

---

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

promossa da:

creditori intervenuti:

contro:

N° Gen. Rep. **1710/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-06-2018 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Barbara Zocchi Ramazzi  
**Codice fiscale:** ZCCBBR74P66F205M  
**Studio in:** Via Giovanni Prati 12 - 20145 Milano  
**Email:** barbarazr@tiscali.it  
**Pec:** zocchiramazzi.11862@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da via Giovanni Caboto n. 2) - Segrate (Mi) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 12, particella 72, subalterno 60

Graffata alla particella 77, subalterno 48

**Corpo:** B

**Categoria:** Autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 12, particella 77, subalterno 67

**Corpo:** C

**Categoria:** Posto auto [C6]

**Dati Catastali:** foglio 12, particella 74, subalterno 9

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da via Giovanni Caboto n. 2) - Segrate (Mi) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dalla debitrice esecutata e dalla figlia maggiorenne con famiglia

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato dalla debitrice esecutata e dalla figlia maggiorenne con famiglia

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato dalla debitrice esecutata e dalla figlia maggiorenne con famiglia

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da via Giovanni Caboto n. 2) - Segrate (Mi) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** adattabile

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da via Giovanni Caboto n. 2) - Segrate (Mi) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banco Popolare Soc. Coop.

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** Banco Popolare Soc. Coop.



**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** Banco Popolare Soc. Coop.

**5. Comproprietari**

**Bene:** Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da via Giovanni Caboto n. 2) - Segrate (Mi) – 20090

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: C**

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da via Giovanni Caboto n. 2) - Segrate (Mi) – 20090

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

**Misure Penali:** NO

**Corpo: B**

**Misure Penali:** NO

**Corpo: C**

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da via Giovanni Caboto n. 2) - Segrate (Mi) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo: B**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo: C**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da via Giovanni Caboto n. 2) - Segrate (Mi) - 20090

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 235.000,00

**Prezzo da occupato:** € 165.000,00

Poiché gli immobili risultano occupati dalla debitrice esecutata possono ritenersi liberi al decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 235.000,00



Beni in **Segrate (Mi)** – Loc. **Milano Santa Monica**  
Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da Via Giovanni Caboto n.2)

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Segrate (Milano) CAP: 20090, Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da via Giovanni Caboto n.2)**

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** appartamento di tre vani e accessori posto al piano decimo, con annesso sottotetto al piano undicesimo, e cantina di pertinenza a piano interrato.

Foglio 12, particella 72, subalterno 60, graffato alla particella 77, subalterno 48;

indirizzo: Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da via Giovanni Caboto n. 2);

piano 10-11-S1, comune Segrate (MI), categoria A3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 120 mq., rendita € 570,68

**Derivante da:** Scrittura privata a cura del notaio Giuseppe Tedone in data 13/09/2010 rep. 44299, trascritto a Milano il 21/09/2010 ai nn. 116401/69579

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 13,16

**Confini:**

**Appartamento:**

Nord: scala comune e sub. 59;

Est: sub. 59 e cortile comune;

Sud: cortile comune;

Ovest: sub. 61 e cortile comune.

**Solaio:**

Nord: scala comune e sub. 59;

Est: sub. 59 e cortile comune;

Sud: cortile comune;

Ovest: sub. 61 e cortile comune.

**Cantina:**

Nord: corridoio comune;

Est: corridoio comune;

Sud: sub. 47;

Ovest: sub. 49.

**Conformità catastale:**

*La pianta catastale non corrisponde esattamente a quella depositata per quanto riguarda*



*l'appartamento ed il solaio; al piano decimo sono stati modificati i tavolati che delimitano il ripostiglio per l'inserimento di una scala di collegamento con il solaio soprastante al piano undicesimo, e la finestra della camera risulta posta sul lato corto del locale, mentre nella realtà è inserita sul lato lungo; il solaio è stato modificato, oltre che per l'inserimento della scala, per l'aggiunta di tre tavolati che delimitano un bagno, sul confine con il sub. 59.*

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della pianta catastale per quanto concerne il posizionamento della finestra della camera. Per il resto si rimanda alle irregolarità edilizie.

Oneri Totali: € 400,00

**Identificativo corpo: B.**

**Autorimessa [C6] sito in Segrate (Milano) CAP: 20090, Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da via Giovanni Caboto n.2)**

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Autorimessa.

Foglio 12, particella 77, subalterno 67;

indirizzo: Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da via Giovanni Caboto n. 2);

piano S1, comune Segrate (MI), categoria C6, classe 2, consistenza 27 mq., rendita € 72,51

Derivante da: Scrittura privata a cura del notaio Giuseppe Tedone in data 13/09/2010 rep.

44299, trascritto a Milano il 21/09/2010 ai nn. 116401/69579 (pertinenziale al corpo A)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,24

Confini:

Box:

Nord: su. 36, 37 e 39 e corridoio comune;

Est: corsello comune;

Sud: locale immondezzaio;

Ovest: ascensori comuni.

Conformità catastale:

Nulla da segnalare.

**Identificativo corpo: C.**

**Posto auto [C6] sito in Segrate (Milano) CAP: 20090, Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da via Giovanni Caboto n.2)**

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Posto auto scoperto.

Foglio 12, particella 74, subalterno 9;



indirizzo: Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da via Giovanni Caboto n. 2);  
piano T, comune Segrate (MI), categoria C6, classe 1, consistenza 13 mq., rendita € 30,88  
Derivante da: Scrittura privata a cura del notaio Giuseppe Tedone in data 13/09/2010 rep. 44299,  
trascritto a Milano il 21/09/2010 ai nn. 116401/69579 (pertinenziale al corpo A)  
Millesimi di proprietà di parti comuni: 0,25

Confini:

*Box:*

Nord: parti comuni;  
Est: area di manovra;  
Sud: parti comuni;  
Ovest: portico comune.

Conformità catastale:

*Nulla da segnalare.*

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica a carattere residenziale, con zone limitrofe facenti parte del progetto dismesso noto con il nome di "quartiere S. Monica".

Il progetto, interrottosi all'inizio del 2000, ha lasciato quei pochi palazzi terminati e adibiti a residenze come delle cattedrali nel deserto, lontane da qualunque tipo di servizio e dal centro dell'abitato.

L'approvazione del nuovo progetto "Milano 4 you", che prevede l'installazione di una piccola smart city, un quartiere altamente tecnologico e futurista, all'insegna dello "sharing" e dell'utilizzo di energie rinnovabili, apre un nuovo scenario per le prossimità di queste palazzine.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con facilità di parcheggio.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** nessuno in particolare.

**Servizi offerti dalla zona:** Aeroporto di Linate (buono); scuole (sufficiente); supermercato (discreto), Comune e Asl (sufficiente); centri commerciali (discreto); centri sportivi (discreto); cinema (discreto), Molinetto Country Club (discreto).

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cascine nelle vicinanze, Idroscalo.

**Attrazioni storiche:** Chiese e cascine varie

**Principali collegamenti pubblici:** Linee di superficie (n. 922-924) entro 500 m..

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla debitrice esecutata, dalla figlia maggiorenne con il suo nucleo familiare.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A, B, C.

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuno.



4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata;  
A favore di . contro (1/1);  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Importo Ipoteca: € 640.320,00;  
Importo capitale: € 320.160,00 ;  
In data 13/09/2010 ai nn. 44300/18137;  
Trascritto a Milano 2 in data 21/09/2010 ai nn. 116402/27290.

Costo indicativo per la cancellazione: € 700  
(qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di : . contro 1  
(1/1);  
Derivante da: Atto di precetto  
Registrato a Milano in data 23/06/2016 ai nn. 31133;  
Trascritto a Milano 2 in data 26/07/2016 ai nn. 88002/56030;

Costo indicativo per la cancellazione: € 400  
(qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Vedi allegati.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Identificativo corpo: A, B, C.**

sito in Segrate (Mi), Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da Via Giovanni Caboto n.2)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.710,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 22.618,84.

In riferimento alle unità oggetto di esecuzione

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: 13 (appartamento); 1,87 (cantina); box (1,24); posto auto (0,25).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ACCESSIBILE/ADATTABILE

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: N.1520500016010 del 09/04/2010, valida fino al 09/04/2020.

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Si segnala che è in corso una causa civile tra il Condominio, il costruttore ed



altri, gestita dal legale del condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Identificativo corpo: A, B e C.

Per i passaggi di proprietà del terreno (Foglio 12, Particella 18) si rimanda a quanto scritto nella relazione notarile allegata dal creditore precedente.

#### Titolare/Proprietario:

**proprietari (del terreno e costruttori) dal 09/05/2006 al 13/09/2010.**

In forza di atto di compravendita

A rogito del notaio Carlo Lampugnani, in data 09/05/2006, rep. n. 43454; trascritto a Milano 2, in data 20/05/2006, al nn. 77199/39735.

#### Titolare/Proprietario:

dal **13/09/2010 ad oggi** (attuale/i proprietari).

In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata

A rogito del notaio Tedone Giuseppe di Laveno-Mombello (VA), in data 13/09/2010, rep. n. 44299/18136; trascritto a Milano 2, in data 21/09/2010, ai nn. 116401/69579.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Identificativo corpo: A, B, C.

**Abitazione di tipo economico [A3], Autorimessa e posto auto [C6] sito in Segrate (Mi) CAP: 20090, Nuova Strada di P.I.I. (ingresso da via Giovanni Caboto n.2)**

Numero pratica: 21/2006

Intestazione: "

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Realizzazione di due edifici a destinazione residenziale con parcheggi interrati del programma integrato di intervento "Cascina Boffalora"

Oggetto: nuova costruzione

n. di prot. 36737

Rilascio in data 10/11/2006

Numero pratica: 11/2010

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Variante al Permesso di costruire

Per lavori: Realizzazione di due edifici a destinazione residenziale con parcheggi interrati del programma integrato di intervento "Cascina Boffalora"

Oggetto: nuova costruzione

n. di prot. 11

Rilascio in data 31/03/2010

Abitabilità/agibilità: presentazione domanda del 22/04/2010 al n. 16827

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Identificativo corpo: A, B, C.

Per quanto riguarda il corpo A, è stata realizzata una scala di collegamento tra il piano 10 e il piano 11, senza nessun tipo di autorizzazione.



In aggiunta, da progetto approvato, il piano 11 prevederebbe un locale unico senza permanenza di persone, mentre allo stato attuale risultano presenti un soggiorno con angolo cottura e un piccolo bagno, completi di tutti gli impianti necessari.

Poiché il Comune, contestualmente alla visura dei titoli e delle pratiche edilizie, ha espressamente dichiarato l'impossibilità del recupero del sottotetto ai fini abitativi, le opere realizzate risultano quindi non autorizzate.

Si considerano pertanto i costi da sostenere per il ripristino dello stato autorizzato nel Permesso di Costruire: eliminazione della scala, chiusura della soletta, demolizione delle pareti delimitanti il servizio igienico e degli impianti nel locale senza permanenza di persone.

Dovrà altresì essere predisposta la pratica in sanatoria.

*Regolarizzabili mediante:* presentazione Cila in sanatoria e demolizioni opere non autorizzate, con ripristino dei luoghi

*cila in sanatoria:* € 1.000,00

*demolizioni/ricostruzioni per il ripristino dei luoghi:* € 4.000,00 circa

**Oneri Totali: € 5.000,00**

Oltre alla parcella del professionista incaricato

Per gli altri corpi, nulla da segnalare, per quanto visionato.

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Identificativo corpo: A, B e C.**

### **Abitazione di tipo economico [A3], Autorimessa e Posto Auto[C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	PGT
Zona omogenea:	ambiti di trasformazione (2017)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione urbanistica stabilita con il Comune di Segrate dal notaio Luigi Cecala di Milano in data 27/07/2005, rep. 21307/5618, registrato a Milano 3 l'01/08/2005 al n. 10606 Serie 1T e trascritto il 02/08/2005 ai nn. 121797/63262, nn. 121798/63263 e nn. 121799/63264, la quale prevede anche la realizzazione di fabbricati in edilizia convenzionata; la convenzione è in fase di rinnovamento nell'ambito del nuovo PGT.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Edilizia convenzionata
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi schede di trasformazione nell'ambito di piano
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### **Note sulla conformità:**

Nessuna.



**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] - Corpo A**

Appartamento posto al piano 10 con annesso locale sottotetto s.p.p. e con cantina pertinenziale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

- **1/1 di** **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

*Eventuali comproprietari:* Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **210,00**

E' posto al piano: S1-10-11

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 al piano 10 e variabile da m. 2.76 m. 2.00 al piano sottotetto.

L'intero fabbricato è composto da n. 12 piani complessivi di cui fuori terra n. 11 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime condizioni.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: In riferimento all'accesso pedonale.
Cancello	tipologia: <b>anta singola scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: In riferimento all'accesso carrabile.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc con vetrocamera doppia</b> protezione: <b>avvolgibili</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: In riferimento al porticato ed ai percorsi esterni
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>resina</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: In riferimento al solaio s.p.p.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle ceramiche</b>



	condizioni: <b>discrete</b> - Note: In riferimento ai bagni
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: In riferimento alla cantina
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato rivestito in legno</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: In riferimento alla porta principale di accesso all'alloggio
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio e vetro</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: In riferimento all'accesso alla scala di pertinenza
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno al piano 10</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>locali al piano sottotetto</b> materiale: <b>stucco sintetico</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>in tutti gli altri locali</b> materiale: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cantina</b> materiale: <b>blocchetti svizzeri a vista</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>davanzali</b> materiale: <b>pietra</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>depositata in comune dal costruttore</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>depositata in comune dal costruttore</b>



Termico

tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **gas naturale**  
 diffusori: **radiatori in alluminio**  
 condizioni: **ottime**  
 conformità: **depositata in comune dal costruttore**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 18.12.2017 e 09.01.2018:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (10)	sup lorda di pavimento	83,41	1,00	83,41
Sottotetto s.p.p. (11)	sup lorda di pavimento	67,08	0,35	23,47
Balconi/terrazzi	sup lorda di pavimento	51,21	0,33	16,89
cantina	sup lorda di pavimento	6,36	0,33	2,09
		<b>208,60</b>		<b>125,86</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Segrate (MI)

Tipo di destinazione: Residenziale

**Tipologia: abitazioni di tipo economico**

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.300

Valore di mercato max (€/mq): 1.650

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento, presumibilmente risalente all'epoca di costruzione

Impianto a norma (se risalente alla costruzione).

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive, per il progetto depositato dal costruttore.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale: -

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2010



Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità, per il progetto depositato dal costruttore.

Attestazione Prestazione Energetica: presente n. 1520500016010 del 09/04/2010 con scadenza 09/04/2020 – classe energetica C

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale: sconosciuta

Epoca di realizzazione/adequamento: 2010

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità, per il progetto depositato dal costruttore.

Attestazione Prestazione Energetica: presente n. 1520500016010 del 09/04/2010 con scadenza 09/04/2020 – classe prestazione raffrescamento F

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e nel sottosuolo.

**Descrizione: Autorimessa [C6] - Corpo B**

Autorimessa posto a livello seminterrato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 di l

Cod. Fiscale:

*Eventuali comproprietari:* Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.38.

L'intero fabbricato è composto da n. 12 piani complessivi di cui fuori terra n. 11 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime condizioni.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>al rustico (solaio in c.a. a vista)</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	materiale: <b>blocchetti svizzeri a vista</b>







Tipo di destinazione: Residenziale

**Tipologia: Box**

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1.150

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e nel sottosuolo.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato (2 – 2017) redatto dalla Agenzia del Territorio della Provincia di Milano riferendosi ai prezzi di immobili oggetto di compravendita con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima, anche oggetto di aste giudiziarie.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;  
Uffici del registro di Milano;  
Ufficio tecnico di Segrate;

**Identificativo corpo: A.**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare: valore max 1.650 Euro/mq; valore min. 1.300 Euro/mq (stato conservativo ottimo)

Agenzie immobiliari:

valore max 2.600 Euro/mq; valore min. 2.100 Euro/mq (stato conservativo ottimo)

Borsino immobiliare:

valore max 1.576 Euro/mq; valore min. 1.306 Euro/mq (stato conservativo ottimo).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

2.587 Euro/mq; valore max 1.734 Euro/mq; valore min. 1.377 Euro/mq (stato conservativo ottimo).

Altre fonti di informazione:

Fiaip – Osservatorio immobiliare della Provincia di Milano: valore max 2.800 Euro/mq; valore min. 2.500 Euro/mq

**Identificativo corpo: B.**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:



Osservatorio del Mercato Immobiliare: valore max 1.150 Euro/mq; valore min. 850 Euro/mq

Agenzie immobiliari:

valore max 1.500 Euro/mq; valore min. 900 Euro/mq

Borsino immobiliare:

valore max 1.171 Euro/mq; valore min. 783 Euro/mq

Altre fonti di informazione:

Fiaip – Osservatorio immobiliare della Provincia di Milano: valore 20.000 Euro (box di dimensioni standard).

**Identificativo corpo: C.**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare: valore max 1.150 Euro/mq; valore min. 850 Euro/mq (box)

Agenzie immobiliari:

valore max 1.500 Euro/mq; valore min. 900 Euro/mq

Borsino immobiliare:

valore max 1.171 Euro/mq; valore min. 783 Euro/mq (box)

Altre fonti di informazione:

Fiaip – Osservatorio immobiliare della Provincia di Milano: valore 9.000 Euro.

**8.3 Valutazione corpi:**

Tenendo conto dei parametri di comparazione rilevati, della localizzazione, dell'esposizione e della vetustà dell'immobile, delle finiture, degli accessori a pertinenza, dello stato manutentivo dei luoghi, si è proceduto prima di tutto alla determinazione del prezzo dell'immobile sul libero mercato; poiché gli immobili sono soggetti a Convenzione stipulata con il Comune di Segrate, ed il valore di compravendita dell'immobile in edilizia convenzionata è stato di € 1.810 al mq. soggetto a rivalutazione ISTAT, si è poi determinato il valore attualizzato del prezzo al mq. tramite l'utilizzo del software sul sito Rivaluta.it, tenendo conto dell'aggiornamento degli indici ISTAT e della vetustà dell'immobile.

Si è così ottenuta la soglia del prezzo di € 2.250,80, quale prezzo massimo di vendita possibile al mq..

E' stato quindi operato un confronto tra il prezzo determinato e quello rivalutato, per accertarsi che non fosse superiore.

Si ritiene congruo un valore di **€ 1.700,00 al mq per il corpo A; per il corpo B** si ritiene congruo un valore di **€ 1.150,00 al mq.; per il corpo C** si ritiene congruo un valore di **€ 600,00 al mq.**

Si precisa che la Convenzione stipulata con il Comune prevede che gli acquirenti siano in possesso dei requisiti necessari, come meglio specificato nell'atto di provenienza, art. 2 - Dichiarazioni relative all'edilizia convenzionata.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione e annessi	125,86	€ 1.700,00	€ 213.962,00
autorimessa	26,67	€ 1.150,00	€ 30.670,00
Posto auto	20,60	€ 600,00	€ 12.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica dei corpi			€ 256.992,00
Valore corpi			€ 256.992,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero (arrotondato)			€ 257.000,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 257.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A, B e C	Abitazione in villini [A7] + autorimessa [C6] + posto auto [C6]	125,86 + 26,67 + 20,60	€ 257.000,00	€ 257.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )

€ 12.850,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 3.420,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 235.330,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 165.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 235.000,00

Poiché gli immobili risultano occupati dalla debitrice eseguita possono ritenersi liberi al decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 235.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Secondo le normative vigenti.

L'Esperto alla stima  
Arch. Barbara Zocchi Ramazzi



Milano, 25 maggio 2018

