

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 2797/2016

data prima udienza comparizione: 18-07-2019 ore 10.00

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott.ssa C.TRENTINI

PROCEDENTE creditore intervenuto: **CONDOMINIO TORRE 3 - SEGRATE**
ESECUTATI:

Denominazione	Ruolo	Codice Fiscale
	Debitore	
CONDOMINIO TORRE TRE	Creditore	
BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI	Creditore Intervenuto	
BANCA POPOLARE SONDRIO	Creditore Intervenuto	
	Creditore Intervenuto	
CONDOMINIO CENTRALE SAN FELICE	Creditore Intervenuto	

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1
corpo A - strada Nona S. Felice n. 3 - Segrate

Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**
Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**
Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**
Albo Architetti Milano n. **6598**

Studio in: via Terragni, 31 Milano
Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809
Email: ebianchiarch@gmail.com
Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it



INDICE RELAZIONE PERITALE

- 1. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - pag. 3**
- 2. COPIA TITOLO DI PROVENIENZA E ACCESSO ALL'IMMOBILE - pag. 3**
- 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - pag. 3**
- 4. INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE - pag. 4**
- 5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI - pag. 4**
- 6. STATO DI POSSESSO e OCCUPATIVO - pag. 5**
- 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - pag. 6**
- 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE - pag. 7**
- 9. PROPRIETÀ - pag. 8**
- 10. CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - pag. 9**
- 11. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE - pag. 10**
- 12. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA - pag. 13**
- 13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO - pag. 13**
- 14. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - pag. 14**
- 15. GIUDIZIO COMODA DIVISIBILITÀ - pag. 14**
- 16. ALLEGATI ALL'ELABORATO PERITALE - pag. 15**



LOTTO 01 – corpo A – Strada Nona S. Felice n. 3 Segrate – MI

1. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa dal Certificato Notarile del 11/02/2017 redatta dal Dr. Proc. Aurelio Gavazzi estesa al proprietario del bene staggito, oltre alla Visura Storica T158718 del 18/01/2019 e Ispezione Ipotecaria n. T341428 del 3/06/2019, richiesta dal sottoscritto ed estesa dal 01/01/1967 al 03/06/2019 al bene **Foglio 45 - Particella 19 - Subalterno 704, (ALLEGATI CTU N. 6);**

2. COPIA TITOLO DI PROVENIENZA E ACCESSO ALL'IMMOBILE

È stato acquisito il titolo relativo alla provenienza del bene in pignoramento:

- Atto tra vivi, compravendita, notaio Caputo Raffaella di Milano, rep. 33332/21910, acquista da i _____, Trascrizione Milano 1 **R.Gen. 38008 R.Part. 25114 del 27/04/2015 (ALLEGATI CTU N. 2);**

L'accesso è avvenuto il **giorno 26.02.2019** a seguito dell'appuntamento fissato dal custode avv. Murru, in presenza dell'esecutato, del sottoscritto arch. Emanuele Bianchi e _____; si è avuto accesso a tutti i locali staggiti.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Dalla Nota di Trascrizione del Pignoramento, Certificato Notarile, Atto di Provenienza, Atto di Pignoramento e verifica in loco, il bene è individuato in Strada Nona San Felice, 3 Segrate, piano 5° + T.

Descrizione da ATTO DI PROVENIENZA del 17/07/2008: *"interno T53 al piano quinto composto da tre locali, cucina abitabile, due servizi, un balcone, con annessa cantina numero 23 al piano terra..."*;

L'unità immobiliare è individuata catastalmente come segue:

- **APPARTAMENTO: Foglio 45 Particella 121, Sub 19, Cat. A/3, Classe 4, 6 vani Sup. Cat. totale 110 mq escluse aree scoperte 108 mq, Rendita 619,75**

L'immobile, misurato per l'occasione, sviluppa una superficie, al lordo dei muri di pertinenza, pari a: **mq 109,51**

(ALLEGATO CTU n.4)



(metratura lorda desunta dal rilievo metrico/visivo svolto durante l'accesso al bene, controllato con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional sulla base della planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio il 23/07/1975 e estratta il 14/11/2018 n. T 200069).

NB Nel corso del sopralluogo, sono stati eseguiti i rilievi fotografici dell'unità immobiliare descritta (**ALLEGATO CTU n. 9**)

Coerenze dell'appartamento (prov. Rogito): "a nord giardino condominiale e appartamento T52, ad est e a sud giardino condominiale, ad ovest corridoio comune e risalto appartamento T52";

Coerenze cantina (prov. Rogito): "a nord cantina C52; ad ovest corridoio comune condominiale; a sud cantina C54; ad ovest giardino comune condominiale";

Confini rilevati dall'esperto da nord in senso orario (appartamento);

Corridoio parti comuni, altra proprietà, giardino condominiale, altra proprietà; (cantina): da nord in senso orario terrapieno, cantina numero 22, corridoio comune cantine, cantina numero 24 e terrapieno;

4. INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE:

Si dichiara la **CONFORMITÀ CATASTALE** di quanto ispezionato durante l'accesso ed in riferimento alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate risalente al 26/11/1996; ciò sta a dire che la scheda depositata rappresenta la situazione attuale rilevata.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Caratteristiche zona: Il quartiere di Milano San Felice, posto in un'area di circa 800.000 mq. tra i comuni di Segrate e Novegro, è un insediamento residenziale che fa riferimento ad un modello urbanistico tipo "gated community" (quei quartieri esclusivi chiusi ai non residenti) a bassa densità, immerso nel verde e sviluppato a partire da una netta gerarchizzazione tra percorsi pedonali, ciclistici o automobilistici. L'asse principale è costituito da una strada a ferro di cavallo, che indirizza verso il lago Malaspina; il quartiere consta di dieci torri residenziali a pianta cruciforme (disegnate da V. Magistretti). Completano il quartiere un edificio a destinazione commerciale (posto ai margini dell'insediamento e raggiungibile anche dai non residenti) e una piccola costruzione a



pianta ellissoidale, "il girasole" e occupata dalla portineria centralizzata e dagli uffici dell'amministrazione del complesso.

Custode: NO (*la portineria centralizzata al momento del rilievo era chiusa*)

Giudizio complessivo: l'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione esterna anche nelle zone comuni, sebbene le strutture esterne richiederebbero alcune riprese e manutenzioni puntuali;

N.B. Non sono stati fatti rilievi approfonditi sulla funzionalità degli impianti tecnologici che però, a vista, risultano essere in ottimo stato di manutenzione e funzionalità. Prima dell'uso dovrebbero essere verificati da un tecnico idraulico abilitato.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale, con mediocri possibilità di parcheggio libero. Zona a ridotto passaggio veicolare zonale.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi di supporto alla residenza

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e parchi

Importanti centri limitrofi: San Bovio, Linate, Novegro, Segrate, aeroporto Linate

Collegamenti pubblici: da centro storico MM3 + tram 4; dalla stazione Centrale MM3 + tram 4 o autobus 51; dall'ospedale Niguarda tram 4; dall'ospedale Fatebenefratelli MM3 + tram 4 oppure tram 33+tram 4;

Attrazioni paesaggistiche: Lago Malaspina, Idroscalo

Attrazioni storiche: /

N.B. L'immobile è stato costruito dopo il 1 settembre 1967 (*come riportato nell'Atto di Provenienza e consultazione Atti di Fabbrica*)

6. STATO DI POSSESSO e OCCUPATIVO: LIBERO

Stato di occupazione degli immobili: dal controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate con quesito dell'14/11/2018 si riferisce che "*Si comunica che a nome del signor*

non risultano registrati contratti di locazione come dante causa... Direzione

Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di Milano 2 - Segreteria del Direttore

(ALLEGATO CTU N. 3) L'immobile risulta quindi essere LIBERO



7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla relazione notarile ventennale estesa al bene staggito, oltre alla Visura Storica e Ispezione Ipotecaria citate (**ALLEGATO CTU N. 6**), risultano le sottoelencate iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni:

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

7.1.1 domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**

7.1.2 convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione coniugale: **no**

7.1.3 atti di asservimento urbanistico: /

7.1.4 altre limitazioni d'uso: **no**

7.2 Vincoli ed oneri giuridici (formalità pregiudizievoli in carico all'immobile descritto) cancellati a cura e spese della procedura: **no**

7.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del **07/07/1999** - Registro Particolare 19556 Registro Generale 66909 Pubblico ufficiale CAPUTO RAFFAELLA Repertorio 5701/2785 del 28/06/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Comunicazione n. 7340 del 06/05/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/04/2015. Cancellazione totale eseguita in data 25/05/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

ISCRIZIONE del **27/04/2015** - Registro Particolare 6326 Registro Generale 38010 Pubblico ufficiale CAPUTO RAFFAELLA Repertorio 33333/21911 del 23/04/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

7.2.2 Trascrizioni:

Rettifica a TRASCRIZIONE del **31/12/1998** - Registro **Particolare 77659** Registro **Generale 108618** Pubblico ufficiale D'AVINO SALVATORE Repertorio 155768 del 10/07/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Formalità di riferimento: Trascrizione n. 46620 del 1998

TRASCRIZIONE del **07/07/1999** - Registro **Particolare 45857** Registro **Generale 66908** Pubblico ufficiale CAPUTO RAFFAELLA Repertorio 5700/2784 del 28/06/1999 **ATTO TRA**



VIVI - COMPRAVENDITA - contro Società CARIGE Vita Nuova SpA a favore
(relativo a beni staggiti)

* TRASCRIZIONE del 25/10/1999 - Registro Particolare 68130 Registro Generale 100303
Pubblico ufficiale CANTU' CESARE Repertorio 28148/8596 del 30/04/1999 ATTO TRA VIVI
- MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

* TRASCRIZIONE del 08/06/2004 - Registro Particolare 40770 Registro Generale
81303 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO MILANO Repertorio
2988 del 05/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3657 del 11/03/2015
(CANCELLAZIONE) *(relativo a beni staggiti)*

TRASCRIZIONE del 27/04/2015 - Registro Particolare 25114 Registro Generale 38008
Pubblico ufficiale CAPUTO RAFFAELLA Repertorio 33332/21910 del 23/04/2015 ATTO
TRA VIVI - **COMPRAVENDITA - contro** a favore di
(relativo a beni staggiti)

TRASCRIZIONE del 29/12/2016 - Registro Particolare 95237 Registro Generale 149895
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 54584 del 03/12/2016 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** *(relativo a beni
staggiti)* contro a favore del **Condominio Torre 3**

NB le iscrizioni e trascrizioni riportate con (*) sono a titolo documentale riportate perché
scaturite dall'indagine ipotecaria nella successione degli atti che interessano i beni
staggiti.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali sospese (anno in corso e anno solare precedente), da comunicazione
dell'amministratore pro tempore attuale del condominio, *Amministrazioni Trabucchi F. &
C. Srl Via Caruso, 7 - 20133 Milano – 027388202:*

- Unità imm.re A20 totale esercizio 2017: **€ 10.562; 8.619,41 (?) proposta CTU 2931,65**
- Unità imm.re A20 totale esercizio 2018: **€ 16.392,54; 14.193,80 (?) proposta CTU 2297,40**
- Unità imm.re A20 totale esercizio 2019: **€ 618,79;**

NB (qualora arrivassero nuove comunicazioni a riguardo sarà mia premura integrare la
presente CTU; in caso contrario le spese verranno sottoposte al magistrato in sede di udienza, il
quale deciderà la quota da attribuire all'anno in corso e quello solare precedente)



I millesimi: non comunicati (richieste del 7/3+19/3+5/6+6/6)

(ALLEGATO CTU N. 8)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (dall'entrata principale) data la presenza di una breve rampa di scale che porta all'accesso pedonale e all'androne; Eventualmente possibile invece un accesso ai portatori di handicap attraverso il corsello box che prevede l'ascensore al piano;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

AVVERTENZE PER L'ACQUIRENTE E MAGGIORI ONERI

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire, presso gli attuali proprietari, le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, nonché le quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione, effettuati o presunti fino all'assegnazione, non contemplati nella procedura, decisi post indagine o non palesati dall'amministrazione interpellata al momento della stesura della presente relazione peritale (07/03/2019).

9. PROPRIETÀ

ATTUALI PROPRIETARI: CF 1/1 in regime di separazione dei beni, in seguito a Atto tra vivi, compravendita, notaio Caputo Raffaella di Milano, del 23/04/2015 rep. 33332/21910, Trascrizione Milano 1 R.Gen. 38008 R.Part. 25114 del 27/04/2015.

PRECEDENTI PROPRIETARI *(da relazione notarile agli atti verificata puntualmente con indagine ipotecaria del 3/6/19)*

- Con atto in autentica Notaio Salvatore D'Avino di Milano in data 10/7/98 rep.155768/11127, trascritto il 30/7/98 ai nn.64635/46620 e successiva nota in rettifica per errata indicazione del codice atto, in data 31/12/98 ai nn. 108618/77659, il Fondo Nazionale di Previdenza per i Lavoratori delle Imprese di Spedizione Corrieri e delle Agenzie Marittime Raccomandatarie e Mediatori Marittimi – Ente di Diritto Privato – ha venduto alla società Basilese Vita Nuova Spa con sede in Genova – CF01739640157 - l'appartamento in Segrate in oggetto al fg. 45 mapp. 121 sub. 19, unitamente a tanti altri beni. Prezzo pagato,
- Con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data 30/4/99 rep.28148/8596, trascritto il 25/10/99 ai nn. 100303/68130 la società Basilese Vita Nuova Spa ha mutato la propria denominazione in Carige Vita Nuova Spa,
- Con atto in autentica Notaio Raffaella Caputo di Milano in data 28/6/99 rep.5700/2784, trascritto il 7/7/99 ai nn. 66908/45857 la società Carige Vita Nuova Spa ha venduto a (nata in l'appartamento in Segrate in oggetto.
- Con atto a rogito Notaio Raffaella Caputo di Milano in data 23/4/15 rep.33332/21910, trascritto il 27/4/15 ai nn. 38008/25114 ha venduto a l'appartamento in oggetto.



- Ante il ventennio il bene fu di proprietà del Fondo Nazionale di Previdenza per i Lavoratori della Imprese di Spedizione Corrieri e delle Agenzie Marittime Raccomandatarie e Mediatori Marittimi avendolo acquistato (in maggiore consistenza) con Atto Notaio D. Moretti di Milano in data 23/12/1975 Rep. 117572, trascritto il 22/01/1976 ai nn. 3305/2783.

10. CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

È stata richiesta la visura degli Atti di Fabbrica ed eventuali procedure postume alla costruzione, per un controllo del costruito più approfondito, al Comune di Segrate, Ufficio Visure, il 18/01/2019 ottenendo l'accesso agli atti di fabbrica il 5.3.19: l'analisi della documentazione e il confronto con le tavole progettuali è risultato regolare ovvero quanto rilevato corrisponde al progettato/eseguito. Si dichiara quindi la **CONFORMITÀ EDILIZIA**

Pratiche recuperate e depositate come allegati:

- **Nulla Osta esecuzione Lavori Pratica 127/72 (20/07/73)**
- **Nulla Osta esecuzione Lavori Varianti interne Pratica 127/72 (17/03/75)**
- **Permesso di abitabilità prot. 9846 - 15/06/1975**
- **Autorizzazione di abitabilità - 11/12/1975**
- **Tavole progettuali allegate (piano tipo) 20/07/1973**
- **Frontespizio tavola 7003/7001 con timbro Vigili del Fuoco Prot. 111098 del 3/08/1973 in relazione a strutture e box**
- **Relazione e certificato di collaudo delle opere in cls armato 3/06/1975**
- **Tavola pianta piano box (cantinole) – 7001 –**

(Allegato alla CTU n.7)

Strumento urbanistico vigente: **Piano Governo del Territorio:**

Adottato con **D.C.C. 24 del 30/05/2016** Approvato con **D.C.C. 32 del 13/07/2017** B.U.R.L. n.46 del 15.11.2017 (NB Specifiche in **ALLEGATO CTU n. 10**)



Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Piano delle Regole - **Zone B6** - Quartieri con specifica fisionomia urbanistica ed edilizia
B6.3 - Quartiere San Felice - (**Art.15, Art.16 e Art.17 Norme PdR**)

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **Destinazioni d'uso consentite nell'articolo 15/16/17 Nta + PdR**

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

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

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: **edificio edificato DOPO del 1/9/1967**

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

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

Residua potenzialità edificatoria: /

Si dichiara quindi la **CONFORMITÀ URBANISTICA**

LOTTO 01 – corpo A – strada Nona S.Felice n.3 - Segrate - MI

11. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche costruttive

- strutture: travi e pilastri in calcestruzzo armato; strutture portanti in acciaio
- facciata: tamponamenti in laterizio o cemento a vista; grigliati in laterizio; cordoli e cornici prefabbricate in cemento; intonaco tipo Terranova
- coperture: a falde, con manto in coppi; piane praticabili a terrazza; piane non praticabili
- serramenti: in legno, dotati di tapparelle o persiane; in alluminio

Cronologia:

- primo progetto: 1945 - 1948
- esecuzione: 1947 - 1954
- data di riferimento: 1945 - 1954

Superficie complessiva - abitazione **mq 109,51**

È posto al piano: **quinto (app)**



L'edificio è stato costruito nel: 1972/74

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /interno T53

Ha un'altezza utile interna di **301 cm** (rilevata app)

L'intero fabbricato è composta da **n. 9 piani fuori terra + 1 interrato**

Stato di manutenzione generale: **discreto**

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Struttura fondazioni: **continuo a travi rovesce gettate su pali trivellati tipo Franchi, Pilastri: in c.a. ; Travi in c.a. calcolate come travi continue; Solai: pannelli prefabbricati con getto di completamento cm 24 di cappa, Scale: in c.a. s a sbalzo incastrata a muro cls**

Infissi esterni tipologia: finestre a 1/2 ante, materiale: **policarbonato e legno, doppio vetro 4/8/4 + singolo** protezione: **tapparelle avvolgibili policarbonato grigio;**

Portoncino esterno: **Portone in alluminio verniciato nero su strada (accesso edificio);**

Pareti esterne appartamento edificio: **cemento armato faccia vista e piastrelle (klinker ?) a correre verso l'alto**
NB: Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore delle strutture desunte dalla documentazione consultata presso l'U.T.;

Pareti interne: **laterizi intonacati – da ritinteggiare**

Pavim. Interna Appartamento: **mista: quadrotto 40x40 in travertino lucidato; cucina ceramiche 20x20 monocottura blu scuro; camere legno scuro;**
bagno: ceramiche 20x20 monocottura beige

Rivestimenti: Materiale bagno rivestimenti: **ceramiche bicottura 20x20 blu scuro**

Plafoni materiale: **stabilitura**, condizioni: **da ritinteggiare**



Porta di ingresso tipologia: **anta singola** materiale: **tamburato legno e blindo**

Impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento (conformità e certificazioni) NON PRESENTI durante l'accesso

Esiste impianto elettrico	Sì
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972/74 (presunto)
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	No

Riscaldamento: presente

Esiste impianto di riscaldamento	Sì
Tipologia di impianto (<i>posizionato nel locale accessorio wc sul ballatoio</i>)	centralizzato con radiatori, valvole di ritenzione e contabilizzatori installati
Stato impianto	Non verificabile al momento della visita, non presente documentazione tecnica consultabile
Potenza nominale	/
Impianto a norma	Controllo biennale <u>non mostrato</u>
Esiste la dichiarazione di conformità	<u>non mostrato</u>

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
--	-----------

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	Sì, ascensore al piano
Note ascensori montacarichi	/
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza: **(ALLEGATO CTU N. 4)**

Si sono considerate le superfici lorde calcolando mezzo spessore dei muri condivisi con altre proprietà e nel loro intero quelli non confinanti con altre proprietà, sulla base della



planimetria catastale rilasciata all'uopo dall'Agenzia del territorio risalente al 23/07/1975 (cioè l'ultima presentata in relazione all'appartamento), verificate misure con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional.

Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione P 5°	106,80	1	106,80
balcone	7,02	0,25	1,75
cantina	4,80	0,20	0,96
Totale appartamento	109,51		

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

12. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

È stato reperito l'Attestato di Certificazione Energetica ACE (**ALLEGATO CTU N.5**) con scadenza 29/09/2019.

13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima: analogico comparativo, tenendo conto della tipologia del compendio (*abitativa, vetustà, finiture e condizioni di conservazione*), delle reali caratteristiche costruttive, delle effettive peculiarità del territorio.

13.1 FONTI DI INFORMAZIONE:

- **1) Banca dati dell'agenzia del territorio (ADT)** – O.M.I. osservatorio del Mercato immobiliare (Milano) Anno 2018 semestre 2 – SEGRATE, suburbana S.Felice zona: E2 Microzona: n:0 Abitazioni civili, ECONOMICO, residenziale;
- **2) Indagini di mercato presso agenzie immobiliari (AGE)** e/o osservatori del mercato immobiliare della zona (*Prelios, Sidoli real estate, FM immobiliare, Tecnocasa, Tempocasa*);
- **3) Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano Camera di Commercio Digicamere (CCM)** – 1° semestre 2018 Settore E, 01/09/2018 Segrate – entro 30 anni,



- **4) Borsino Immobiliare (BIMM)** – Segrate, Milano, S. Felice Zona A5 Nona strada ab. Civili in buono stato fascia Media

Quotazioni valutazione lotto:

Per quanto citato nei precedenti punti 8 e 8.1, il sottoscritto CTU ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione riportano quanto segue:

- 1) **ADT** da **2.350,00/mq a 3.100/mq** (usando dati tipo economico, normale stato);
- 2) **AGE** consultate on line e in loco fluttuano da **1.950,00/mq a 3.100,00/mq**
- 3) **CCM** aggiornato al 6/06/19 indica da **2.300/mq a 2.750,00/mq**
- 4) **BIMM** Milano - **€ 2.473/mq** fascia media 06/06/2019

(ALLEGATO CTU N. 11)

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30%, in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Tutto ciò considerato e, soprattutto, parametrando valori e stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato un valore unitario pari a: **2.000,00 euro/mq**, tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame, le condizioni del bene e applicando un coefficiente di svalutazione 300/40 anni pari allo 0.8.

abitazioni di tipo economico (A/3) = € (mq 109,51 x 2.000,00 €) = 219.020,00 €

TOTALE LOTTO 1 corpo A = € 219.000 (*)

14. ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min 5%) **€ 10.950,00+**

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla procedura **€ 0.00 +**

TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 10950,00

15. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

N.B. L'unità in esame non è comodamente divisibile

15.1 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 01



LOTTO 01 – corpo A – abitazione A/3

valore di stima dell'immobile sul mercato	€ 219.000,00
valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto (*) :	€ 208.000,00
prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (12%)(*)	€ 183.000,00

(arr. per difetto ** arr. per eccesso)*

16. ALLEGATI ALL'ELABORATO PERITALE

1. AVVISO SOPRALLUOGO
2. ATTO DI PROVENIENZA + NOTA DI TRASCRIZIONE
3. NO CONTRATTI - LIBERO
4. PLANIMETRIA, ESTRATTO DI MAPPA, SUP. LORDE
5. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (COPIA)pdf
6. VISURA STORICA + ISPEZIONE IPOTECARIA
7. RICHIESTA ACCESSO E DOCUMENTI EDILIZI
8. SOSPESI CONDOMINIO
9. ALLEGATO FOTOGRAFICO
10. ESTRATTO PGT -PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE
11. VALUTAZIONI PUBBLICATE
12. DICHIARAZIONE CTU
13. LIQUIDAZIONE ESPERTO ALLA STIMA

l'esperto alla stima
arch. Emanuele bianchi
Milano 11/06/2019

