

DEPOSITATA PCT

30/12/2018



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2032/2014

PROCEDURA PROMOSSADA:

INTERVENUTI:

UNICREDIT SpA con avv. Roberto BELLONI
MOKITO SpA con avv. Matteo MAJOCCHI
CONDOMINIO GIADA con avv. Roberta ALCIATI

DEBITORE:

GIUDICE:

dott.sa Silvia VAGHI

CUSTODE:

avv. Carlo BOSSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 001

Immobile in 20090 Segrate (MI) via Milano 13 p. 3 -1S

UDIENZA DEL 30/01/2019 ore 11:00

TECNICO INCARICATO:

dott. arch. STEFANIA MAGNI

CF:MGNSFN67E44F205Z
con studio in MILANO (MI) VIA PAOLO LOMAZZO, 47
telefono: 0220404316
fax: 0292879540
email: stefania.magni@perucciengineering.com



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2032/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SEGRATE via MILANO 13, quartiere REDESCESIO, della superficie commerciale di **115 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Identificazione catastale:

Foglio 27 particella 99 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 270, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 110 mq, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: via MILANO, piano: 3 -1S, intestato a:

-
- In regime di **COMUNIONE LEGALE** dei beni.

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

Coerenze: Da nord a sud in senso orario: Giardino condominiale/altra UI-Pianerottolo/Altra UI/giardino condominiale.

Della cantina: scala di sicurezza/altra UI7 passaggio comune/altra UI.

Appartamento piano 3 mq 110 con accessori cantina e box

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 41, scala B, ha un'altezza interna di 270. L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

A.1

cantina 9,5 mq, composta da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **2,38 Mq**, identificata con il numero 43.

A.2

box singolo 14 mq, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **4,20 Mq**, identificato con il numero 124.

Identificazione catastale:

- **foglio 27 particella 99 sub. 94** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 270, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 42,30 Euro, indirizzo catastale: via MILANO, piano: S1,

intestato a

-

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

Coerenze: Da nord a sud in senso orario: Altra UI/passaggio comune/altra UI/altra UI.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,07 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,32 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 198.419,29
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di cui:</u>	<u>€. 185.059,61</u>
APPARTAMENTO p. 3 mq. 115 con cantina	€. 170.617,82
BOX 14 mq p. -1S	€. 14.441,79
<u>TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 001</u>	<u>€. 185.059,61</u>

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale non risulta esistere alcun Contratto di locazione.

Immobile da considerarsi **LIBERO** ai fini del decreto di trasferimento.

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: *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:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 05/05/2005 a firma di Pubblico ufficiale STUCCHI LORENZO ai nn. 153760/50066 di repertorio,

registrata il 16/05/2005 a AGENZIA ENTRATE LODI ai nn. 2962 1T,

iscritta il 20/05/2005 a MILANO 2 ai nn. Registro Particolare 18018 Registro Generale 74214,

a favore di **UNICREDIT BANCA SPA**, contro

derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**. Importo ipoteca:
€. 450.000,00.



Importo capitale: €. 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni al termine rate mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 30/06/2014 a firma di TRIBUNALE MILANO ai nn. 13921 di repertorio, trascritto il 24/07/2014 a MILANO 2 ai nn. RG 69007 RP 48059,

a favore di

contro (relativamente all'unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale.)

derivante da SENTENZA n. 966/2009 , Tribunale di Catania.

Credito €. 24. 459,07 oltre accessori.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.719,36
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.438,72
Millesimi condominiali:	16,43/1000 per appartamento e
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO	cantina -2,03/1000 per BOX

6. ATTUALI E PRECEDENTIPROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 + 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE DEI BENI, in forza di atto di compravendita **attuale proprietario dal 05/05/2005**

con atto stipulato il 05/05/2005 a firma di Rogante: STUCCHI LORENZO Sede: LODI ai nn. 153759 di repertorio,

registrato il 16/05/2005 a LODI (MI) ai nn. 2961 1T,

trascritto il ... a MILANO 2 ai nn. Registro Particolare ... Registro Generale Prezzo €. 120.000,00

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2 + 1/2, in forza di atto di compravendita **ante ventennio fino al 05/05/2005**

con atto stipulato il 17/12/1984 a firma di Rogante: VOLPE Sede: MARCHIROLO ai nn. 90933 di repertorio,

registrato il 07/01/1985 a Luino ai nn. 30 vol 157,

trascritto il 15/01/1985 a MILANO 2 ai nn. RG 2570 RP 2167.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 20156 e successive varianti, per lavori di nuova costruzione, presentata il **18/12/1981** con il n. 35/8 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

NB: Manca rilascio abitabilità. presenza dei requisiti di abitabilità - necessita solo di richiesta da condominio.

SCIA N. 127/2012 e successive varianti, per lavori di BONIFICA AMIANTO (eternit copertura), agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. **29/2017 del 10 Luglio 2017**, l'immobile ricade in zona **ZONE B - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - B4 - EDIFICI A TORRE CON INDIVIDUAZIONE INDICI URBANISTICI DI ISOLATO**.

Norme tecniche di attuazione ed indici: **FASCIA RISPETTO POZZI ACQUA POTABILE - FASCIA RISPETTO ELETTRODOTTI. SENSIBILITA' PAESAGGISTICA MEDIA.**

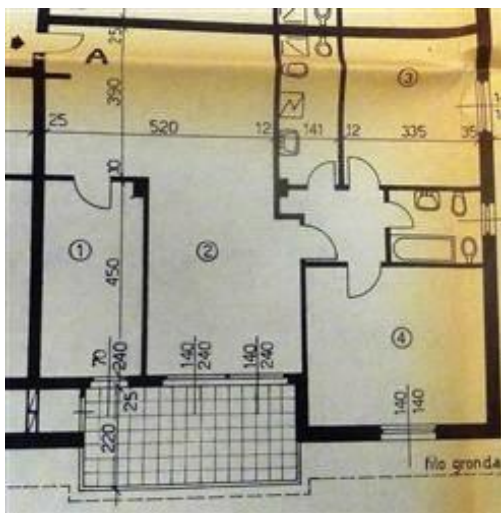
Rapporto di copertura Rc: 30% rapporto di occupazione del sottosuolo: 50 % dotazione minima di parcheggi privati in caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione: 1,5 mq per singola unità abitativa.

17.4. B4 – Edifici a torre. If 0,80 mq/mq. Recupero volumetria esistente.

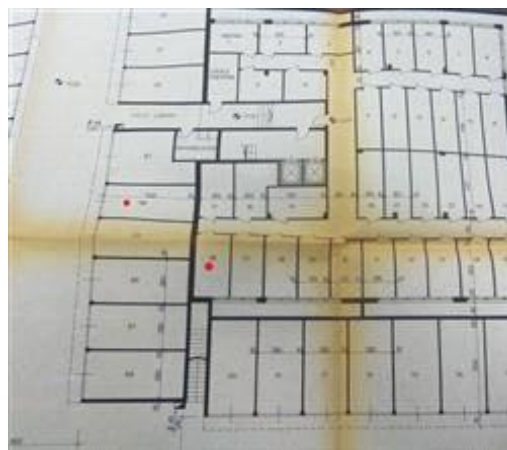
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **CONFORME**.



PLANIMETRIA APPARTAMENTO DA CONCESSIONE
EDILIZIA



PLANIMETRIA BOX E CANTINA DA CONCESSIONE
EDILIZIA

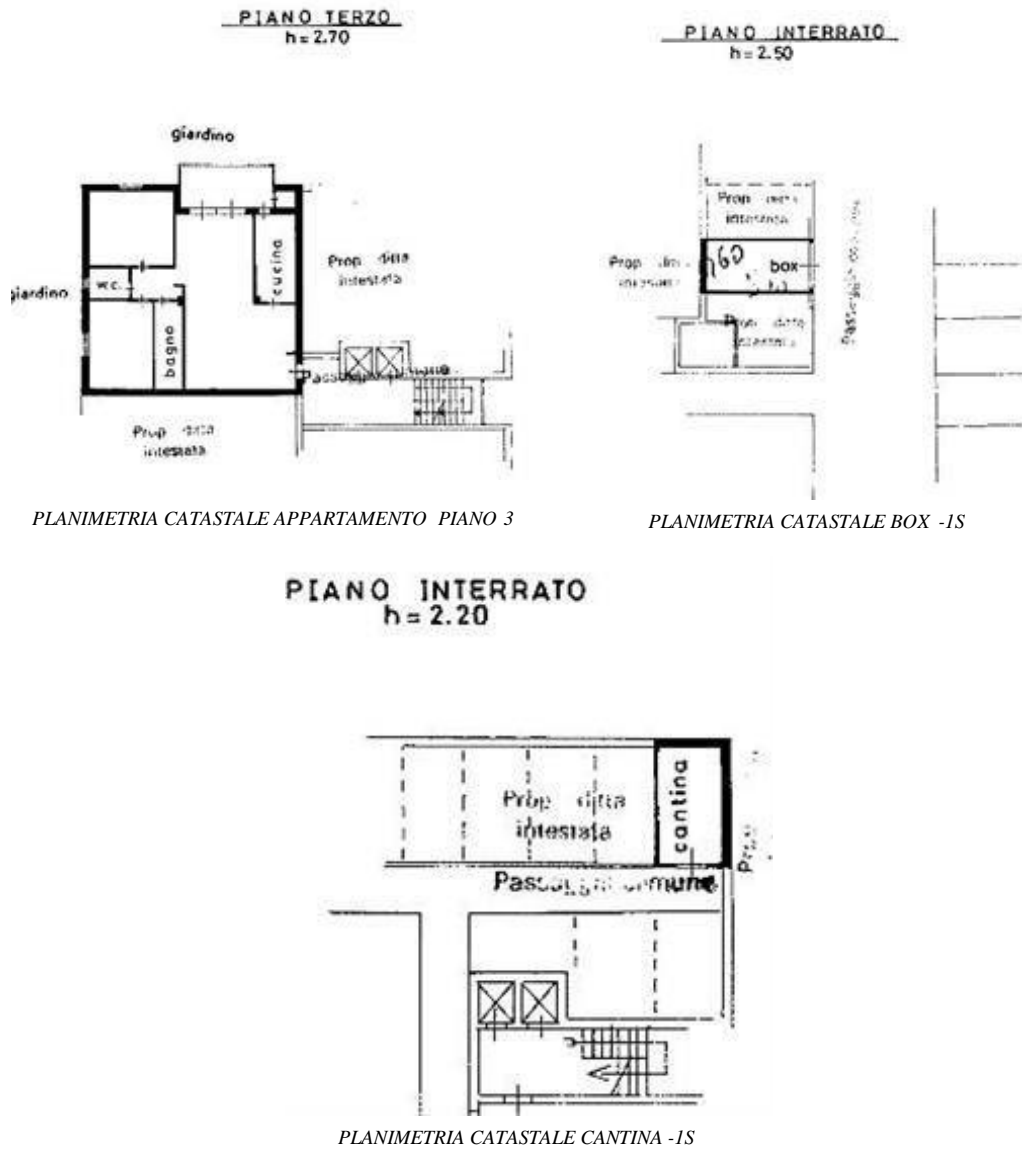




PROSPETTO NORD DA CONCESSIONE EDILIZIA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **CONFORME**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **CONFORME**.



STRALCIO DI PGT - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA MEDIA



STRALCIO DI PGT ZONA B4 (c)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **CONFORME**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **MANCA ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI**

L'immobile risulta **NON CONFORME, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- **ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI: €.1.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.



CALDAIA SU BALCONE



BENI IN SEGRATE VIA MILANO 13, QUARTIERE REDESCESIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEGRATE via MILANO 13, quartiere REDESCESIO, della superficie commerciale



di **115 mq** per la quota di:

•

Identificazione catastale:

Foglio 27 particella 99 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 270, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 110 mq, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: via MILANO, piano: 3 -1S, intestato a:

•

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

Coerenze: Da nord a sud in senso orario: Giardino condominiale/altra UI-Pianerottolo/Altra UI/ giardino condominiale.

Della cantina: scala di sicurezza/altra UI7 passaggio comune/altra UI.

Appartamento piano 3 mq 110 con accessori cantina e box

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 41, scala B, ha un'altezza interna di 270. L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



VISTA DEL SOGGIORNO



VISTA DEL SOGGIORNO APERTURA SU BALCONE



VISTA DA BALCONE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono SEGRATE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: LAGHETTO DI REDECESIO - FIUME LAMBRO.





MAPPA QUARTIERE



VISTA SATELLITE



VISTA GIARDINO CONDOMINIALE CON CAMPO POLIVALENTE PRIVATO

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 minuto a piedi linea 39 - 924	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 5 minuti a piedi linee 923 - 925	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 10 minuti auto LINATE	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 minuti auto A 51	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 5 minuti auto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 minuti auto SEGRATE	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE ZONA:

Redecesio è un quartiere del comune di Segrate in provincia di Milano posto ad ovest del centro abitato, verso Lambrate. Il quartiere confina a ovest con il comune di Milano, a nord con il quartiere di Lavanderie, a est con il centro di Segrate, e a sud con il quartiere di Novegro dalla quale è separata dalla ferrovia Milano-Venezia.

Il quartiere è prevalentemente residenziale, sia con palazzine che con numerose villette a schiera. Contiene una delle sedi decentrate della Biblioteca Comunale, un centro civico, quattro parchi-gioco, il centro sportivo 'Don Giussani', il Laghetto di Redecesio, la Chiesetta di S. Ambrogio, la Chiesa della Madonna del Rosario e il relativo oratorio; inoltre sono presenti una scuola materna, una elementare e una media facenti parte del complesso scolastico A.B. Sabin in comune con Milano 2. I molti spazi occupati da campi coltivati stanno progressivamente lasciando spazio a nuove costruzioni residenziali.

Il laghetto è un quadrato di circa 200 metri per lato e una profondità media compresa tra i 4 e i 4,5 metri. La sua acqua arriva da un canale immissario proveniente dal Naviglio della Martesana. Insieme al parco che lo circonda, è di proprietà della fondazione ATM. All'interno attualmente l'unico sport praticato è la pesca, consentita solo agli iscritti alla Fondazione in possesso della licenza regionale.

Redecesio si trova molto vicino in linea d'aria all'aeroporto di Milano-Linate, esattamente sulla rotta di decollo: ciò ha causato numerose proteste da parte degli abitanti del quartiere a causa del forte rumore, proteste che hanno portato a una riduzione del numero dei voli.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Segrate, servita dalle linee S5 e S6 del servizio ferroviario suburbano di Milano.

Il quartiere è servito dalle autolinee:

- 39 Milano (Piazzale Loreto M2) – Via Pitteri – Redecesio Gestore ATM
- 924 Milano (Lambrate FS M2) - Segrate (Piazza Sant'Ambrogio) - Cascina Burrone M2
- Milano (Cascina Gobba M2) - Milano 2 - Redecesio – Milano (Udine M2) Gestore ATM

Redecesio è la zona più verde di Segrate, appena fuori la Tangenziale Est, uscita Rubattino. In linea d'aria il Duomo è a meno di 10 km e il centro è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici.

L'ambiente è residenziale, circondato da un parco cittadino di grandi dimensioni, Nell'area è stato realizzato un nuovo centro sportivo polifunzionale dotato delle più moderne tecnologie in ambito sportivo, attrezzato per lo svolgimento di differenti attività e manifestazioni (calcio, calcetto, basket, pallavolo), sia al coperto che all'aperto. È inoltre previsto il completo ammodernamento della viabilità di quartiere, la dotazione di attrezzature nella piazza adiacente il centro civico per lo svolgimento di attività di mercato all'aperto, la costruzione di un nuovo piccolo centro commerciale, e la realizzazione di un ampio parco a verde, che abbraccia nel suo sviluppo le residenze e si collega con continuità all'area del laghetto di Redecesio. Le piste ciclopedonali offrono un modo ecologico e sicuro di muoversi, con la possibilità di praticare una sana attività fisica: una valida alternativa all'uso dell'automobile anche negli spostamenti casa-lavoro-scuola.

DESCRIZIONE IMMOBILE:

All'interno di complesso condominiale con grande giardino attrezzato e campo sportivo polivalente, in condominio formato da 2 palazzine separate con box privati con accesso da cancello elettrico e cantine. portineria mattina e pomeriggio. Ascensore. Complesso edilizio in buone condizioni di manutenzione per le parti comuni a vista.




L'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via Milano all'interno di giardino condominiale in zona verde residenziale, interamente affacciato su giardino, si articola su 8 piani fuori terra e 1 piano cantinato.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento doppia esposizione NORD e OVEST, composta da 4 vani comunicanti con doppi servizi e balcone.

Appartamento 110 mq, piano 3 con doppia ascensore, composto da ingresso su soggiorno con ampio balcone coperto a nord su giardino condominiale dotato di ripostiglio (locale caldaia), cucina separata abitabile con porta finestra su balcone, due camere con finestra su giardino, doppi servizi di cui uno finestrato. Ingresso su pianerottolo. Appartamento in condizioni discrete.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media 

infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato nella media 

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in cemento nella media 

pavimentazione interna: realizzata in gres + parquet nelle camere nella media 

plafoni: realizzati in rasatura a gesso più doppia mano al di sotto della media 
pittura lavabile. **PRESENZA**
CONTROSOFFITTO INCOLLATO IN SUGHERO
NELLA ZONA NOTTE

portone di ingresso: blindata nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in legno al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle nella media 

Degli Impianti:


antenna collettiva: in linea conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA nella media 

ascensore: a fune conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA nella media 

citofonico: audio conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media 
conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA. Non si reperiscono certificazioni

fognatura: conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA al di sotto della media 

gas: con alimentazione a metano conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto pubblico conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA. WC PASSO RAPIDO nella media 

telefonico: linea fissa conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA nella media 



termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori alluminio conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA. RISCALDAMENTO AUTONOMO + ACS - Mancano certificazioni

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in ca. coperto

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[128,62 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1520500037613 registrata in data 29/04/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO 3	110,00	x	100 %	=	110,00
BALCONE LOGGIATO COPERTO	10,14	x	50 %	=	5,07
Totale:	120,14				115,07



VISTA CONDOMINIO DA STRADA



VISTA SU GIARDINO



VISTA SU CUCINA

ACCESSORI:

cantina 9,5 mq, composta da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **2,38 Mq**, identificata con il numero 43.



box singolo 14 mq, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **4,20 Mq**, identificato con il numero 124.

Identificazione catastale:

- **foglio 27 particella 99 sub. 94** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 270, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 42,30 Euro, indirizzo catastale: via MILANO, piano: S1,

intestato a

-

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Da nord a sud in senso orario: Altra UI/passaggio comune/altra UI/altra UI.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	115,07	x	1.569,41	=	180.592,01
Valore superficie cantina	2,375	x	1.569,41	=	3.727,35
Valore superficie box	14,00	x	1.114,28	=	15.599,93

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 199.919,29**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 199.919,29**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.



Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali).

Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

- del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;
- se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;
- se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;
- dell'esistenza dell'impianto ascensore;
- del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;
- del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci),



dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

- del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);
- e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;
- se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

- se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;
- della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);
- se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

Nel II semestre 2017 complessivamente, le tendenze dei prezzi e degli altri indicatori analizzati confermano la ripresa del mercato immobiliare a livello locale, ma al tempo stesso fotografano un mercato fortemente segmentato con modi e tempi di funzionamento che dipendono fortemente dalla vetustà, dall'ubicazione del prodotto e dalla qualità complessive del prodotto, a riprova della maturità e selettività della domanda.

Più lenta la ripartenza del mercato immobiliare nel resto della Città Metropolitana di Milano (aggregazione territoriale che esclude il Capoluogo e comprende tutti gli altri comuni) dove, nonostante il fatto che l'incremento del numero di transazioni residenziali sia iniziato nel 2014, le variazioni semestrali dei prezzi tornano in campo positivo solo nel II semestre 2017 (e non per tutte le tipologie, come si vedrà in seguito). Nel periodo luglio dicembre 2017, infatti, nelle zone centrali dei comuni le quotazioni degli Appartamenti nuovi/classe energetica A-B (2.110 €/mq) e degli Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (1.573 €/mq) crescono rispettivamente dello 0,5% e dello 0,3% rispetto al I semestre 2017. Sempre nelle zone centrali dei comuni si rileva l'ulteriore decrescita semestrale (-0,5%) dei prezzi degli Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (1.101 €/mq). Nelle zone periferiche dei comuni i prezzi medi residenziali sono più contenuti (quelli degli Appartamenti vecchi o da ristrutturare scendono addirittura sotto la soglia dei 1.000 €/mq), ma le variazioni semestrali sono del tutto in linea con quelle osservate nelle zone centrali. Rispetto a cinque anni fa nella Città Metropolitana si registrano ridimensionamenti decisamente significativi dei valori medi di tutti i tipi di abitazioni monitorate, sia nelle zone centrali dei comuni che in quelle periferiche. Se per le quotazioni del prodotto di nuova costruzione i cali sono mediamente contenuti entro il 10%, è per quelle dell'usato che si evidenziano le decrescite maggiori: circa 14% per gli Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio e 19% per gli Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare. Le variazioni tutt'ora negative delle quotazioni del residenziale di vecchia costruzione riflettono la forte crisi della domanda sperimentata dal comparto dovuta sia alla concorrenza esercitata dall'ingente offerta di prodotto nuovo o recente a prezzi ormai significativamente ridimensionate sia al fatto che il "cliente tipo" (con reddito medio-basso) che in passato si rivolgeva a questo mercato fatica ora a ottenere il finanziamento per l'acquisto dell'abitazione.

La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia.

- **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1 - Provincia: MILANO, Comune: SEGRATE, Fascia/zona: Semicentrale/LAVANDERIE -**



REDECESIO - MARCONI, Codice zona: C1, Microzona: 6, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale -

Valore Mercato (€/mq) Min 1.300,00 Max 1.500,00.

BOX stato conservativo normale, Valore Mercato (€/mq) Min 1.000,00 Max 1.250,00.

- **CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.** Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano 52 - **II semestre 2017** pubblicati nel mese di maggio 2018. 130 SEGRATE - Martesana Adda. Prezzi medi di compravendita RESIDENZIALE: Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore Mercato (€/mq) Min 1.400,00 Max 1.850,00.

Box a corpo: €. 14.000,00/€. 17.000,00.

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:**

Valore medio offerte vendita libero mercato €/mq.2.114,31

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SEGRATE, agenzie: TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT.- MITULA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI - 1° e 2° semestre 2016; 1° e 2° semestre 2017; 1° semestre 2018; , ed inoltre: CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano 52 - II semestre 2017 pubblicati nel mese di maggio 2018.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	115,07	12,32	199.919,29	199.919,29
				199.919,29 €	199.919,29 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un



frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 198.419,29

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 9.920,96

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 3.438,72

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 185.059,61

di cui:

APPARTAMENTO 115 mq piano 3 con cantina €. 170.617,82

BOX 14 mq piano -1S €. 14.441,79

TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 001 €. 185.059,61

il tecnico incaricato
dott. arch. STEFANIA MAGNI





RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001
IMMOBILE IN 20090 SEGRATE (MI)
VIA MILANO 13





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni



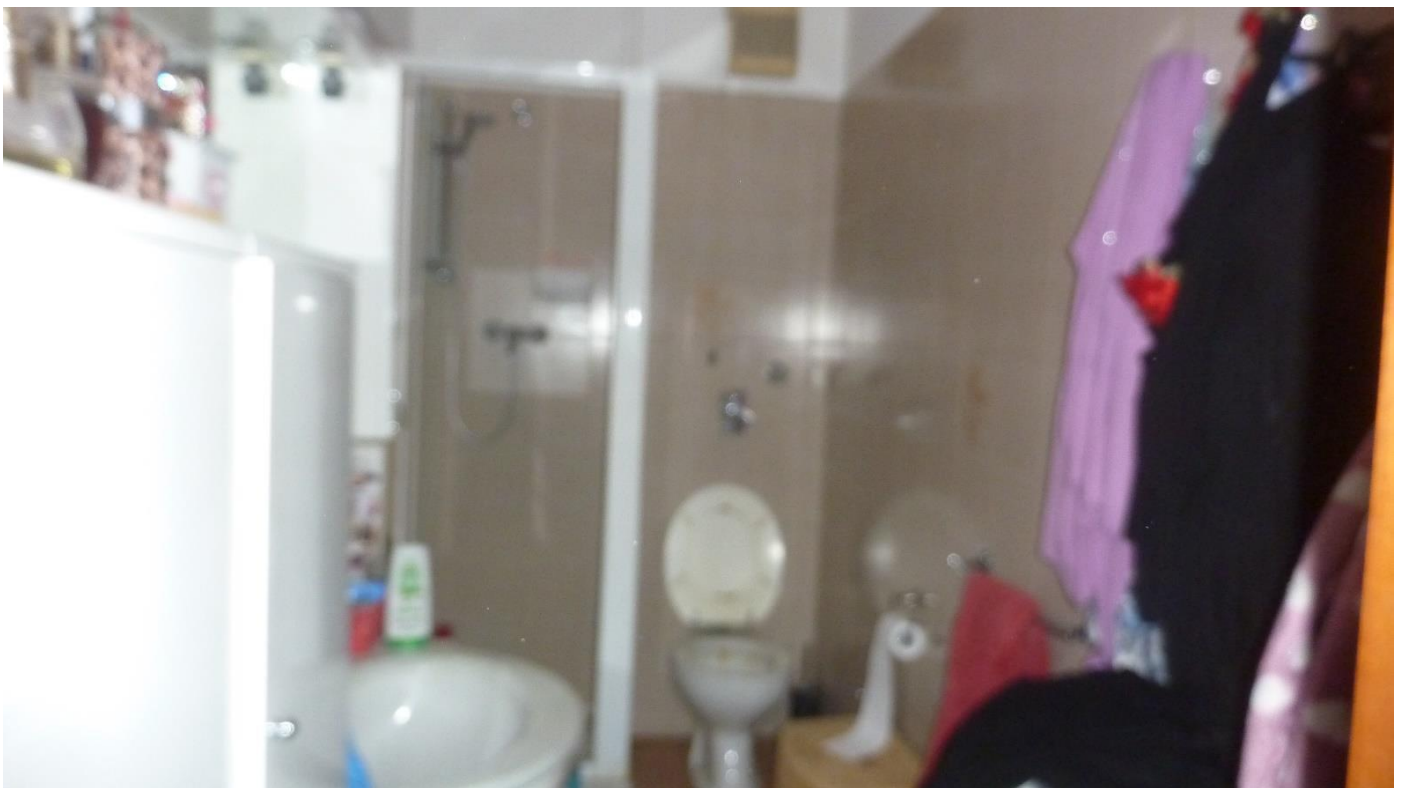


Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni



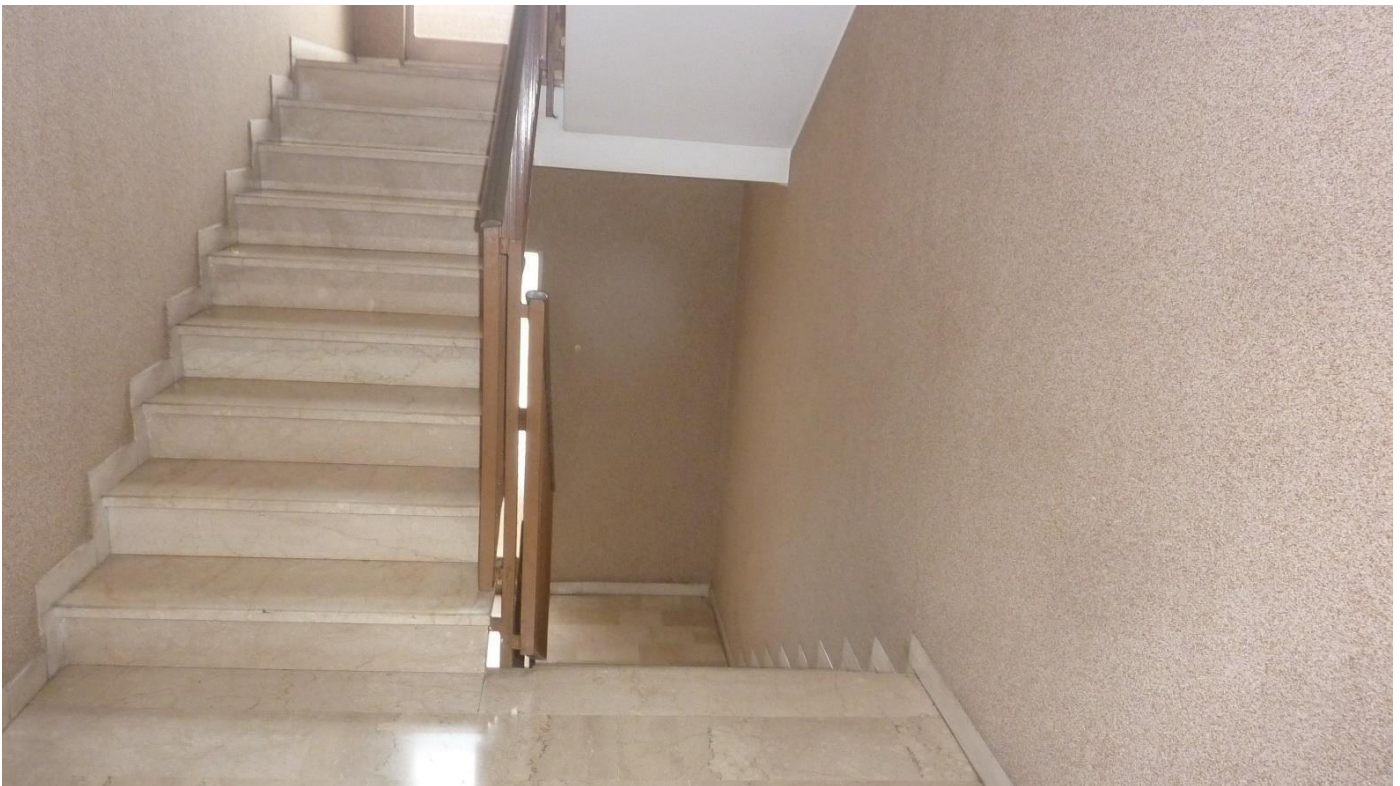


Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni



ordine architetti di milano n.8184 perito tribunale di milano sez. civile n.11176 - sez. penale n. 899
15





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni





Dott.Arch. Stefania Magni

ELENCO ALLEGATI

ALL 1 Certificati anagrafici

ALL 2 Planimetrie catastali dei beni - planimetria schematica stato attuale dei beni

ALL 3 Verifica assenza contratti affitto; Spese insolute ultimo biennio

ALL 4 Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni

Note di iscrizione e trascrizione. ATTO DI POSSESSO

ALL. 5 Pratiche edilizie

ALL. 6 Visura storica catastale dei beni

ALL. 7 Attestazione invii relazione alle parti

ALL. 8 Attestazione deposito telematico perizia sul P.C.T.

