

**Tribunale di Milano****PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80**Numero di Ruolo generale: **3246/2011**Giudice Dott.ssa **TRENTINI CATERINA**Procedente: **Deutsche Bank Mutui S.p.a.** con Avv.to ZANFAGNA RENATO e Avv.to GIORGETTI MICHELA ARIANNADebitore: **OMISSIS (nudo proprietario)** C.F. \_\_\_\_\_ con Avv.to TEDOLDI ALBERTOComproprietari: **XY (usufruttuario)** C.F. \_\_\_\_\_ e  
**yx** (usufruttuaria deceduta in data)Custode giudiziario: **Avv.to REINA CRISTINA**Provvedimento di riunione della procedura n. **4768/2012** promossa dalla **Deutsche Bank Mutui S.p.a.** contro **OMISSIS** alla n. **3246/2011** in data 15/05/2014Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **31/05/2018 ore 10.45****RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE  
RIEPILOGO****LOTTO 001 - NUDA PROPRIETA'**- composto da:**APPARTAMENTO** Unità immobiliare ubicata nel comune **SEGRATE (MI)****VIA P. NENNI N. 3 - CENTRO RESIDENZIALE "CASE ROSSE" -**- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **9**, Mappale **163**, Sub. **2**, Piano **T**, Categoria **(A/3)** Classe **3** Consistenza **4 vani**.**VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE SUL MERCATO - LOTTO 001: € 158.500,00****PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 nuda proprietà (arrotondato) € 125.700,00**Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"****PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 nuda proprietà € 105.000,00**Valore di vendita del lotto nello stato di **"occupato"****STATO IMMOBILE LOTTO 001: LIBERO**

## **INDICE**

### **1. VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA/IDONEITA' DEI DOCUMENTI AGLI ATTI**

### **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### *2.1 Conformità catastale*

### **3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

### **4. STATO DI POSSESSO**

### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

##### *5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*

##### *5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*

##### *5.1.3 Atti di asservimento urbanistico*

##### *5.1.4 Altre limitazioni d'uso*

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

##### *5.2.1 Iscrizioni*

##### *5.2.2 Pignoramenti*

##### *5.2.3 Altre trascrizioni*

##### *5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

### **8. PRATICHE EDILIZIE**

#### *8.1 Conformità edilizia*

#### *8.2 Conformità urbanistica*

### **9. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

#### *9.1 Descrizione del complesso condominiale*

#### *9.2 Descrizione dell'unità immobiliare*

### **10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

#### *10.1 Criterio di stima*

#### *10.2 Fonti di informazione*

#### *10.3 Valutazione*

#### *10.4 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*

#### *10.5 Valutazione del lotto*

#### *10.6 Giudizio di comoda divisibilità*

#### *10.7 Adeguamenti e correzioni della stima*

#### *10.8 Prezzo base d'asta*

### **11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE LOTTO 001**

Bene oggetto di stima sito in  
**VIA PIETRO NENNI N. 3**  
**SEGRATE (MI)**

## 1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA/IDONEITA' DEI DOCUMENTI AGLI ATTI

Esaminata la documentazione agli atti la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa:

**Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa:

**Si**

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**LOTTO 001: APPARTAMENTO** sito in via **PIETRO NENNI 3 – SEGRATE (MI)**  
immobile facente parte di un complesso condominiale.

**Il pignoramento grava sull'intera quota di nuda proprietà del bene pari a 1/1**

**Immobile identificato al catasto Fabbricati: Foglio 9, Mappale 163, Sub 2, Piano T°**, categoria **(A/3)**, classe **3**, consistenza **4 vani**, rendita **€ 351,19**

**Intestatari attali a catasto** (Visura del 09/01/2018):

**OMISSIS** nata a Milano il 00.00.00 **C.F. XXX** (per la nuda proprietà per 1/1 del bene in regime di separazione dei beni)

**e**

**+++++** (usufrutto 1/1 del bene)

**Situazione dell'immobile a catasto** dati derivanti da:

Variazione del **19/07/2016** – VARIAZIONE TOPONOMASTICA

Variazione del **09/11/2015** – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Variazione del **26/07/2009** – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Variazione del **14/04/1997** – VARIAZIONE LABORATORIO-ABITAZIONE

Variazione del **31/10/1990** – VARIAZIONE DELLA CONSISTENZA PER AGGIUNTA PORTICO

Impianto meccanografico del **30/06/1987**

**Coerenze:**

- **L'immobile** risulta confinante, da nord in senso orario, con: parti comuni (cortile comune), proprietà di terzi e ancora enti comuni, parti comuni (cortile comune), proprietà di terzi ancora enti comuni.

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per la prendere visione dello stato dell'immobile e rilevare la sua consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **06/02/2018** in presenza dell'**esecutato Sig. OMISSIS** (nudo proprietario dell'immobile), di persona terza estranea alla procedura provvista di regolare contratto d'affitto e di collaboratore del custode giudiziario **avv. CRISTINA REINA**

Nel corso del sopralluogo sono stati inoltre eseguiti il rilievo metrico e fotografico della/e unità immobiliari.

***Il bene oggetto di pignoramento è stato correttamente individuato.***

## 2.1 Conformità catastale

Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato. In base alla planimetria catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, nel corso del sopralluogo **non sono** stati rilevati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso.

Vedere anche punto 8.1 Conformità edilizia della presente relazione.

## 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

**Descrizione dell'unità immobiliare:** appartamento composto da tre locali più servizi posto al piano terreno con ampio portico ad uso esclusivo.

**Stato dell'immobile:** immobile in buono stato di manutenzione, così come il contesto in cui è inserito. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

**Caratteristiche della zona:** residenziale a traffico locale

**Inquadramento territoriale:** Segrate è un comune italiano di 35.016 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Sviluppo area comunale 17 km<sup>2</sup>. Sul territorio comunale è presente l'idroscalo, un piccolo lago artificiale costruito fino al 1930 lungo 2,5 km, largo fino a 450 m).

Sono presenti inoltre L'Ospedale San Raffaele sorge in parte sul territorio di Segrate, in parte su quello di Milano e Il Parco Esposizioni di Novegro si trova interamente nel territorio di Segrate, presso l'omonima frazione.



Posizione del comune di Segrate all'interno della città metropolitana di Milano

**Comuni confinanti:** Milano, Vimodrone, Pioltello e Peschiera Borromeo

**Infrastrutture/collegamenti al comune:** Aeroporto di Linate: terzo aeroporto italiano per numero di passeggeri, è suddiviso fra i comuni di Milano, Segrate e Peschiera Borromeo.

Il territorio di Segrate è attraversato in direzione est-ovest dal tracciato della ex-S.P. 103 "Cassanese" e della S.P. 14 "Rivoltana" ed in direzione nord-sud dalla S.P. 160 "Mirazzano-Vimodrone".

La stazione di Segrate (in realtà tecnicamente una fermata, in quanto trattasi di struttura impresidiata 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.

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 SudEst trasporti

#### 4. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo **06/02/2018** l'immobile è risultato essere **OCCUPATO** da terza persona estranea alla procedura e suoi famigliari.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che sussiste un contratto di locazione** aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'usufruttuario prima la sig.ra ++++++ poi per subentro al contratto a seguito del decesso della stessa in data 00/00/0000 il sig. yyyyyyyyyy, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

E' presente un **contratto di locazione ad uso abitativo** per l'immobile sito in Segrate (MI) Via P. Nenni 3 immobile identificato catastalmente al **Foglio 28, Mappale 911, Sub 704**. Contratto registrato presso l'agenzia delle entrate U.T. MILANO 3 al N. 1558 serie 3P stipulato il 05/09/2013 e registrato il 09/09/2013. Durata del contratto dal 05/09/2013 al 04/09/2017. Il canone annuo di locazione escluse le spese di condominio, è convenuto in €. 6.000,00 (seimila/00).

*Ai sensi dell'art. 999 cod. civ., nel caso di consolidazione dell'usufrutto per morte dell'usufruttuario, le locazioni da quest'ultimo concluse non possono protrarsi oltre il quinquennio dalla cessazione dell'usufrutto.*

**Contratto regolarmente registrato ma non opponibile alla procedura** in quanto registrato in data **09/09/2013**, data posteriore alla data di trascrizione del pignoramento **13/09/2011**.

Contratto di locazione tra le parti, scheda dati dall'Agenzia delle Entrate, e subentro contratto di locazione allegati alla presente relazione.

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**.

*Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, verranno comunque indicati i valori del bene sia libero sia occupato.*

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

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

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Usufrutto vitalizio in favore di OMISSIS**  
nato a ..... IL.....

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

#### 5.2.1 Iscrizioni:-

#### 5.2.2 Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE del 13/09/2011** -Registro Particolare 65069 Registro Generale 106343. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15517 del 16/08/2011

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di Deutsche Bank Mutui Spa per il diritto di nuda proprietà superficaria.

- **TRASCRIZIONE del 11/01/2013** -Registro Particolare 2171 Registro Generale 2983. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15517 del 16/08/2011

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di Deutsche Bank Mutui Spa per il diritto di nuda proprietà.

#### 5.2.3 Altre trascrizioni: -

5.2.4 **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna**, da ispezione ipotecaria attuale in data **22/01/2018** sul bene non sono emerse nuove formalità post pignoramento.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### ATTUALE PROPRIETARI:

**SIG. OMISSIS** nato a Milano il 0/00/0000 - **NUDO PROPRIETARIO**

**SIG. OMISSIS** nato a ----- il 00/00/0000 - **USUFRUTTUARIO**

### PRECEDENTI PROPRIETARI -NEL VENTENNIO-

Ricongiungimento di usufrutto del 01/10/2016 protocollo n. MI0602904 in atti dal 02/11/2016.

Dichiarante OMISSIS. Registrazione certificato di morte di + + + +.

Si allega alla presente atto di morte e ricevuta di registrazione di voltura

### Omissis dati sensibili

in forza di atto di donazione del figlio **OMISSIS** nato a Milano il 00/00/0000 di usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento. Omissis omissis usufruttuari per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

Atto notaio Mele Aminta in data **29/06/2009** repertorio n. 79801/18703.

*Nota: l'accrescimento nel diritto di usufrutto è disciplinato in materia successoria dall'art. 678 (legato di usufrutto) per cui quando a più persone è legato detto diritto con facoltà di accrescimento, detto diritto prosegue in capo all'usufruttuario superstite; non si ha pertanto il consolidamento con la nuda proprietà.*

TRASCRIZIONE A MILANO 2 in data 03/07/2009 - Donazione accettata - Registro Generale n. 82824 Registro Particolare n. 49757. Atto e trascrizione allegati alla presente relazione.

**OMISSIS** nato a Milano il 7/11/1969 acquisto della proprietà dell'area in forza di Atto autentificato del notaio Roberto Bossi in data 01/12/2004, repertorio n. 182344/18720.

TRASCRIZIONE A MILANO 2 in data 03/12/2004 - Registro Generale n. 175640 Registro Particolare n. 91929. Atto e trascrizione allegati alla presente relazione.

**OMISSIS** nato a Milano il 0/00/0000 acquisto di proprietà superficaria fino al 01/12/2004 -proprietà per l'area 1/1 fino al 01/12/2004 COMUNE DI SEGRATE- in forza di Atto autentificato del notaio Ovidio De Napoli in data 15/04/1997, repertorio n. 44100.

TRASCRIZIONE A MILANO 2 in data 24/04/1997 - Registro Generale n. 29487 Registro Particolare n. 21842. Atto e trascrizione allegati alla presente relazione.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: **SI** l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

Spese medie annue circa: **€ 1.200,00**

Spese scadute: **NO** (in regola col pagamento delle spese condominiali sino al **31/03/2018**)

**Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima: NO** come da report amministratore. Art. 63 disp. att. c.c., ai sensi del quale "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **NO**

L'immobile è arredato con arredi di proprietà del conduttore.

**Certificazioni impianti:** nel corso del sopralluogo non sono state recuperate certificazioni relative all'installazione di impianti interni all'alloggio.

**Attestazione Prestazione Energetica: SI** – da verifica nella banca dati Cened risulta per l'immobile (appartamento) in oggetto redatto l' Attestazione Prestazione Energetica. Identificativo APE N. 1520500056813 registrato il 05/09/2013 con validità fino al 05/09/2023. APE allegato alla presente relazione. *L'attestato di prestazione energetica ha una validità massima di 10 anni ma va rinnovato se l'immobile viene ristrutturato con interventi che modificano le prestazioni energetiche ed in generale quando sull'unità immobiliare vengono realizzati/modificati gli impianti e nel caso di ampliamenti, modifica dell'involucro edilizio o variazioni della volumetria.*

**Avvertenze ulteriori:** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di trasferimento della proprietà, nonché quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati e/o deliberati fino all'assegnazione.

Studio amministrazione immobili: **Studio Coccia SNC** indirizzo: Via della Begonia n. 13 Segrate (MI)

Si allega alla presente il Regolamento condominiale.

## 8. PRATICHE EDILIZIE

### 8.1 Conformità edilizia:

Si premette che l'immobile è stato edificato dopo il **1° settembre 1967**, del quale si è recuperata la documentazione di seguito riportata.

E' stata inoltrata regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Segrate in data **16/01/2018** (richiesta allegata alla presente).

L'accesso agli atti amministrativi è avvenuto in data **06/02/2018**.

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è stata edificata/modificata in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

**Titolo abilitativo:** Assegnazione area legge n. 167 Comune di Segrate prot. 19729 del 3/12/1976  
**DENUNCIA DI OPERE EDILI** registrata in data 27/02/1976 prot. 3555 per la realizzazione di case di **civile abitazione sul terreno in diritto di superficie per edilizia convenzionata legge 167**  
**NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI** del 28/02/1976 prot. 3555/76 pratica 6/76/A per la costruzione di civile abitazione - EDIFICIO B – Via Area 167 Rovagnasco.

Sull'immobile oggetto di esecuzione

– **Titoli correttivi: DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA** del 28/03/1986 Prot. 9074 U.T. n. 467 per opere realizzate in Segrate Via P. Nenni 3 consistenti in:

- Ampliamento dell'unità immobiliare al piano terreno locale deposito custode piano terreno in abitazione
- Trasformazione d'uso con modifiche di facciata di tutte le autorimesse previste al piano terreno da box a laboratori con ufficio. Nella concessione originaria erano previste n. 8 autorimesse ora diventate n. 3 laboratori aventi una superficie complessiva di 170,50 mq (tra cui l'attuale bene oggetto di esecuzione)

Rilascio di **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA** del 13/02/1990 per le seguenti opere: cambio di destinazione d'uso da locale deposito ad abitazione e autorimesse ad abitazione e laboratori con uffici

– **Titoli giustificativi: RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA** Comunicazione ai sensi art.9 comma 7 D.L. 30 del 24/01/1996 – edilizia privata prot. 5054 del 18/04/1996 per la realizzazione di servizi igienici con disimpegno, spogliatoio, coibentazione termico –acustica, miglioramento ed adeguamento regolamentare dei rapporti di aero illuminazione. Realizzazione di partizioni interne, rifacimento e integrazione impianti tecnologici con adeguamento normativo.

**Comunicazione di fine lavori** del 25/02/1997 prot. 008718 del 25/02/1997

**SEGNALAZIONE DI VARIZIONE D'USO** ai sensi della normativa vigente (Legge 28/02/1985 Art.47 e Art. 25) dichiarazione di cambio d'uso da laboratori con ufficio ad abitazione con la precisazione che non verranno apportate modifiche interne alle unità immobiliari e non verranno eseguite opere edilizie di alcun genere ed in particolare finalizzate al consolidamento della nuova destinazione d'uso.

– **Pratiche edilizie in corso:** Non presenti.

Nel fascicolo amministrativo che riunisce le varie pratiche edilizie relative all'immobile è presente la planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione.

Da controllo sulla planimetria allegata alle pratiche edilizie correttive e giustificative **non** si sono riscontrate discrepanze tra quanto concesso e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Si dichiara la **conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione

### **8.2 Conformità urbanistica:**

**Si dichiara la conformità urbanistica** per un'unità immobiliare ubicata in edificio regolarmente autorizzato.

L'edificio è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del comune Segrate.

Vedere punto - **8.1 Conformità edilizia** - della presente relazione.

### **Vendita di unità immobiliare inserita in edificio regolarmente autorizzato.**

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

#### **COMUNE DI SEGRATE**

#### **IMMOBILE SITO IN VIA PIETRO NENNI N.3**

Strumento urbanistico vigente: **P.G.T.**

Approvato febbraio 2012

zona urbanistica **B2 – Edifici in linea con individuazione indici urbanistici di isolato**

Norme tecniche di attuazione N.T.A. : **ART.15, 16 e 17**

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

Si riporta di seguito estratto dalle NTA del Piano delle Regole, relativo all'ambito suddetto (art. 15,16 e 17).

#### **Art. 15. Zone B – Ambiti prevalentemente residenziali.**

Le Zone B comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente residenziali e dalle attività ad esse complementari. - Omissis -

Vedere articolo delle N.T.A. allegate

#### **Art. 16. Prescrizioni generali per gli ambiti prevalentemente residenziali**

Vedere articolo delle N.T.A. allegate

#### **Art. 17. Prescrizioni specifiche per le sottozone morfo-tipologiche**

Vedere articolo delle N.T.A. allegate

**Si allegano estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e delle N.T.A.**

## 9. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### DESCRIZIONE LOTTO 001

#### 9.1 Descrizione del complesso condominiale.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terreno di un fabbricato di sei piani fuori terra, il complesso immobiliare denominato - Case Rosse- è composto da vari corpi edilizi che si affacciano su aree a verde comune.

Al complesso immobiliare si accede dal civico n. 3 di Via Pietro Nenni tramite un cancello pedonale, mentre un cancello carraio automatico permette l'accesso alla rampa dei box posti al piano interrato.

L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato, solai in laterizio armato, corpo scale in c.a., tamponamenti esterni in intonaco tinteggiato. Il vano scale, con ascensore, ha gradini in marmo e parapetti in ferro, serramento in metallo lungo la parete del vano scala.

La costruzione risale alla fine anni '70 e si trova in buono stato di manutenzione per la facciata e per le parti comuni (accesso-vano scala e cortile).

Pavimentazione porticato e camminamenti in pietra a spacco. Il complesso non è dotato di portineria.

Recinzione metallica su basamento in cemento armato sul perimetro area del complesso immobiliare.

#### Stato generale buono

#### 9.2 Descrizione dell'unità immobiliare

L'appartamento posto al piano terreno è composto da ingresso/soggiorno, due camere, , disimpegno e bagno. Portico fronte ingresso di uso esclusivo.

#### Materiali

tavolati in forati intonacati e tinteggiati

plafoni intonacati e tinteggiati

pavimenti in piastrelle monocottura nella zona giorno e nella camera, pavimento e rivestimento in piastrelle nel locale bagno e parete lato blocco cucina.

porta di ingresso blindata

porte interne in legno

serramenti in alluminio con vetrocamera e taglio termico

sistema di oscuramento con tapparelle

grate di sicurezza sulle finestre

bagno dotato di: lavabo, wc, bidet, doccia grande.

#### Stato generale buono

#### Impianti

impianto citofonico

impianto elettrico sottotraccia, 220 V

impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano

impianto idrico sottotraccia

impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio caldaia interna

Junkers per il riscaldamento/produzione acqua sanitaria

#### Stato generale buono

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 10.1 Criterio di stima

**Analogico comparativo.** Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi. Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono le seguenti:

### 10.2 Fonti di informazione

Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**  
 Banca dati dell'Agenzia del Territorio (osservatorio del mercato immobiliare) **O.M.I 1° semestre 2017**  
 Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e provincia **-TEMA 1° semestre 2017**

### 10.3 Valutazione

**1) Agenzie immobiliari della zona,** il sottoscritto ha rilevato che i prezzi di offerta di vendita, per beni consimili per ubicazione, consistenza e stato, è risultato essere pari ad **€ 2.270/ m<sup>2</sup>**

**2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.** Comune di **Segrate** fascia periferica abitazioni civili stato conservativo NORMALE è di: **€ 2.000/m<sup>2</sup> – 2.400/m<sup>2</sup>.**

**3) T.E.M.A. Rilevazione dei prezzi degli - immobili sulla piazza di Milano e Provincia** Comune di **Segrate** fascia periferica appartamenti entro 40 anni: **€ 2.350/m<sup>2</sup> – 2.800/m<sup>2</sup>.**

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, e tenendo conto di uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta sul mercato ed il prezzo finale pari al 10%, tenuto conto anche della quotazione O.M.I. e T.E.M.A., si può individuare nella zona il valore di seguito espresso come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

<b>Valore di mercato degli immobili nella zona considerata: € 2.275,00/m<sup>2</sup></b>
--

I suddetto valore può essere incrementato o diminuito fino al 30% in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

**Nota bene: in base alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito senza particolari criticità o punti di forza ed in base alle effettive condizioni dell'immobile con finiture di medio livello e con aspetti di positività e negatività tra loro bilanciati si è pensato di non applicare alcun correttivo del valore dell'immobile rispetto al valore medio di zona.**

<b>Valore finale applicato nella presente stima: € 2.275,00/ m<sup>2</sup></b>
--

### 10.4 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV):

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare viene calcolata al lordo dei tavolati interni, dei muri perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm) e della metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti comuni (fino allo spessore max di 25 cm).

Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.

Pag. 14

Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

**Dati metrici del bene:**

superficie complessiva dell'unità immobiliare: 64,00 mq  
altezza interna appartamento: 270 cm  
superficie Portico fronte ingresso di uso esclusivo: 57,00 mq  
superficie balconi: -  
superficie cantina: -

## 10.5 Valutazione del lotto

<b>TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE APPARTAMENTO</b>					
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/ m <sup>2</sup>	Valore €
Appartamento	m <sup>2</sup> 64,00	1,00	m <sup>2</sup> 64,00	<b>2.275,00</b>	145.600,00
Portico ad uso esclusivo	m <sup>2</sup> 57,00	0,10	m <sup>2</sup> 5,70,	c.s.	12.967,50
Cantina	-	-	-	-	-
Box	-	-	-	-	-
Superficie totale rilevata	m <sup>2</sup> <b>121,00</b>				
Tot. sup. commerciale	m <sup>2</sup> <b>69,70</b>				158.567,50
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>					<b>158.500,00</b>

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

<b>VALORE DEL BENE</b>	<b>€ 158.500,00</b>
------------------------	---------------------

### 10.6 Giudizio di comoda divisibilità:

Non richiesto – vendita intera quota di nuda proprietà

### 10.7 Adeguamenti e correzioni della stima:

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per vincoli occulti come da disposizione del G.E.:	€	7.925,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€	0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica:	€	0,00
- Rimborso forfettario spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della relazione di stima:	€	0,00
- Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore (vendita intera quota di nuda proprietà):	€	0,00

**Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 7.925,00**

**VALORE IMMOBILE** al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

<b>VALORE LOTTO 001</b> (a seguito adeguamenti e correzioni)	<b>€ 150.575,00</b>
--	---------------------

Valore della nuda proprietà dell'immobile pari al 83,50% del valore del bene sul mercato per presenza di usufruttuario vitalizio di età compresa da 83 a 86 anni, da detrarre dal valore lotto 001 **€ 24.844,87**

<b>VALORE LOTTO 001</b> (nuda proprietà)	<b>€ 125.730,13</b>
--	---------------------

**10.8 Prezzo base d'asta:**

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 nuda proprietà</b> (arrotondato)	<b>€ 125.700,00</b>
--	---------------------

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 nuda proprietà</b>	<b>€ 105.000,00</b>
--	---------------------

Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

**Milano, 06/04/2018**

**L'Esperto alla stima  
arch. Domenico Benussi**



## **11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI**

### **Lotto 001**

1. Allegato fotografico– fotografie esterne ed interne –
2. Visura storica attuale
3. Planimetria catastale attuale - Estratto mappa
4. Verifica esistenza certificazione energetica immobile ed eventuale pratica
5. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate- Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
6. Copia atto di provenienza/Nota trascrizione atto di provenienza
7. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
8. Visura ipotecaria attuale
9. Spese condominiali - report amministratore -
10. Richiesta visura copia atti Comune - Copia Concessione/Licenza Edilizia/Pratiche amministrative/Agibilità
11. Estratto P.G.T. /Legenda P.G.T./ Norme di attuazione P.G.T.
12. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/T.E.M.A. Servizi immobiliari Camera Commercio Milano e Provincia/Offerte agenzie immobiliari di zona
13. Varie
14. Dichiarazione del CTU invio copia relazione alle parti