

Esecuzione Forzata n.° 4801/2012
Banca CARIGE spa
Contro

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

BANCA CARIGE SPA

Contro

[REDACTED] E [REDACTED]

N. Gen. Rep. **4801/2012**

GIUDICE: **M. G. Mennuni**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Sivag Spa**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: dr. arch. Emilio M. Broglio

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Milano n.° 2065

Iscritto all'albo del Tribunale di Milano al n.° 8961

C.F. BRGMMR45H26F205U - P. IVA 01845400157

Con studio in Milano – via E. Motta 17

Tel/fax 02317056

Tel. Mobile 3386107810

e-mail: milo45@iol.it

PEC: emilio.broglio@pct.pecopen.it

Giudice Dott.: **M. G. Mennuni**

Custode: **Sivag spa**

Perito: **dr. arch. Emilio Broglio**

Pagina 1 di 12

Firmato Da: BROGLIA EMILIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7b849959b19a38cf608de6b8da19cbad



Esecuzione Forzata n.° 4801/2012
Banca CARIGE spa
Contro

Dati catastali: Comune di **SEGRATE** fg. **45**, part. **54**, sub. **8**.

Quota di proprietà: **1000/1000**. Stato di occupazione del bene: **occupato dalla madre dei proprietari**.

Valore complessivo dell'immobile: **€ 239.633,45**.

Valore attuale al netto di ogni decurtazione della porzione pignorata: **€ 203.688,43**

Eventuali impedimenti alla vendita: **nessuno**.

INDICE:

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria	pag. 3
3. Stato di possesso	pag. 4
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 5
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 6
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 6
7. Pratiche edilizie	pag. 7
8. Descrizione dei beni oggetto della vendita	pag. 7
9. Valutazione complessiva dei beni	pag. 10
10. Elenco allegati alla relazione di stima (n. 13 allegati)	pag. 13

Giudice Dott.: M. G. Mennuni
Custode: Sivag spa
Perito: dr. arch. Emilio Broglio
Pagina 2 di 12



**Bene immobile sito in : Segrate (Mi)
Strada Anulare San Felice 6
Lotto Unico**

1. Individuazione dei beni immobili oggetto della vendita

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare, sita in Strada Anulare San Felice, Segrate, civico 6.

Beni immobili composti da: appartamento sito al piano 2 formato da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno di servizio, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio; cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un fabbricato elevato a 9 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale, edificato negli anni 60/70. Lo stesso si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione

Superfici: appartamento mq. 119,30, cantina mq. 7,50 .

Identificazione catastale:

intestazione:

1. [REDACTED], C.F. [REDACTED], 500/1000
2. [REDACTED], C.F. [REDACTED], 500/1000

descrizione:

NCEU foglio 45, particella 54, subalterno 8, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 921,88.

Variazioni dell'intestazione: dal 30/01/2006

- [REDACTED], C.F. [REDACTED], 500/1000
- [REDACTED], C.F. [REDACTED], 500/1000

dal 15/7/2003

- INVESTIRE RESIDENZIALE 2, C.F. 06931761008, 1/1

dal 15/7/2003

- GENERALI PROPERTIES, C.F. 00209720325, 1/1

dal 10/01/2002

- GENERALI PROMOZIONE IMMOBILIARE, C.F. 00209720325, 1/1

dal impianto meccanografico

- SPA ASSICURAZIONI GENERALI, C.F. [REDACTED], 1/1



Variazioni dell'unità immobiliare: dal 01/03/2004

• **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA**

dal 01/01/1992

• **VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO**

Coerenze in blocco unico da nord/est in senso orario:

cortile comune; spazio comune; a. u. i. e cortile comune; cotile comune.

Eventuali note all'identificazione catastale:

nessuna.

1. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona:	zona residenziale periferica del comune di Segrate;
caratteristiche zone limitrofe:	prevalentemente residenziali e in parte agricole;
servizi offerti dalla zona:	discreta presenza di asili nido e scuole materne; buona presenza di scuole elementari; scuole medie buona presenza; scuole superiori: discreta; università: Vita San Raffaele; università di Agraria Redacesio; ospedali: San Raffaele, Auxologico Pioltello, ospedale Melegnano;;
collegamenti pubblici (km):	tangenziale est km. 1 ca.; FS. 500 m.; collegamenti urbani regionali.

2. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il bene immobiliare risulta: **occupato a titolo gratuito dalla madre**

Si precisa che dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente ai

beni immobili oggetto di stima risultano registrati i seguenti contratti di locazione:

- nessuno

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di con-

tratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il gior-

no 16/01/2012 è stato seguito il seguente criterio:

- 1) periodo di indagine dal 03/02/2006 al 16/01/2012
- 2) proprietari nel periodo di indagine:

Giudice Dott.: M. G. Mennuni
Custode: Sivag spa
Perito: dr. arch. Emilio Broglio
Pagina 4 di 12



[REDACTED]

Variazioni dell'intestazione: dal 30/01/2006

- [REDACTED], C.F. [REDACTED], 500/1000
- [REDACTED], C.F. [REDACTED], 500/1000

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: vedi successivi

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 03/02/2006- Registro Particolare 3644 Registro Generale 15886
Pubblico Ufficiale AJELLO ALFONSO Repertorio 471381/68837 del 30/01/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 01/04/2011- Registro Particolare 7881 Registro Generale 36409
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 785 del 07/10/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: TRASCRIZIONE del 16/01/2013- Registro Particolare 3196 Registro
Generale 4521 Pubblico Ufficiale CORTE D'APPELLO UFFICIALE GIUDIZIARIO Re-
pertorio 22654 del 21/12/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Riferito limitatamente a: CORPO UNICO

4.2.3 Altre trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 05/08/2002- Registro Particolare 61459 Registro Generale
104780 Pubblico Ufficiale DADO DANIELA Repertorio 60773 del 10/01/2002;
ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA'
- TRASCRIZIONE del 18/07/2003- Registro Particolare 65992 Registro Generale
110158 Pubblico Ufficiale AJELLO ALFONSO Repertorio 392802 del 15/07/2003;
ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE



- TRASCRIZIONE del 18/07/2003- Registro Particolare 65993 Registro Generale 110159 Pubbico Ufficiale AJELLO ALFONSO Repertorio 392844 del 15/07/2003; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 03/02/2006- Registro Particolare 8059 Registro Generale 15885 Pubbico Ufficiale AJELLO ALFONSO Repertorio 471380/68836 del 30/01/2006; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Allo stato attuale l'immobile risulta: **OCCUPATO A TITOLO GRATUITO DALLA MADRE.**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: **RISULTA CONFORME**

Si rimanda in ogni caso alle più dettagliate precisazioni di cui al successivo **paragrafo 7**

4.3.2 Conformità catastale: **RISULTA CONFORME**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2014	€ 327.227,86
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015	€ 310.247,76
Spese condominiali non scadute ed insolute alla data della perizia:	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 905,65
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	
Spese straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:	
Totale dovuto	€ 905,65
Cause in corso:	
Atti ablativi:	
Altro:	
Totale dovuto	€ 905,65

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

dal 31/01/2006

- [REDACTED], C.F. [REDACTED], 500/1000
- [REDACTED], C.F. [REDACTED], 500/1000

Riferito limitatamente a corpo unico

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

dal 15/7/2003

- **INVESTIRE RESIDENZIALE 2, C.F. 06931761008, 1/1**

Giudice Dott.: M. G. Mennuni
Custode: Sivag spa
Perito: dr. arch. Emilio Broglio
Pagina 6 di 12



dal 15/7/2003

- GENERALI PROPERTIES, C.F. 00209720325, 1/1

dal 10/01/2002

- GENERALI PROMOZIONE IMMOBILIARE, C.F. 00209720325, 1/1

dal impianto meccanografico

- SPA ASSICURAZIONI GENERALI, C.F. , 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Segrate, e la presa visione del fascicolo edilizio relativo all'unità di stima sono documentati dagli allegati al presente elaborato.

7.1 agli atti del Comune di Segrate risultano:

7.1.1 NULLA OSTA prat. 15/69 del 28/04/1969;

7.2.1 NULLA OSTA prat. 15/69 del 1/06/1970;

CONSIDERAZIONI: l'unità immobiliare risulta conforme alle norme urbanistico-edilizie

Descrizione beni di cui al punto 1

B. Piena proprietà proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare, sita in Strada Anulare San Felice, civico 6.

Beni immobili composti da: appartamenti sito al piano 2 formato da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno di servizio, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio; cantina a piano interrato

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un fabbricato elevato a 9 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale, edificato negli anni 60/70. Lo stesso si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione

Superfici: appartamento mq. 119,30, cantina mq. 7,50 .

Identificazione catastale:

intestazione:

3. [REDACTED], C.F. [REDACTED], 500/1000

4. [REDACTED], C.F. [REDACTED], 500/1000

descrizione:

Giudice Dott.: M. G. Mennuni
Custode: Sivag spa
Perito: dr. arch. Emilio Broglia
Pagina 7 di 12



Esecuzione Forzata n.° 4801/2012
Banca CARIGE spa
Contro

NCEU foglio 45, particella 54, subalterno 8, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita
€ 921,88.

Caratteristiche costruttive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale: presumibilmente cemento armato
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: laterocemento Condizione: discreta
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: doppio tavolato in mattoni forati Condizioni: discreta
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: piana in laterocemento, con manto impermeabile
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno Condizioni: mediocri
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno con vetro camera Condizioni: mediocri Protezioni esterne: avvolgibili in pvc.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco civile Lo stato dei plafoni è discreto
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: mattoni forati intonacati Lo stato di conservazione delle pareti è discreto
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: ceramica nei bagni e cucina
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: in tavolette di parquet zona giorno e zona notte, monocottura bagni e cucina
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Tipologia: centralizzata Condizione: discreta Certificazione: non verificata
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non esistente
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: centralizzato metano; Condizioni: discrete Certificazione: non verificata
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sotto traccia Condizioni: discrete Certificazione: non verificata
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Fognatura: allacciamento alla rete comunale. Condizioni: apparentemente buone

Giudice Dott.: M. G. Mennuni
Custode: Sivag spa
Perito: dr. arch. Emilio Broglio
Pagina 8 di 12



Esecuzione Forzata n.° 4801/2012
Banca CARIGE spa
Contro

Telefonico (impianto):	Tipologia: esistente
Citofonico (impianto):	Tipologia: condominiale Condizioni: discrete Certificazioni: non verificata
Idrico (impianto):	Alimentazione: lavello, apparecchi sanitari, centralizzato; Condizioni : discrete Certificazioni: non verificata
Termico (impianto):	Tipologia: centralizzato Condizioni: discrete Certificazione: non verificata
Scala condominiale (componente edilizia):	Tipologia: a rampe Rivestimento: marmo Condizioni: discrete
Certificazione energetica:	Cfr allegato 9 – CLASSE ENERGETICA (vedi Dgr 17 luglio 2015)
Ascensore(impianto)	centralizzato Condizione: discrete Certificazioni: non verificate
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: non esistente Condizioni: Certificazione

Accessori: Cantina, Solaio, Ripostigli, Locale di sgombero

Caratteristiche costruttive:

Pavimenti : (componente edilizia)	cemento liscio
Rivestimento (componente edilizia)	intonaco.
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: legno Condizioni: discrete
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: metallo Condizioni: discrete
Idrico (impianto):	Alimentazione: centralizzato Condizioni : discrete Certificazione: non verificate

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in

Giudice Dott.: M. G. Mennuni
Custode: Sivag spa
Perito: dr. arch. Emilio Brogna
Pagina 9 di 12



modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale valore verrà quantificato applicando un prezzo medio tra le quotazioni di mercato per fabbricati consimili e le quotazioni ricavate dall'Agenzia delle entrate.

La superficie commerciale è così quantificata: (D.P.R. 23/03/1998 n. 138): gruppo R: superficie dei locali aventi funzione principale: commerciali e reali coincidono; cantina/solaio: comunicanti 50% di quelli reali; non comunicanti 25%; balcone comunicante direttamente 30% sino a mq. 25 e per la quota eccedente 10%; non comunicanti direttamente 15% sino a mq. 25 e per la quota 5%; vani accessori gruppo R/4 50%; area scoperta di pertinenza esclusiva: 10% sino a superficie principale, 2% la quota eccedente; per R/2 come sopra solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale.

8.2 Fonti di informazione

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - o Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate – 2014, 2° semestre

8.3 Valutazione beni immobiliari

Valore di mercato con comparazione di unità immobiliari similari in zone analoghe:

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
residenziale	mq. 119,30	100%	mq. 119,30	€ 2.900,00	70%	€ 242.179,00
Cantine/solai non collegate	mq. 7,50	25%	mq. 1,88	€ 2.900,00	70%	€ 3.816,40
TOTALE						€ 245.995,40

Valore medio dedotto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
residenziale	mq. 119,30	100%	mq. 119,30	€ 2.750,00	70%	€ 229.652,50
Cantine/solai non collegati	mq. 7,50	25%	mq. 1,88	€ 2.750,00	70%	€ 3.619,00
TOTALE						€ 233.271,50

Giudice Dott.: M. G. Mennuri
Custode: Sivag spa
Perito: dr. arch. Emilio Broglio
Pagina 10 di 12



Valore medio € 245.995,40 + € 233.271,50 / 2 = € 239.633,45

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Eventuale riduzione del 30% per beni immobili occupati 0% € 239.633,45

Quota sottoposta a pignoramento: 1000/1000 € 239.633,45

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 203.688,43

Spese tecniche per regolarizzazione edilizia-urbanistica

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

Varie ed eventuali:

8.4 Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova € 203.688,43

Con osservanza

Milano, venerdì 15 gennaio 2016

il Perito incaricato
dr. arch. Emilio M. Broglio



ELENCO ALLEGATI

1. Allegato A1: ispezione ipotecaria
2. Allegato B1: descrizione catastale del bene
3. Allegato B2: planimetrie
4. Allegato B3: visura catastale
5. Allegato C: fotografie
6. Allegato E1: verbale di visita
7. Allegato E2: atto di provenienza
8. Allegato E3: certificazioni e attestato di prestazione energetica (vedi Dgr 17 luglio 2015)
9. Allegato E4: esito agenzia delle entrate
10. Allegato E5: banca dati quotazioni immobiliari
11. Allegato E6: accesso atti urbanistici
12. Allegato E7: verifica urbanistica;
13. Allegato E8: invio CTU alle parti;

Giudice Dott.: M. G. Mennuni
Custode: Sivag spa
Perito: dr. arch. Emilio Broglia
Pagina: 12 di 12

