

# TRIBUNALE DI MILANO

## Sezione III Civile

### Esecuzioni immobiliari

Procedura

**R.G.E. 1249/2019**

G.E.

**Dott. Marcello Piscopo**

Esperto nominato

**Arch. Giuseppe Cantamessa**

## RELAZIONE DI STIMA

analisi e valutazione finale

marzo 2020

| Nominativo           | Tipo parte | Cod. Fiscale/P.IVA |
|----------------------|------------|--------------------|
| <b>UBI BANCA SPA</b> | Creditore  | 04334690163        |

| IDENTIFICAZIONE DEL PROCEDIMENTO |               | R.G.E. 1249/2019 |
|----------------------------------|---------------|------------------|
| Debitore                         |               |                  |
| Creditore                        | UBI BANCA SPA |                  |

| LOTTO 01 - TIPOLOGIA DEI BENI E UBICAZIONE  |  |                 |
|---|--|-----------------|
| Tipo  | VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI   |                 |
| Ubicazione  | Comune di Segrate, Milano (MI)   |                 |
| Indirizzo   | Via Roma, 78   |                 |
| Epoca di costruzione  | Ante 1967  |                 |
| Destinazioni d'uso dell'unità   | ABITAZIONE   |                 |
| Identificativi catastali  | Comune di Segrate (I577) Via Roma, 78 (MI)<br>Foglio 16 Particella 593 Subalterno 21 |                 |
| Piano   | Primo  |                 |
| Categoria   | A/3  |                 |
| Classe  | Classe 3   |                 |
| Rendita catastale   | € 395,09   |                 |
| Consistenza catastale   | 4,5 vani   |                 |
| Superficie catastale  | Mq 79,00   |                 |
| Quota di proprietà  | 1/1  |                 |
| Stato occupativo  | Occupato dal debitore, dalla coniuge e dai due figli minori                          |                 |
| Stato di manutenzione e conservazione   | Normale (presenti danni da infiltrazione in bagno)                                   |                 |
| CONSISTENZA DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE   |  |                 |
| TRE LOCALI E SERVIZI + CANTINA, Appartamento al piano primo, composto da ingresso diretto sul soggiorno con angolo di cottura a vista, camera matrimoniale, camera singola uso doppio, bagno; due terrazze; |  |                 |
| Superficie Catastale   Totale escluso le aree scoperte  |  | 77,00 mq        |
| Superficie commerciale   Totale utilizzata ai fini del calcolo  |  | 86,45 mq        |
| UBICAZIONE E STATO CONSERVATIVO DEL LOTTO   |  |                 |
| Zona urbana   | Periferica rispetto al centro di Milano  |                 |
| Categoria e classificazione edilizia dello stabile  | Edificio di tipo economico   |                 |
| Stato di conservazione, interni   | Scadente   |                 |
| Stato di conservazione, esterni   | Normale  |                 |
| RIPORTO DEI VALORI DI STIMA   |  |                 |
| Valore stimato del bene libero  | (centoquarantottomila/00)  | 148.000,00 Euro |
| Indennità di locazione o occupazione senza titolo   | (seicentocinquanta/00)   | 650,00 Euro     |
| Valore stimato del bene occupato  | (centodiecimila/00)  | 110.000,00 Euro |
| RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE  |  |                 |
| Pendenza passività e morosità condominiali  | (ottomiladuecentocinquantanovemila/06)   | 8.259,06 Euro   |
| Sanzioni e diritti amministrativi per sanatoria   | da verificare  | da verificare   |
| Spese tecniche professionali  | (tremila/00)   | 3.000,00 Euro   |
| Maggiori oneri per ripristino dei luoghi  | -  | -               |

**RGE 1249/2019 RIEPILOGO GENERALE SINTETICO****Sommario**

|   |    |
|---|----|
| RGE 1249/2019 RIEPILOGO GENERALE SINTETICO.....   | 3  |
| UBICAZIONE.....   | 5  |
| IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....   | 6  |
| PREMESSE.....   | 8  |
| QUESITI.....  | 8  |
| 1. ACCESSO ALL'IMMOBILE E ACQUISIZIONE COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA.....                   | 11 |
| 1.1 <i>Acquisizione copia titolo di provenienza</i> .....                                     | 11 |
| 1.2 <i>Accesso all'immobile</i> .....   | 11 |
| 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....                                      | 11 |
| 2.1 <i>Identificazione della quota e tipologia di diritto</i> .....                           | 11 |
| 2.2 <i>Storia catastale</i> .....   | 11 |
| 2.3 <i>Coerenze e confini</i> .....   | 12 |
| 2.4 <i>Elenco sintetico delle formalità</i> .....   | 12 |
| 2.5 <i>Estremi dell'atto di pignoramento</i> .....  | 14 |
| 2.6 <i>Estremi Titolo di provenienza</i> .....  | 15 |
| 2.7 <i>Storico trasferimenti di proprietà</i> .....   | 16 |
| 3. DESCRIZIONE DEL BENE.....  | 17 |
| 3.1 <i>Ubicazione</i> .....   | 17 |
| 3.2 <i>Caratteristiche della zona di ubicazione del bene</i> .....                            | 17 |
| 3.3 <i>Caratteristiche edilizie e impiantistiche dell'immobile</i> .....                      | 20 |
| 3.4 <i>Descrizione dei beni oggetto di pignoramento</i> .....                                 | 21 |
| 3.5 <i>Rilevamento dello stato dei luoghi</i> .....   | 24 |
| 3.6 <i>Repertorio fotografico</i> .....   | 25 |
| 4. STATO OCCUPATIVO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....                                     | 40 |
| 4.1 <i>Stato del bene al momento del sopralluogo</i> .....                                    | 40 |
| 4.2 <i>Esistenza di contratti di affitto</i> .....  | 40 |
| 5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....                     | 41 |
| 5.1 <i>Formalità, vincoli, gravami che resteranno sul bene a carico dell'acquirente</i> ..... | 41 |
| 5.2 <i>Pendenze condominiali</i> .....  | 41 |

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

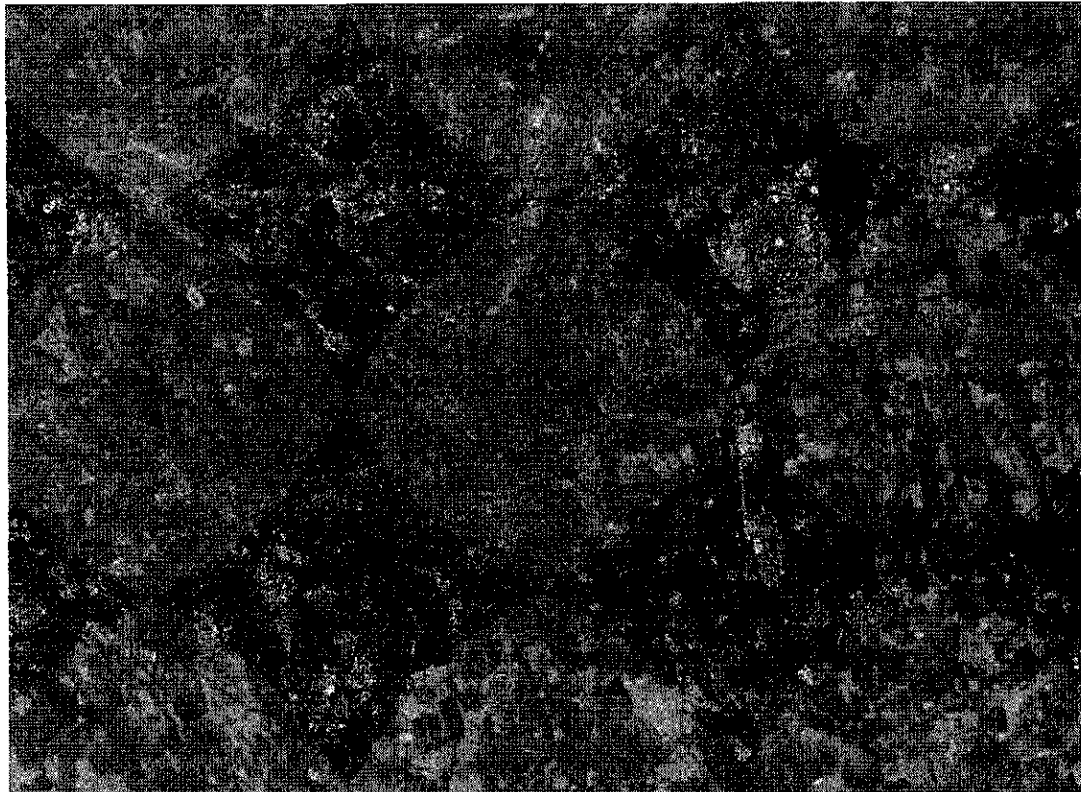
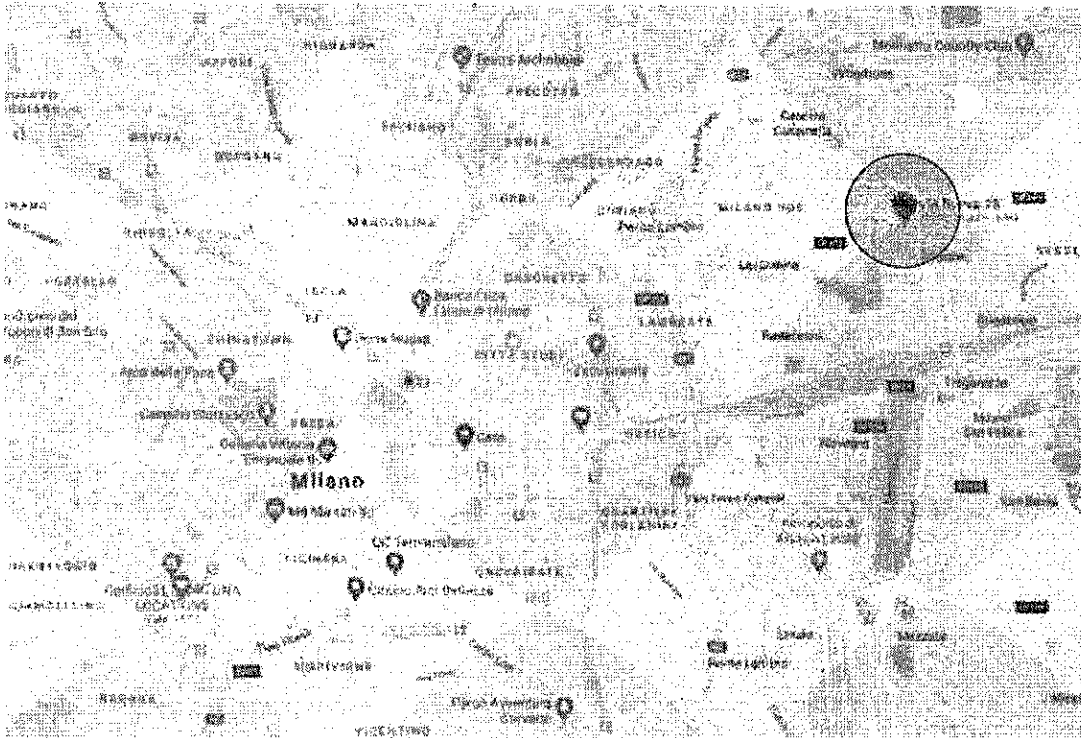
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.023418057 | mobile +39.3356342764

Email: cantamessa.arch@gnail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@comilano.it

|  |    |
|--|----|
| 6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA .....     | 41 |
| 6.1 Gravami non opponibili all'acquirente .....                                      | 41 |
| 7. LA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE .....                             | 42 |
| 7.1 Regolarità edilizia.....   | 42 |
| 7.2 Regolarità Urbanistica.....  | 42 |
| 7.3 Regolarità catastale .....   | 42 |
| 8. CERTIFICAZIONI .....  | 42 |
| 8.1 Certificazione Energetica .....  | 42 |
| 8.2 Certificazione di conformità degli impianti.....                                 | 42 |
| 9. CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEI BENI SOGGETTI A PIGNORAMENTO .....                  | 44 |
| 9.1 Criterio e Metodo di valutazione.....  | 44 |
| 9.2 Criterio di misurazione della porzione immobiliare oggetto di valutazione .....  | 45 |
| 9.3 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale.....                         | 46 |
| 9.4 Valore di mercato - tabella di calcolo per la vendita dell'immobile libero ..... | 48 |
| 9.5 Valore di mercato – in caso di vendita dell'immobile occupato.....               | 48 |
| 9.6 Giudizio di comoda divisibilità.....   | 48 |
| 10. VERIFICA DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE E INDENNITA' .....                | 49 |
| 10.1 Contratto di affitto.....   | 49 |
| 10.2 Canone per indennità di locazione .....   | 49 |
| DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE .....                                     | 50 |

R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

UBICAZIONE



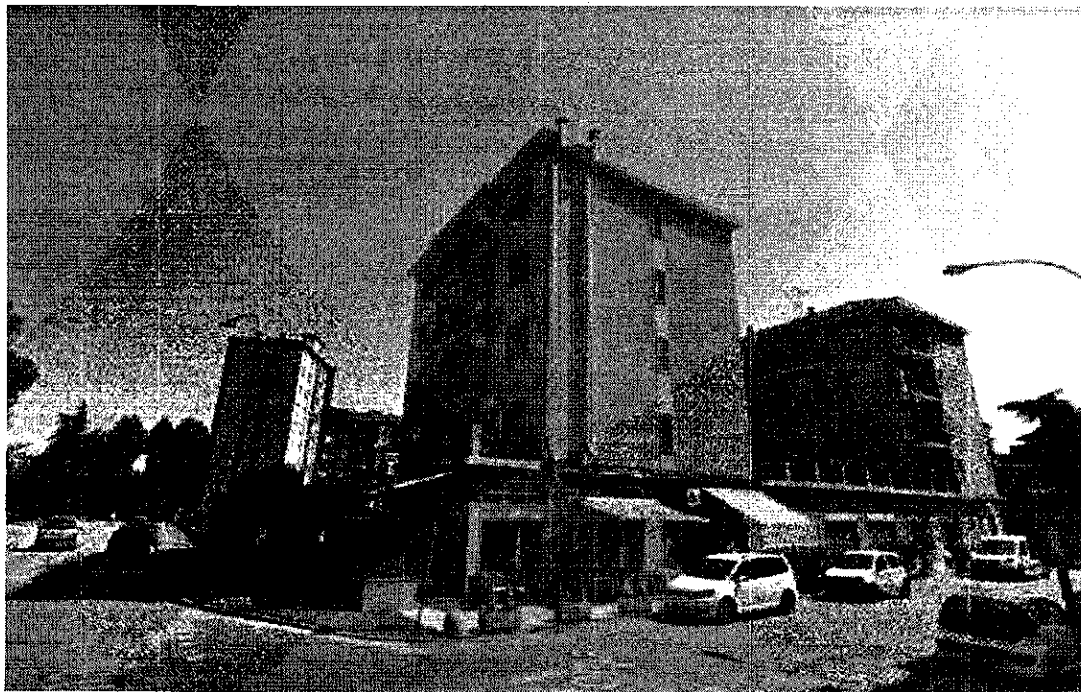
R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

Giuseppe Cantamessa Architetto  
Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT : 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono - 39.020.3416057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PFC\_cantamessa.12155@pamilano.it

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: c4fc05



IDENTIFICAZIONE DEL BENE

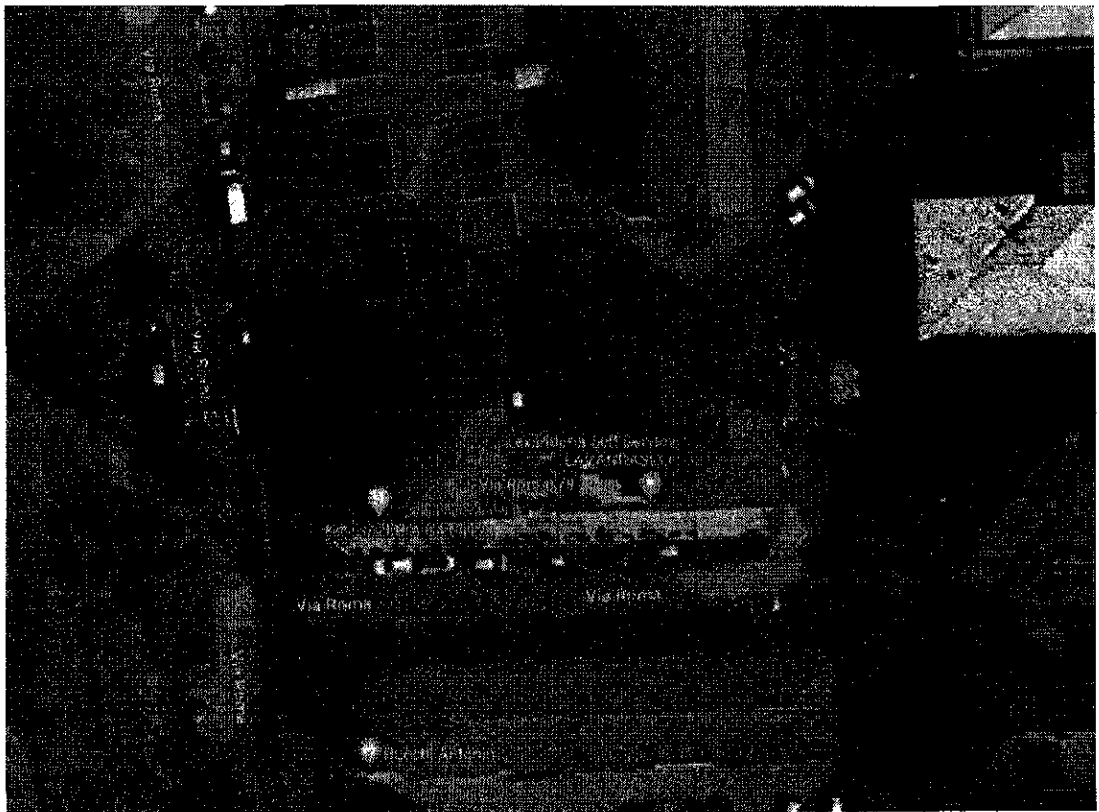


R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20139 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.cta@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@provincia.mi.it





R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT - 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0283418987 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.etno@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@203milano.it

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: c4fc05



## PREMESSE

Il sottoscritto arch. Giuseppe Cantamessa, con studio in Milano, Corso Indipendenza n. 16, esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima del bene pignorato nella Procedura Esecutiva in epigrafe, dopo aver prestato il giuramento di rito, avviava le operazioni peritali in modo da acquisire quanto necessario per rispondere a quesiti posti:

## QUESITI

**PROWEDA** l'esperto ad esaminare la documentazione ipotecaria e catastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei;

**PROWEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed agli eventuali comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito per il debitore ed i comproprietari a consentire la visita dell'immobile:

1. ad acquisire, se non prodotta, copia del titolo di provenienza in capo al debitore del compendio pignorato e ad avvertire immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e dopo essersi comunque recato sui luoghi, richiedendo la nomina di un custode;
2. a identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione dei confini e dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento specificando se esso riguardi la proprietà dell'intero cespite, una quota di esso (indicando in tal caso i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti ereditari non trascritti;
3. a fornire una sommaria descrizione, corredata da rilievo fotografico, del/i bene/i e del relativo stato di manutenzione e ciò sia all'esterno sia, soprattutto, all'interno;
4. a riferire sullo stato occupativo del/i bene/i pignorati, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avviene l'occupazione e con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore a quella di notificazione del pignoramento, ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, anche inoltrando apposita e tempestiva richiesta di informazioni al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate;
5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente e in particolare:  
domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal/i pignoramento/i e dalle ipoteche;  
atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;  
convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale) e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

Studio in Milano, IT | 20129 - in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764

Email: cantamessa.studio@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@caantfno.it

R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale





copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio);

altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) e, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

**6.** qualora si tratti di immobile in condominio, l'esperto dovrà inoltre richiedere informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio;

a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita;

**7.** a verificare, anche mediante specifiche istanze ai competenti uffici tecnici comunali circa l'esistenza di pratiche edilizie in ordine all'immobile da periziare, la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, così come qualsiasi difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale o tra la situazione di fatto ed i titoli abilitativi edilizi; ove risultino opere abusive, si pronunci l'esperto sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994, del d. l.vo n. 380/2001 e successive modificazioni oltre che sui presumibili costi delle relative pratiche; fornisca, in ogni caso, le notizie di cui all'art. 40 della legge n. 47/1985 ed all'articolo 46 del d.l.vo n. 378/2001, indicando, in particolare, gli estremi del titolo abilitativo edificio e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria, da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali; dichiarare, diversamente, che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 segnalando comunque i titoli edilizi eventualmente esistenti; qualora siano state presentate domande di condono, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**8.** fornire indicazioni, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente, circa la presenza o meno:

della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge della Regione Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e successive deliberazioni attuative di giunta, provvedendo a redigerla o acquisirla qualora occorra e non risulti già predisposta;

della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37;

**9.** ad indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato e, nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire la valutazione anche della sola quota ed a specificare se l'immobile sia o meno

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0233418057 | mobile +39.3356342764

Email: cantamessa.giu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@eamilano.it

divisibile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato occupativo, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario a norma dell'art. 63, comma secondo, delle disposizioni di attuazioni del codice civile;

**10.** ad indicare la congruità o meno, rispetto ai valori di mercato, del canone di locazione qualora l'immobile risulti locato con contratto opponibile, specificando, in caso di incongruità, quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione e indicando, in ogni caso, l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo".

R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 - in Corso Indipendenza, 16 | telefono - 39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.stu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@camilano.it

## 1. ACCESSO ALL'IMMOBILE E ACQUISIZIONE COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA

### 1.1 **Acquisizione copia titolo di provenienza**

Gli immobili sono pervenuti alla parte debitrice con i titoli di provenienza reperiti di cui al successivo punto 2.6.

### 1.2 **Accesso all'immobile**

Come da nomina, visti i quesiti posti dal GE, lo scrivente, a mezzo posta ordinaria e raccomandata R.R., inviata in data 12.12.2019 con nr.15094146288-4 dava notizia alla parte debitrice dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali invitandola a presenziare per l'esperimento del sopralluogo, indicando la data fissata per il 16.01.2020

Alla data convenuta, il sopralluogo non si è svolto per assenza del debitore; lo scrivente pertanto lasciava avviso e, in data 26.01.2020, in seconda istanza, contattato dagli occupanti lo scrivente si è recato sui luoghi e alla presenza di terzi estranei alla procedura ha di fatto potuto accedere rilevando metricamente e fotograficamente i luoghi oggetto di pignoramento.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

### 2.1 **Identificazione della quota e tipologia di diritto**

Nel Comune di Segrate (MI), in Via Roma, al civico 78/B, il bene oggetto di pignoramento è inserito nel comparto immobiliare di edilizia economica, all'interno di una palazzina di quattro piani fuori terra, oltre al piano terreno della scala unica:

#### **LOTTO UNICO**

Consistente nell'unità immobiliare con destinazione abitativa, di carattere economico, identificata e censita al N.C.E.U del Comune di Segrate (MI), codice I577, in Catasto Fabbricati al Foglio 16 Particella 593 Sub 21

#### **INTESTATI**

### 2.2 **Storia catastale**

Situazione degli atti informatizzati ultimo aggiornamento per la redazione della presente perizia, eseguito il 29/01/2020 Visura n.: T348806

## Intestati

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

In Comune di Segrate (MI - Codice I577) – Via Roma ,78 – piano 1  
Foglio 16, Particella 593, subalterno 21; Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 79 mq., Superficie catastale Totale escluse le aree scoperte 77,00 mq; Rendita Euro 395,09

#### DATI DERIVANTI DA

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### ANNOTAZIONI

-

#### MAPPALI TERRENI CORRELATI

Codice Comune I577 - Sezione - Foglio 16 - Particella 593

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

#### DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

#### DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 30/06/1987

## 2.3 Coerenze e confini

### LOTTO UNICO

Confini dell'unità immobiliare così rilevati, in senso orario partendo dal Nord: a Nord, la scala comune e la proprietà di terzi; a Est, la proprietà di terzi; a Sud, la pubblica Via Roma; a Ovest area cortilizia di proprietà comune e la proprietà di terzi;

## 2.4 Elenco sintetico delle formalità

### ISPEZIONE IPOTECARIA

#### Ispezione telematica

Ispezione n. T349059 del 29/01/2020

#### Dati della richiesta

Immobile: Comune di SEGRATE (MI)

Tipo catasto: Fabbricati Foglio : 16 - Particella 593 - Subalterno 21

Ulteriori restrizioni: Nessuna

#### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 29/01/2020

#### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 - in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.giuseppe@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@eamilano.it

## Elenco immobili

Comune di SEGRATE (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0016 Particella 00593 Subalterno 0021

## Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE Particella 00593 Subalterno 0021 Foglio 0016 Catasto Fabbricati Comune di Segrate 00172

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE

|

|

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE d' 0010010000 Particella 00593 Subalterno 0021 Foglio 0016 Catasto Fabbricati Comune di Segrate 00172

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE d

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE d

3

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764

Email: cantamessa.stu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@emilano.it

7. TRASCRIZIONE

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**2.5 Estremi dell'atto di pignoramento**

Ispezione telematica

n. T 349059 del 29/01/2020

Nota di trascrizione

F

F

F

**Sezione A – Generalità**

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 13/08/2019 Numero di repertorio 25439

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Codice fiscale 801 514 30156

Sede MILANO (MI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0233418057 | mobile +39.3356542754

Email: cantamessa.cto@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@comilano.it

### Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I577 - SEGRATE (MI)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 16 Particella 593 Subalterno 21

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 4,5 vani

Indirizzo VIA ROMA N. civico 78 Piano 1

### Sezione C – Soggetti

A favore

Soggetto n. 1

In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale UBI BANCA S.P.A.

Sede BERGAMO (BG) Codice fiscale 03053920165

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA PRESENTE PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 44.248,43, OLTRE INTERESSI E SPESE.

### 2.6 Estremi Titolo di provenienza

Dati derivanti da ispezione ipo catastale e verificati in atto notarile reperito dallo scrivente.

Situazione degli intestati dal 12/02/2003

Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono + 39.0283418057 | mobile + 39.3256342764

Email: cantamessa.giux@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@comilano.it

2.7 Storico trasferimenti di proprietà

Situazione degli intestati dal 28/08/1996

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/03/1971

(antecedente all'impianto meccanografico)

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

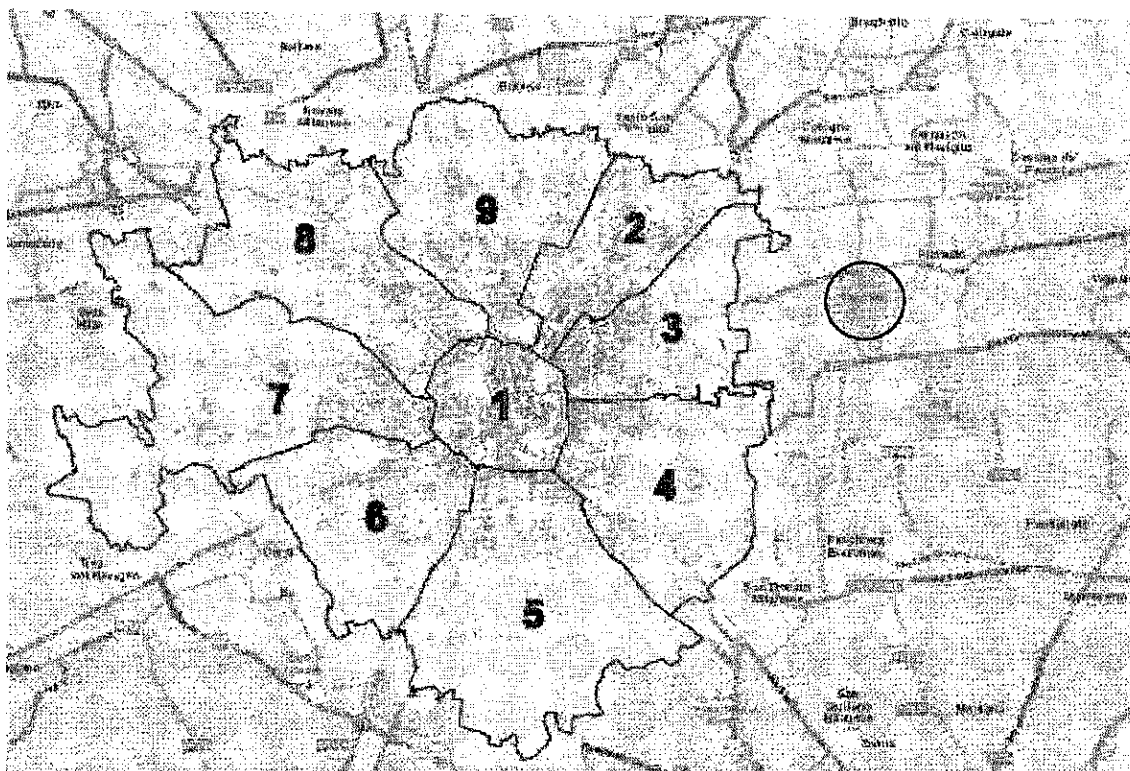
R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale



### 3. DESCRIZIONE DEL BENE

#### 3.1 Ubicazione

Il bene oggetto di pignoramento è inserito all'interno del territorio facente parte il tessuto urbano del Comune di Segrate, in zona semiperiferica, alle porte della città metropolitana di Milano al margine del confine posto a Nord/Est della medesima.



*Inquadramento zonale*

#### 3.2 Caratteristiche della zona di ubicazione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è posto all'interno di un fabbricato di carattere economico destinato esclusivamente ad uso abitativo, posto in zona semiperiferica, a ridosso della Via Cassanese.

La zona è caratterizzata da un tessuto edilizio eterogeneo con edifici di recente formazione.

Il tessuto sociale è eterogeneo, caratterizzato da una forte presenza multietnica.

L'area è urbanisticamente discretamente attrezzata, dotata di un limitato numero di servizi e negozi di prossimità, con spazi commerciali di medie e grandi dimensioni nelle prossime vicinanze.

La zona è discretamente dotata di spazi verdi.

La zona dista dal centro cittadino del Comune di Milano circa 8 km ed è ben provvista di servizi di collegamento:

##### **Strade**

Il territorio di Segrate è compreso tra le 2 strade ex statali 11 Padana Superiore (a nord, situata tra Milano e Vimodrone) e 415 Paullese (a sud, situata tra Peschiera Borromeo e Mediglia) ed è attraversato in direzione est-ovest dal tracciato della SP 103 Cassanese e della SP 14 Rivoltana, nonché in direzione nord-sud dalla Strada provinciale 160 Mirazzano-Vimodrone

##### **Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
 Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
 Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
 Email: cantamessa.giuseppe@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@com.milano.it

## Ferrovie

La stazione di Segrate (in realtà tecnicamente una fermata, in quanto trattasi di struttura senza presidio e senza servizi) è stata inaugurata nel maggio 2003 nell'ambito dei lavori di quadruplicamento della tratta Milano-Treviglio della ferrovia Milano-Venezia.

La fermata è servita dalle linee S5 e S6 del servizio ferroviario suburbano di Milano.

## Trasporti pubblici

Il comune di Segrate è servito dalle autolinee:

39 Milano Piazzale Loreto – Via Pitteri – Segrate (Redecesio) Gestore ATM

55/ Milano Piazzale Loreto – Cimitero Lambrate – Segrate (Lavanderie) Gestore ATM

73/ Milano San Felice - Peschiera Borromeo (San Felicino) Gestore ATM

923 Ospedale San Raffaele – Stazione FS – Segrate (San Felice) – Aeroporto Linate Gestore ATM

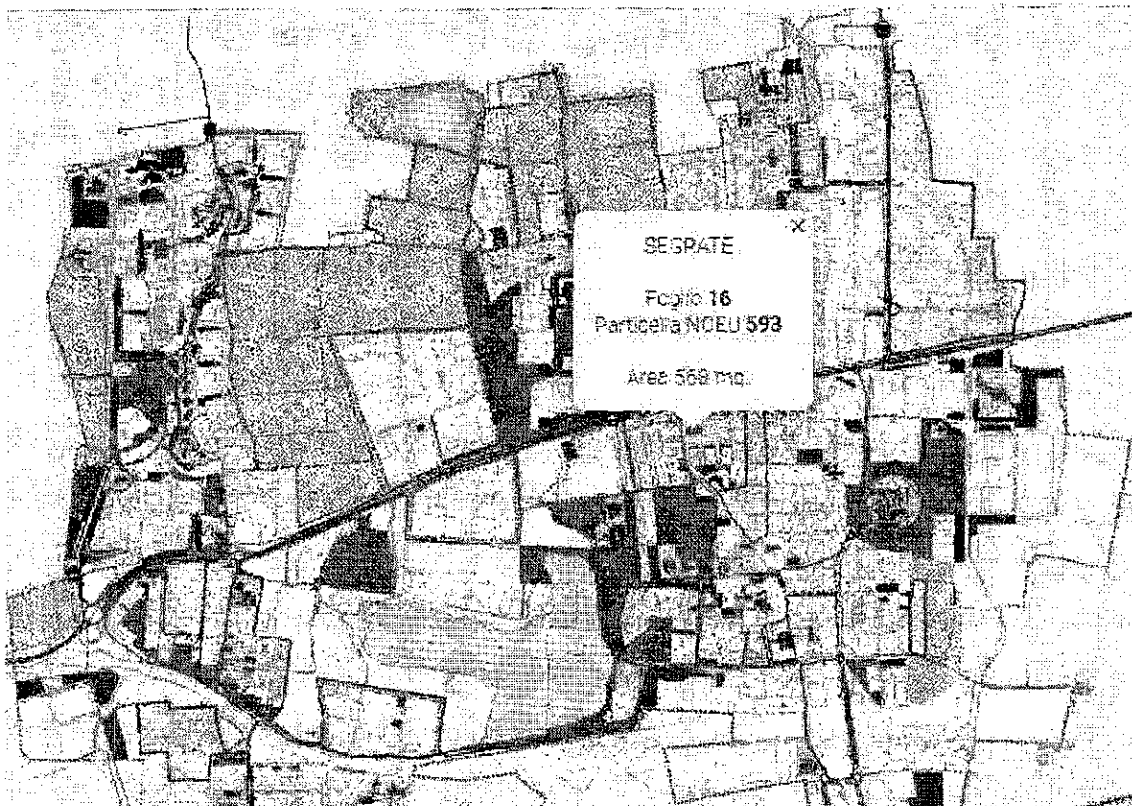
924 Milano (Lambrate FS M2) - Segrate (Piazza Sant'Ambrogio) - Cascina Burrone M2 Gestore ATM

925 Milano (Cascina Gobba M2) - Milano Due - Segrate (Redecesio) Gestore ATM

965 Milano Piazza Aspromonte – Segrate – Pioltello Gestore STAR Lodi

Z402 Cernusco sul Naviglio (M2) – Pioltello – San Felice Gestore Milano Sud Est trasporti

Dall'ospedale San Raffaele parte un collegamento con La M2 fino alla Cascina Gobba



edifici residenziali pluripiano con tipologia quasi esclusivamente a palazzina condominiale con altezza compresa fra i 7 e i 21 m.

Utilizzo del piano terra per attività commerciali (negozi di vicinato) quasi esclusivamente in corrispondenza di Segrate centro

Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

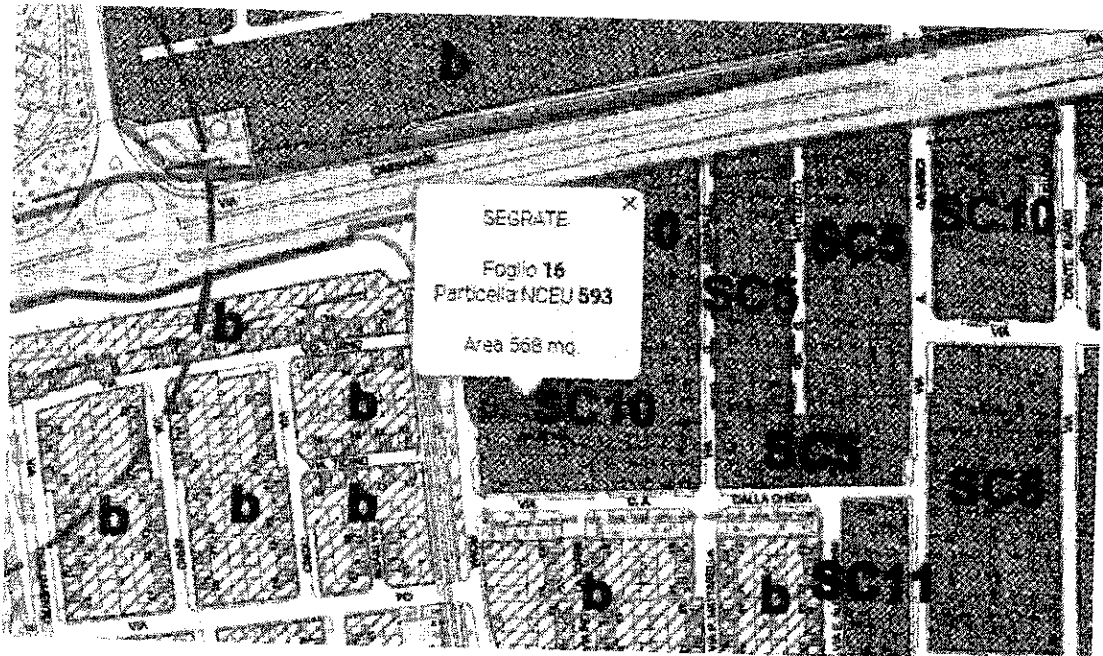
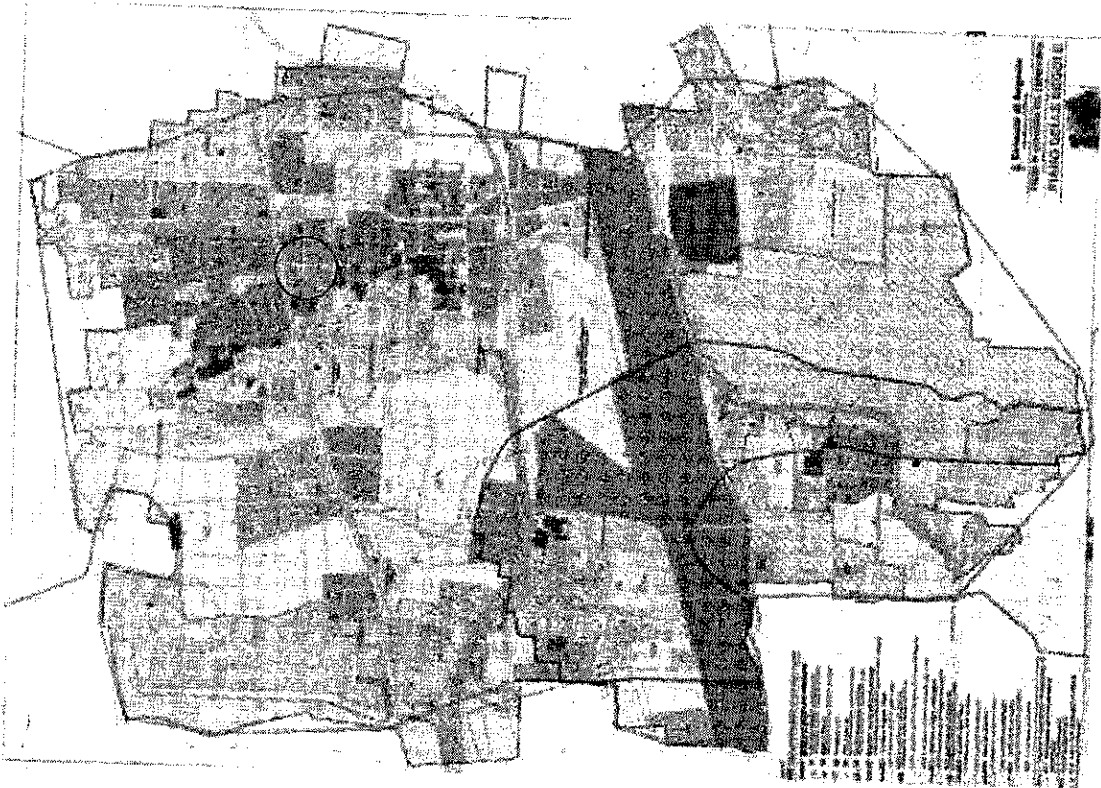
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764

Email: cantamessa.giuseppe@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@camilla.it

**Area B6.1 - Quartiere Segrate Centro**

Individuazione quartiere Segrate Centro

Edifici a prevalenza residenziale con  
Individuazione indici urbanistici di isolato



**Giuseppe Cantamessa Architetto**  
Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Aibo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13364  
Studio in Milano, IT : 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0283419957 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it

R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: c4fc05



### 3.3 Caratteristiche edilizie e impiantistiche dell'immobile

#### Aree e spazi comuni

L'immobile è raggiungibile direttamente dalla pubblica Via Roma, attraverso l'accesso posto in coincidenza del civico 78.

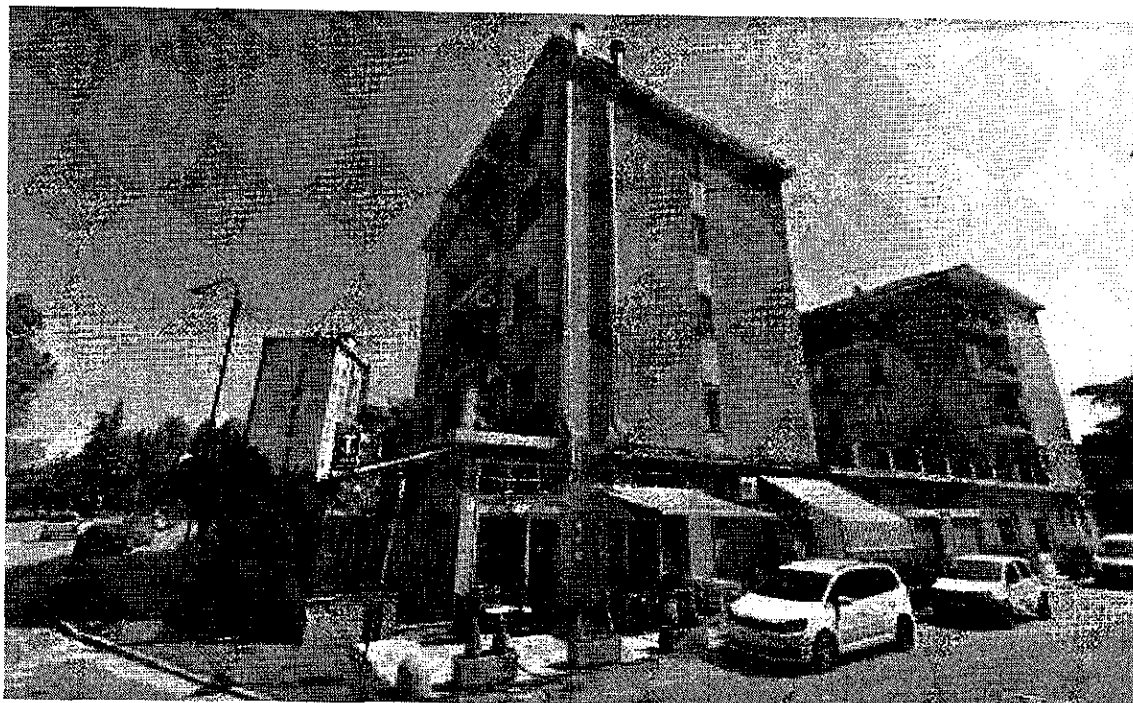
L'area cortilizia interna è normalmente organizzata, con percorsi pedonali ben fruibili.

L'area ha pavimentazione con superficie disomogena, in parte realizzata in battuto di cls con elementi in lastra di conglomerato cementizio e/o elementi autobloccanti in cls vibrato.

L'unità oggetto di pignoramento è raggiungibile direttamente dall'area cortilizia comune con accesso diretto dal portoncino condominiale posto al piano terreno della palazzina identificabile al civico 78/B.

#### Il fabbricato

L'edificio di riferimento è costituito da un corpo di fabbrica di 4 piani fuori terra oltre al piano terreno con caratteristiche di edilizia economica, realizzato con edificazione ante 1967, urbanisticamente posto all'interno di un nucleo periferico al centro di Segrate, definito nello strumento di programmazione in area B6.1 "Quartiere Segrate Centro".



Il fronte espositivo principale è posto con proiezione sulle aree cortilizie interne e prospicenza con affaccio principale sulle medesime aree e sulle porzioni cortilizie condominiali comuni.

La tipologia costruttiva, così come gli affacci, si presentano di carattere economico.

L'edificio è privo di particolare decoro architettonico.

La struttura verticale è principalmente realizzata in CIs armato, con tamponamento in muratura di mattoni di laterizio.

Le coperture sono a falda, con rivestimento in tegole di laterizio, (non è stato rilevato lo stato di conservazione delle porzioni edilizie qui descritte);

Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza 16 | telefono +39.0293418867 | mobile +39.3356542764

Email: cantamessa.glu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | FEC: cantamessa.12155@camilano.it

In generale gli affacci esterni risultano geometricamente omogenei e le sopradescritte prospicienze esterne così come quelle interne sono in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Le tramezze e le partizioni interne sono realizzate con materiali differenti, in mattoni di laterizio forato e/o lastre di cartongesso.

I muri esterni sono intonacati finiti lisci e rifiniti con pittura per esterni e sono all'atto del sopralluogo in normale stato di manutenzione e conservazione.

I muri di elevazione come i plafoni sono normalmente conservati e mantenuti.

Le pavimentazioni esterne sono disomogenee e sono all'atto del sopralluogo in scadente stato di manutenzione e conservazione, così come le aree cortilizie comuni che, sono scarsamente conservate e mantenute.

### **Le scale**

All'ingresso, la pavimentazione è realizzata con palladiana di marmo in lastre di dimensione variabile;

Le rampe delle scale hanno pedate e alzate in lastre di marmo;

I pianerottoli ai piani, hanno pavimentazione realizzata con palladiana di marmo in lastre di dimensione variabile;

Le pareti sono intonacate, rasate e rifinite superficialmente a graffio, con verniciatura di finitura plastica al quarzo per esterni;

### **Giudizio di sintesi spazi e parti comuni**

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono normali.

## **3.4 Descrizione dei beni oggetto di pignoramento**

### **Consistenza**

Appartamento di tre locali più servizi

#### **Interni**

#### **LOTTO UNICO - ABITAZIONE**

Raggiungibile dalla scala comune è accessibile e collegato al piano dal ballatoio comune, si compone di ingresso su locale unico destinato a soggiorno dotato di zona di cottura a vista, camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola ad uso doppia ed un locale igienico.

#### **Descrizione degli ambienti**

##### **l'ingresso:**

è dotato di porta di accesso blindata, tamburata in legno con pannellatura esterna leggera e serratura di sicurezza;

Pareti intonacate al civile, rasate lisce e rifinite superficialmente con pittura per interni;

Pavimentazione in doghe di lamparquet prefinito, posato su materassina;

Impianto di illuminazione a soffitto;

Impianto elettrico;

Presente l'impianto citofonico;

Generalmente in condizioni scadenti;

#### **Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

Studio in Milano: IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | Telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342754  
Email: cantamessa.glu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@camilano.it

**l'angolo cottura:**

Rivestimento parziale in lastre di materiale ceramico nella sola porzione dell'angolo di cottura sino ad un'altezza di cm 180 circa dal piano di pavimento.

Serramento di collegamento al balcone realizzato con profilato in alluminio con specchiature in vetro a una lastra;

Sistema oscurante avvolgibile manualmente;

Impianto di illuminazione a soffitto;

Impianto elettrico;

Impianto idraulico;

Impianto a gas per elettrodomestici da cucina;

Generalmente in condizioni scadenti;

**il bagno:**

Porta di accesso in legno tamburato;

Rivestimento in lastre di materiale ceramico nella sola porzione sino ad altezza di cm 180 circa;

Pareti intonacate al civile, rasate lisce e rifinite superficialmente con pittura per interni a partire dalla quota di cm 180 circa, sino all'intradosso del plafone;

Pavimentazione in lastre di materiale ceramico tipo gres;

Finestra in profilato di alluminio anodizzato con specchiatura in vetro a due lastre semplici con vetrocamera;

Oscurante in plastica, avvolgibile manualmente;

Impianto di illuminazione a soffitto;

Impianto elettrico;

Dotazione sanitaria completa (WC, Bidet, Lavabo e Vasca da bagno);

Termosifone sottofinestra con elementi radianti in alluminio;

Aereato e illuminato naturalmente;

Generalmente in condizioni scadenti;

**la camera matrimoniale, di dimensioni normali è così costituita:**

Porta di accesso tamburata in legno;

Pareti intonacate al civile, rasate lisce e rifinite superficialmente con pittura per interni;

Pavimentazione in lastre di materiale ceramico tipo gres;

Porta finestra in alluminio anodizzato con specchiatura in vetro a due lastre e vetrocamera;

Oscurantanti in plastica, avvolgibili manualmente;

Impianto di illuminazione a soffitto;

Impianto elettrico;

Termosifone con elementi radianti in alluminio;

Generalmente in condizioni scadenti;

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | Telefono +39.0233418057 | mobile +39.3356342764

Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@camilano.it

**la camera singola, di dimensioni normali è così costituita:**

Porta di accesso tamburata in legno;  
Pareti intonacate al civile, rasate lisce e rifinite superficialmente con pittura per interni;  
Pavimentazione in lastre di materiale ceramico tipo gres;  
Porta finestra in alluminio anodizzato con specchiatura in vetro a due lastre e vetrocamera;  
Oscuranti in plastica, avvolgibili manualmente;  
Impianto di illuminazione a soffitto;  
Impianto elettrico;  
Termosifone con elementi radianti in alluminio;  
Generalmente in condizioni scadenti;

**la cantina (\*\* N.B. viene indicata allo scrivente ma non è presente nell'atto di provenienza, non è inserita nel pignoramento e non è riportata nella documentazione catastale):**

**Giudizio di sintesi**

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione degli spazi, delle aree e degli ambienti interni, sono scadenti.

**Superfici di ornamento esterne**

\*\*All'atto del sopralluogo, lo scrivente rileva due terrazze di grandi dimensioni, la prima collegata al locale di soggiorno e la seconda alla camera da letto singola.  
Queste non compaiono nella documentazione catastale.  
Sono presenti in atti due balconi di dimensioni normali.  
*N.B. Tale aspetto dovrà necessariamente essere verificato e approfondito in fase di reperimento degli atti di fabbrica.*

**Dotazioni impiantistiche**

Impianto di riscaldamento centralizzato  
Impianto elettrico non a norma, in condizioni di precaria sicurezza;  
Impianto idrico sottotraccia e parzialmente a vista, in condizioni scadenti;  
Presente l'impianto citofonico condominiale;  
Presente l'impianto di CDZ con macchine condensanti esterne e split interni posti a parete (l'impianto non è funzionante);

**\*\* Altro non rilevabile a vista se non citato.**

Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano - IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283413057 | mobile +39.3356342754  
Email: cantamessa.giu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@emilano.it

**la camera singola, di dimensioni normali è così costituita:**

Porta di accesso tamburata in legno;  
Pareti intonacate al civile, rasate lisce e rifinite superficialmente con pittura per interni;  
Pavimentazione in lastre di materiale ceramico tipo gres;  
Porta finestra in alluminio anodizzato con specchiatura in vetro a due lastre e vetrocamera;  
Oscuranti in plastica, avvolgibili manualmente;  
Impianto di illuminazione a soffitto;  
Impianto elettrico;  
Termosifone con elementi radianti in alluminio;  
Generalmente in condizioni scadenti;

**la cantina (\*\* N.B. viene indicata allo scrivente ma non è presente nell'atto di provenienza, non è inserita nel pignoramento e non è riportata nella documentazione catastale):**

**Giudizio di sintesi**

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione degli spazi, delle aree e degli ambienti interni, sono scadenti.

**Superfici di ornamento esterne**

\*\*All'atto del sopralluogo, lo scrivente rileva due terrazze di grandi dimensioni, la prima collegata al locale di soggiorno e la seconda alla camera da letto singola.  
Queste non compaiono nella documentazione catastale.  
Sono presenti in atti due balconi di dimensioni normali.  
*N.B. Tale aspetto dovrà necessariamente essere verificato e approfondito in fase di reperimento degli atti di fabbrica.*

**Dotazioni impiantistiche**

Impianto di riscaldamento centralizzato  
Impianto elettrico non a norma, in condizioni di precaria sicurezza;  
Impianto idrico sottotraccia e parzialmente a vista, in condizioni scadenti;  
Presente l'impianto citofonico condominiale;  
Presente l'impianto di CDZ con macchine condensanti esterne e split interni posti a parete (l'impianto non è funzionante);

\*\* Altro non rilevabile a vista se non citato.

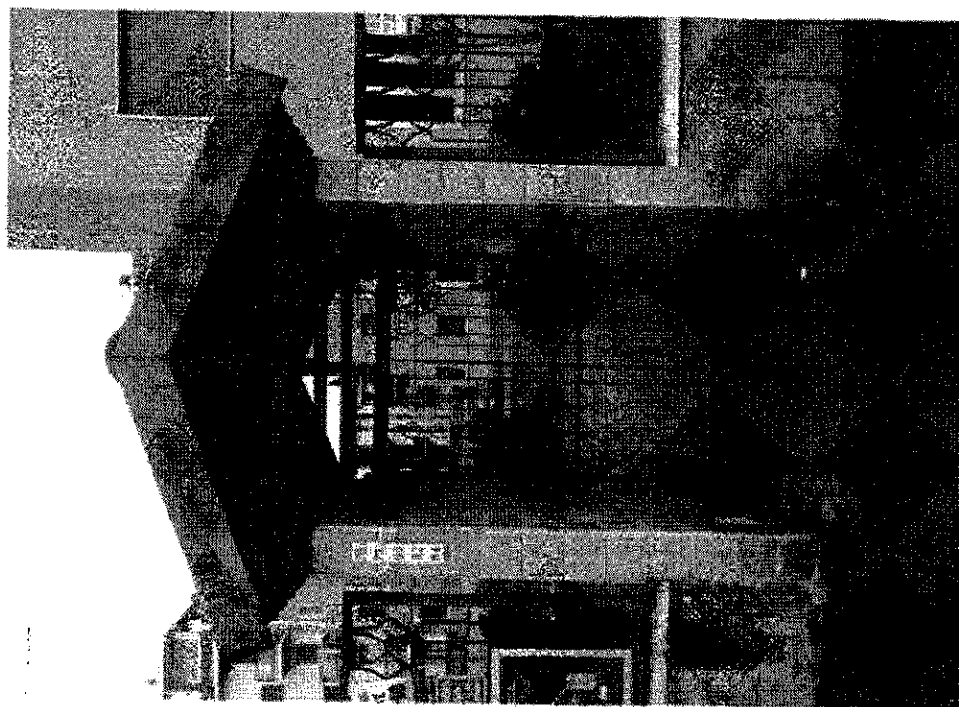
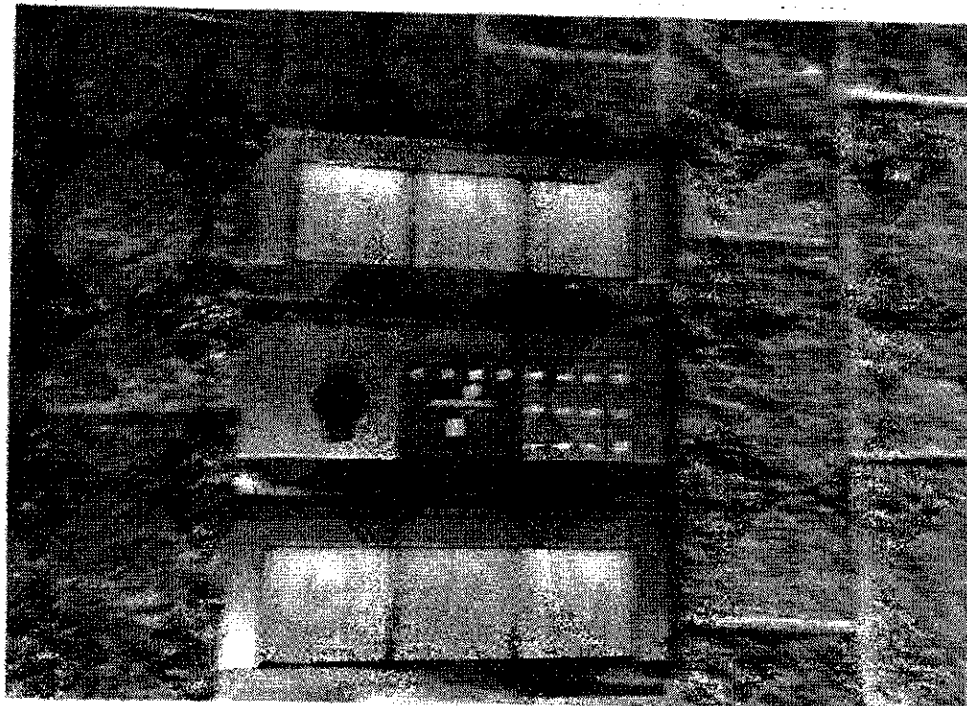
R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale







3.6 Repertorio fotografico



**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono: +39.0283418057 | mobi e +39.3356342764  
Email: cantamessa.stu@pmi.it | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@pmi.it

R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: c4fc05





R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**  
Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283416057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.cta@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@comilano.it



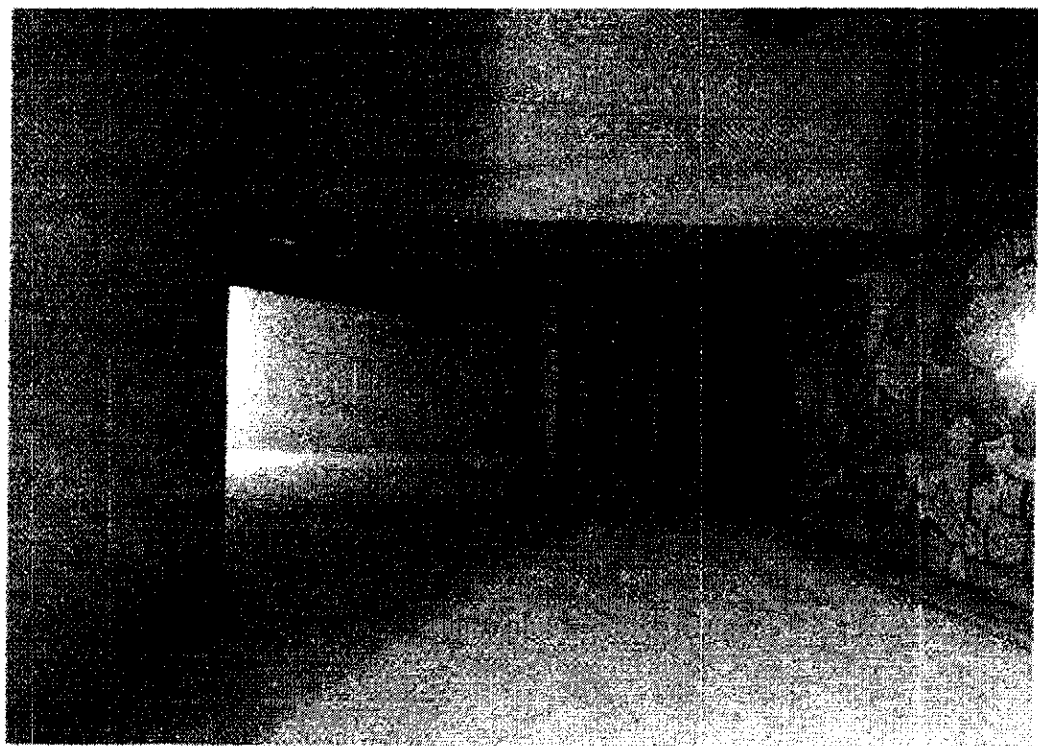


R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Sede in Milano, IT : 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39 02 2418057 | mobile +39 3356342766  
Email: cantamessa.stu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oam.la.no.it





R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

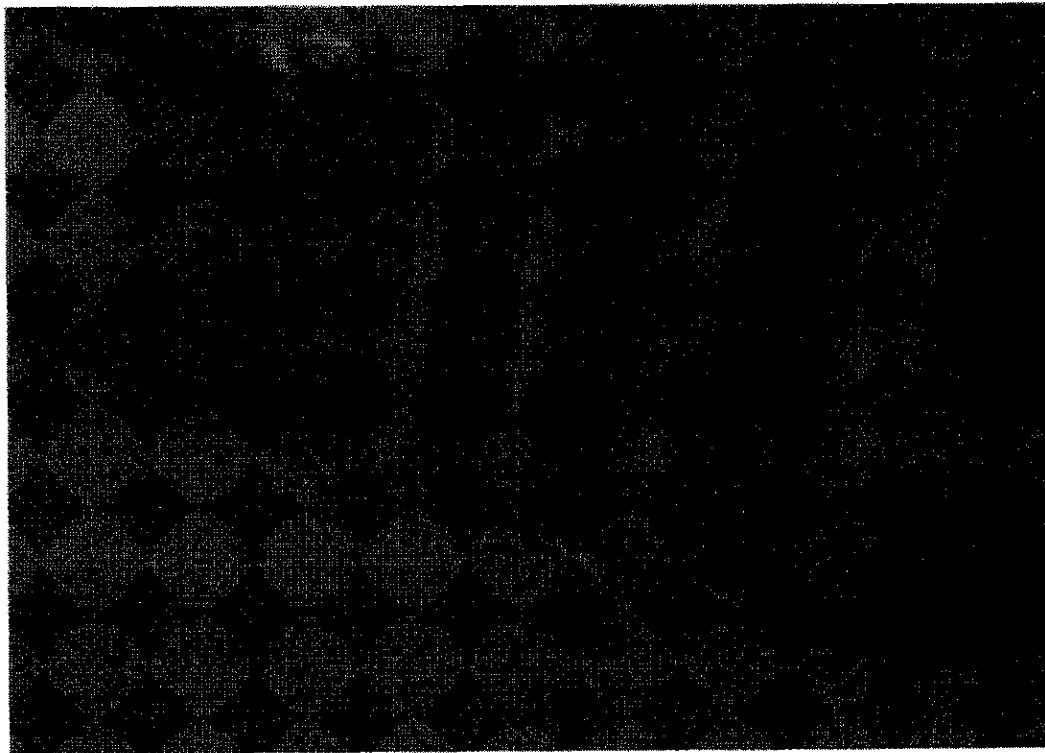
Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,15 | telefono +39 0283416057 | mobile +39 3355342364

Email: cantamessa.giuseppe@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: ca.vamessa.12155@yamailano.it

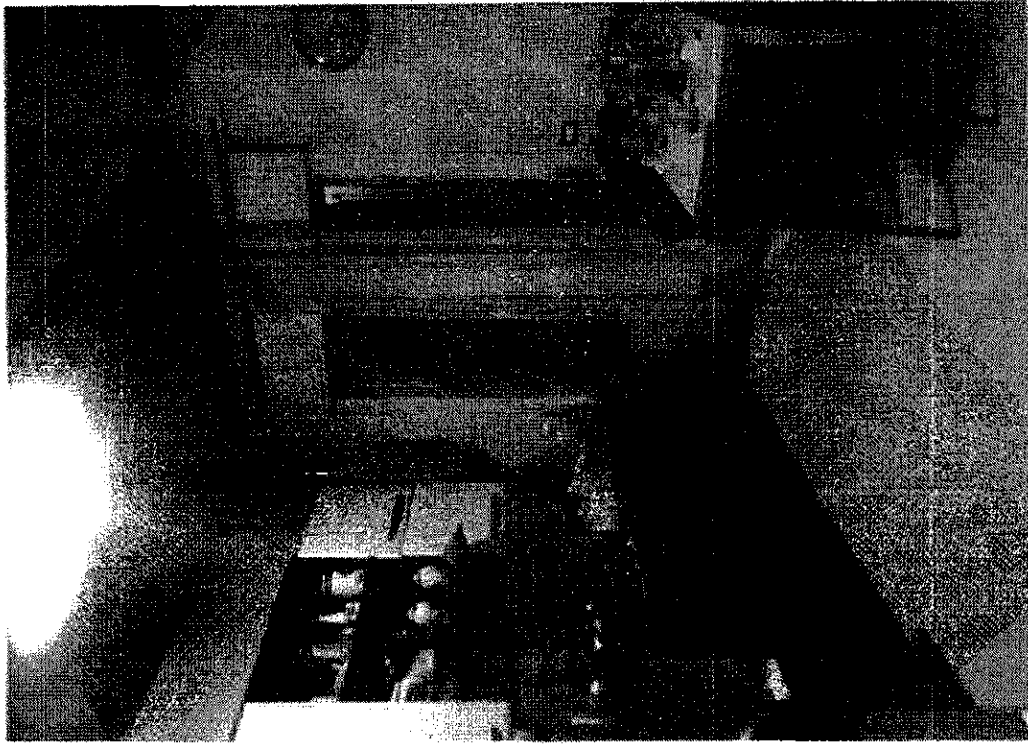




R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**  
Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono: +39.0283418057 | mobile: +39.3356342764  
Email: cantamessa.cta@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@ean.milano.it





R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

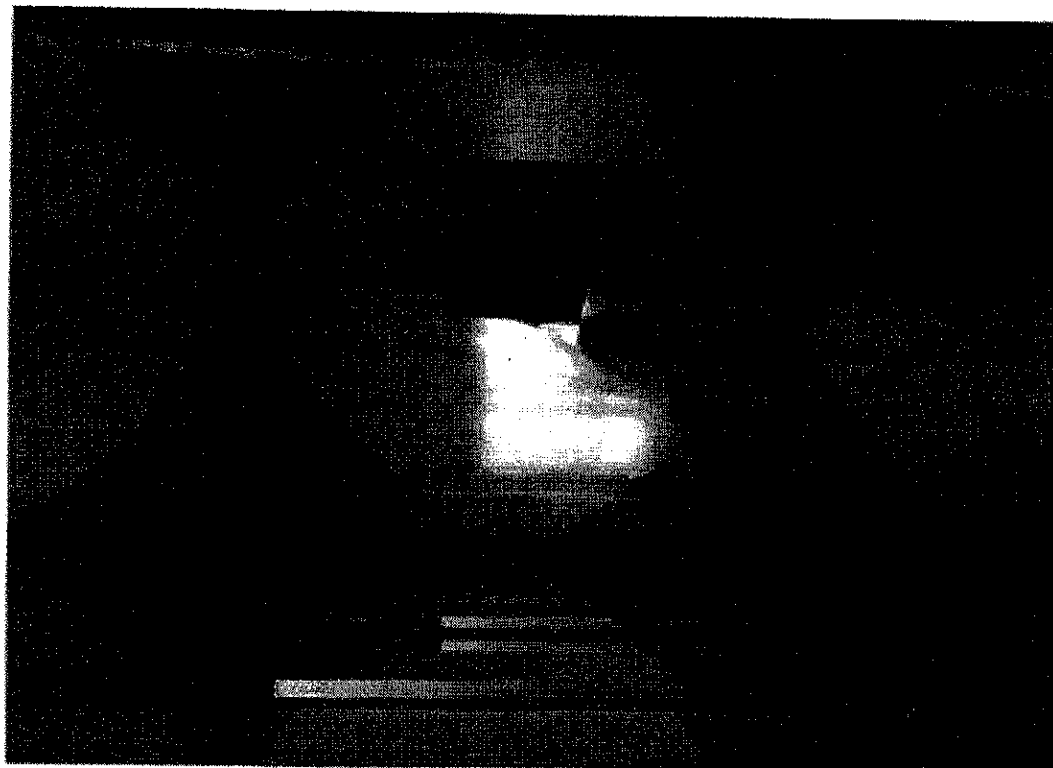
Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

Studio in Milano, IT - 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0263418057 | mobile +39.3556342764

Email: cantamessa.ctu@gnia.it.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12100@comunicato.it





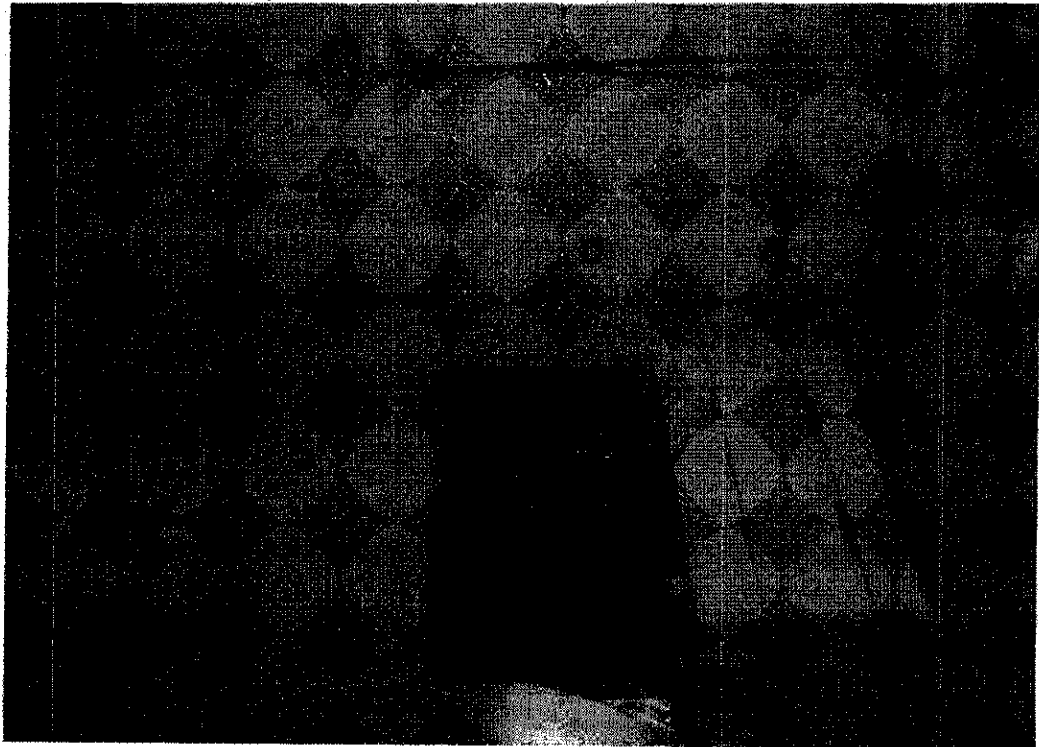
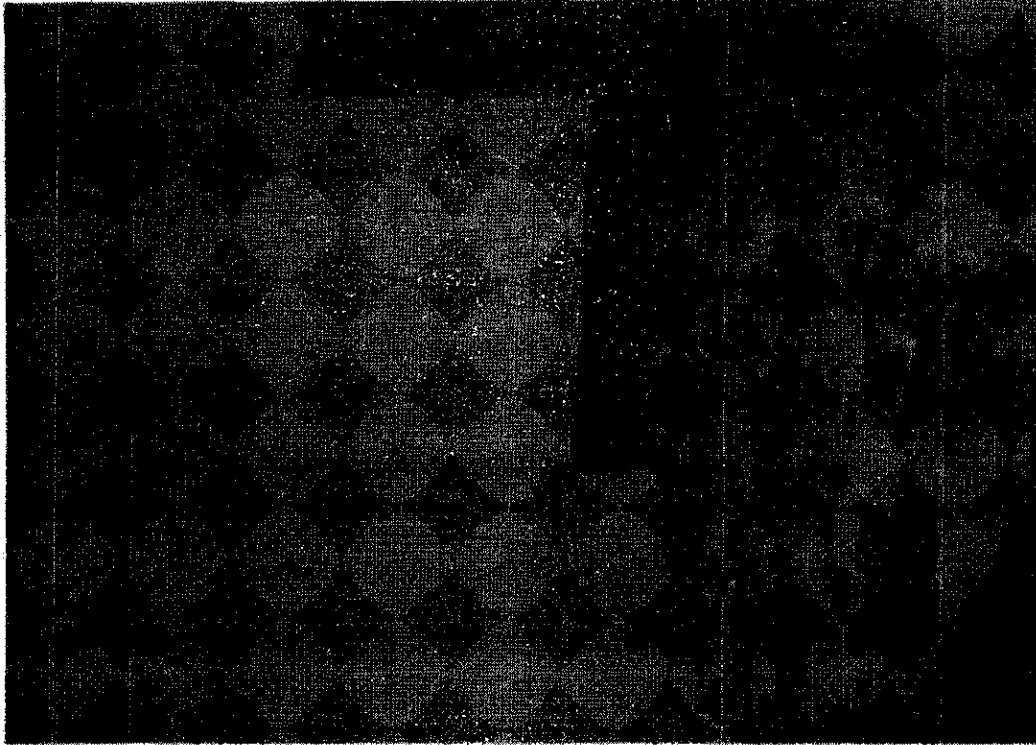
R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39 0283414057 | mobile +39 3356342764  
E-mail: cantamessa.studio@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@eamilano.it







R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

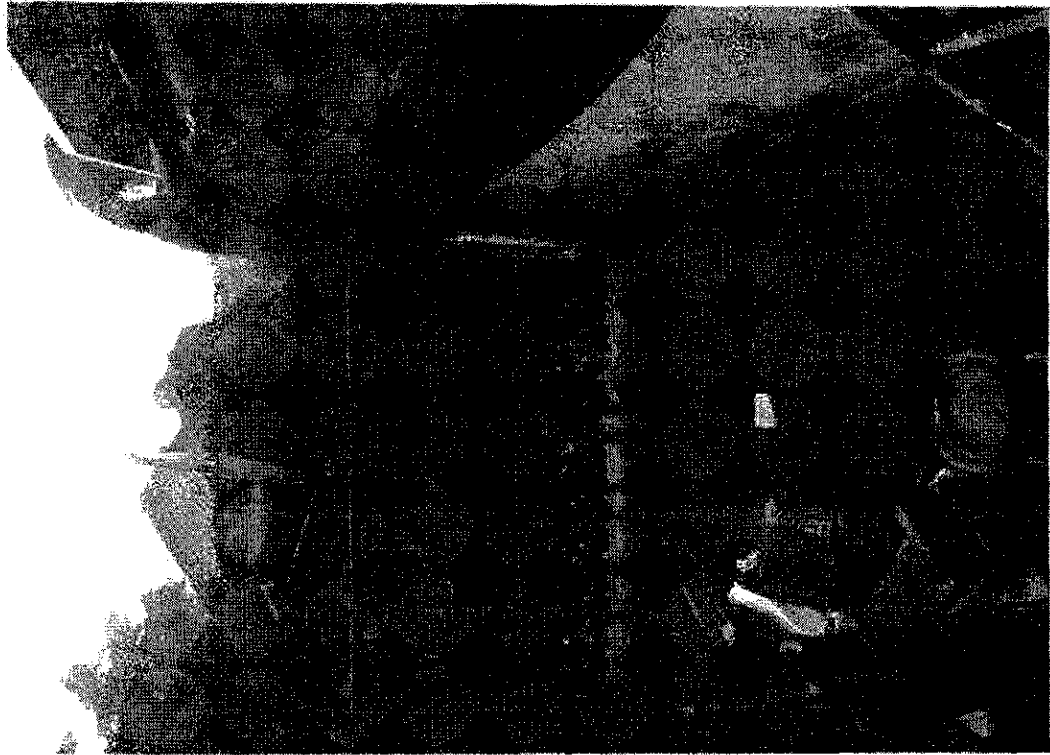
Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155

Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384

Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764

Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | P.E.G. cantamessa.12155@ovaffileno.it



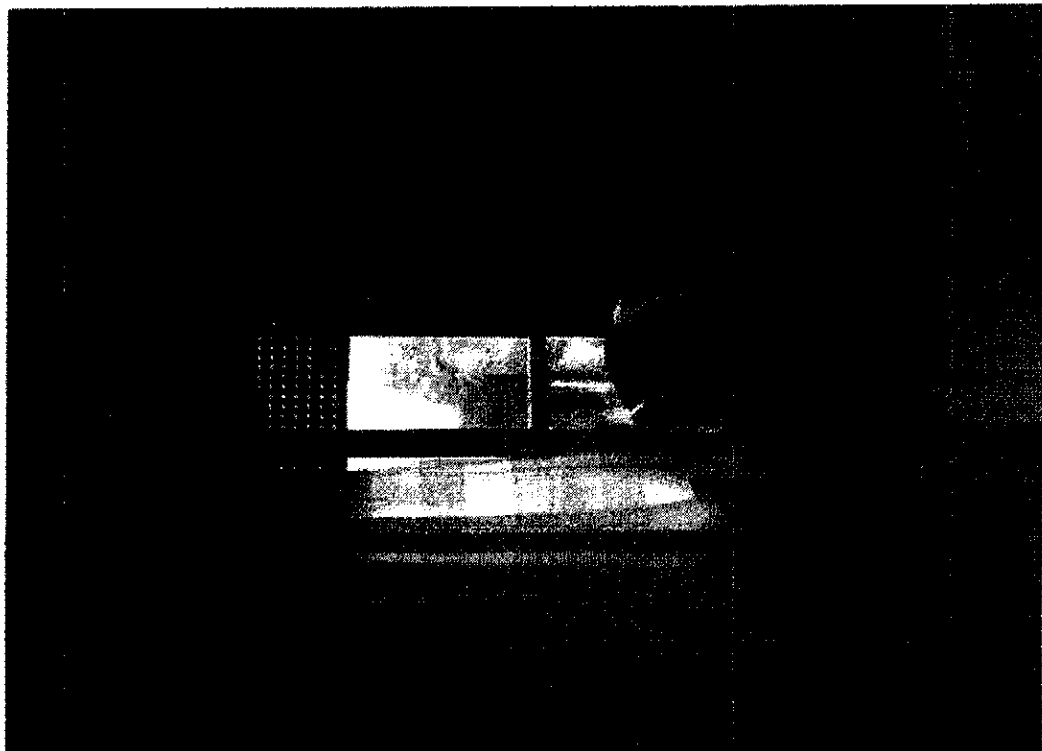
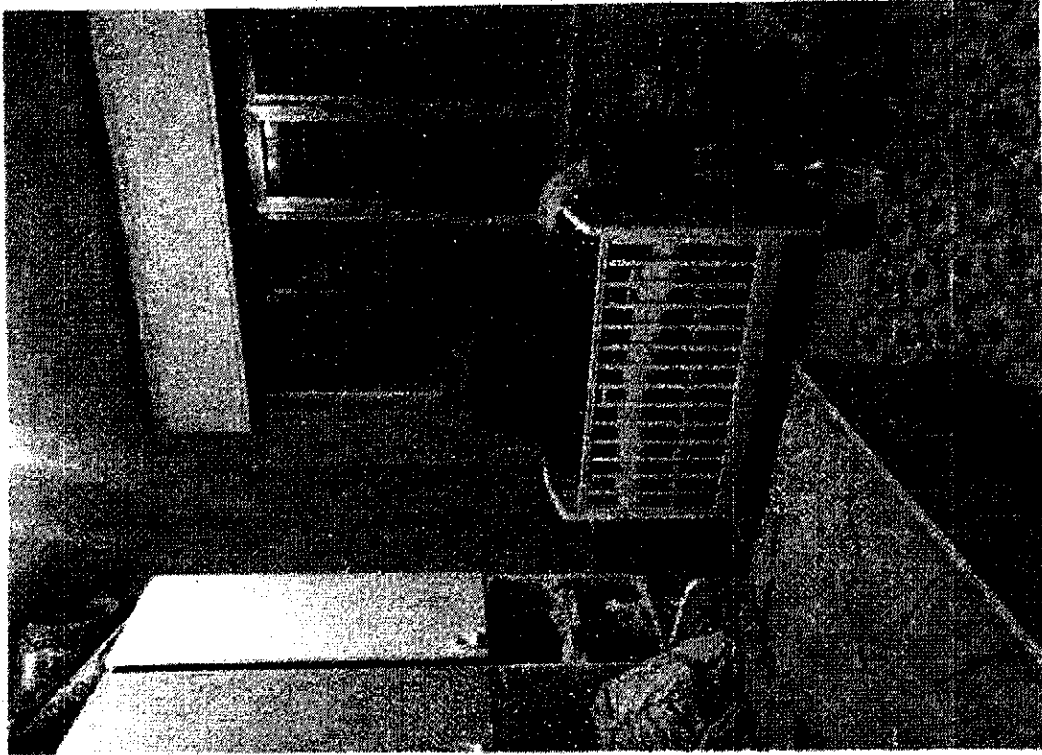


R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 18 | telefono +39.0283416057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.dia@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it



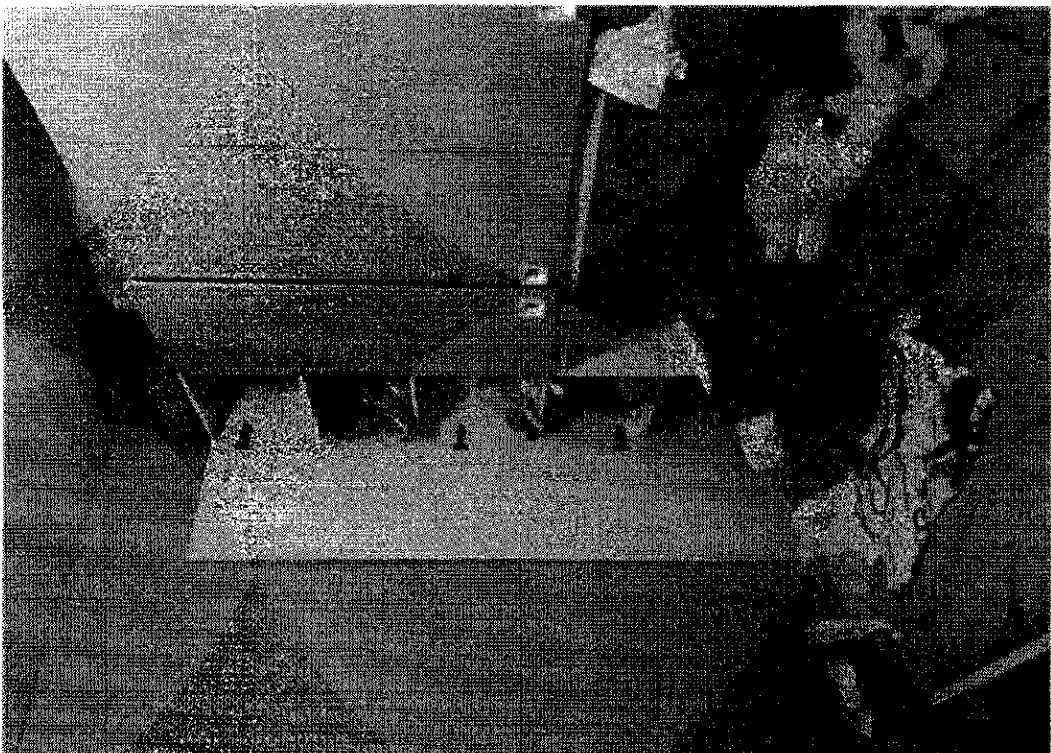


R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**  
Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39 02 83418057 | mobile +39 335 6342764  
E-mail: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | P.O. cantamessa.12155@aanilano.it

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: c4f605



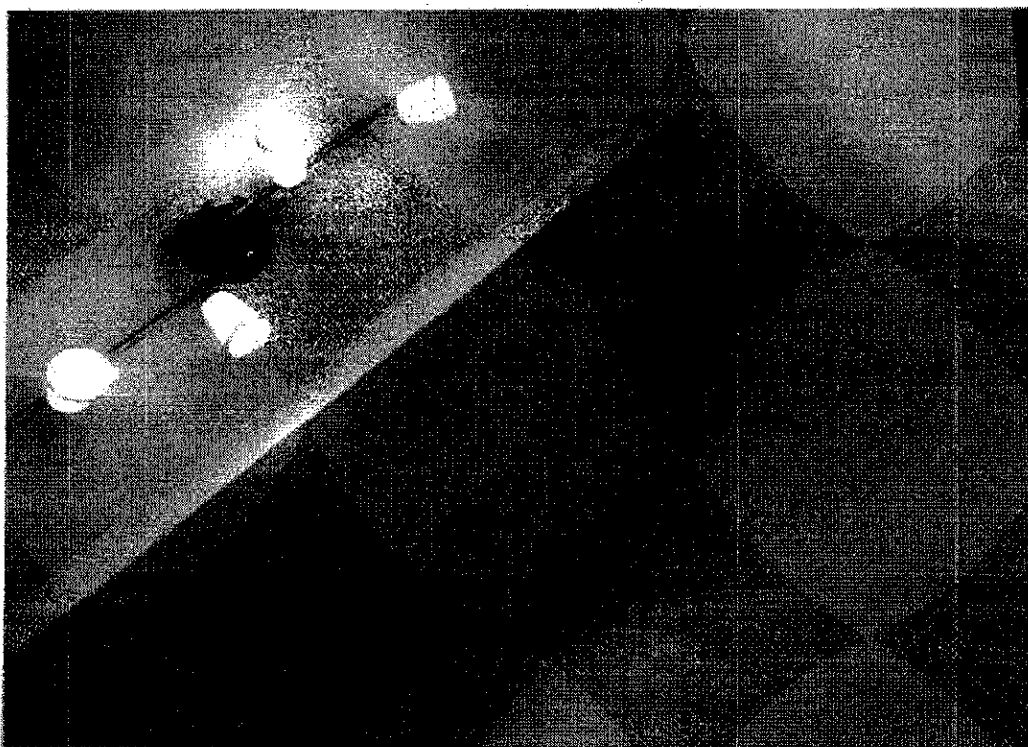
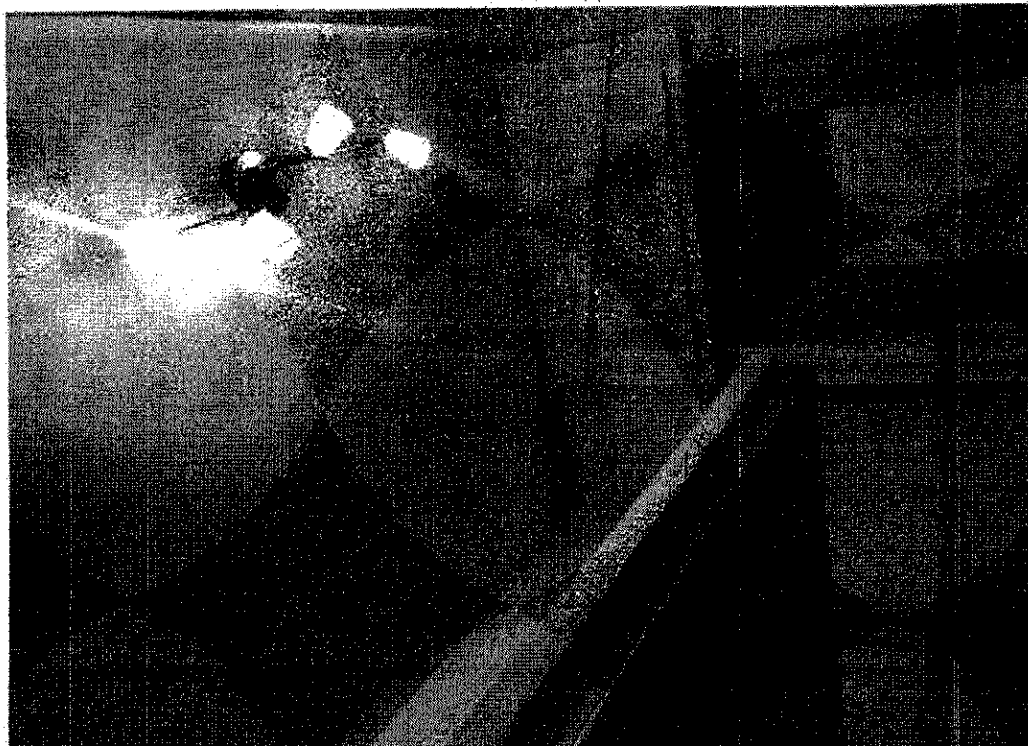


R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**  
Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0283415057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.studio@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@comilano.it

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: c4fc05



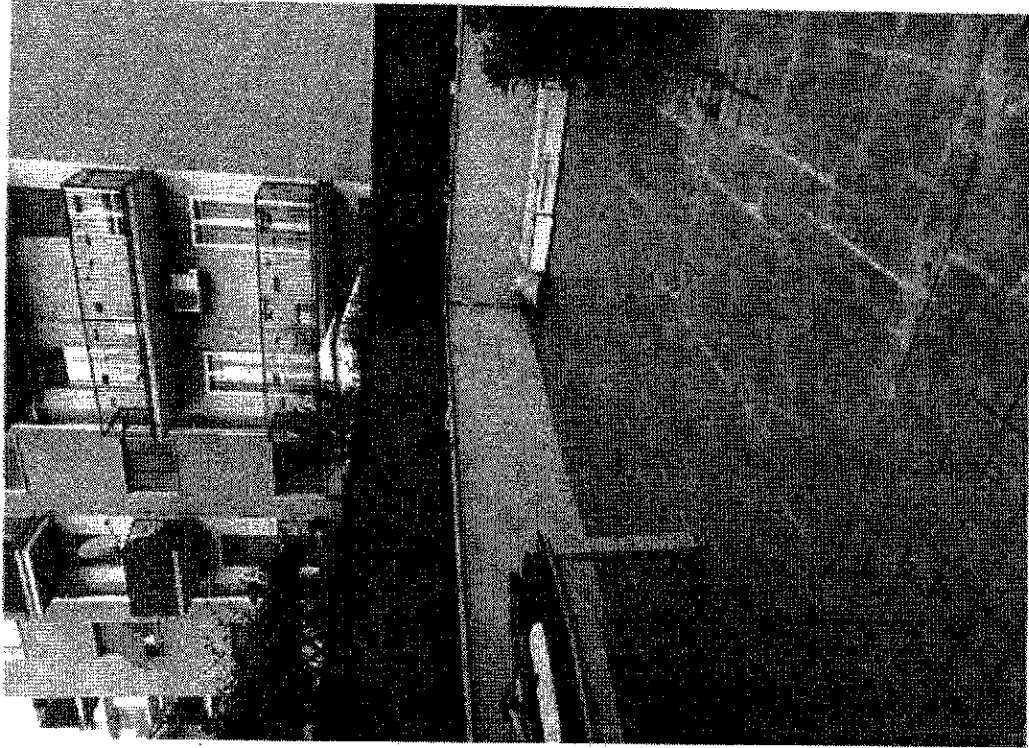


R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**  
Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0265418067 | mobile +39.3356342754  
Email: cantamessa.cta@gmm.com | giuseppe.cantamessa@gmm.com | PEC cantamessa.12155@omilano.it

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: c4fc05



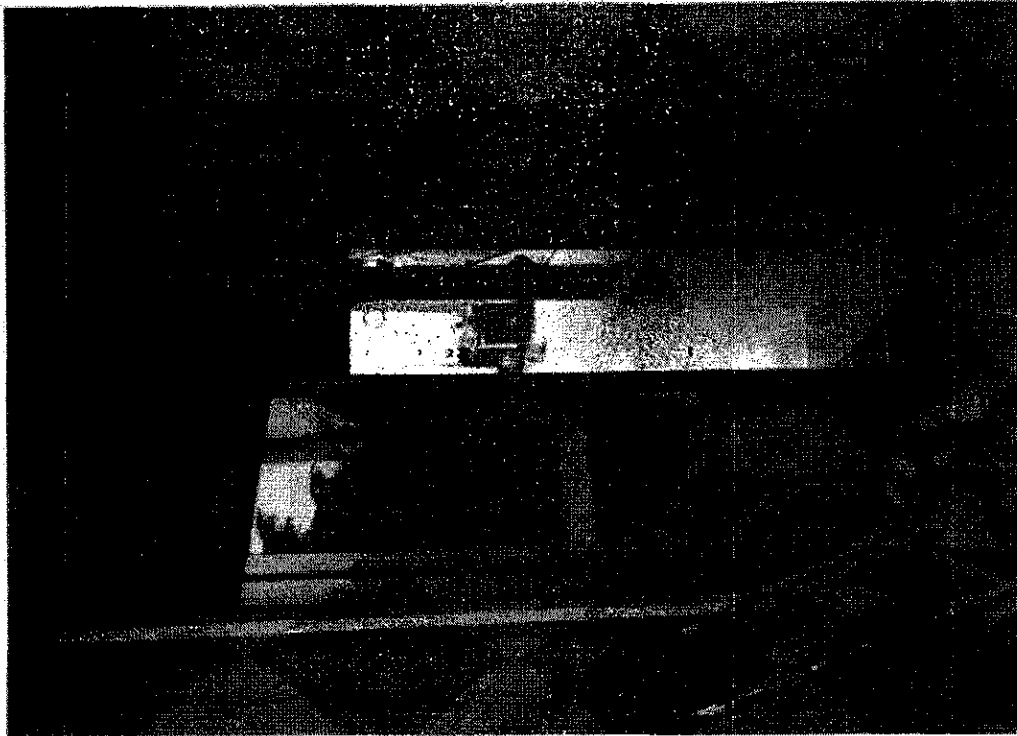


R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@oamilano.it

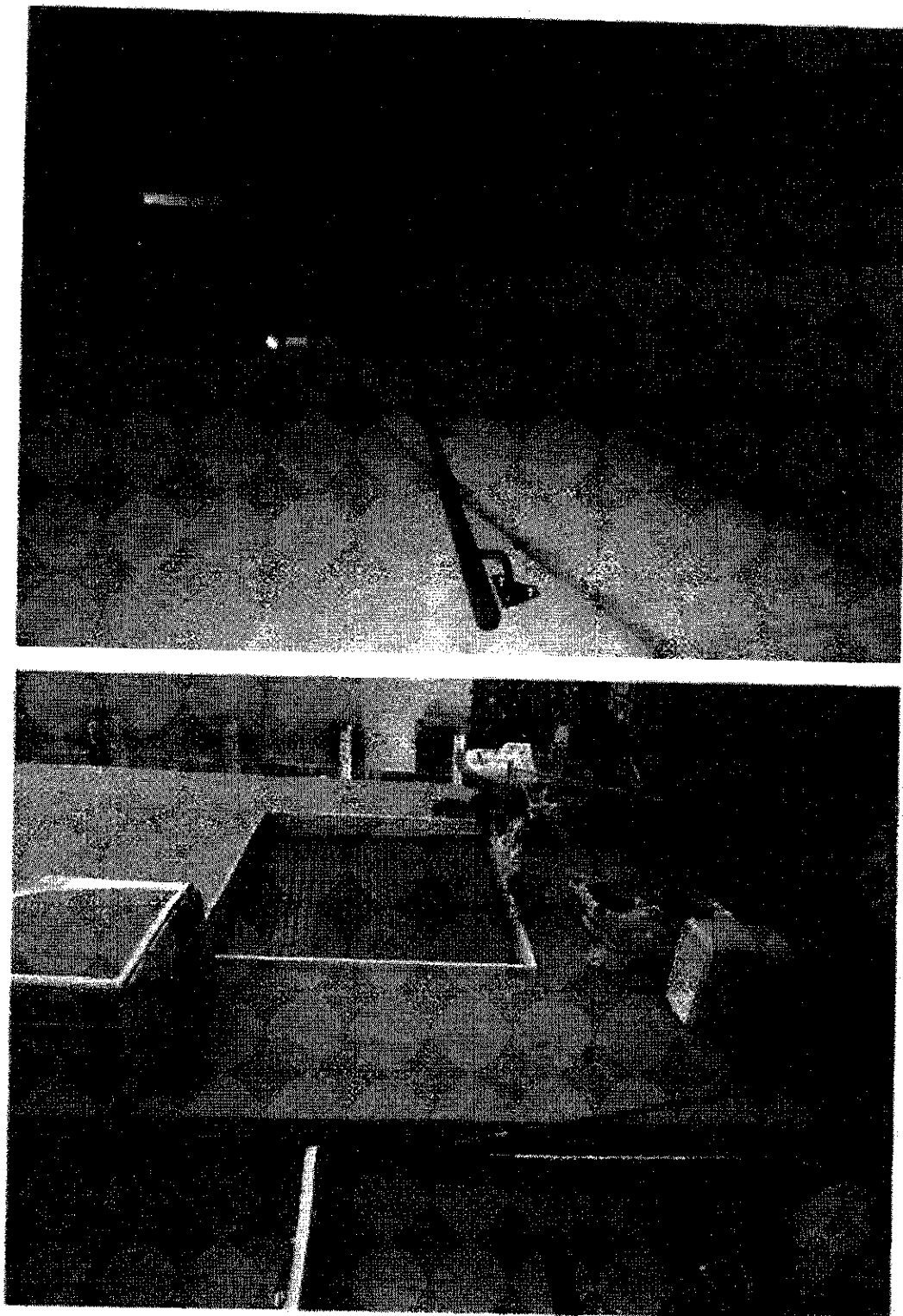




R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**  
Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono : 39 0203418057 | mobile : 39 3356342764  
Ema: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEG: cantamessa.121554@comitino.it





R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza,16 | telefono : 39.0223419057 | mobile +39.3356342764  
E-mail: cantamessa.ctu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@eamilano.it

Firmato Da: GIUSEPPE CANTAMESSA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: c4fc05





#### 4. STATO OCCUPATIVO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

##### 4.1 Stato del bene al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo, lo scrivente ha potuto rilevare che l'immobile è occupato da terzi che risiedono all'interno dei locali per effetto di un precedente contratto scaduto nel 2014.

Attualmente occupano i locali in forza di un accordo verbale con la parte debitrice,

##### 4.2 Esistenza di contratti di affitto

A seguito di interrogazione effettuata presso l'Anagrafe Tributaria, DP II MILANO - 6 e DP II UT di CINISELLO BALSAMO, risultano registrati due contratti di affitto scaduti (il primo registrato nel 2007 e scaduto nell'anno 2010 ed il secondo registrato nel 2012 scaduto nel 2014):

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0283418857 | mobile +39.3356342754  
Email: cantamessa.giuseppe@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@eamilano.it

## 5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

### 5.1 Formalità, vincoli, gravami che resteranno sul bene a carico dell'acquirente

Dalla relazione notarile in atti e dalle verifiche ipocatastali effettuate dal sottoscritto con ispezione ipotecaria effettuata per consultazione telematica presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano II, sugli attuali identificativi per immobile, NON risultano trascritte formalità, vincoli o gravami che resteranno a carico dell'acquirente;

### 5.2 Pendenze condominiali

Alla data del sopralluogo, restano in capo al debitore pendenze e morosità pari a € - 5.802,06 oltre a € 2.457,00 per spese di esercizio "impianto di riscaldamento" e pertanto **ad oggi la posizione debitoria parrebbe essere pari a € 8.259,06 totali.**

## 6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI CHE SARANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA

### 6.1 Gravami non opponibili all'acquirente

Si riportano le trascrizioni e le iscrizioni gravanti sui beni pignorati risultanti dalla relazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. sul bene oggetto di pignoramento. Lo scrivente riporta a seguito l'elencazione sintetica delle formalità riferite alla visura ipotecaria

1

## IMMOBILI

**7. LA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE****7.1 Regolarità edilizia**

**NOTA IMPORTANTE:** All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'importante incoerenza delle pertinenze esclusive di ornamento (nella fattispecie, i lastrici solari identificati con \*\* nella planimetria inserita nella pagina seguente), derivanti dall'ampliamento dei balconi in ragione della copertura delle superfici immobiliari poste al piano terreno, parrebbero realizzati in assenza di permessi o autorizzazioni e comunque in contrasto rispetto a quanto rilevato e quanto riportato nella planimetria catastale reperita successivamente dallo scrivente con visura telematica.

Mediante richiesta di accesso agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Segrate (Settore Territorio Sezione Edilizia Privata/Urbanistica), lo scrivente non ha potuto reperire, ad oggi, documentazione attestante che nel corso degli anni siano state presentate domande e rilasciato permessi e/o sia stata regolarizzata la situazione con sanatoria e/o pratica di condono.

Per questo motivo, necessitando di un'analisi più approfondita, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare richiesta di accesso agli atti amministrativi depositati anche c/o l'Archivio Comunale del Comune di Segrate al fine di verificare la legittimità tecnico urbanistica e amministrativa.

Data la natura e la destinazione d'uso delle superfici (che parrebbe non comportare un aumento del carico urbanistico, anche qualora fosse dimostrata la loro esistenza in difformità o in assenza di legittimità amministrativa), al fine di garantire una corretta e coerente valutazione dei beni, in attesa di verificarne la regolarità, lo scrivente ha ritenuto comunque di dover includere nel calcolo delle superfici commerciali anche le summenzionate porzioni che potranno essere successivamente ed eventualmente regolarizzate in subordine agli strumenti urbanistici ed in ottemperanza delle vigenti normative in vigore.

Per le summenzionate motivazioni, lo scrivente si riserva di integrare la presente perizia in subordine al reperimento di documentazione attestante i titoli di legittimazione edilizia ed urbanistica.

**7.2 Regolarità Urbanistica**

Da verificare la regolarità dal punto di vista urbanistico.

**7.3 Regolarità catastale**

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta incoerente con quanto reperito in atti a parte la difformità citata nel precedente punto 7.1

**8. CERTIFICAZIONI****8.1 Certificazione Energetica**

Non presente, non prodotto dal debitore e non redatto dallo scrivente;

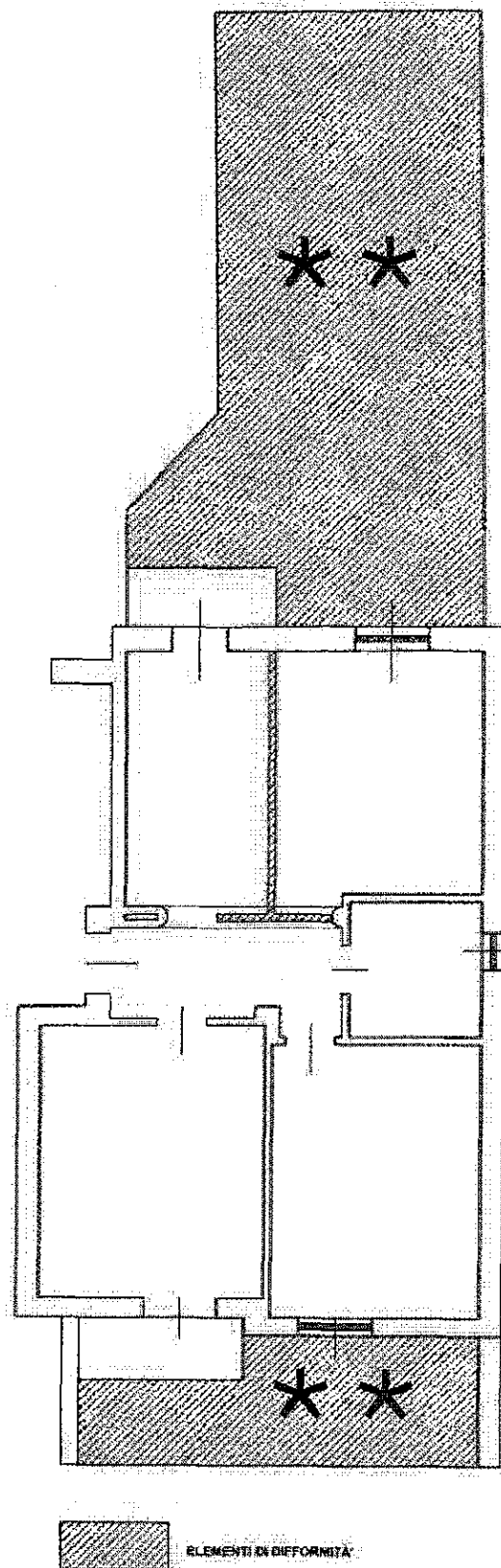
**8.2 Certificazione di conformità degli impianti**

Impianto elettrico datato privo di certificazione;

Impianto idrotermosanitario vetusto e privo di manutenzione;

**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
 iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
 Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0233418657 | mobile +39.3356342764  
 Email: cantamessa.giug@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@camilano.it



\*\* Resta da verificare la legittimità tecnico urbanistica e amministrativa delle pertinenze esclusive di ornamento (i lastrici solari identificati con \*\* - derivanti dall'ampliamento dei balconi in ragione della copertura delle superfici immobiliari poste al piano terreno). Per questo motivo, al fine di garantire una corretta e coerente valutazione dei beni, in attesa di verificarne la regolarità, lo scrivente ritiene di dover includere nel calcolo delle superfici commerciali anche le summenzionate porzioni che potranno essere successivamente in subordine agli strumenti urbanistici ed in ottemperanza alle vigenti normative in vigore, eventualmente regolarizzate

## 9. CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEI BENI SOGGETTI A PIGNORAMENTO

### 9.1 Criterio e Metodo di valutazione

#### Premessa

Lo scrivente adotta il Procedimento di Stima sintetico-comparativa basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di valutazione con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato, la valutazione che viene qui a seguito redatta, prende in esame i dati custoditi nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate e resi disponibili tramite l'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare parametrizzato e confrontato con i prezzi rilevati sulla piazza per beni aventi tipologia e caratteristiche analoghe o simili e i prezzi degli immobili pubblicati sui mercuriali e sui siti dei principali operatori commerciali di settore. Il valore stimato può quindi variare nel tempo in base all'andamento del mercato immobiliare. La valutazione immobiliare riporta un valore medio, uno minimo e uno massimo e poiché l'effettivo valore di ogni immobile è influenzato anche da altri fattori lo scrivente ritiene di poter determinare nel valore medio il più probabile valore di mercato del bene soggetto a pignoramento da porsi come base d'asta.

Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 - in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39 0233413057 | mobile +39 3356342754  
Email: cantamessa.stu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@camilano.it

## 9.2 Criterio di misurazione della porzione immobiliare oggetto di valutazione

Riferito allo strumento di consultazione telematica offerto in rete dal Borsino immobiliare

| Vani principali ed accessori diretti<br>(soggiorni, camere, cucine e servizi)                                      |  |
|--|--|
| Superfici utili e muri interni   | Computati al lordo   |
| Muri perimetrali esterni   | Computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50)  |
| Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)                                       | computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25)  |
| ** RILEVAMENTO METRICO DA VERIFICARE IN LOCO<br>Pertinenze esclusive di ornamento<br>(balconi, terrazzi, giardini) |  |
| Balconi, le terrazze e similari  | La superficie si misura fino al contorno esterno   |
| Giardini o le aree scoperte di uso esclusivo   | la superficie si misura fino al confine della proprietà (se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso). |
| Pertinenze esclusive accessorie<br>(cantine, soffitte, box e posti auto)   |  |
| Superfici utili e muri interni   | Computati al lordo   |
| Muri perimetrali esterni   | Computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50)  |
| Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)                                       | computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25)  |

### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.giuseppe@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@camilano.it

### 9.3 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV), lo scrivente assume come dato di calcolo la superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Si riporta qui a seguito lo schema riepilogativo del sistema adottato per il calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) che risponde ai requisiti stabiliti dalla norma UNI 10750

| Superfici principali  |           |   |
|---|-----------|---|
| Descrizione   | Incidenza | Annotazioni   |
| <b>Superficie utile netta calpestabile</b>                                    | 100%      |   |
| <b>Muri perimetrali</b>   | 100%      | calcolate fino allo spessore max di 50 cm                             |
| <b>Muri perimetrali in comunione</b>  | 50%       | calcolate fino allo spessore max di 25 cm                             |
| <b>Mansarde</b>   | 75%       | altezza media minima mt 2,40  |
| <b>Sottotetti non abitabili (mansarda)</b>                                    | 35%       | altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 |
| <b>Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)</b>         | 80%       | altezza media minima mt 2,40  |
| <b>Soppalchi non abitabili</b>  | 15%       |   |
| <b>Verande (con finiture analoghe ai vani principali)</b>                     | 80%       |   |
| <b>Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)</b>                   | 60%       |   |
| <b>Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)</b> | 60%       | altezza media minima mt 2,40  |

#### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
 Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
 Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
 Email: cantamessa.ciu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@eamilano.it

| Superfici di ornamento   |           |  |
|--|-----------|--|
| Descrizione  | Incidenza | Annotazioni  |
| Balconi e Lastrici solari  | 25%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi e Logge   | 35%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi di attici (a tasca)   | 40%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Portici e Patii  | 35%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Corti e Cortili  | 10%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%  |
| Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"  | 15%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%  |
| Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"   | 10%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%  |
| <b>Precisazione</b><br>per le superfici non comunicanti con i vani principali si considera il 50% dell'incidenza |           |  |

| Superfici vani accessori e parcheggi  |           |  |
|---|-----------|--|
| Descrizione   | Incidenza | Annotazioni  |
| Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) | 20%       | altezza minima di mt 1,50                                  |
| Locali accessori (collegati ai dei vani principali)                         | 35%       | altezza minima 2,40  |
| Locali tecnici  | 15%       | altezza minima di mt 1,50                                  |
| Box (in autorimessa collettiva)   | 45%       | dimensioni tipo di posto auto<br>mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq |
| Box (non collegato ai vani principali)                                      | 50%       |  |
| Box (collegato ai vani principali)  | 60%       |  |
| Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)                              | 35%       |  |
| Posti auto scoperti   | 20%       |  |

## Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342764  
Email: cantamessa.stu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@eamilano.it



#### 9.4 Valore di mercato – tabella di calcolo per la vendita dell'immobile libero

Nel caso di specie, stante la situazione, le irregolarità e la carenza documentale rilevata e le difformità che necessitano di regolarizzazione, lo scrivente ritiene coerente applicare il coefficiente di deprezzamento pari al 5% calcolato sulla base del Vm (valore medio di mercato), per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per cui:

|   |                         |  |
|---|-------------------------|--|
| <b>** LOTTO UNICO Mq commerciali: 86,45   Abitazione economica   Fascia di prezzo: media</b><br>SUPERFICI CATASTALI TOTALI 79,00 MQ – TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 77,00MQ<br>SUPERFICI PERTINENZIALI DI ORNAMENTO REALI 57,00 MQ c.ca. ai fini del calcolo sono pari a 9,45 mq.<br>(derivanti da: superficie reale 57mq x 0,25 + 32mq x 10% = 9,45 mq)<br>** Da cui: superfici principali escluso le superfici scoperte pari a 77,00 mq + 9,45 mq = 86,45 mq |                         |  |
| Valore Medio di mercato<br>"Vm" €/mq<br>1.800,00 Euro/mq  | "Vm"<br>155.610,00 Euro | Coefficiente di deprezzamento<br>Vm - 5%<br><b>147.829,50 Euro</b> |
| ** il valore sotto riportato viene arrotondato per effetto dell'approssimazione in eccesso o difetto  |                         |  |
| Valore di vendita a corpo se libero<br>compreso il coefficiente di deprezzamento  |                         | <b>148.000,00 Euro</b><br>(CENTOQUARANTOTTOMILA/00)                |

**NB.** Lo scrivente, ha determinato il valore del bene a corpo, comprendendo le aree esterne e le pertinenze ad uso esclusivo.

#### 9.5 Valore di mercato – in caso di vendita dell'immobile occupato

Come già descritto, l'unità risulta occupata da terzi diversi dal debitore, in forza di accordi privati e sulla base di un contratto di affitto già scaduto.

A questo proposito, lo scrivente, dopo aver valutato lo stato dei luoghi, verificato il valore medio di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili al bene oggetto di pignoramento, visti i rendimenti medi, le reali situazioni del mercato posto in forte stagnazione e la reale appetibilità della zona in cui esso è posto, ritiene che per l'unità abitativa occupata, si possa ipotizzare una svalutazione del valore di mercato pari al 25%. Per cui, in linea teorica, omettendo il calcolo con la formula della capitalizzazione all'infinito del reddito dell'immobile, lo scrivente ipotizza un valore medio di mercato pari a €110.000,00 (centodiecimila/00).

#### 9.6 Giudizio di comoda divisibilità

Per questioni di carattere oggettivo, non è ipotizzabile alcuna divisibilità

Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
 Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
 Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0283418057 | mobile +39.3356342754  
 Email: cantamessa\_giu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@camilano.it

## 10. VERIFICA DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE E INDENNITA'

### 10.1 Contratto di affitto

Assente all'atto del sopralluogo.

### 10.2 Canone per indennità di locazione

Lo scrivente, dopo aver valutato lo stato dei luoghi e verificato il valore medio di mercato degli affitti di zona per immobili aventi caratteristiche simili al bene oggetto di pignoramento e visti i rendimenti medi, ritiene che per l'unità abitativa il valore pari a **€ 650,00** (seicentocinquanta/00) mensili (escluso le spese condominiali) può ritenersi il giusto prezzo di locazione e che, in ogni caso, possa ritenersi tale anche l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.

R.G.E. 1249/2019 | RELAZIONE DI STIMA | analisi e valutazione finale

#### Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0283418857 | mobile +39.3356342764  
Email cantamessa.ciu@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@camilano.it

## DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE

1. Raccomandata R/R al Debitore esecutato
2. Atto di pignoramento
1. Atto di provenienza
2. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica
3. Ispezioni ipotecarie
4. Attestazione dell'Agenzia delle Entrate di sussistenza in corso di contratti d'affitto
5. Documentazione contabile spese Condominiali

Ritenendo di aver bene ottemperato al mandato ricevuto lo scrivente esperto, conclude la presente relazione, composta di nr. 50 pagine compresa la presente pagina 50 a riepilogo e descrizione degli allegati. Ringraziando, resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per ogni eventuale chiarimento.

Milano, marzo 2020

In fede  
L'esperto nominato  
arch. Giuseppe Cantamessa



**Giuseppe Cantamessa Architetto**

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 in Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.0233418057 | mobile +39.3356342764  
Email cantamessa.studio@gmail.com | giuseppe.cantamessa@gmail.com | PEC: cantamessa.12155@comilano.it

## AVANTI IL TRIBUNALE DI MILANO, SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI

G.E. DOTT.SSA RITA BOTTIGLIERI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1249/2019

promossa da **UBI BANCA SPA**  
contro

il sottoscritto Architetto Giuseppe Cantamessa, quale esperto nominato nel procedimento in epigrafe, avendo adempiuto all'incarico affidatogli in data 20 novembre 2019, provvede con il presente ad integrare la relazione consegnata lo scorso 07.05.2020

#### INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE FINALE DI STIMA E VALUTAZIONE

dopo aver visionato la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Segrate in data 13.10.2020, visto l'esito delle ricerche effettuate per accertare la consistenza e regolarità urbanistica del bene oggetto di pignoramento, date le risultanze,

#### RIFERISCE

- 1) che non sono stati di fatto reperiti e non sono stati depositati e protocollati titoli edilizi a nome della parte debitrice attestanti l'avvenuta denuncia dei lavori effettuati all'interno dell'unità oggetto di pignoramento;
- 2) che la superficie interna della predetta unità precedentemente rilevata non risulta coerente con la documentazione reperita in atti;
- 3) che le difformità riscontrate all'interno non hanno carattere "sostanziale" e che le stesse non interessano porzioni strutturali dell'edificio, non recano rischio o pericolosità e non concorrono all'aumento di volumetrie o modifiche della sagoma;
- 4) che la superficie pertinenziale posta a Est, destinata a terrazza non è di fatto apparentemente legittimata e che la documentazione reperita non è completa e non è di fatto specificamente illustrativa della porzione oggetto di pignoramento.
- 5) che non sono stati reperiti atti e documenti attestanti il diritto di superficie o d'uso esclusivo di quella porzione che lo scrivente ritiene debba essere stata originariamente destinata a copertura del corpo di fabbrica realizzato successivamente alla data di realizzazione del fabbricato all'interno del quale è inserito il bene oggetto di pignoramento.
- 6) che non sono stati reperiti elaborati grafici o planimetrie utili per la determinazione dell'origine dei luoghi;
- 7) che la pratica edilizia reperita in atti, depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Segrate, non riguarda specificatamente la porzione pertinenziale posta ad EST, (terrazza) oggetto di pignoramento e che la stessa è riferita ad un frazionamento della superficie operato da terzi. Solo da questo elemento, lo scrivente ha potuto di fatto ipotizzare la provenienza del terrazzo e che da questo frazionamento ne deriva la superficie rilevata.
- 8) che parimenti anche la superficie pertinenziale posta a OVEST (terrazza) ha le medesime caratteristiche della precedente;
- 9) che la legittimazione amministrativa, dal punto di vista meramente tecnico in materia di urbanistica, delle superfici pertinenziali sopradescritte richiederà necessariamente una regolarizzazione e che questa potrà avvenire mediante la presentazione di un "permesso di costruire in sanatoria" avente per oggetto l'aumento della "Superficie non residenziale o accessoria - Snr"

Questa comporterà la corresponsione dell'onerosità sanzionatoria che potrà in forma minima essere pari ad euro 516,00. A questa dovrà sommarsi il pagamento del contributo di costruzione per le opere in sanatoria che verrà calcolato su base tabellare ai sensi della legge 10/77 e corrisposto nella misura del doppio del costo di costruzione ottenuto grazie al calcolo il cui risultato sarà dato dalla differenza tra il costo ante opera e posto opera.

Sperando di aver così chiarito quanto oggetto di necessario approfondimento, lo scrivente rimette le risultanze restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti

Milano, li 27 ottobre 2020

In fede  
Arch. Giuseppe Cantamessa



Giuseppe Cantamessa Architetto

Iscritto all'Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano numero 12155  
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al numero 13384  
Studio in Milano, IT | 20129 Corso Indipendenza, 16 | telefono +39.02.83418057 | mobile +39.3356342764  
Email: giuseppe.cantamessa@gmail.com | cantamessa.ctu@gmail.com | PEC cantamessa.12155@oamilano.it

