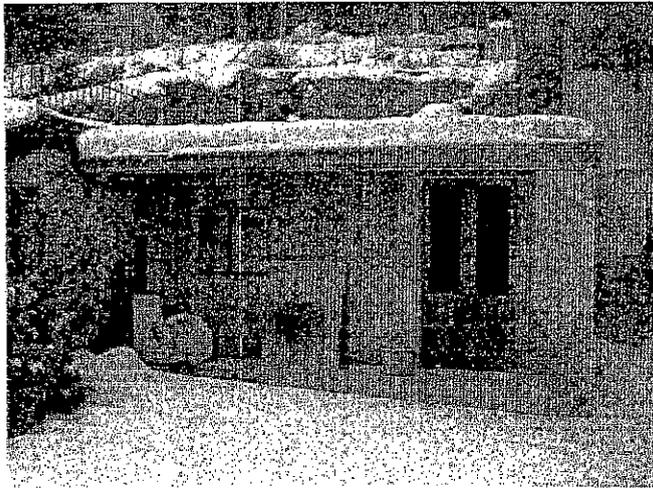
## 2.1.3.4. EDIFICIO ESTERNO AD USO LEGNAIA.



PLANIMETRIA CATASTALE LEGNAIA

La piccola costruzione ad uso deposito/legnaia, è realizzata in muratura intonacata e parzialmente rivestito, all'esterno, in perline di legno; il tetto ha struttura in legno a vista, la porta di ingresso è in legno e vetro, le due finestre sono in vetro verniciato, il pavimento interno è in battuto di cemento. L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.

RILIEVO FOTOGRAFICO DEL MANUFATTO USO LEGNAIA



*the*

**2.1.4. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Come appare dalla misurazione delle planimetrie catastali, in scala 1:200, presenti in atti, nonché da verifiche a campione effettuate in luogo in contraddittorio con i C.T.P. incaricati, la superficie commerciale dell'intero immobile (per superficie commerciale è da intendersi la superficie utile netta comprensiva dei tavolati interni, dell'intero spessore dei muri perimetrali esterni, delle costruzioni accessorie e dell'area esterna pavimentata e del giardino), risulta la seguente:

- Superficie commerciale residenziale	:	(S x 1,00)	mq.	264,00;
- Superficie commerciale terrazzi:		(S x 0,30)	mq.	6,00;
- Superficie commerciale magazzini/ripostigli:		(S x 0,25)	mq.	13,00;
- Superficie commerciale area esterna pavimentata:		(S x 0,10)	mq.	28,00;
- Superficie commerciale area esterna a giardino:		(S x 0,02)	mq.	7,00;
- <b>Superficie commerciale complessiva</b>			<b>= mq.</b>	<b>318,00.</b>

**2.1.5. VALUTAZIONI COMMERCIALI.**

In relazione al contesto urbano in cui è inserito l'immobile e sua tipologia, esaminata la distribuzione planimetrica dei locali e il grado delle finiture interne ed esterne, si ritiene che la medesima possa avere il seguente grado di commerciabilità:

Ottima       **Buona**       Discreta       Sufficiente       Scarsa

**2.1.6. SITUAZIONE LOCATIVA.**

L'immobile, da quanto si è potuto accertare in sede di sopralluogo, risulta libero da affittanze in favore di terzi.

2.1.7. CRITERIO E VALORE DI STIMA.

Al fine di ricavare il più probabile valore di mercato dell'immobile, alla attualità, è stata espletata un'indagine tecnico - commerciale, utilizzando i seguenti dati:

- 1) Indagine commerciale espletata su di un campione di ville singole residenziali di tipologia e caratteristiche, in linea di massima, omogenee a quella oggetto della presente stima, site in Comune di Castione della Presolana e sue Frazioni fra cui Dorga. Il campione ha riguardato n. 6 immobili attualmente sul mercato valutati in base al prezzo medio ricavato dalla sommatoria dei singoli valori.

Di conseguenza, sulla base dell'analisi dei dati forniti dalla ricerca presso operatori immobiliari locali, attraverso il metodo sintetico comparativo in regime di libero mercato (con domanda e offerta paritetica per unità immobiliari aventi caratteristiche simili con correzione, positiva o negativa del valore, sulla scorta di attributi propri del singolo bene e della particolare tipologia), si è giunti a determinare il valore dell'unità immobiliare di cui è causa, come segue:

-	valore commerciale appartamenti residenziali:		
	mq. 264,00 x € 2.086,00 / mq.	= €	550.704,00
-	valore commerciale terrazzi:		
	mq. 20,00 x € 626,00/ mq.	= €	12.520,00
-	valore commerciale magazzini/ripostigli:		
	mq. 54,00 x € 521,50/ mq.	= €	28.161,00
-	valore commerciale area esterna pavimentata:		
	mq. 283,00 x € 208,60 / mq.	= €	59.034,00
-	valore commerciale area esterna piantumata:		
	mq. 372,00 x € 42,00 / mq.	= €	15.624,00
			<hr/>
	TOTALE	= €	666.043,00
			<hr/>



Il valore finale è stato ricavato sulla base della valutazione media dei dati economici riportati nella tabella che segue:

FONTE	ZONA	TIPOLOGIA	Valore min. €/mq	Valore max. €/mq.
Ricerca di mercato espletata su 6 immobili attualmente in vendita	Castione della Presolana e Frazioni	Ville singole di superficie compresa fra 130 e 271 mq.	medio	2.608

Al valore come sopra ottenuto si è ritenuto di applicare un coefficiente di riduzione pari al 20% in considerazione della vetustà dell'immobile e delle diverse caratteristiche di finiture che caratterizzano i tre piani abitabili.

euro 2.608,00 - 20% = euro 2.086,00 / mq.

#### 2.1.8. DICHIARAZIONE FINALE DI VALORE.

In relazione a quanto sopra esposto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente stima, si determinano i seguenti valori al Maggio 2010:

- villa residenziale costituita da tre singoli appartamenti ai piani terreno, primo, secondo, oltre giardino e area pavimentata, compreso manufatto ad un piano ad uso di legnaia:

Euro € 666.043,00 (Euro seicentosestantaseimilaquarantatre/00)

#### 2.1.9. VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA'.

L'immobile di cui alla presente stima, risulta acquistata da [redacted] e [redacted] in data 24 luglio 1972, a rogito Notaio Fausto Begnis e registrato a Bergamo il 23 gennaio 1974 al n. 3632, Vol. 1633.

In qualità di venditori figuravano [redacted]



**2.1.10. DATI CATASTALI E COERENZE A LOTTO.**

N°	foglio	particella	sub.	categoria	classe	consistenza	rendita
1	25	1532	1	A/3	1	5 vani	253,06
2	25	1532	2	A/3	1	6 vani	303,68
3	25	1532	3	A/3	1	4,5 vani	227,76
4	25	6873	—	C/2	1	24 mq.	29,75

**Intestatari:**

1) [REDACTED] proprietà per 4/6

2) [REDACTED] proprietà per 1/6

3) [REDACTED] proprietà per 1/6

**Coerenze:**

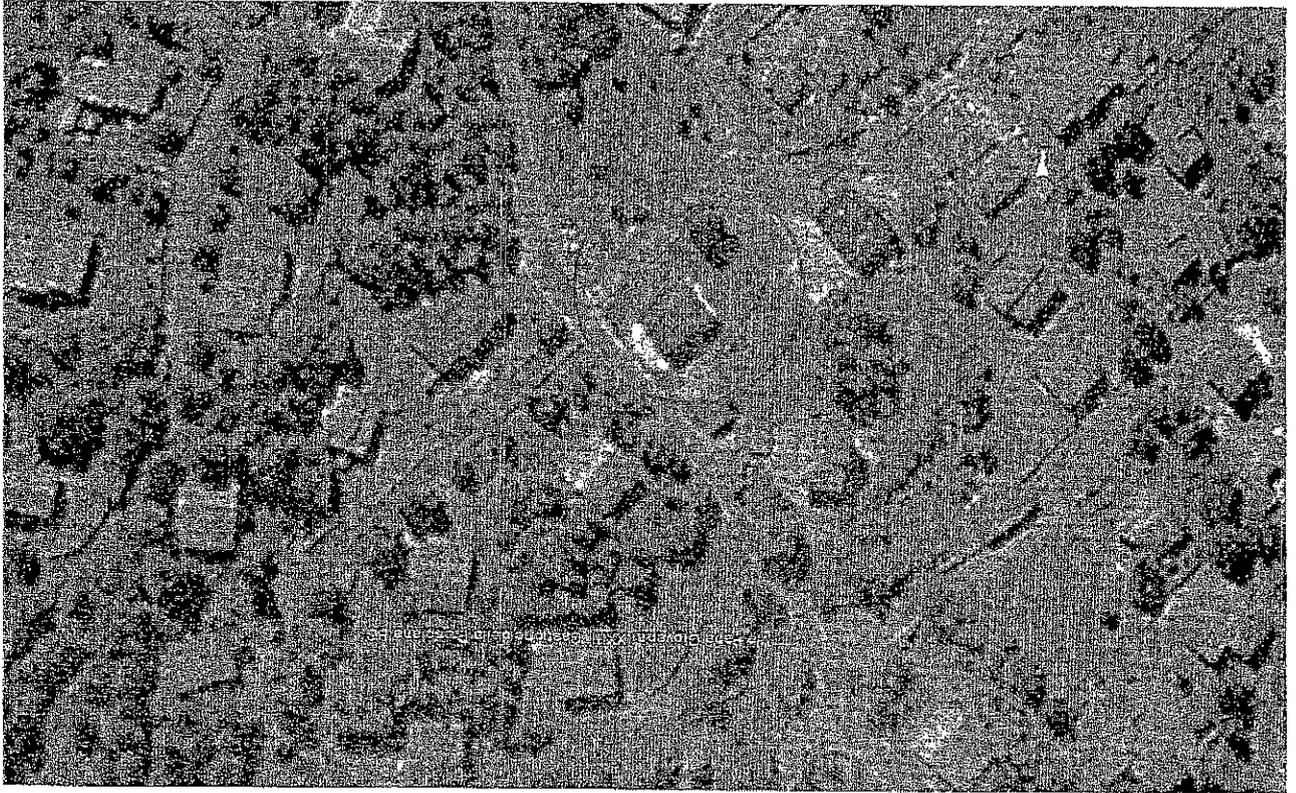
a nord e a ovest con la restante proprietà dei venditori a linea di frazionamento; a sud con la Via Santuario; ad est strada.

**2.1.11. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA.**

Dalla verifica condotta in luogo fra le schede catastali dei singoli piani e lo stato di fatto dei medesimi, si è potuta accertare la sostanziale regolarità delle unità immobiliari con riferimento alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia.







FOTOGRAFIA AEREA CON INDICATO, CERCHIATO IN ROSSO, L'IMMOBILE

### 3.1.2. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO.

L'edificio è costituito da una villa di due piani fuori terra oltre ad un seminterrato ed un sottotetto non accessibile avente funzione isolante.

Il fabbricato, la cui costruzione risale alla prima metà del 1960, ha struttura in cemento armato, solai in laterocemento, tamponamenti in laterizio con interposto isolamento termico, infissi in legno con oscuranti di tipo avvolgibile, tetto a doppia falda con manto di copertura in tegole di cemento.

Le facciate sono finite in intonaco strollato tinteggiato e sono caratterizzate dalla presenza di una zoccolatura perimetrale rivestita in pietra della Presolana fino all'altezza del solaio del piano rialzato, su tre lati sono presenti balconi e ballatoi aventi parapetti in ferro verniciato a disegno semplice.

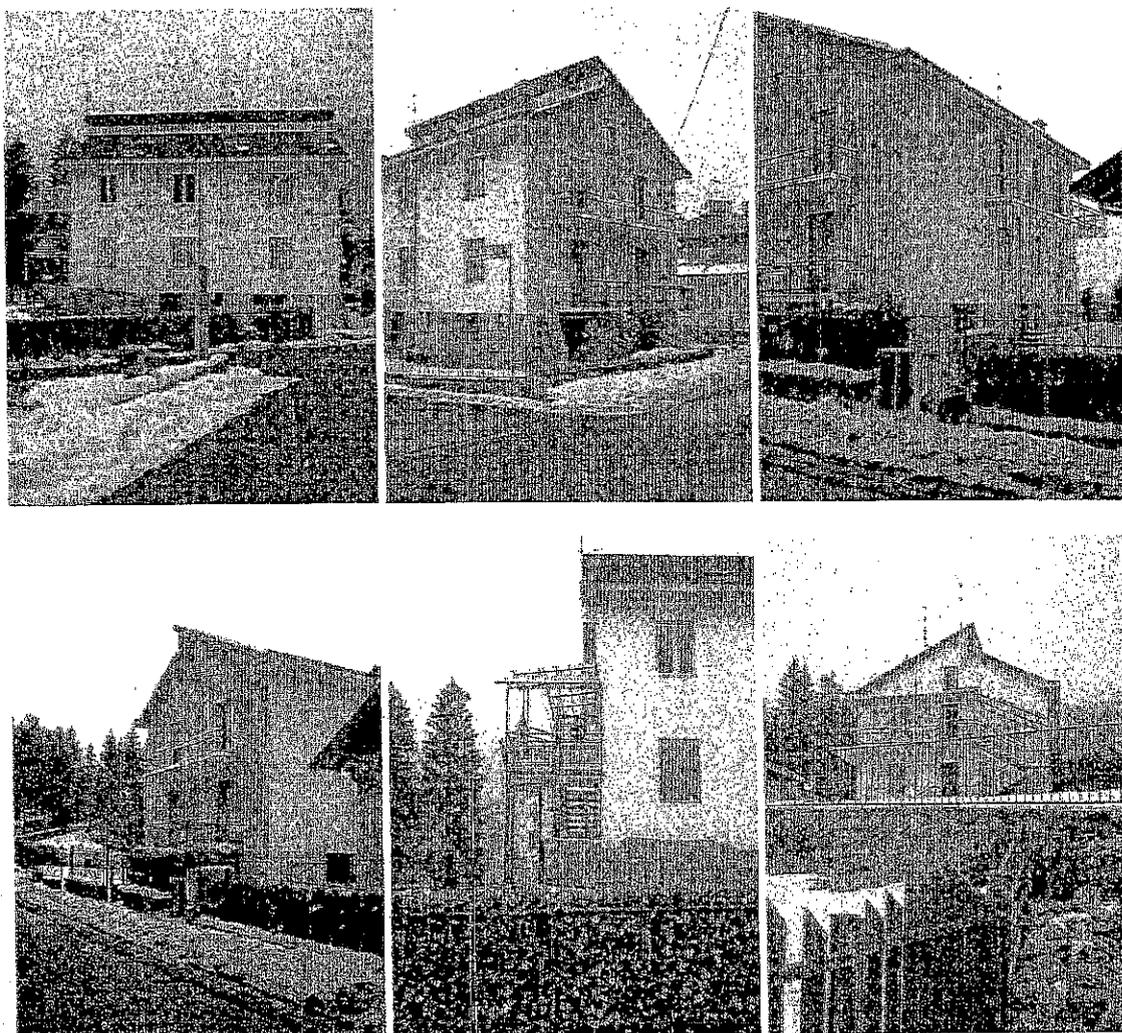
Il giardino esterno è privo di piantumazioni di alto fusto, la recinzione perimetrale è in ferro verniciato su muretti e muri in calcestruzzo e pietra.

Al primo piano si accede mediante scala esterna ad una sola rampa in struttura metallica e gradini in cemento, il parapetto è in ferro verniciato.

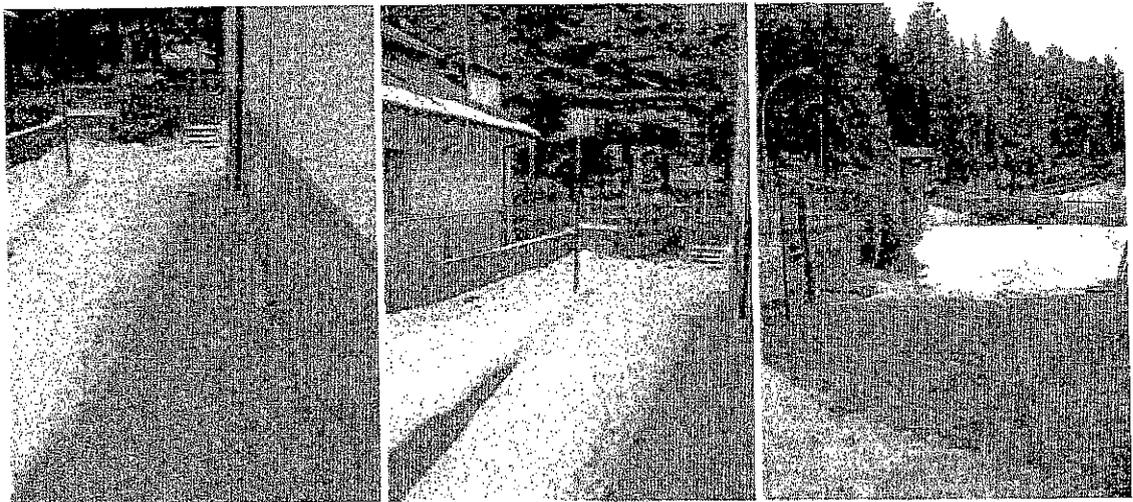
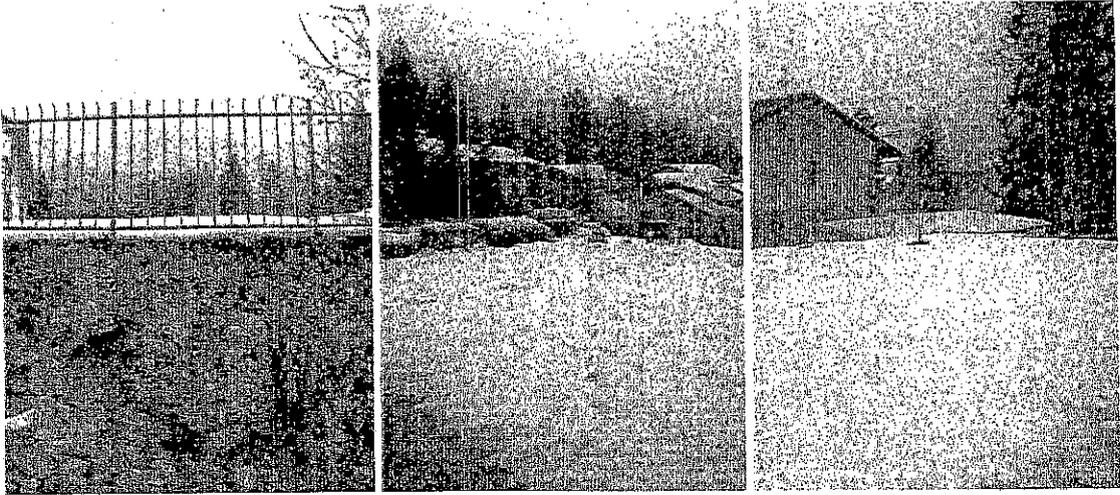
Il piano seminterrato ospita due autorimesse e locali deposito, al piano rialzato e al piano secondo sono ubicate due distinte unità immobiliari ad uso residenziale.

Da quanto si è potuto osservare, con particolare riferimento alle finiture interne del piano primo, l'immobile, dalla data di costruzione, non è mai stato interessato da opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, lo stato di conservazione si presenta, comunque, sufficiente privo di evidenti anomalie.

#### RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI



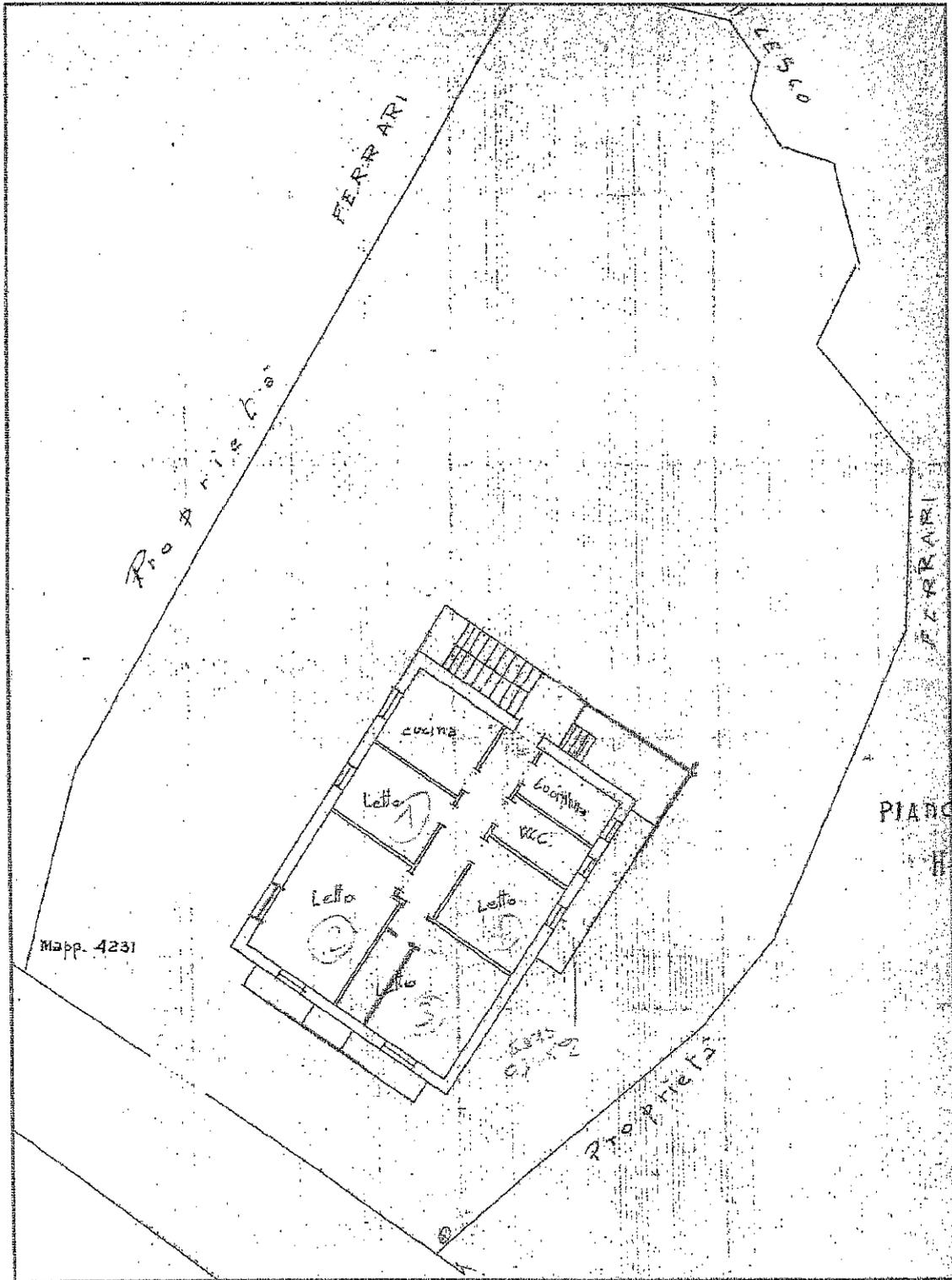
*[Handwritten signature]*



*Ne*

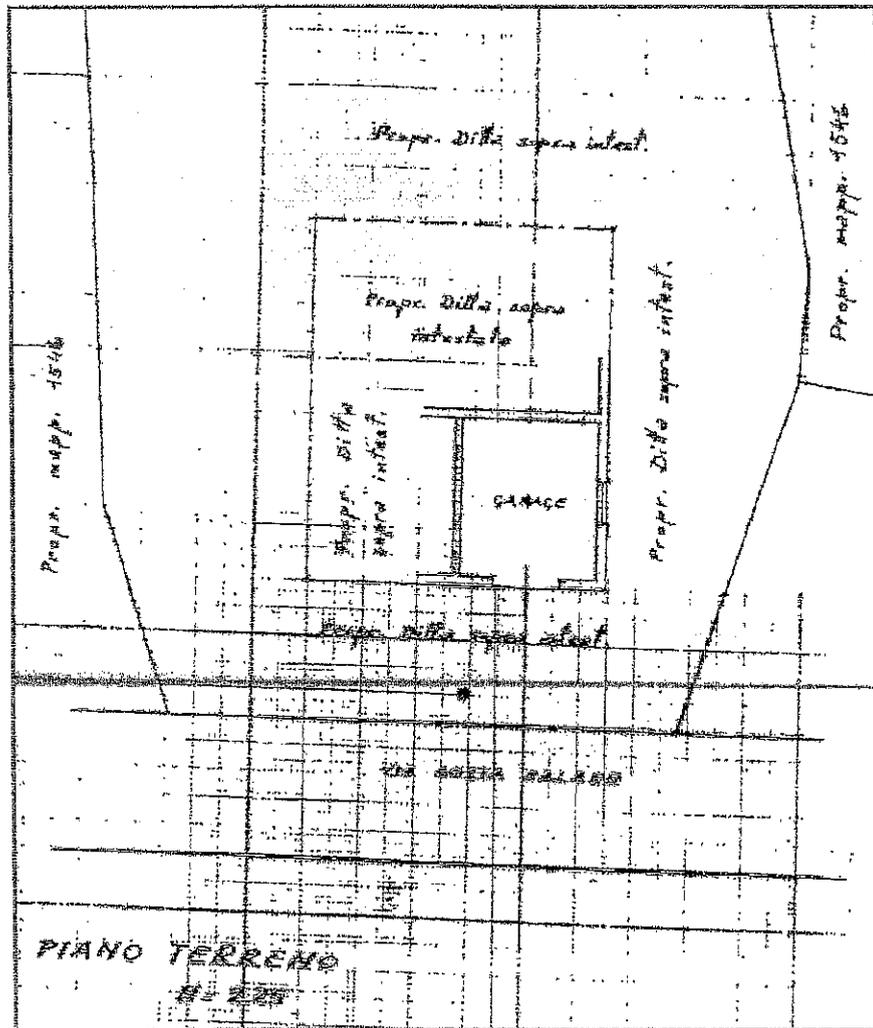
**3.1.3. DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE E STIMA DELL' IMMOBILE.**

**3.1.3.1. PIANO PRIMO.**



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO CON INDICATE IN ROSSO LE MODIFICHE RILEVATE

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single name.



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare sita al piano primo, avente altezza interna di m. 3,00, è costituita da un locale cucina, un soggiorno, un bagno, quattro camere, vano ripostiglio e balconi.

**pavimenti:** tutti i pavimenti dei locali di soggiorno e del corridoio centrale di disimpegno sono in graniglia di marmo in diversi colori delle dimensioni di cm. 30 x 30, tranne il locale tinello che è pavimentato in ceramica monocottura da cm. 20 x 10 e rivestito, nelle pareti d'angolo, in piastrelle di ceramica cm. 15 x 15;

**serramenti esterni:** finestre e portefinestre sono in legno verniciato con specchiature a lastra semplice, cassonetti in legno verniciato e oscuranti avvolgibili in pvc;

**pareti interne e soffitti:** intonacati al civile, le pareti interne sono parzialmente rivestite con perlinatura in legno di pino;

**porte interne:** in legno verniciato con interposta lastra di vetro stampato, il portoncino di ingresso è in legno con interposta lastra di vetro e grata di protezione in ferro battuto;

**pavimenti e rivestimenti cucina:** il locale cucina è pavimentato in piastrelle di ceramica monocottura da cm. 30 x 30, la parete tecnica è rivestita in ceramica monocottura da cm. 20 x 20 fino ad h. cm. 200;

**pavimenti, rivestimenti e sanitari bagno:**

il bagno è pavimentato in ceramica monocottura da cm. 30 x 20 e rivestito in piastrelle di ceramica da cm. 20 x 20 fino ad h. cm. 220, sono presenti lavabo, wc, bidet, vasca a sedere e cabina doccia, rubinetterie a doppio comando caldo/freddo;

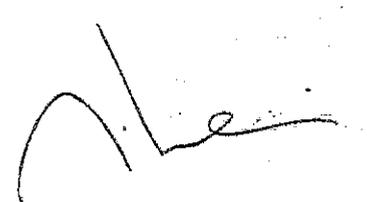
**dotazioni impiantistiche:**

- impianto elettrico ad incasso con frutti in resina e placchette in alluminio anodizzato, completo di interruttore differenziale magnetotermico;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo, termosifoni in ghisa, caminetto in mattoni a vista e cappa intonacata ubicato nel locale soggiorno.

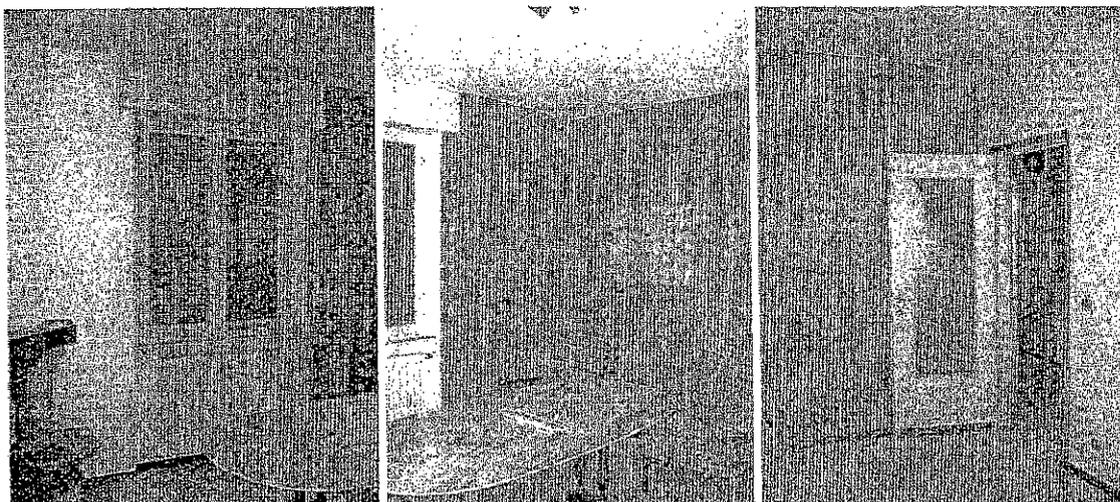
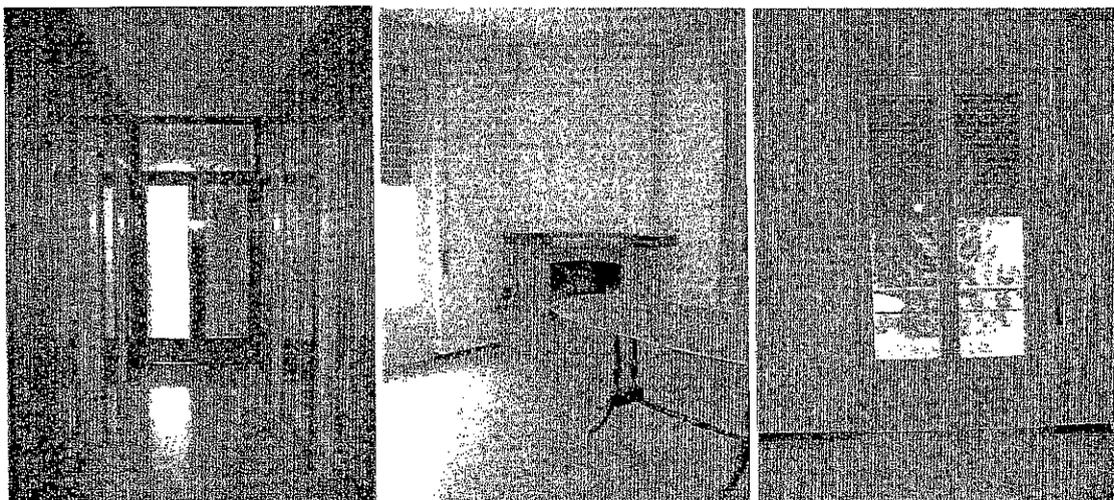
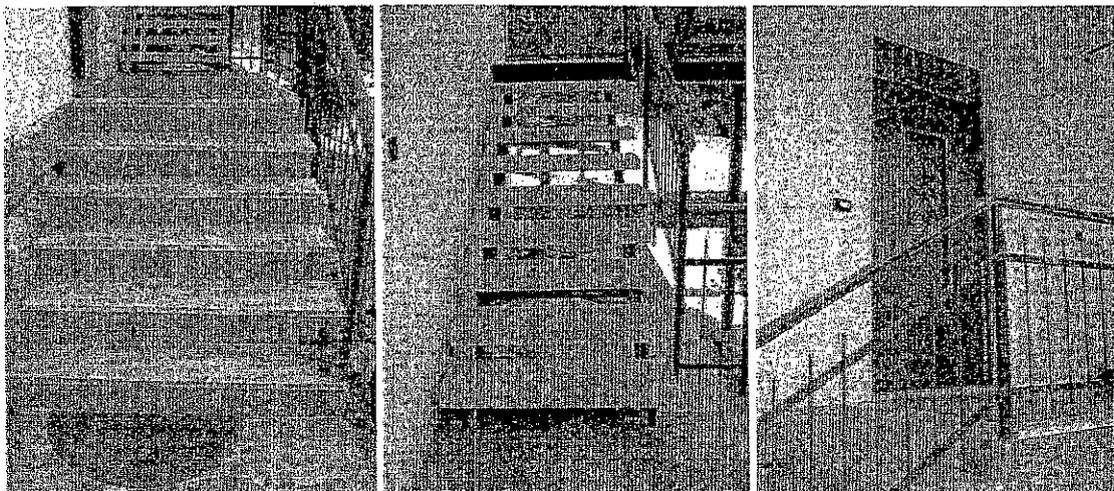
L'impianto è attualmente non funzionante in quanto privo della caldaia.

**locale autorimessa:**

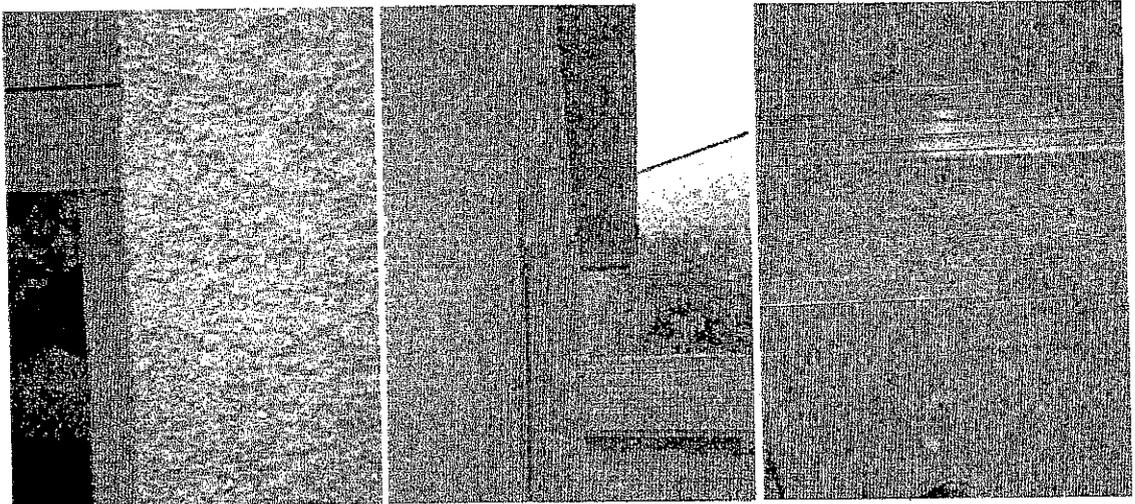
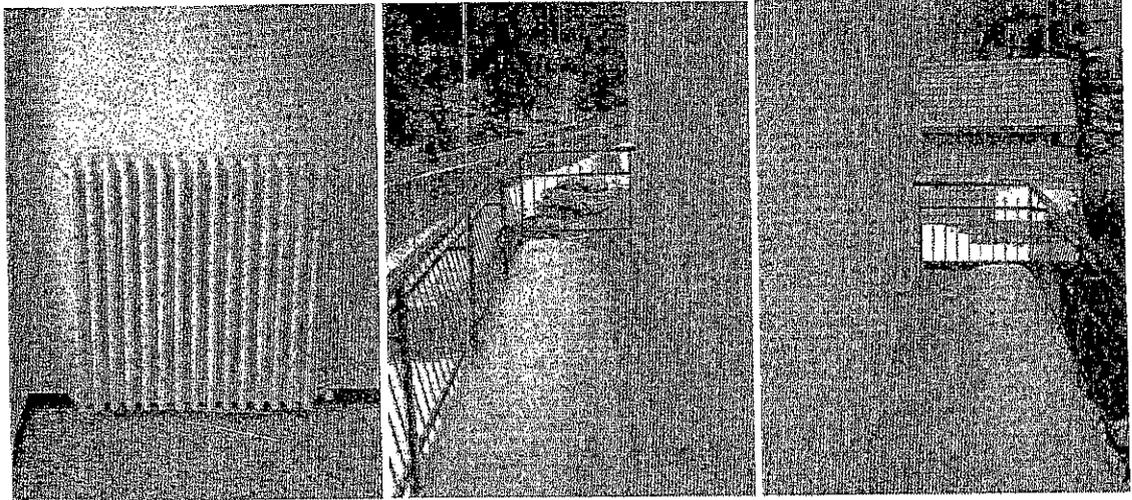
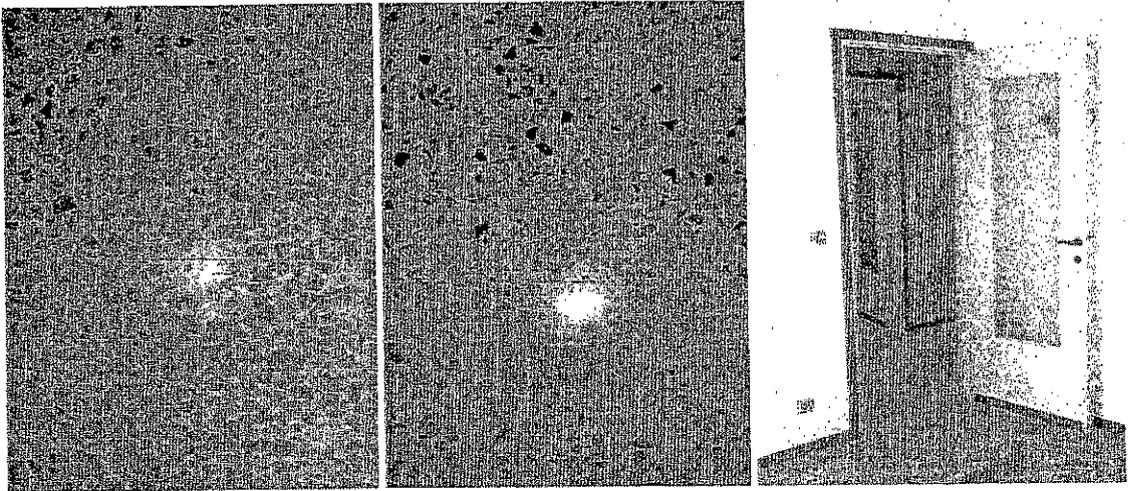
la pavimentazione è in battuto di cemento, i serramenti costituiti da una porta di ingresso a doppia anta e da una finestra, sono in ferro verniciato con specchiature in vetro stampato, il locale è dotato di impianto elettrico e acqua corrente, è presente l'impianto di riscaldamento costituito dalle tubazioni sino al punto di installazione della caldaia autonoma.



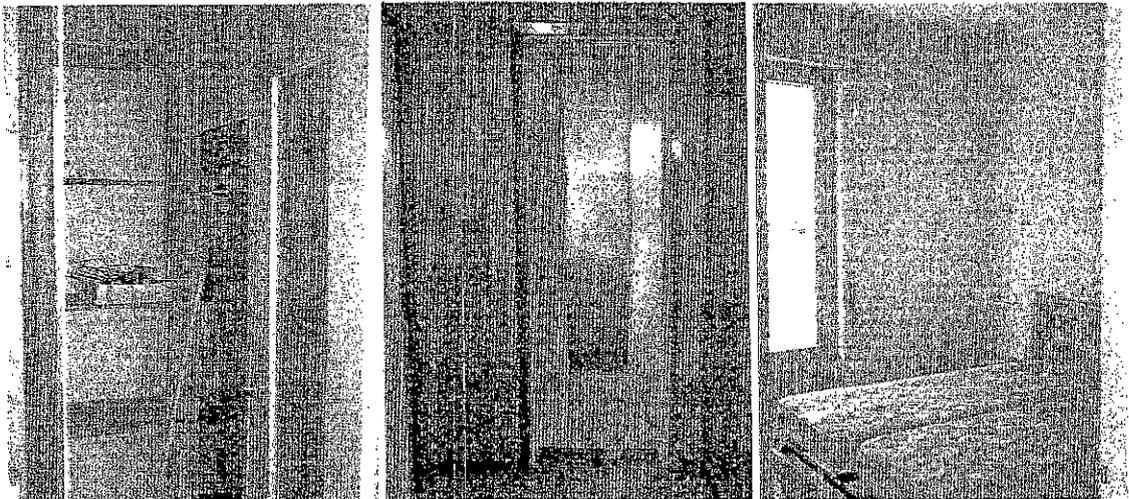
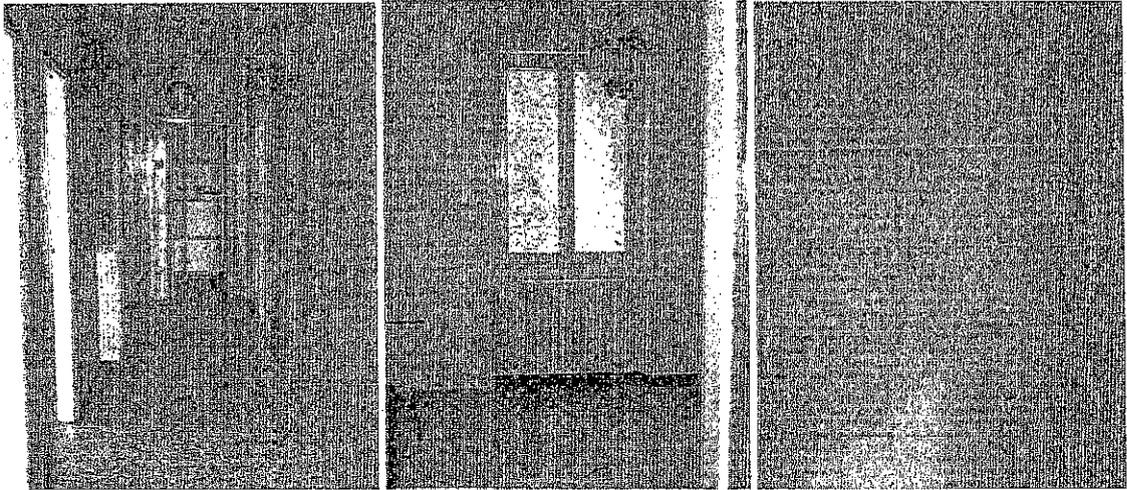
RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI INTERNI DEL PIANO TERRENO



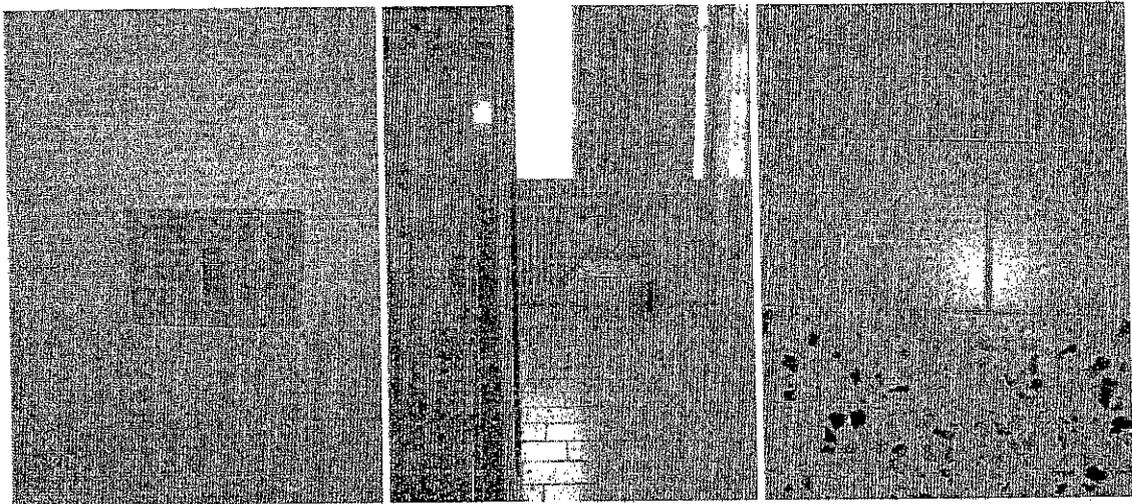
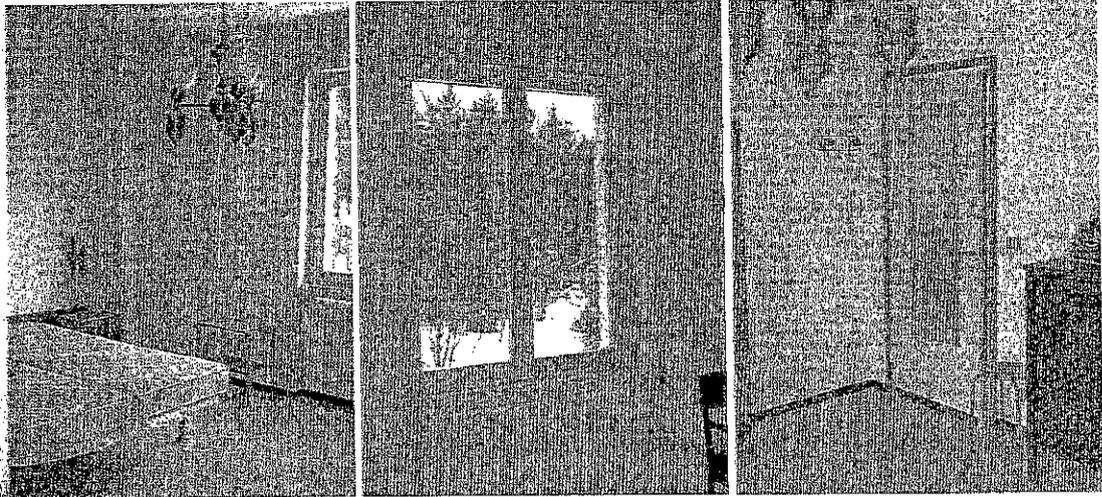
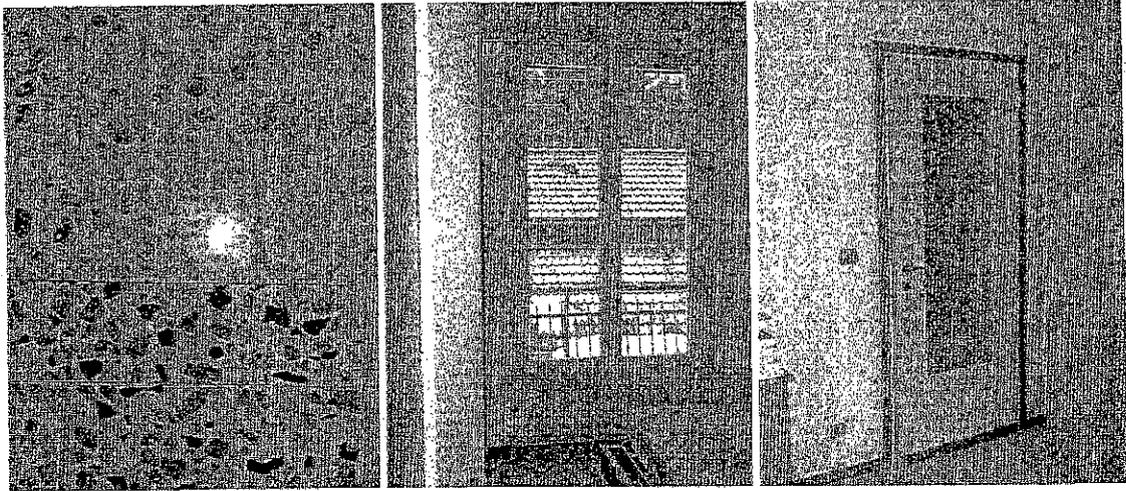
*Handwritten signature or mark.*



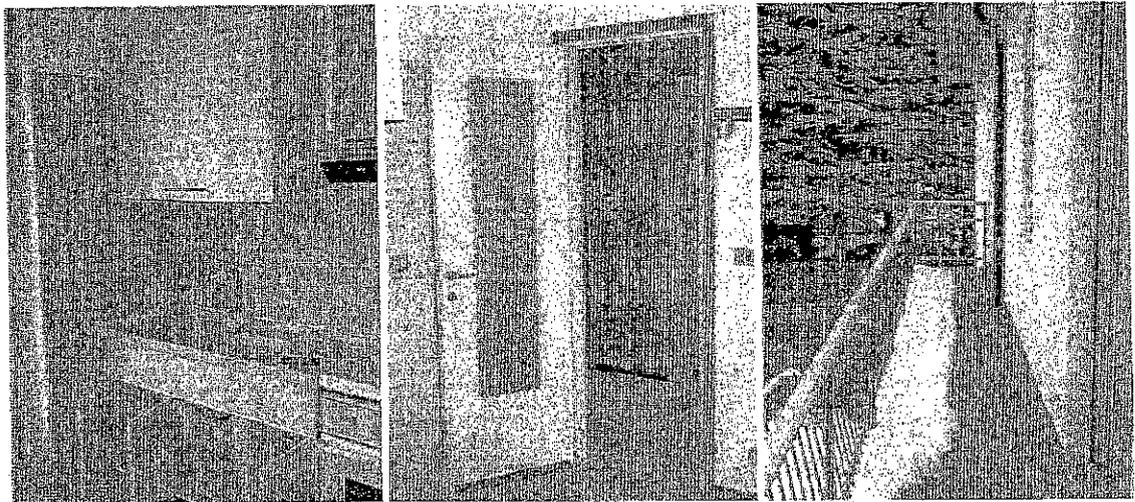
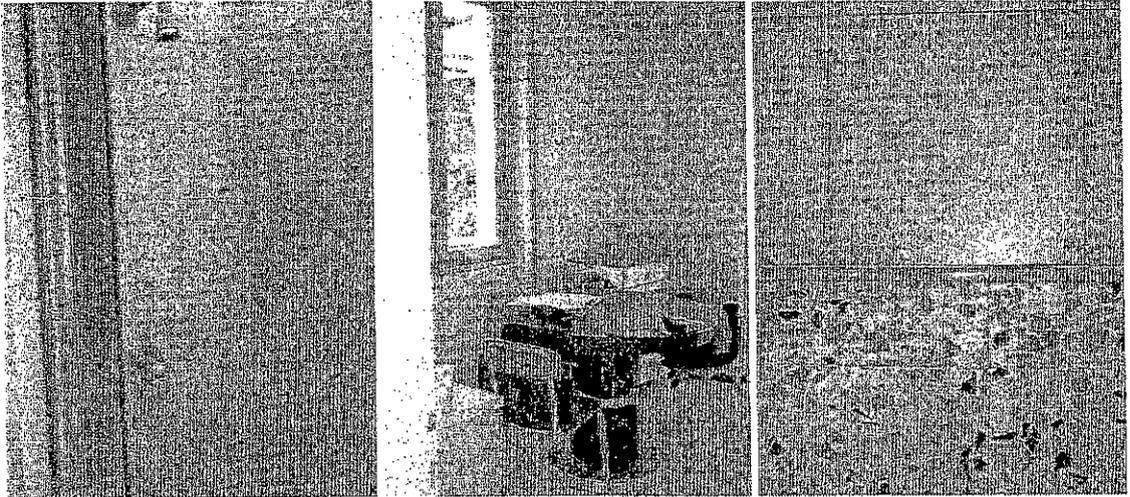
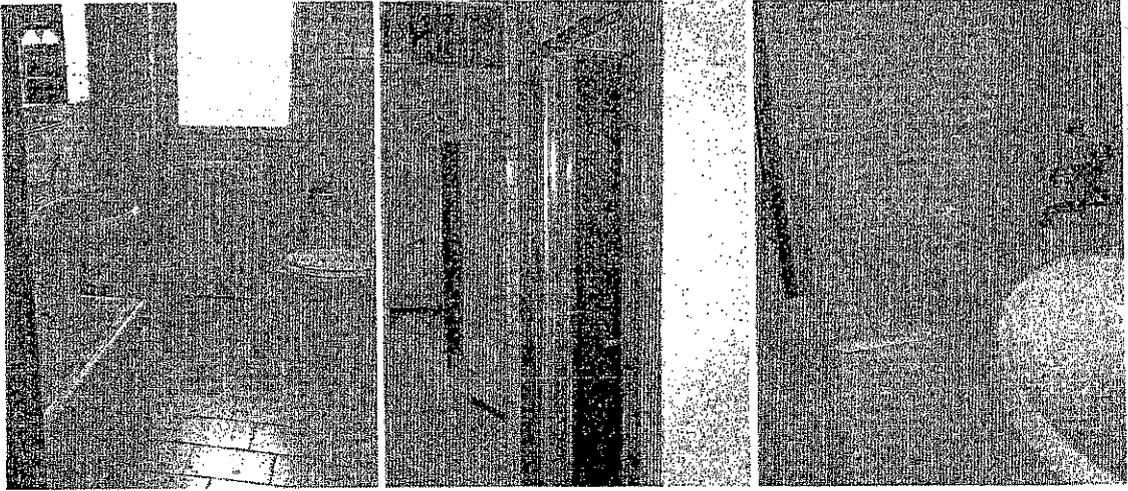
*Handwritten signature*



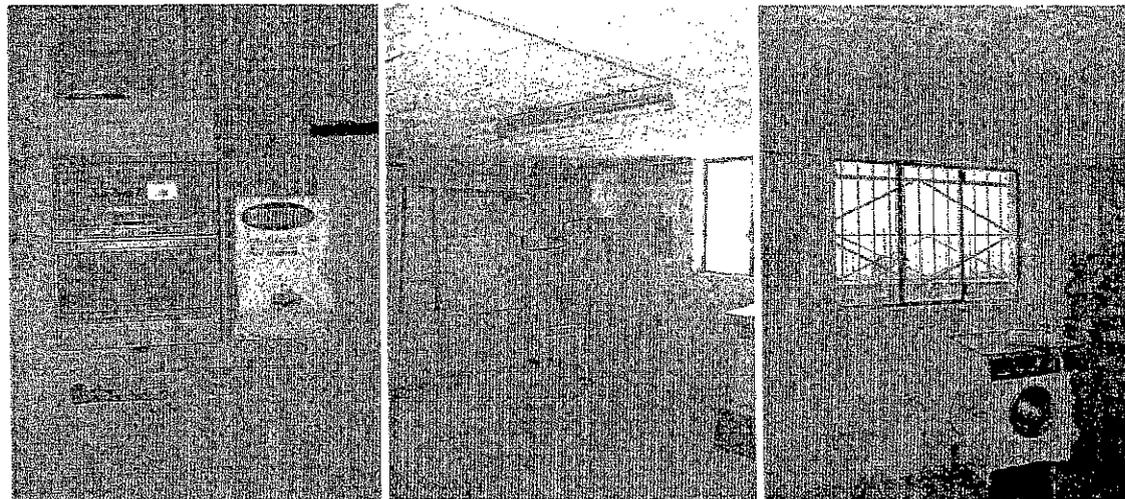
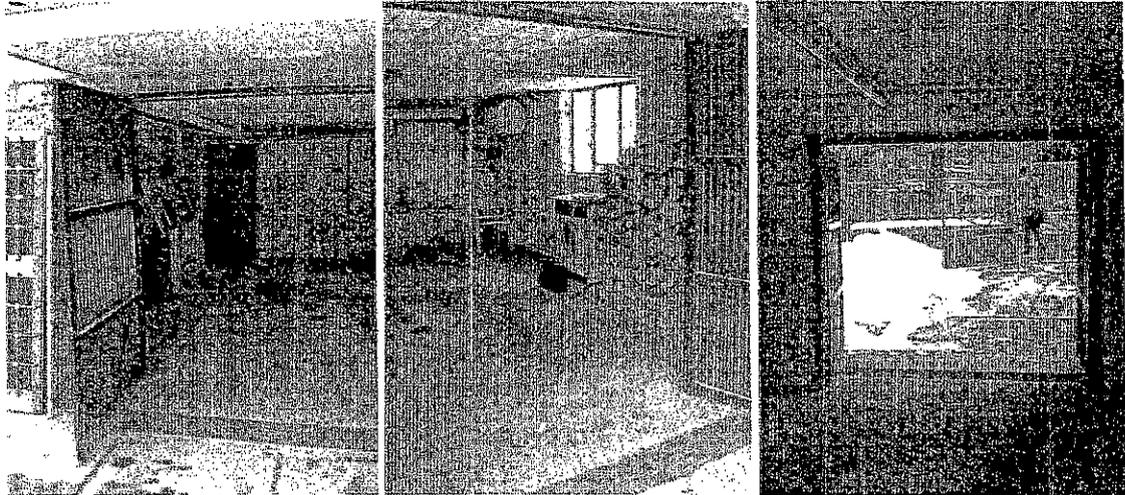
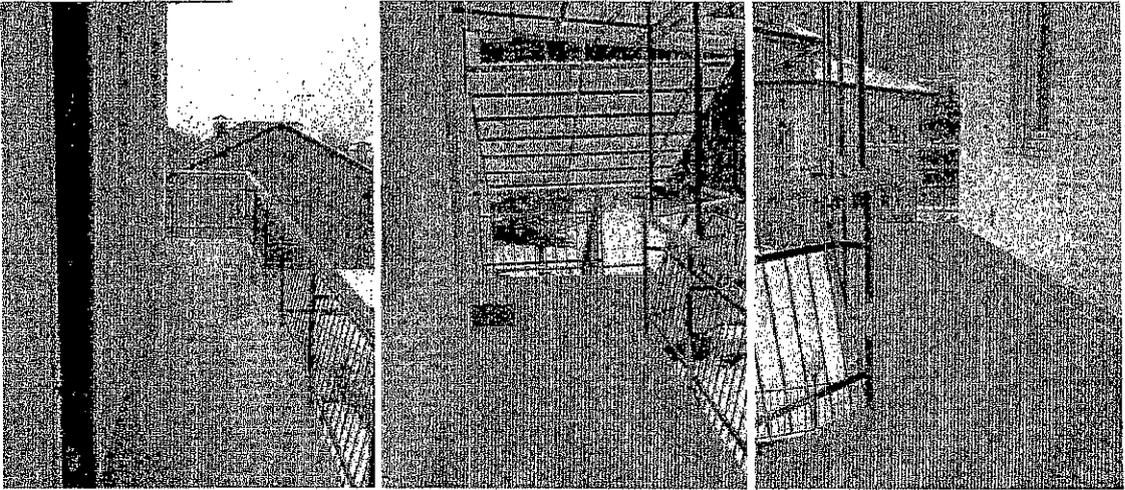
*[Handwritten signature]*



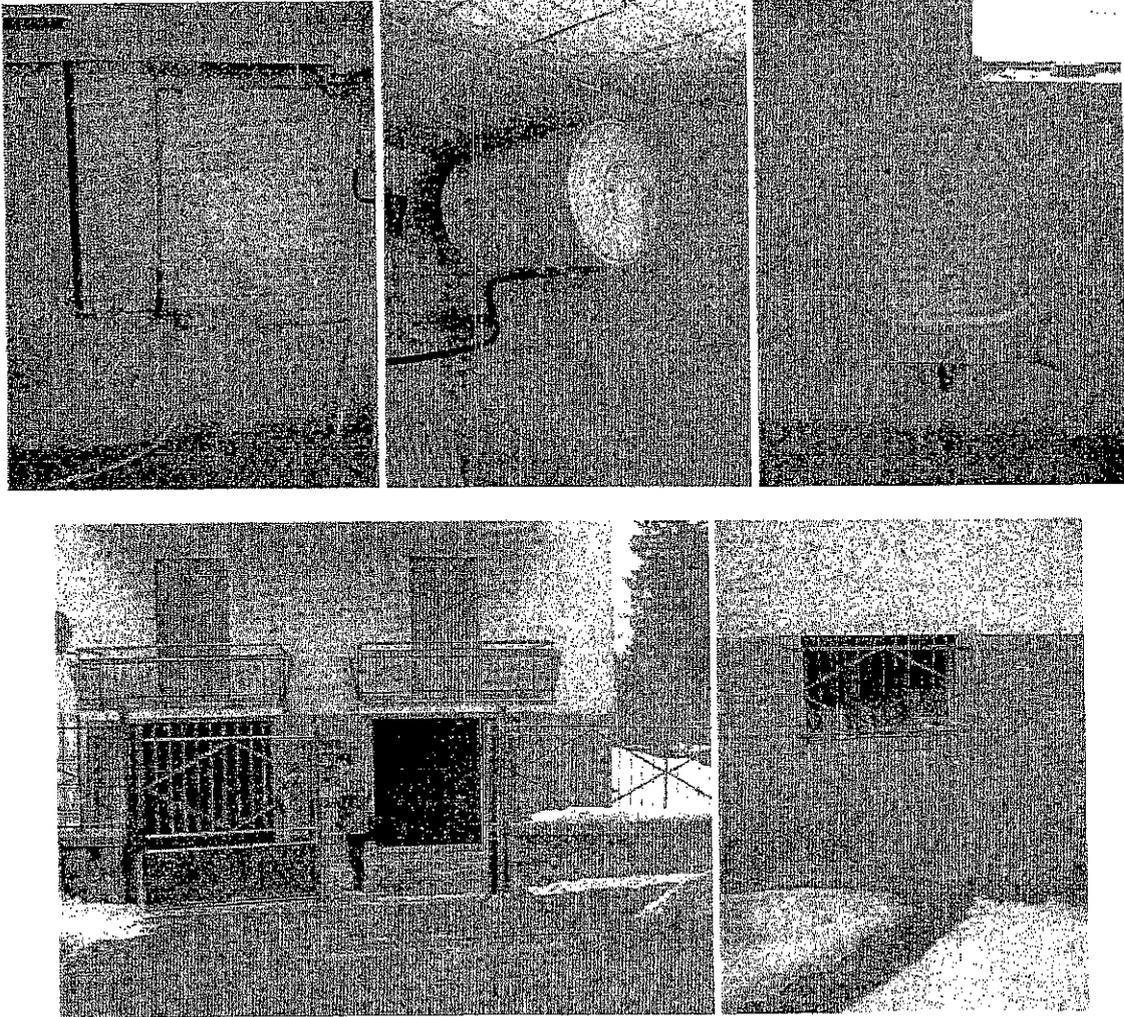
*Handwritten signature*



*He*



*Handwritten signature or initials.*



#### 3.1.4. CONSISTENZA DELL' UNITA' IMMOBILIARE.

Come appare dalla misurazione delle planimetrie catastali, in scala 1:200, presenti in atti, nonché da verifiche a campione effettuate in luogo in contraddittorio con i C.T.P. incaricati, la superficie commerciale dell' unità immobiliare al piano primo (per superficie commerciale è da intendersi la superficie utile netta comprensiva dei tavolati interni, dell'intero spessore dei muri perimetrali esterni, delle costruzioni accessorie e di quota parte dell'area esterna pavimentata e del giardino), risulta la seguente:

- Superficie commerciale appartamento piano primo : (S x 1,00) mq. 130,00;
- Superficie commerciale balconi: (S x 0,30) mq. 3,60;
- Superficie commerciale autorimessa (S x 0,25) mq. 15,50;

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. L.', located at the bottom right of the page.

-	Superficie commerciale area esterna pavimentata: (S x 0,10)	mq.	17,20;
-	Superficie commerciale area esterna a giardino: (S x 0,02)	mq.	3,66;
-	<b>Superficie commerciale complessiva</b>	<b>= mq.</b>	<b>170,00.</b>

### 3.1.5. VALUTAZIONI COMMERCIALI .

In relazione al contesto urbano in cui è inserito l'unità immobiliare e sua tipologia, esaminata la distribuzione planimetrica dei locali e il grado delle finiture interne ed esterne, si ritiene che la medesima possa avere il seguente grado di commerciabilità:

Ottima       Buona       Discreta       Sufficiente       Scarsa

### 3.1.6. SITUAZIONE LOCATIVA .

L'unità immobiliare, da quanto si è potuto accertare in sede di sopralluogo, risulta libera da affittanze in favore di terzi.

### 3.1.7. CRITERIO E VALORE DI STIMA .

Al fine di ricavare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, alla actualità, è stata espletata un'indagine tecnico - commerciale, utilizzando i seguenti dati:

- 1) Indagine commerciale espletata su di un campione di unità immobiliari residenziali di tipologia e caratteristiche, in linea di massima, omogenee a quella oggetto della presente stima, site in Comune di Castione della Presolana ed in particolare la Frazione di Dorga. Il campione ha riguardato n. 11 unità immobiliari attualmente sul mercato valutati in base al prezzo medio ricavato dalla sommatoria dei singoli valori.

Di conseguenza, sulla base dell'analisi dei dati forniti dalla ricerca presso operatori immobiliari locali, attraverso il metodo sintetico comparativo in regime di libero mercato (con domanda e offerta paritetica per unità immobiliari aventi caratteristiche simili con



correzione, positiva o negativa del valore, sulla scorta di attributi propri del singolo bene e della particolare tipologia), si è giunti a determinare il valore dell'unità immobiliare di cui è causa, come segue:

-	valore commerciale appartamento al piano primo:			
	mq. 130,00	x	€ 1.545,00 / mq.	= € 200.850,00
-	valore commerciale balconi:			
	mq. 12,00	x	€ 463,50/ mq.	= € 5.562,00
-	valore commerciale autorimessa:			
	mq. 31,00	x	€ 772,50/ mq.	= € 23.947,50
-	valore commerciale area esterna pavimentata:			
	mq. 172,00	x	€ 154,50/ mq.	= € 26.574,00
-	valore commerciale area esterna piantumata:			
	mq. 183,00	x	€ 31,00 / mq.	= € 5.673,00
			TOTALE	= € 262.606,00

Il valore finale è stato ricavato sulla base della valutazione media dei dati economici riportati nella tabella che segue:

FONTE	ZONA	TIPOLOGIA	Valore min. €/mq	Valore max. €/mq.
Ricerca di mercato espletata su 11 unità immobiliari attualmente in vendita	Castione della Presolana e Dorga	Appartamenti residenziali di superficie compresa fra 70 e 170 mq.	medio	1.716

Al valore come sopra ottenuto si è ritenuto di applicare un coefficiente di riduzione pari al 10 % in considerazione del grado di vetustà dell'immobile e del disagiata accesso al piano primo:

euro 1.716,00 – 10% = euro 1.545,00 / mq.

**3.1.8. DICHIARAZIONE FINALE DI VALORE.**

In relazione a quanto sopra esposto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, si determinano i seguenti valori al Maggio 2010:

- appartamento sito al piano primo composto da quattro camere, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno sito in Castione della Presolana, Frazione Dorga, Via Papa Giovanni XXIII n° 30:

Euro € 262.606,00 (Euro duecentosessantaduemilaseicentosei/00)

**3.1.9. VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA'.**

L'immobile di cui alla presente stima, risulta acquistata da [REDACTED] in data 7 marzo 1964, a rogito Notaio Francesco Messa e registrato a Bergamo il 9 marzo 1964, al n. 3455, Vol. 100.

In qualità di venditore figurava il [REDACTED]

**3.1.10. DATI CATASTALI E COERENZE A LOTTO.**

N°	foglio	particella	sub.	categoria	classe	consistenza	rendita
1	26	4231	1	C/6	2	28 mq.	73,75
2	26	4231	2	C/6	2	28 mq.	73,75
3	26	4231	3	A/3	1	7 vani	354,29
4	26	4231	4	A/3	1	7 vani	354,29

Intestatari: 1) [REDACTED] proprietà per 4/12  
 2) [REDACTED] proprietà per 6/12  
 3) [REDACTED] proprietà per 1/12  
 4) [REDACTED] proprietà per 1/12

**Coerenze:**

da un lato proprietà [redacted] da altro lato lo stesso; da un terzo lato proprietà comunale [redacted]

**3.1.11. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA.**

Dalla verifica condotta in luogo fra la schede catastale del piano primo e lo stato di fatto, si sono potute accertare alcune difformità che riguardano una parziale diversa distribuzione interna (con riguardo alla formazione di un ripostiglio non riportato sulla scheda), la presenza di una nuova finestre e l'accorpamento e ampliamento dei balconi (come meglio indicato nella planimetria che precede).

Ai fini della regolarizzazione delle anomalie rilevate si rende necessario produrre, ai competenti uffici comunali, progetto a sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i., versando la dovuta sanzione.

Il costo stimato per la predisposizione delle pratiche di sanatoria, oblazioni e rettifiche catastali, ammonta a circa euro 4.000,00.



**4.1. DESCRIZIONE E STIMA DELL'AREA A DESTINAZIONE STANDARD URBANISTICI E RISPETTO STRADALE, SITA IN SEGRATE (MI) ALLA VIA FRATELLI CERVI.**

**4.1.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.**

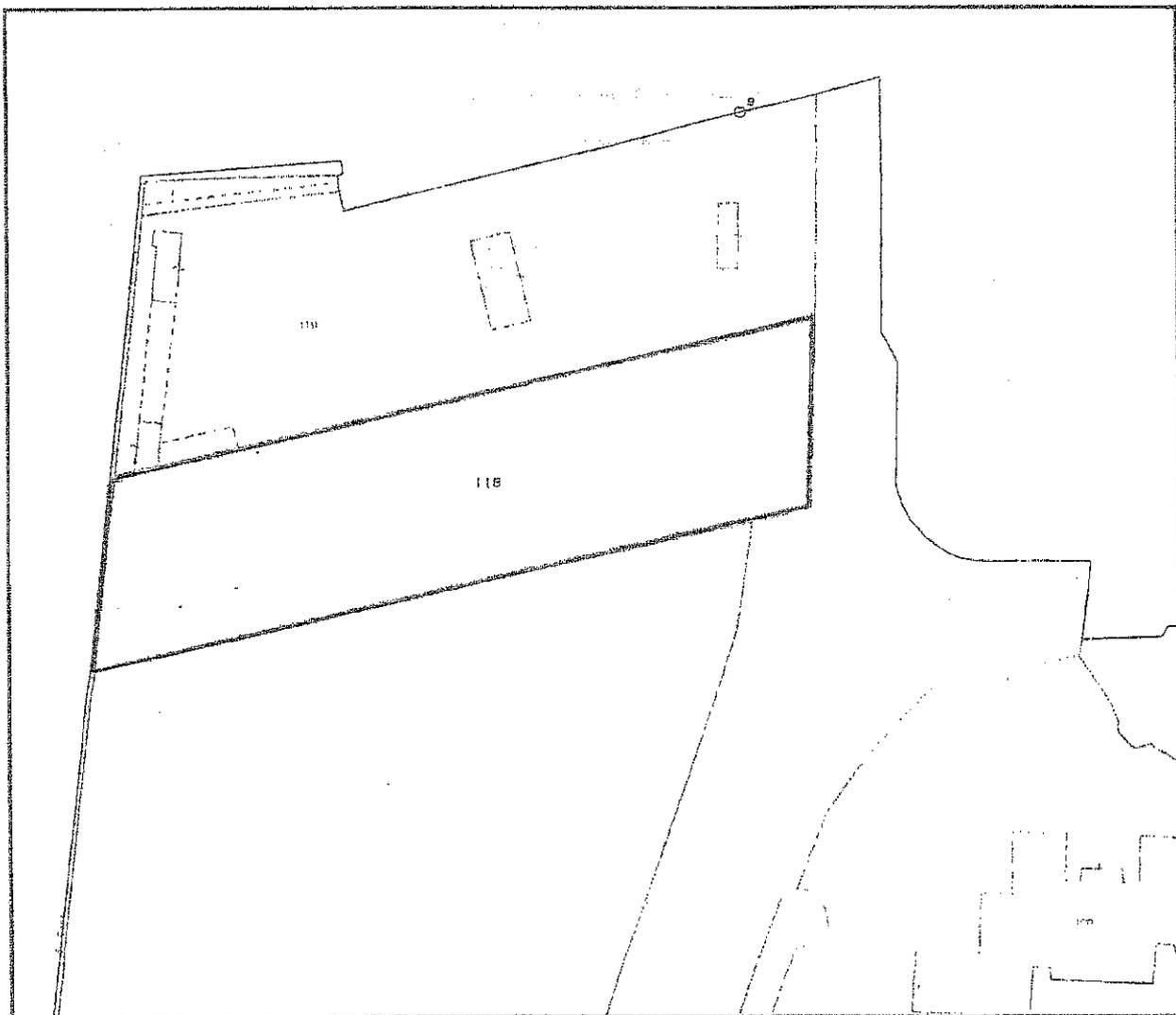
L'area di Via Fratelli Cervi in Comune di Segrate, è posta a confine con il quartiere residenziale di Milano 2 e risulta classificata, dal vigente P.R.G. quale "Zona F Attrezzature pubbliche di interesse generale. Area di rispetto stradale".

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune in data 8 febbraio 1998 e tutt'ora valido, la suddetta area è disciplinata dall'Art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione che vietano *"in queste aree la realizzazione di ogni nuova costruzione. Tali aree di rispetto stradale possono essere utilizzate per eventuali ampliamenti della viabilità, per nuove strade o corsie di servizio, per parcheggi pubblici, per corsi pedonali ciclabili, per sistemazioni a verde e chioschi di servizio stagionale o per stazioni di servizio per la distribuzione del carburante agli autoveicoli. Inoltre, in base all'art. 6 delle N.T.A. per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.*



FOTOGRAFIA AEREA CON INDICATA IN CONTORNO ROSSO, L'AREA

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line and a loop.



ESTRATTO DI MAPPA CON INDICATA IN CONTORNO ROSSO, L'AREA

**4.1.2. CONSISTENZA DELL' UNITA' IMMOBILIARE.**

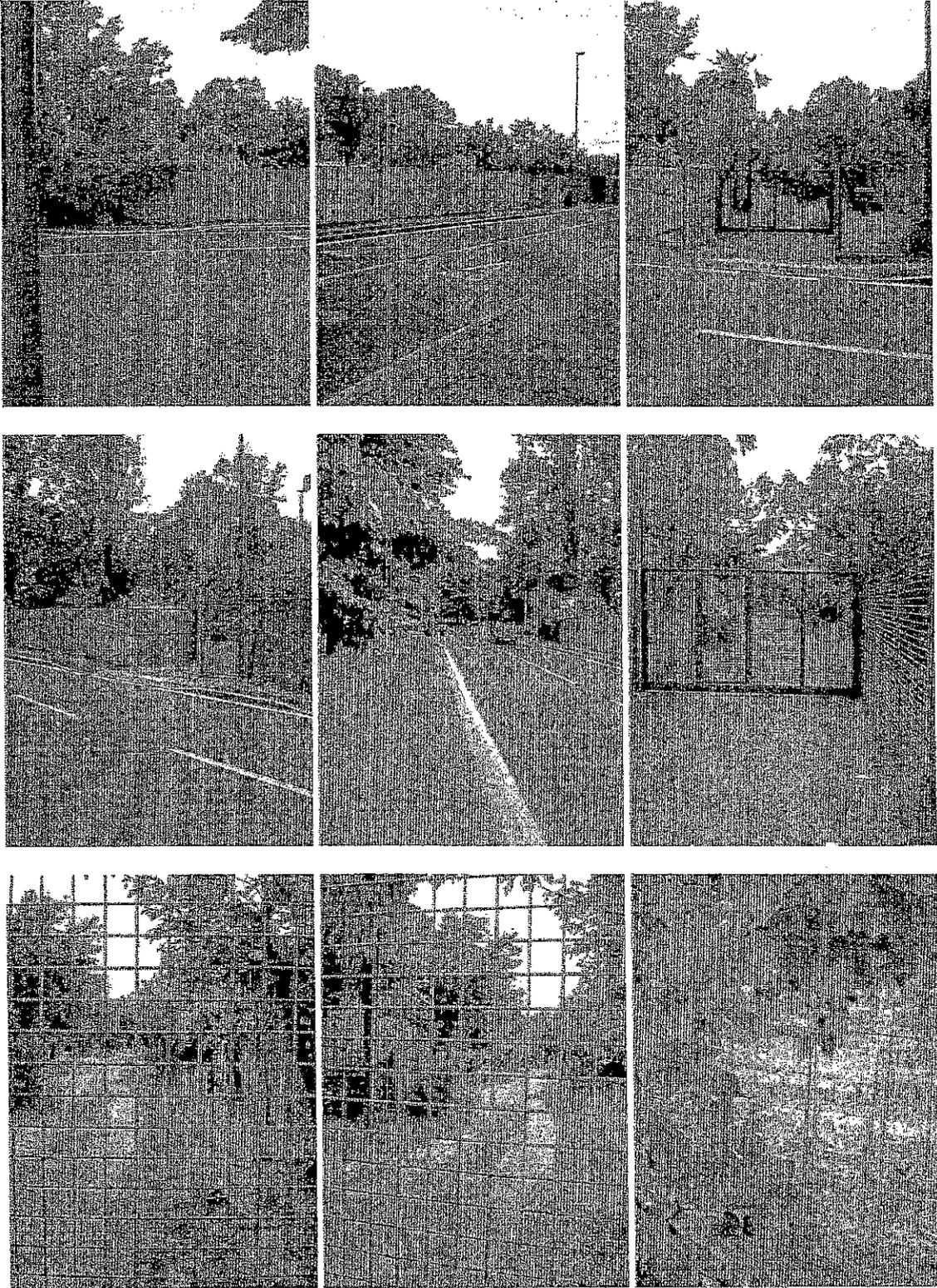
Come risulta dalla scheda catastale più sotto riportata, l'area ha una superficie di mq.  
4.110,00.

**4.1.3. VALUTAZIONI COMMERCIALI.**

In relazione al contesto urbano in cui è inserito l'area, si ritiene che la medesima possa avere il seguente grado di commerciabilità:

Ottima       Buona       Discreta       **Sufficiente**       Scarsa

RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'AREA



*Handwritten signature or initials.*

**4.1.4. CRITERIO E VALORE DI STIMA.**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'area, è stata considerata prioritariamente la sua destinazione urbanistica che pur vietandone l'edificabilità consente di ricavare, limitatamente alla fascia di rispetto stradale, chioschi di servizio stagionale o stazioni di servizio per la distribuzione di carburante agli autoveicoli.

Per le suddette ragioni, per esperienza maturata, si stima che all'area di cui è causa possa essere attribuito un valore di euro 25,00 al mq.

Ne consegue che il valore di stima è determinato come segue:

euro 25,00 x mq. 4.110,00 = euro 102.750,00

**4.1.5. DICHIARAZIONE FINALE DI VALORE.**

In relazione a quanto sopra esposto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'area di cui alla presente stima, si determinano i seguenti valori al Maggio 2010:

- area destinata a standard urbanistici e rispetto stradale, sita in Segrate (MI), Via Fratelli Cervi s/n:

Euro € 102.750,00 (Euro centoduemilasettecentocinquanta/00)

**4.1.6. VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA'.**

L'immobile di cui alla presente stima, risulta acquistata da [REDACTED] in data 13 marzo 1996, a rogito Notaio Alfonso Colombo e registrato a Milano il 22 marzo 1996, al n. 6196, Mod. 2V.

In qualità di venditori figuravano i Sig. [REDACTED]

**4 . 1 . 7 . DATI CATASTALI E COERENZE A LOTTO .**

foglio		13		
particella		118		
qualità		prato marcita		
superficie		mq. 4.110		
reddito dominicale		euro 33,96		
reddito agrario		euro 38,21		
intestatari:	1)	██████████	proprietà	per 1/3
	2)	██████████	proprietà	per 1/3
	2)	██████████	proprietà	per 1/3

**Coerenze in contorno da nord verso est in senso orario**

Mappali 119, 195, 196 e Fontanile Matto di S. Carlo.

**4 . 1 . 8 . VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA .**

Dalla verifica condotta in luogo, per quanto si è potuto osservare, l'area risulta destinata in parte ad orti ed in parte occupata da superfetazioni (baracche) in legno.

La destinazione d'uso impressa dal P.R.G. del Comune di Segrate vieta le nuove costruzioni, ad eccezione della fascia di rispetto per la quale si è più sopra riferito, per cui, non rilevandosi la presenza di fabbricati in muratura ovvero saldamente infissi nel suolo ed aventi destinazione certa, si può ritenere che la regolarità edilizia ed urbanistica sia rispettata.

**5. TABELLA DI RIEPILOGO DEI VALORI IN EURO STIMATI NELLA C.T.U. CONFRONTATI CON QUELLI INDIVIDUATI DAI CONSULENTI INCARICATI DALLE PARTI.**

IMMOBILE	VALUTAZIONE CTU ARCH. MACCABRUNI	VALUTAZIONE CTP ING. PARRINI	VALUTAZIONE CTP GEOM. SALATI
VIA SACCARDO 39 PIANO TERRENO	165.284,00	171.000,00	170.000,00
VIA SACCARDO 39 PIANO QUARTO	331.408,00	346.000,00	336.000,00
VIA SACCARDO 39 AUTORIMESSA	57.846,00	29.000,00	29.000,00
DORGA VIA DEL SANTUARIO 17	666.043,00	541.000,00	540.000,00
DORGA VIA PAPA GIOVANNI XXIII	262.606,00	270.000,00	230.000,00
SEGRATE TERRENO A STANDARD	102.750,00	82.000,00	80.000,00
TOTALI	1.585.937,00	1.439.000,00	1.385.000,00

6. <b>PROPOSTA DI PROGETTO DIVISIONALE SENZA ATTRIBUZIONE INDIVIDUALE DEI LOTTI AI</b>
--

<b><u>SINGOLI CONDIVIDENTI</u></b>
------------------------------------

**6.1. RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI.**

- Milano, Via Saccardo 39, Piano Terreno:	euro 165.284,00
- Milano, Via Saccardo 39, Piano Quarto:	euro 331.408,00
- Milano, Via Saccardo 39, Autorimessa	euro 57.846,00
- Dorga (BG), Via Del Santuario 17	euro 666.043,00
- Dorga (BG), Via Papa Giovanni XXIII	euro 262.606,00
- Segrate (MI), Terreno a destinazione standard	euro 102.750,00
Sommano i valori	euro 1.585.937,00

**6.2. QUOTE SPETTANTI AI SINGOLI EREDI.**6.2.1. Via Saccardo 39 – Piano Terreno:

- [REDACTED] (per usufrutto vitalizio spettante)	euro 66.940,02
- [REDACTED] (1/2 del residuo)	euro 49.171,99
- [REDACTED] (1/2 del residuo)	euro 49.171,99
	euro 165.284,00

6.2.2. Via Saccardo 39 – Piano Quarto:

- [REDACTED] er quota propria (33,33%)	euro 110.458,28
più diritto di abitazione vitalizio	euro 134.220,24
- [REDACTED] (1/2 del residuo)	euro 43.364,74
- [REDACTED] (1/2 del residuo)	euro 43.364,74
	euro 331.408,00



6.2.3. Via Saccardo 39 – Piano Terreno Autorimessa:

- [REDACTED] (66,66 %)	euro	38.560,14
- [REDACTED] (16,67 %)	euro	9.642,93
- [REDACTED] (1/2 del residuo)	euro	9.642,93
		<hr/>
	euro	57.846,00
		<hr/>

6.2.4. Dorga, Via del Santuario

- [REDACTED] (66,66 %)	euro	443.984,26
- [REDACTED] (16,67 %)	euro	111.029,37
- [REDACTED] (1/2 del residuo)	euro	111.029,37
		<hr/>
	euro	666.043,00
		<hr/>

6.2.5. Dorga, Via Papa Giovanni XXIII

- [REDACTED] (66,66 %)	euro	175.053,15
- [REDACTED] (16,67 %)	euro	43.776,42
- [REDACTED] (1/2 del residuo)	euro	43.776,42
		<hr/>
	euro	262.606,00
		<hr/>

6.2.5. Segrate, Terreno a Standard

- [REDACTED] (66,66 %)	euro	68.493,15
- [REDACTED] (16,67 %)	euro	17.128,42
- [REDACTED] (1/2 del residuo)	euro	17.128,42
		<hr/>
	euro	102.750,00
		<hr/>

15  
13  
16



6.2.6. Riepilogo quote spettanti ai condividenti:

- [REDACTED]	euro	1.037.709,20
- [REDACTED]	euro	274.113,87
- [REDACTED]	euro	274.113,87
	euro	<u>1.585.937,00</u>

6.3. SUDDIVISIONE IN LOTTI.

<u>Lotto 1:</u>	Via Saccardo 39, quarto piano	euro	331.408,00
	Via Saccardo 39, autorimessa	euro	57.846,00
	Dorga, Via del Santuario 17	euro	666.043,00
		euro	<u>1.055.297,00</u> (dare euro 17.588,00)

\* Lotto 2: Dorga, Via Papa Giovanni XXIII euro 262.606,00 (avere euro 11.508,00)

<u>Lotto 3:</u>	Via Saccardo 39, piano terreno	euro	165.284,00
	Segrate, terreno a standard	euro	102.750,00
		Euro	<u>268.034,00</u> (avere euro 6.080,00)

Il C.T.U. incaricato

(Dr. Arch. Roberto Maccabruni)

