

---

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **2503/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

20-06-2019 ORE 10,45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**COPIA PRIVACY**  
**Lotto 001 – Segrate (MI) Via**  
**Emilia, n.11/13**

**Esperto alla stima:** Arch. Mario Leandro Maccarini  
**Codice fiscale:** MCCMLN58H19Z600Z  
**Partita IVA:** 09763600153  
**Studio in:** Via Saverio Mercadante 7 - 20124 Milano  
**Telefono:** 0236522563  
  
**Email:** mario.maccarini@fastwebnet.it  
**Pec:** maccarini.11093@oamilano.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** Via Emilia, n.11/13 - Segrate (MI) - 20090**Lotto:** 001 – Segrate (MI) Via Emilia, n.11/13**Corpo:** A Appartamento con solaio nel Comune di Segrate (MI) in Via Emilia, n.11/13 P.T/3**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** foglio **28**, particella **214**, subalterno **2****2. Stato di possesso****Bene:** Via Emilia, n.11/13 - Segrate (MI) - 20090**Lotto:** 001 – Segrate (MI) Via Emilia, n.11/13**Corpo:** A Appartamento con solaio nel Comune di Segrate (MI) in Via Emilia, n.11/13 P.T/3**Possesso:** **Occupato da debitore con famiglia****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Emilia, n.11/13 - Segrate (MI) - 20090**Lotto:** 001 – Segrate (MI) Via Emilia, n.11/13**Corpo:** A Appartamento con solaio nel Comune di Segrate (MI) in Via Emilia, n.11/13 P.T/3**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** **NO****4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Emilia, n.11/13 - Segrate (MI) - 20090**Lotto:** 001 – Segrate (MI) Via Emilia, n.11/13**Corpo:** A Appartamento con solaio nel Comune di Segrate (MI) in Via Emilia, n.11/13 P.T/3**Creditori Iscritti:** **OMISSIS****5. Comproprietari****Beni:** Via Emilia, n.11/13 - Segrate (MI) - 20090**Lotto:** 001 – Segrate (MI) Via Emilia, n.11/13**Corpo:** A Appartamento con solaio nel Comune di Segrate (MI) in Via Emilia, n.11/13 P.T/3**Regime Patrimoniale:** **SEPARAZIONE DEI BENI ; Comproprietari: nessuno.****6. Misure Penali****Beni:** Via Emilia, n.11/13 - Segrate (MI) - 20090**Lotto:** 001 – Segrate (MI) Via Emilia, n.11/13**Corpo:** A Appartamento con solaio nel Comune di Segrate (MI) in Via Emilia, n.11/13 P.T/3**Misure Penali:** **NO****7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Emilia, n.11/13 - Segrate (MI) - 20090**Lotto:** 001 – Segrate (MI) Via Emilia, n.11/13**Corpo:** A Appartamento con solaio nel Comune di Segrate (MI) in Via Emilia, n.11/13 P.T/3**Continuità delle trascrizioni:** **SI**

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Emilia, n.11/13 - Segrate (MI) - 20090

**Lotto:** 001 – Segrate (MI) Via Emilia, n.11/13

**Prezzo da libero: € 61.507,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**



Beni in **Segrate (MI)**  
Località/Frazione Redecesio  
Via Emilia, n.11/13 - 20090

### **Lotto: 001 – Segrate (MI) Via Emilia, n.11/13**

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

**Identificativo corpo: A Appartamento con solaio nel Comune di Segrate (MI) in Via Emilia, n.11/13 P.T/3**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Segrate (MI) Via Emilia, n.11/13 – (ingresso n.13)**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Emilia, n.13 - Stato Civile: **coniugato** - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-06-2010 a Segrate (MI). Eventuali comproprietari: nessuno;

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS Proprietà per 1/1 , foglio 28, particella 214, subalterno 2, indirizzo Via Emilia, n.11, piano T/3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 53 mq., rendita € 299,55.

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie; Voltura d'Ufficio del 21.02.2005 protocollo n.MI0509264 voltura in atti dal 17.06.2009 repertorio n:121589 rogante : OMISSIS sede: Milano reg. : sede : (cancellazione passaggi intermedi da esaminare tr. 12924-05) (n.50296.1/2009).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 31,25.

Confini: Da Nord in senso orario : appartamento : Corridoio-Scala ingresso-altra proprietà; scale condominiali; parti comuni-cortile; altra proprietà; solaio : corridoio; altra proprietà; cortile; altra proprietà.

Conformità catastale: **NO**

**Attualmente l'ultima scheda catastale depositata in archivio (19-10-1963), non è conforme allo stato di fatto; verificato durante sopralluogo peritale; risultano modifiche al bagno ed alla cucina, coinvolgendo ingresso-disimpegno-antibagno. Occorrerà produrre un aggiornamento DOCFA con relativa nuova scheda catastale, e presentare una rettifica di toponomastica per la precisazione di identificazione del bene al numero civico 13 e non 11.**

**COSTI : aggiornamento DOCFA con produzione nuova scheda catastale, e rettifica toponomastica : € . 750,00**

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

L'immobile in oggetto si trova nel Comune di Segrate (MI), frazione Redecesio; e fa parte di un fabbricato di civile abitazione del **1962**, di tipo economico. La zona è semicentrale, Lavanderie-Redecesio-Marconi; nelle vicinanze essendo la zona mista residenziale-commerciale risultano tutti i servizi offerti dal Comune.

**Caratteristiche zona**: semicentrale normale.

**Area urbanistica**: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona**: Asili e Scuole primarie e secondarie (discreto), Bar e Ristoranti (Discreto), Luoghi di culto (Discreto), Farmacie (Discreto), Negozi al dettaglio (Discreto), Sportelli bancari (Discreto), Ufficio Postale (Discreto), Ospedali (Discreto), Centri di aggregazione e



sportivi(Discreto), Benzinai (discreto), Supermercati e Centri Commerciali (discreto), Hotel e Pensioni (Discreto)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Milano, Vimodrone, Pioltello, Peschiera Borromeo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Idroscalo, Cava Centro Parco, Laghetto di Redecesio.

**Attrazioni storiche:**

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria : Segrate, tratta Milano-Treviglio della Ferrovia Milano-Venezia; la fermata è servita dalle linee S5-S6 del servizio ferroviario suburbano di Milano; Autolinee Bus : 39-Milano piazzale Loreto-Via Pitteri-Segrate Redecesio, ATM; 55-Milano Piazzale Loreto-Cimitero Lambrate-Segrate (Lavanderie) ATM; 73 Milano San Felice-Peschiera Borromeo (San Felicino) ATM; 923 Ospedale San Raffaele-Stazione FS-Segrate (San Felice)-Aeroporto Linate, ATM; 924 Milano (Lambrate FS-MM2)-Segrate, (Piazza S. Ambrogio)-Cassina Burrone MM2, ATM; 925 Milano (Cascina Gobba)-MM2-Milano 2-Segrate (Redecesio), ATM; 965 Milano Piazza Aspromonte-Segrate-Pioltello, STAR LODI; Z402 Cernusco sul Naviglio (MM2)-Pioltello-San Felice, Milano SUD-EST trasporti; Aeroporto Milano Linate circa km. 8, Aeroporto Milano Malpensa circa km. 65, Tangenziale OVEST Milano circa km. 3.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato con propria famiglia: moglie e cinque figli, di cui tre minori.

Note: Da verifica presso Agenzia delle Entrate, NON risultano registrati contratti di locazione.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 330.000,00; Importo capitale: € 165.000,00 ; A rogito di NOTAIO OMISSIS in data 21/02/2005 ai nn. 121590/7975; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 25/02/2005 ai nn. 26005/5729 ; Note: A FAVORE DI : OMISSIS CONTRO : OMISSIS.

**Nota : La signora OMISSIS si è costituita FIDEJUSSORE a favore della OMISSIS per tutte le obbligazioni assunte dalla parte finanziata, sino alla concorrenza dell'importo massimo di €. 198.000,00.**

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data **28/08/2013** ai nn. 12196 iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 22/10/2013 ai nn. 94683/65350; A FAVORE : OMISSIS CONTRO : OMISSIS.



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.000,00 €

**Spese straordinarie già deliberate :** sostituzione caldaia €. 1.233,00.

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** attualmente non sono presenti altre procedure attive.

**Millesimi di proprietà:** 31,25

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO (non c'è ascensore, non è presente montascale)

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non presenti.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 01/03/1966 al 21/02/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 01/03/1966, ai nn. 45467/17189; registrato a Milano in data 09/03/1966 ai nn. 4284 serie D; trascritto a MILANO, in data 11/03/1966, ai nn. 15091/10943.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO OMISSIS, in data 21/02/2005, ai nn. 121589/7974; trascritto a MILANO 2, in data 25/02/2005, ai nn. 26004/12924.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 695/62

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

Per lavori: COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI PER ABITAZIONI-LABORATORI-BOX

Oggetto: nuova costruzione

Richiesta in data 06-04-1962 prot. 2217

Rilascio in data 06-06-1962

Presentazione opere in C.A. del 22-05-1962

Collaudo opere in C.A. del 28-11-1963.

Richiesta Abitabilità/agibilità : del 15-11-1963 prot. 9846.

Numero pratica: 21/08

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE-SANATORIA

Per lavori: OPERE IN DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE (695/62)



Oggetto: modifica-variazione  
 Richiesta in data 04-07-2008 prot. 33335  
 Rilascio in data 29-09-2008 prot. 33335  
 Abitabilità/agibilità :

Alla data del sopralluogo peritale si è riscontrata la non conformità dello stato di fatto con quanto autorizzato; **risultano effettuate delle modifiche al bagno ed alla cucina, coinvolgendo anche ingresso-disimpegno-antibagno, avendo demolito muratura a compartimentazione cucina. Occorrerà presentare una SANATORIA, per modifiche interne bagno-cucina, e creazione di nuovo antibagno.**  
**COSTI : Presentazione sanatoria (tecnico 1.500,00), compreso oneri comunali (1.000,00), e costi per opere da realizzare (500,00); totale costi: €.** **3.000,00**

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]: NO**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territo Delibera : n.32 del 13-07-2017
Norme tecniche di attuazione:	TAV. P.D.R. 03 TIPOLOGIE EDILIZIE- EDIFICIO PLURIPIANO; TAV. P.D.R. 07 CARTA DELLE SENSIBILITA' PAESAGGISTICHE – LIVELLI DI SENSIBILITA' : SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA – TUTELA DEL CONTESTO;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A Appartamento con solaio nel Comune di Segrate (MI) Frazione Redecesio in Via Emilia, n.11/13 P.T/3**

L'appartamento si trova al piano terra (rialzato) di un immobile di civile abitazione situato a Segrate (MI), fraz. Redecesio, più precisamente in Via Emilia N.11-13, con ingresso al numero **13**, di tipologia abitativa residenziale di tipo economico, con solaio al piano terzo; avente per ogni edificio dei due, passo pedonale e carraio al civico; l'accesso al fabbricato avviene da portone pedonale condominiale, successivamente da portoncino pedonale condominiale e scala con numero civico 13 ; **senza ascensore** (nè servoscala); l'accesso all'appartamento avviene da porta posta su pianerottolo comune; l'immobile è composto da : ingresso-disimpegno-cucina (ora unico locale); bagno; due altri locali (attualmente usati come camere). L' affaccio risulta su un lato, verso cortile interno; ed il solaio si trova nel piano sottotetto.



**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Via Emilia, n.13 - Stato Civile: **coniugato** - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 24-06-2010 a Segrate (MI). Eventuali comproprietari: nessuno;

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: T (rialzato) appartamento e al piano: 3 solaio.

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa cm. 290-300 appartamento; solaio circa cm.250-20 (circa media 1,35 tetto in randa). (Il solaio è identificato sulla porta con N.14-R/6).

Nota : è presente un ripostiglio in quota nel bagno ed antibagno (esclusa doccia), con accesso dal locale cucina; in questa area i locali da pavimento ha un'altezza utile di cm. 240.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in sufficienti (tranne che per i serramenti esterni-scarsi)

Le facciate condominiali , le parti comuni, ed i balconi risultano in sufficienti condizioni.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>travetti prefabbricati e laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni perimetrali continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solai con orditura di travetti prefabbricati e pignatte in laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> (pedonale)materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> tipologia: <b>doppia anta a battente</b> (carraio) materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>motorizzata</b> condizioni: <b>sufficienti</b> tipologia: <b>doppia anta battente</b> (pedonale ingresso scala) materiale: <b>alluminio e vetro</b> apertura <b>elettrificata</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>p.v.c.</b> condizioni: <b>scarse</b> . <u>Nota: I serramenti esterni hanno vetro semplice;</u> <u>il serramento della cucina è stato asportato e sostituito con un vetro semplice con ventilazione fissa alla base; ed il serramento del bagno è stato asportato con realizzazione di parziale chiusura fissa e piccola apertura a battente, con materiale legnoso.</u>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti.</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Nota : verso strada e facciate laterali, è presente zoccolatura fino al primo piano, in pietra naturale.
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> (scarse zona





cortile)

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindato con rivestimento in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>rivestimento in piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Nota : è presente anche parabola privata.
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Nota : al portone pedonale stradale è presente videocitofono.
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> con parti in vista.
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Gas	tipologia: <b>in vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b> il contatore risulta all'interno della cucina; è comunque presente la griglia di ventilazione in facciata.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>caloriferi in alluminio</b> condizioni: <b>scarse</b> . <b><u>Note: sui caloriferi sono presenti valvole termostatiche e contabilizzatori di calorie.</u></b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1962

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	CENTRALIZZATO
Epoca di realizzazione/adeguamento	1962 E CAMBIO CALDAIA 2018



**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI ( SOLO PER CALDAIA)
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	18/12/17
Scadenza	18/12/23
Note	

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, con coefficiente al 100% per appartamento; e con un coefficiente pari al 20% la superficie della solaio; pertanto abitazione mq. 48,50 x 100%=mq.48,50, solaio mq. 23,50 X 20%=mq.4,50 ; per un totale arrotondato in difetto di MQ.53,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione con solaio	sup lorda di pavimento	53	1	53
		<b>53</b>		<b>53</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

SINTETICO COMPARATIVO: Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare in oggetto) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Maggio 2019** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato su confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Uffici del registro di Milano; Ufficio tecnico di Segrate (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:



Segrate (MI); Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018, secondo semestre; provincia di Milano, Comune di Segrate, Fascia/zona : semicentrale-LAVANDERIE-REDECESIO-MARCONI, abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.300,00 max 1.500,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018, primo semestre; provincia di Milano, Comune di Segrate, Fascia/zona : semicentrale-LAVANDERIE-REDECESIO-MARCONI, abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.300,00 max 1.500,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2017, secondo semestre; provincia di Milano, Comune di Segrate, Fascia/zona : semicentrale-LAVANDERIE-REDECESIO-MARCONI, abitazione di tipo economico; stato conservativo normale : euro min.1.300,00 max 1.500,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, secondo semestre, provincia di Milano, settore EST; Comune di Segrate, zona periferica, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: euro min.1.450,00 max 1.850,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, primo semestre, provincia di Milano, settore EST; Comune di Segrate, zona periferica, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: euro min.1.400,00 max 1.850,00; Agenzie Immobiliari di zona, Comune di Segrate (MI), per immobili simili per caratteristiche ti tipologia (appartamento), periodo Maggio 2019 : euro min.1.900,00 max 2.100,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A Appartamento con solaio nel Comune di Segrate (MI) in Via Emilia, n.11/13 P.T/3 Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con solaio	53	€ 1.400,00	€ 74.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.200,00
Valore corpo			€ 74.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.200,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Appartamento con solaio nel Comune di Segrate (MI) in Via Emilia, n.11/13 P.T/3	Abitazione di tipo economico [A3]	53	€ 74.200,00	€ 74.200,00

#### 08. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) (74.200,00)	€ 3.710,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: (ordinarie e straordinarie)	€ 5.233,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.750,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



Giudizio di comoda divisibilità: **NO**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 61.507,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 61.507,00</b>

Data generazione:  
29-05-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Mario Leandro Maccarini**





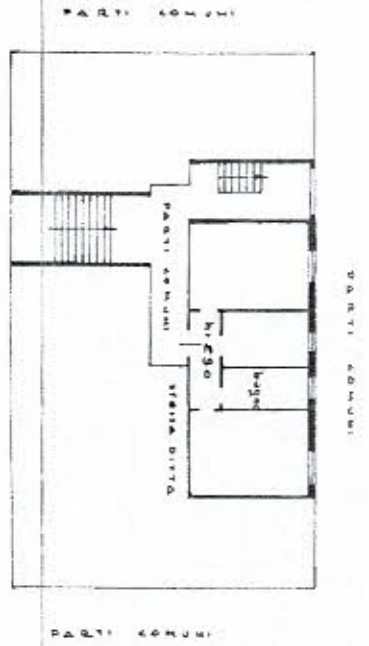
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(M. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1998, N. 40)

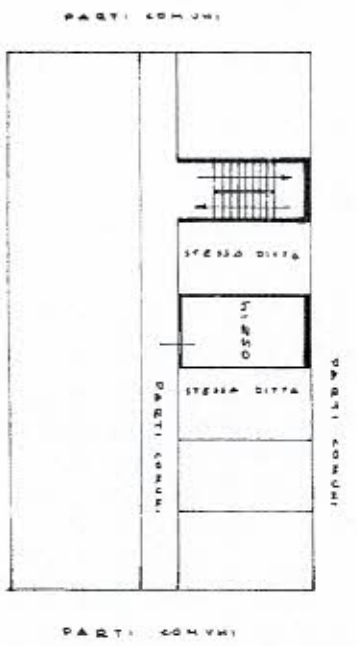
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SEGRATE fra. Redenzio Via EMILIA  
Ditta NUOVA TORINO SECONDA s.r.l.  
COL SEDE IN MILANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

PIANTA PIANO RALZATO ( 6 )



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Sette M n° 0244329

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 19/10/1963  
PROF. N° M69



Completato dal GEOMETRA GIULIO SABBATI O  
Via Monte Cenci, 28, MILANO.  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Prov. di MILANO.  
della Provincia di OTT. 1963  
DATA  
Firma: Giulio Sabbati

