



Studio Tecnico

Geom. GIOVANNI CRINI

Consulente Tecnico e Perito del Tribunale di Milano Studio
Via Montessori, 7 - 20010 Arluno (MI)
Tel. 334.86.83.270 - e-mail: giovanni.crini@gmail.com

2019



TRIBUNALE DI MILANO

3^a SEZIONE Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott. G. PURICELLI

* * * * *

OGGETTO: Procedura n.° 663/2007 + 1290/2017 R.G.E. – Causa promossa da PORSCHE FINANCE SERVICE ITALIA S.p.A. contro

Prossima udienza: 21 marzo 2019 ore 12:35

* * * * *

Il sottoscritto Geom. GIOVANNI CRINI, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano e Geometri Laureati al n. 8.249, all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n.° 630 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 8.181, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del giorno 16/10/2018, ai sensi dell'art. 195 C.P.C. deposita la propria

RELAZIONE INTEGRATIVA

esponendo i fatti e le argomentazioni che seguono:

Nell'udienza del 16 ottobre 2018, il G.E., Dott. G. PURICELLI, ha formulato al sottoscritto il seguente

QUESITO

" Proceda ad un aggiornamento della perizia considerando anche il pignoramento relativo alla procedura riunita n. 1290/2017 in base alle indicazioni del conferimento di incarico originario."

* * * * *

RELAZIONE DEL C.T.U.

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E DESCRIZIONE
SOMMARIA DEI BENI**

Comune di SENAGO (MI):

A seguito di ispezione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali di Milano, i dati di identificazione catastale sono i seguenti:

Comune censuario di Senago, Via Leone Tolstoj n.° 3

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	701					BCNC	S2-S1-T, 1-2
25	472	702	A/2	3	7 vani	m² 224 Tot. escluse aree scoperte m² 215	€ 741,12	S1-1-2
25	472	703	A/2	3	8 vani	m² 236 Tot. escluse are scoperte m² 224	€ 846,99	S1-1-2
25	472	704	C/2	3	76 m²	Totale 87 m²	€ 133,45	S1
25	472	705	C/6	3	12 m²	Totale 13 m²	€ 28,51	S1
25	472	706	C/6	3	11 m²	Totale 13 m²	€ 26,13	S1
25	472	707	C/6	3	42 m²		€ 99,78	S1
25	472	708	C/2	2	46 m²	Totale 58 m²	€ 68,90	S2
25	472	709	A/10	1	4 vani	Totale 75 m²	€ 1.115,55	T- S1
25	472	710	A/2	3	6,5 vani	m² 155 Tot. escluse aree scoperte m² 145	€ 688,18	T- S1
25	472	711	C/3	3	116 m²	Totale 126 m²	€ 227,65	S1
25	472	712	C/6	3	12 m²	Totale 15 m²	€ 28,51	S1
25	472	713	C/6	3	12 m²	Totale 13 m²	€ 28,51	S1
25	472	714	C/6	3	18 m²	Totale 18 m²	€ 42,46	T

Gli immobili risultano intestati a ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXX/XX/XX~~, codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, proprietà per ½ e ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXX/XX/XX~~, codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, proprietà per ½.

Edificio isolato, con terreno di forma triangolare pertinenziale recintato, composto da tre appartamenti ad uso abitazione, un ufficio, sottotetto, una cantina e autorimessa. La costruzione dipartita su cinque livelli di piano, rispettivamente: cantina a secondo sotterraneo, autorimessa, locale caldaia e locali di sgombero a primo sotterraneo, piano terra con un appartamento ad uso abitazione ed un ufficio, piano primo con due appartamenti ad uso abitazione e piano sottotetto adibito a locali di sgombero. Le singole unità dei livelli di piano sono accessibili a mezzo di scala fissa comune eccetto i locali di sgombero del sottotetto collegati a mezzo di due scale fisse, ciascuna all'interno degli appartamenti del primo, inoltre il primo sotterraneo è collegato al piano terra anche a mezzo di rampa carraia esterna sul sedime di proprietà.

Il fabbricato, in arretramento, ha il prospetto principale verso la via Tolstoj con civico n.° 3 e un prospetto, verso la via Chico Mendes.

L'ingresso carraio che immette sulla rampa che conduce al piano sotterraneo ed il cancelletto pedonale si trovano in fregio alla via Tolstoj.

Le componenti edilizie sono: struttura in muratura e cemento armato; partizioni interne in muratura di forati intonacati; facciata mattoni paramano a faccia vista stilati; soglie e davanzali in lastra di pietra naturale; scala rivestita in granito rosa sardo; serramenti esterni in legno verniciato provvisti di vetrocamera e persiane in legno con grate esterne di sicurezza in acciaio; pavimenti di tutti i locali in pietra naturale; pareti bagni e cucina rivestite in ceramica; pareti intonacate e tinteggiate; porte interne in legno tanburate impiallacciate; portoncino di ingresso blindato impiallacciato in legno; apparecchi sanitari dei bagni in vetrochina, rubinetteria in ottone



cromato, impianto di riscaldamento con caldaie poste in un locale del primo sotterraneo con fancoils e radiatori in ghisa; impianto elettrico con tubazioni incassate e frutti; videocitofono; il terreno esterno è sistemato a verde e camminamenti pedonali e la piccola piscina è funzionante.

Da planimetria di cui all'estratto catastale si riportano le coerenze attuali del terreno recintato ove insiste la costruzione.

COERENZE DEL FABBRICATO e terreno recintato

Il terreno ha una forma geometrica circa rettangolare e pertanto confina solo tre lati:

a nord-ovest: particelle n.° 139 – 149 – 140 – 148 – 147 e 142 tutte proprietà di terzi nel cui sedime sorgono anche costruzioni;

a est: particelle n. 345 e 346 indi la pubblica strada via Chico Mendes;

a sud: la pubblica strada via Tolstoj;

2) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

~~XX~~ IMMOBILI EX P.LLA 151 E 191 FG. 25

➤ Agli esecutati ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ gli immobili in oggetto quale bene personale ex p.lla 151 sono pervenuti:

- in parte in dipendenza della successione a ~~XXXXXXXXXX~~ nato a

~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ deceduto il ~~XXXXXXXXXX~~

(dichiarazione di successione non trascritta del 16/06/2005 Uff. Reg. Milano

n. 1009) la cui accettazione tacita è stata trascritta il 14/06/2006 ai nn.

92191/47742;

- in parte in dipendenza della successione a ~~XXXXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ deceduta il ~~XXXXXX~~ (dichiarazione di successione non trascritta del 16/06/2005 Uf. Rg Milano n.1010) la cui accettazione tacita è stata trascritta il 14/06/2006 ai nn. 92192/47743.

➤ Alla de cuius ~~XXXXXXXXXXXX~~ l'immobile era pervenuto:

- in parte unitamente a ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~ in ragione di 1/2 ciascuno ex p.lla 104 per acquisto fattone con atto del ~~XXXXXX~~ notaio Ermanno Casero di Milano rep. ~~XXXXXX~~ trascritto il 08/07/1977 ai nn. 30984/25888 da potere di ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~

- in parte in dipendenza della successione a ~~XXXXXXXXXXXX~~ sopra menzionata.

N.B. non risulta trascritta alcuna accettazione dell'eredità a favore di ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ !?

➤ Al de cuius ~~XXXXXXXXXXXX~~ l'immobile era pervenuto:

- in parte per acquisto fattone con atto del 10/06/1977 sopra citato;

- in parte per la quota di 1/2 ex p.lla 104 per acquisto fattone con atto del 15/02/1974 notaio Ermanno Cesaro di Legnano rep. 14727 trascritto il 16/03/1974 ai nn. 16178/14060 da potere di ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~.

~~XXXXXX~~ IMMOBILI EX P.LLA 188 e 347 FG. 25

- Agli esecutati ~~Senago~~ e ~~Senago~~ gli immobili in oggetto in ragione di 1/2 ciascuno sono pervenuti in virtù dell'atto di permuta del 26/02/2015 notaio Guido Fenaroli di Legnano rep. 31368 trascritto il 05/03/2015 ai nn. 19577/13250 da potere di COMUNE DI SENAGO codice fiscale 03519480150.
- Al Comune di Senago gli immobili erano pervenuti in virtù dell'atto di cessione diritti reali a titolo oneroso del 23/02/2000 notaio Luisa Moretti di Paderno Dugnano rep. 65328 trascritto il 15/03/2000 ai nn. 23854/16123 da potere di CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE con sede in Milano codice fiscale 80101970152.
- A CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE C.I.M.E.P. gli immobili erano pervenuti in virtù dell'atto di cessione del 17/02/1981 autenticato dal notaio Giuseppe Gallizia di Milano rep. 1442 trascritto il 10/03/1981 ai nn. 15451/12039 da potere di ~~Senago~~ nato a ~~Senago~~ il ~~19/02/1925~~, ~~Senago~~ nato a ~~Senago~~ il ~~17/02/1925~~, ~~Senago~~ nata a ~~Senago~~ il ~~18/02/1920~~, ~~Senago~~ nata a ~~Senago~~ il ~~04/02/1920~~, ~~Senago~~ nato a ~~Senago~~ il ~~10/02/1925~~, ~~Senago~~ nata a ~~Senago~~ il ~~04/02/1920~~.

3) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI,

L'edificio risulta abitato dal Sig. ~~Senago~~ con i propri familiari e dalla Signora ~~Senago~~ con i propri familiari.

4) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili risultano gravati da:

I°) ISCRIZIONE N. 92190/21444 del 14/06/2006 ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del 01/06/2006, Notaio Guido Fenaroli di Milano rep. 24264, a favore di BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Lodi codice fiscale 00691360150 (domicilio ipotecario eletto in Lodi via Polenghi Lombardo 13), contro ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXX~~ il ~~XXXX/XXXX/XXXX~~ codice fiscale ~~XXXX XXXX XXXX XXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXX~~ il ~~XXXX/XXXX/XXXX~~ codice fiscale ~~XXXX XXXX XXXX XXXX~~

sopra la p.lla 151. Capitale euro 140.000,00 ipoteca euro 280.000,00 durata anni 10.

II°) ISCRIZIONE N. 53016/12989 del 06/04/2007 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 29/03/2007 emesso dal Tribunale di Milano rep. 9471.

A favore di UNICREDIT BANCA SPA con sede in Bologna codice fiscale 12931320159, contro ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXX~~ il ~~XXXX/XXXX/XXXX~~ codice fiscale ~~XXXX XXXX XXXX XXXX~~ per la quota di 1/2 sulle p.lle 345, 191, 137, 151

Capitale euro 76.713,63 ipoteca euro 116.000,00

III°) TRASCRIZIONE N. 80042/42216 del 28/05/2007 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Milano in data 27/03/2007 rep. 663, a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA SPA con sede in Padova codice fiscale 03415940281. Contro ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXX~~ il ~~XXXX/XXXX/XXXX~~ codice fiscale ~~XXXX XXXX XXXX XXXX~~ per la quota di 1/2 sulle p.lle 137, 151, 191, 345

IV°) ISCRIZIONE N. 171093/45119 del 14/11/2007 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 20/06/2007 emesso dal Tribunale di Monza rep. 2632.

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in Sesto San Giovanni codice fiscale 00954900155 domicilio eletto c/o Avv. Filippelli via C. Da Sesto 132 - Sesto S. G.

contro ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXX~~ il ~~XXXXXX~~ codice fiscale ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ per la quota di 1/2 sulla p.lla 151

Capitale euro 9.448,42 ipoteca euro 9.448,42

V°) TRASCRIZIONE N. 46142/28517 del 16/04/2009 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dagli Ufficiali Giudiziari presso il tribunale di

Milano in data 24/03/2009 rep. 4365. A favore di BANCA POPOLARE DI LODI SPA con sede in Lodi codice fiscale 05754690963. Contro ~~XXXXXXXXXX~~

nata a ~~XXXX~~ il ~~XXXXXX~~ codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/2 sulla p.lla 151

VI°) TRASCRIZIONE N. 32261/18689 del 23/03/2011 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dagli Ufficiali Giudiziari presso il tribunale di

Milano in data 25/02/2011 rep. 3771. A favore di BANCA POPOLARE DI LODI SPA con sede in Lodi codice fiscale 05754690963. Contro ~~XXXXXXXXXX~~

nata a ~~XXXX~~ il ~~XXXXXX~~ codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/2 sulle p.lle 345, 191 e 137

VII°) ISCRIZIONE N. 14289/2226 del 10/02/2012 ipoteca volontaria concessa con atto del 23/01/2012, Notaio Guido Fenaroli di Milano rep. 29326. A favore di

~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXX~~ il ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXX~~



7) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

L'edificio risulta edificato in forza dei seguenti atti:

- Concessione Edilizia n. 330/83 rilasciata il 21.12.1983;
- Concessione Edilizia n. 155/84 per variante del 27.9.1984 rilasciata il 31 ottobre 1984;
- Concessione Edilizia n. 3/85 rilasciata il 22.3.1985; C.E. n. 116/87 del 9.7.1987 per tettoia. - Autorizzazione per costruzione di piscina;
- Condono Edilizio n. 54C di cui al prot. n. 026760 del 06.11.1997.

Da visione effettuata e sulla scorta delle planimetrie, non vi sono difformità o abusi edilizi da segnalare.

8) AGGIORNAMENTO STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO.

AGGIORNAMENTO VALORE IMMOBILI

Premesso che la stima deve riferirsi alla data odierna ed ha riguardo alla natura e destinazione dell'unità immobiliare urbana. Il sottoscritto ha individuato gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo accurate indagini presso operatori economici, onde avere a disposizione numerosi ed attendibili elementi di confronto, nonché ricerche di mercato relative ai valori espressi in compravendite notarili e preliminari di vendita, attraverso pubblicazioni specializzate, giudizi di stima di colleghi professionisti, avvenute nel periodo interessato e nelle zone interessate. La ricerca di mercato ha portato alla determinazione dell'attuale periodo di stima correlato allo stato d'uso e l'attuale condizione. Presupposto della valutazione è l'individuazione dell'aspetto economico sotto il quale può essere inquadrato il bene oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio. Ci si è soffermati a valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato, nonché considerate le particolari condizioni di mercato, la particolare zona, la vetustà, confrontando le compravendite ultime di beni similari a quelli in esame onde estrapolare adeguati parametri di raffronto e sulla scorta degli elementi raccolti:

- a. ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- b. epoca della costruzione e attuale stato;
- c. caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- d. caratteristiche componenti edilizie;
- e. conformità ai parametri igienici/edilizi;

si ritiene di eseguire la **stima in base AL VALORE di MERCATO:**

- f. effettuando indagine di mercato in zona;
- g. consultando operatori del settore;



- h. consultando la rilevazione dei prezzi degli immobili a cura della Borsa Immobiliare presso la Camera del Commercio di Milano;
- i. consultando l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio;

Il valore di mercato tratta l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali recentemente oggetto di vendita ad offerte. Questo metodo, consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il più probabile valore ed è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Tenuto conto dell'attuale situazione finanziaria e del settore immobiliare in cui si è osservato un sensibile calo delle compravendite con offerta eccedente alla domanda e con tempi di negoziazione incerti o molto lunghi., così come le quotazioni appaiono trattabili all'atto di acquisto con ridimensionamenti anche sensibili rispetto alla richiesta.

Fonti di informazioni:

- 1) Catasto di Milano,
- 2) Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- 3) Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - a. Borsa Immobiliare di Milano e provincia
 - b. O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018

Valori parametri riferiti alla superficie del metro quadrato:

Valore O.M.I. + Valore borsa immobiliare + Valori medi riscontrati posti recentemente in vendita = Σ valori registrati parametrici tra minimo e massimo medi = €/m² valore parametrico – abbattimento per i motivi sopra esposti



VALORE DEGLI IMMOBILI

Valutazione dei seguenti beni in Comune di Senago (MI), via Tolstoj n.° 3, angolo via Chico Mendes: edificio isolato dipartito su cinque livelli, con terreno di forma triangolare pertinenziale recintato, composto da tre appartamenti ad uso abitazione, un ufficio, sei autorimesse, un laboratorio e due locali di deposito. Dal 2016 alla data di ultimo rilevamento le quotazioni parametriche non hanno subito variazioni.

Si confermano i valori di stima riportati nella perizia del 2016.

8.1) Abitazione a piano 1°- 2° e cantina p.S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	702	A/2	3	7 vani		€. 741,12	S1-1-2

Superficie commerciale circa:

- abitazione circa	= m ² 213,00
- cantina circa m ² 5,00 x K 0,20	= m ² 1,00
- balconi circa m ² 46,00 x K 0,50	= m ² 23,00
Sommano	m ² 237,00

8.1) Valore di mercato attuale dell'appartamento allo stato libero:

a corpo € **284.000,00** diconsi Euro Duecentoottantaquattromila/00

(equivalente a circa €/m² 1.200,00)

8.2) Abitazione a piano 1°- 2° e cantina p.S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	703	A/2	3	8 vani	m ² 236 Tot. escluse are scoperte m ² 224	€. 846,99	S1-1-2

Superficie commerciale circa:

- abitazione circa	= m ² 224,00
- cantina circa m ² 5,00 x K 0,20	= m ² 1,00
- balconi e terrazzi circa m ² 48,00 x K 0,50	= m ² 24,00
Sommano	m ² 249,00

8.2) Valore di mercato attuale dell'appartamento allo stato libero:

a corpo € **298.000,00** diconsi Euro Duecentonovantaottomila/00

(equivalente a circa €/m² 1.200,00)



8.3) Locale di sgombero a piano interrato S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	704	C/2	3	76 m ²	Totale 87 m ²	€. 133,45	S1

Superficie commerciale circa:

- locale di sgombero = m² 87,00

8.3) Valore di mercato attuale del locale deposito allo stato libero:

a corpo €. **52.000,00** dicono Euro Cinquantaduemila/00

(equivalente a circa €/m² 600,00)

8.4) Posto auto coperto a piano interrato S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	705	C/6	3	12 m ²	Totale 13 m ²	€. 28,51	S1

Superficie commerciale circa:

- Posto auto = m² 13,00

8.4) Valore di mercato attuale del posto auto allo stato libero:

a corpo €. **6.500,00** dicono Euro Seimilacinquecento/00

(equivalente a circa €/m² 500,00)

8.5) Posto auto coperto a piano interrato S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	706	C/6	3	11 m ²	Totale 13 m ²	€. 26,13	S1

Superficie commerciale circa:

- Posto auto = m² 13,00

8.5) Valore di mercato attuale del posto auto allo stato libero:

a corpo €. **6.500,00** dicono Euro Seimilacinquecento/00

(equivalente a circa €/m² 500,00)



8.6) Box auto coperto a piano interrato S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	707	C/6	3	42 m ²		€ 99,78	S1

Superficie commerciale circa:

- Box auto (circa tre posti) = m² 70,00

8.6) Valore di mercato attuale del box auto allo stato libero:

a corpo € **42.000,00** diconsi Euro Quarantaduemila/00

(equivalente a circa €/m² 600,00)

8.7) Locale di sgombero a piano interrato S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	708	C/2	2	46 m ²	Totale 58 m ²	€ 68,90	S2

Superficie commerciale circa:

- locale di sgombero = m² 58,00

8.7) Valore di mercato attuale del locale deposito allo stato libero:

a corpo € **35.000,00** diconsi Euro mila/00

(equivalente a circa €/m² 600,00)

8.8) Ufficio a piano T e cantina p.S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	709	A/10	1	4 vani	Totale 75 m ²	€ 1.115,55	T- S1

Superficie commerciale circa:

- Ufficio circa = m² 72,00

- cantina circa m² 8,00 x K 0,25 = m² 2,00

- Porticci circa m² 10,00 x K 0,50 = m² 5,00

Sommano m² 79,00

8.8) Valore di mercato attuale dell'ufficio allo stato libero:

a corpo € **95.000,00** diconsi Euro Novantacinquemila/00

(equivalente a circa €/m² 1.200,00)



8.9) Abitazione a piano T e cantina p.S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	710	A/2	3	6,5 vani	m ² 155 Tot. escluse are scoperte m ² 145	€ 688,18	T- S1

Superficie commerciale circa:

- abitazione circa = m² 143,00
- cantina circa m² 5,00 x K 0,20 = m² 1,00
- Portici circa m² 54,00 x K 0,50 = m² 27,00

Sommano m² 171,00

8.9) Valore di mercato attuale dell'appartamento allo stato libero:

a corpo € **205.000,00** dicono Euro Duecentocinquemila/00

(equivalente a circa €/m² 1.200,00)

8.0) Laboratorio a piano interrato S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	711	C/3	3	116 m ²	Totale 126 m ²	€ 227,65	S1

Superficie commerciale circa:

- locale laboratorio = m² 126,00

8.10) Valore di mercato attuale del locale laboratorio allo stato libero:

a corpo € **75.000,00** dicono Euro Sttantacinquemila/00

(equivalente a circa €/m² 600,00)

8.10) Posto auto coperto a piano interrato S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	712	C/6	3	12 m ²	Totale 15 m ²	€ 28,51	S1

Superficie commerciale circa:

- Posto auto = m² 15,00

8.11) Valore di mercato attuale del posto auto allo stato libero:

a corpo € **7.500,00** dicono Euro Settemilacinquecento/00

(equivalente a circa €/m² 500,00)



8.12) Posto auto coperto a piano interrato S1

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	713	C/6	3	12 m ²	Totale 13 m ²	€ 28,51	S1

Superficie commerciale circa:

- Posto auto = m² 13,00

8.12) Valore di mercato attuale del posto auto allo stato libero:

a corpo € **6.500,00** diconsi Euro Seimilacinquecento/00
(equivalente a circa €/m² 500,00)

8.13) Posto auto coperto a piano T

Foglio	Particella	Subalteno	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rend.Catastale	Piano
25	472	714	C/6	3	18 m ²	Totale 18 m ²	€ 42,46	T

Superficie commerciale circa:

- Posto auto = m² 18,00

8.13) Valore di mercato attuale del posto auto allo stato libero:

a corpo € **9.000,00** diconsi Euro Novemila/00
(equivalente a circa €/m² 500,00)

Valore complessivo delle tredici unità immobiliari:

€ 1.122.00,00
=====

diconsi Euro Unmilionecentoventiduemila/00

Valutazione per una sola quota indivisa:

Da usi di mercato il valore di una sola quota indivisa di ½ di proprietà risulta meno appetibile e meno commerciabile ed il valore subisce per questi motivi un deprezzamento sensibile nell'ordine di circa il 10%.

Pertanto avremo:

Valore di una quota indivisa per unità immobiliari libere

€ 1.122.00,00 x ½ - (10%) = € **504.900,00**



Adeguamenti e correzioni di stima sulla cifra intera della quota indivisa

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

€. 504.900,00 x - (15%) = €. 429.165,00

Adeguamenti e correzioni di stima sulle singole unità

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria +

- Riduzione da usi di mercato Il valore di una sola quota indivisa di ½ di proprietà risulta meno appetibile e meno commerciabile ed il valore subisce per questi motivi un deprezzamento sensibile nell'ordine di circa il 10%:

VALORI CON DEPREZZAMENTO del 15%+ 10%

1) Abitazione a piano 1°- 2° e cantina p.S1	€. 217.260,00
2) Abitazione a piano 1°- 2° e cantina p.S1	€. 227.970,00
3) Locale di sgombero a piano interrato S1	€. 39.780,00
4) Posto auto coperto a piano interrato S1	€. 4.972,50
5) Posto auto coperto a piano interrato S1	€. 4.972,50
6) Box auto coperto a piano interrato S1	€. 32.130,00
7) Locale di sgombero a piano interrato S1	€. 26.775,00
8) Ufficio a piano T e cantina p.S1	€. 72.675,00
9) Abitazione a piano T e cantina p.S1	€. 156.825,00
10) Laboratorio a piano interrato S1	€. 57.375,00
11) Posto auto coperto a piano interrato S1	€. 5.737,50
12) Posto auto coperto a piano interrato S1	€. 4.972,50
13) Posto auto coperto a piano T	€. 6.885,00
SOMMANO	€. 858.330,00

Valore di una quota indivisa per unità immobiliari libere

€. 858.330,00 x ½ = €. €. 429.165,00



Attestazioni di prestazione energetica

L'edificio e le unità immobiliari non essendo stati oggetto di recente compravendita e pertanto non si è riscontrato Attestato di Prestazione Energetica. Lo scrivente non essendo iscritto all'albo dei certificatori energetici lascia che l'eventuale incombenza sia assolta da altro tecnico da nominarsi a cura del Sg. Giudice.

* * * * *

Quanto doveva riferire il sottoscritto C.T.U. in scienza e coscienza a seguito dell'incarico avuto dall'All.mo Sig. G.E. Rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Arluno, 12 marzo 2019

G.L. C.T.U.

(Geom. Giovanni Crini)

- Allegati:
- 1) - Visure Catastali;
 - 2) - Ispezione Ipotecaria
 - 3) - planimetria catastale sub. 702;
 - 4) - planimetria catastale sub. 703;
 - 5) - planimetria catastale sub. 704;
 - 6) - planimetria catastale sub. 705;
 - 7) - planimetria catastale sub. 706;
 - 8) - planimetria catastale sub. 707;
 - 9) - planimetria catastale sub. 708;
 - 10) - planimetria catastale sub. 709;
 - 11) - planimetria catastale sub. 710;
 - 12) - planimetria catastale sub. 711;
 - 13) - planimetria catastale sub. 712;
 - 14) - planimetria catastale sub. 713;
 - 15) - planimetria catastale sub. 714;
 - 16) - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
 - 17) - descrizione e identificazione dei beni.
 - 18) - Fotografie immobile.

