

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

promossa da: XXXX

N° Gen. Rep. **1896/2018 + 995/2019**

Giudice Esecuzioni: **Dr.ssa Caterina TRENTINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

integrazione 11 febbraio 2020

**Lotto unico: bilocale a Novogro di Segrate**



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco  
**Studio in:** Via Principe Eugenio 48 - 20155 Milano  
**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)



## INDICE SINTETICO

### 1. **Dati Catastali**

#### Lotto: unico

Corpo: A Categoria: A/3

Dati Catastali: Comune di Segrate

foglio 40, part. 42, sub 47

piano 5, categoria A/3, cons. 3,5 vani, superficie catastale tot. 54 mq, rendita €. 216,91

Corpo: B Categoria: C/2

Dati Catastali: Segrate

foglio 40, part. 42, sub 118

piano S1, categoria C/2, cons. 4 mq, superficie catastale tot. 4 mq, rendita €. 7,02

### 2. **Stato di possesso**

**Occupato dai debitori**

### 3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Corpo: A non accessibile

### 4. **Creditori Iscritti**

#### Ipotecari

- Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata

- Sanpaolo Imi SpA

- EQUITALIA NORD S.P.A

#### Pignoramenti

Intesa Sanpaolo S.p.A.

### 5. **Comproprietari**

nessuno

### 6. **Misure Penali**

nessuna

### 7. **Continuità delle trascrizioni**

**SI**

### 8. **Prezzo**

Lotto unico

**Prezzo base d'asta da libero dell'intero e al netto delle decurtazioni: € 50.000,00**

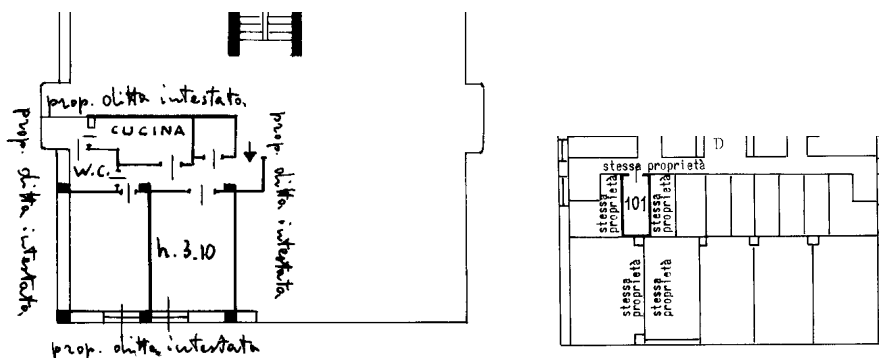
(detratte riduzione del 5%, spese condominiali ordinarie di un biennio calcolate forfettariamente, spese per regolarizzazione edilizia e catastale stimate)



**Beni in Segrate**  
**Via Dante Alighieri n. 5**

Lotto: unico

**Appartamento di due locali e servizi al piano quinto senza ascensore, con vano cantina al piano seminter-rato**



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

**Identificativo corpo: A.**

sito in Via Dante Alighieri n. 5 scala E (già via Rivoltana n. 65)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1. di xxxxxxxxxxxx, di stato civile nubile (come da atto di provenienza)
  2. di xxxxxxxxxxxx di stato civile celibe (come da atto di provenienza)
- piena proprietà di ½ ciascuno

**Identificato al catasto Fabbricati di Milano:**

Intestazione:

- 1) xxxxxxxxxxxx
- 2) xxxxxxxxxxxx

Proprietà di 1/2 ciascuno

foglio	partic	sub.	Cat.	con-sistenza	classe	Superficie catastale	Rendita	partita
40	42	47	A/3	3,5 vani	1	54 m <sup>2</sup> , escluse aree scoperte 53 m <sup>2</sup>	€ 216,91	557
Indirizzo: VIA RIVOLTANA n. 65						Piano 5		

Mappali terreni correlati Foglio 40 - Particella 42  
Scheda catastale n. 1077312 del 16/05/1967

Derivante da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini

verso nord cortile comune, verso est appartamento di terzi e parti comuni, verso sud appartamento di terzi e verso ovest cortile comune

**Identificativo corpo: B.**

sito in Via Dante Alighieri n. 5/E (già via Rivoltana n. 65)

**1. Quota e tipologia del diritto**

1. di xxxxxxxxxxxxxx di stato civile nubile (come da atto di provenienza)
  2. di xxxxxxxxxxxxxx di stato civile celibe (come da atto di provenienza)
- piena proprietà**

**Identificato al catasto Fabbricati di Milano:**Intestazione:

- 1) xxxxxxxxxxxxxx
- 2) xxxxxxxxxxxxxx

Proprietà di 1/2 ciascuno

<b>foglio</b>	<b>partic</b>	<b>sub.</b>	<b>Cat.</b>	con- sistenza	classe	Superficie catastale	Rendita	partita
<b>40</b>	<b>42</b>	<b>118</b>	<b>C/2</b>	4 m <sup>2</sup>	1	4 m <sup>2</sup>	€ 7,02	1003436
Indirizzo: VIA RIVOLTANA n. 65						Piano S1		

Mappali terreni correlati Foglio 40 - Particella 42  
Scheda catastale n. 45615 del 14/04/1986

Derivante da:

COSTITUZIONE del 14/04/1986 in atti dal 18/07/1994 UNITA' DERIVATA DA FRAZIONAMENTO (n. 45618.1/1986)

Confini

verso nord cantina di terzi, verso est parti comuni, verso sud cantina di terzi e verso ovest altra proprietà

Millesimi di proprietà di parti comuni: 6,35/1000 (come da tabelle condominiali)

**Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

1. Nelle visure catastali errata indicazione dell'indirizzo (via Rivoltana o Strada Rivoltana n. 65 invece di via Dante Alighieri n. 5)
2. difformità tra lo stato dei luoghi rilevato in data 18/07/2019 e quanto rappresentato nella scheda catastale:  
diversa distribuzione interna, in particolare spostamento di una parete e conseguente riduzione della superficie del soggiorno e allargamento del corridoio (in fatto trasformazione del soggiorno in camera e del corridoio in soggiorno), annessione di una porzione di pianerottolo condominiale.  
Inoltre nella scheda catastale è riportata un'altezza dei locali errata.

Regolarizzabili mediante:

1. Comunicazione all'Agenzia del territorio. In ambito peritale la sottoscritta ha provveduto ad inviare la richiesta in data 17/09/2019, Contact Center - Territorio dell'Agenzia delle Entrate con il numero identificativo "22011854", andrà verificato il buon fine della stessa e in caso negativo effettuata una nuova comunicazione.
2. Adeguamento della scheda catastale previo presentazione di domanda edilizia in sanatoria. Il Comune potrebbe non concedere la sanatoria e chiedere il parziale ripristino della distribuzione originaria.

Costi:

1. Nessuno, la comunicazione può essere presentata dalla proprietà
2. Per l'adeguamento della scheda catastale approssimativamente € 300,00 comprensivi di incarico ad un tecnico e oneri catastali, esclusa iva.



## Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme

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

A Novegro, frazione di Segrate (MI) bilocale in stabile di tipo economico. Lo stabile sorge a ridosso della strada Rivoltana in vicinanza del lunapark, in prossimità dell'Idroscalo, a nord del Parco Agricolo Sud Milano. La frazione di Novegro è servita dai normali servizi urbani come scuole, centro parrocchiale, biblioteca di quartiere.

I collegamenti extraurbani sono garantiti dalla strada Rivoltana, dalla tangenziale est di Milano, dalla stazione ferroviaria di Segrate, quest'ultime distanti circa 3 km.; inoltre la strada Rivoltana è servita dal trasporto pubblico intercomunale (autobus linea 73 da/per Milano e aeroporto di Linate, linea 923 per la stazione ferroviaria )

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti di giorno, scarsi in orario di apertura del lunapark.

**Importanti centri limitrofi:** Idroscalo, Centro sportivo Saini, Parco Esposizione Novegro, aeroporto di Linate.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Attrazioni paesaggistiche:** Idroscalo, Parco Agricolo Sud Milano

**Principali collegamenti pubblici:** linea autobus 73 a 50 m., linea autobus n 923 a 50 m., Aeroporto di Linate a 2 km ca, Stazione ferroviaria a 3 km ca

**Servizi offerti dalla zona:** Lunapark, Chiesa cattolica, scuola, bar

**3. STATO DI POSSESSO:**

## Occupato dal debitore

Note: In data 10/07/2019 veniva eseguito un primo accesso infruttuoso, in data 18/07/2019 si effettuava un secondo accesso. Permetteva l'accesso persona che non rilasciava le proprie generalità e dichiarava di occupare temporaneamente l'appartamento con il figlio (maggiorenne) dei proprietari, in quanto gli stessi si sarebbero trasferiti temporaneamente all'estero.

Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 27/02/2019 non risultano registrati contratti di locazione a nome dei debitori per l'immobile oggetto di perizia.

**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:**

Nessuna.



**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:****- Ipoteca volontaria;**

**A favore di Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata** con sede in Verbania

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo, atto dr. GRIMALDI NICOLA Repertorio 9939 del 07/06/2001

Importo: ipoteca lire 387.500,00 capitale lire 155.000,00

Durata mutuo: 20 anni

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25/06/2001 - Registro Particolare 16059 Registro Generale 67192

Grava sulla piena proprietà dell'intero

xxxxxxxxxxxx

**- Ipoteca volontaria;**

**A favore di Sanpaolo Imi SpA** con sede in Torino

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto dr. QUAGGIA LUCIANO Repertorio 204665/27017 del 05/04/2005

Importo: ipoteca euro 210.000,00 capitale euro 105.000,00

Durata mutuo: 25 anni

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 29/04/2005 - Registro Particolare 14422 Registro Generale 61317

Grava sulla piena proprietà dell'intero dei beni oggetto di relazione

Contro xxxxxxxxxxxx

**- Ipoteca legale;**

**A favore di EQUITALIA NORD S.P.A.**

Derivante da: EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 5353/6814 del 06/08/2014

Importo: ipoteca euro 137.669,04

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11/08/2014 - Registro Particolare 13445 Registro Generale 77955

Grava sulla piena proprietà di ½ dei beni oggetto di relazione

Contro xxxxxxxxxxxx

**4.2.2 Pignoramenti:****- Pignoramento**

**A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede in Torino

per la quota di 1/2 di piena proprietà dei beni oggetto di relazione

Derivante da: verbale di pignoramento immobili Repertorio 32727 del 19/09/2018

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data

24/10/2018 - Registro Particolare 88017 Registro Generale 134352

contro xxxxxxxxxxxx

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. per il period 24/10/1998-24/10/2018 menzione negative (non sono trascritti altri pignoramenti)

**- Pignoramento**

**A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.** con sede in Torino

per la quota di 1/2 di piena proprietà dei beni oggetto di relazione

Derivante da: verbale di pignoramento immobili Repertorio 17529 del 30/05/2019

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data

24/07/2019 - Registro Particolare 64197 Registro Generale 98165

contro xxxxxxxxxxxx



**4.2.3 Altre trascrizioni pregiudizievoli:**

nessuna

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Aggiornamenti catastali in data 21/02/2019; aggiornamento ipotecario nelle date del 16 e 17/09/2019 (visure ipotecarie per nominativi ampliata e per immobile)

**4.3 Misure Penali**

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Regolamento di condominio di cui ai nn. 49468/8322 del 03/02/1983 notaio in Milano dr. Giuseppe Fossati

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.100,00 € circa (come da media tra consuntivo 2017-2018 e preventivo 2018-2019)

**Spese straordinarie deliberate:** € 1.395,97 per gestione straordinaria utenze acqua - distacco dall'utenza centralizzata e apertura di utenze private dedicate, quota per una unità. Con assemblea straordinaria in data 08/11/2018 vengono deliberati i lavori di cui sopra. L'apertura della nuova utenza privata sarà consentita ai soli "condomini virtuosi", ovvero in regola con il pagamento della bolletta dell'acqua. Ad oggi i lavori non sono stati ancora effettuati, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione al momento ha una morosità relativa alla fornitura d'acqua di circa € 1.400,00.

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** il condominio si compone di 166 condomini e sono presenti numerose posizioni in sofferenza da cui sono originate diverse azioni legali (decreti ingiuntivi o pignoramenti per complessive n. 9 posizioni da bilancio a consuntivo 2017-18)

**Millesimi di proprietà:** 6,35/1000 (come da tabelle condominiali)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO, immobile non accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** da interrogazione del Catasto Energetico CEER in data 16/09/2019 per l'immobile non risulta registrato un attestato di prestazione energetica

**Note Indice di prestazione energetica:** --

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati in ambito peritale

**Avvertenze ulteriori:**

Si evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati. Dal valore di stima del bene, per formare il prezzo base d'asta, si detraerà l'importo relativo alle spese ordinarie di un biennio calcolato approssimativamente sulla base della documentazione condominiale fornita in ambito peritale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali Proprietari**

- xxxxxxxxxxxx

- xxxxxxxxxxxx

per ½ di piena proprietà ciascuno  
dal 05/04/2005

In forza di atto di compravendita a rogito notaio QUAGGIA LUCIANO Repertorio 204664/27016



in data 05/04/2005;  
 trascritto a Milano 2, in data 29/04/2005 - Registro Particolare 31758 Registro Generale 61316  
 contro - xxxxxxxxxxxxxx

## 6.2 Precedenti Proprietari

### Titolare/Proprietario:

xxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxx

dal 07/06/2001 a 05/04/2005

In forza di atto di compravendita a rogito notaio in Milano Nicola Grimaldi, Repertorio 9938/6824 in data 07/06/2001;

trascritto a Milano 2, in data 25/06/2001 - Registro Particolare 43287 Registro Generale 67191  
 contro xxxxxxxxxxxxxx

### Titolare/Proprietario:

xxxxxxxxxxxxx

dal 05/04/1991 al 07/06/2001

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Sala Paolo, in data 05/04/1991, Repertorio 113599;

trascritto a Milano 2, in data 02/05/1991 - Registro Particolare 28071 Registro Generale 37018  
 contro xxxxxxxxxxxxxx

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Numero pratica: n 66/1955

Intestazione: Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di n. 5 fabbricati uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/12/1955 al n. di prot.

Varianti

Identificativo: prot. 18693 del 19/07/1984

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione cantine

Rilascio in data 31/10/1984

Agibilità: fine lavori in data 31/01/1957, in data 18/03/1957 nulla osta dell'Ufficiale Sanitario (non è presente in atti un permesso di abitabilità/agibilità)

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

**Difformità** Dal confronto tra gli atti di fabbrica e quanto in fatto (rilievo in data 18/07/2019) si constata una diversa distribuzione interna dell'appartamento e non risulta che siano state protocollate pratiche successive. In particolare spostamento di una parete e conseguente riduzione della superficie del soggiorno con allargamento del corridoio (in fatto trasformazione del soggiorno in camera e del corridoio in soggiorno); annessione di una porzione di pianerottolo condominiale. Quest'ultima difformità è ricorrente nel condominio. Si rileva però che i disegni allegati agli atti di fabbrica e consultati non riportano il timbro del Comune.

#### Regolarizzabili: parzialmente.

Presentazione di domanda edilizia in sanatoria, previo incarico ad un tecnico, per sanare parzialmente





la distribuzione interna. La realizzazione di un locale cieco non è sanabile, così come l'annessione di una porzione di pianerottolo.

Costi:

Approssimativamente si stima un costo di € 2.500 per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria comprensivo di costi professionali e sanzioni, oltre iva.

Note sulla conformità edilizia: **Unità immobiliare non conforme, parzialmente sanabile**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio e variante
In forza della delibera:	di C.C. n. 24 del 30 maggio 2016 C.C. n. 32 del 13 luglio 2017
Zona:	B2 - Edifici in linea con individuazione indici urbanistici di isolato
Norme tecniche di attuazione:	Art.15, Art.16 e Art.17 Norme PdR
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	<b>SI</b>

Descrizione: di cui al corpo **A) Abitazione di tipo economico [A3]**

**Appartamento al 5° piano senza ascensore, scala E, costituito da due locali, cucina, bagno e balcone.**

A parte di complesso condominiale costituito da cinque edifici, dei quali uno prospiciente lungo la Strada Rivoltana e quattro su via Dante. I quattro edifici hanno uguali caratteristiche edilizie e tipologiche, sono adiacenti l'uno all'altro così da comporre un unico blocco edilizio alto sei piani fuori terra e uno interrato. Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai in laterocemento, le coperture a falde inclinate rivestite in laterizio, le facciate rivestite in mattoni faccia a vista con marcapiano in pietra.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e sono previsti lavori per il distacco dall'utenza centralizzata dell'acqua e l'apertura di utenze private dedicate.

E' presente un impianto citofonico ma al momento dell'accesso per l'unità immobiliare in oggetto non era funzionante.

E' attualmente presente un servizio di portineria che però verrà sospeso.

L'appartamento oggetto di perizia è situato al quinto piano (sesto fuori terra) della scala "E". Dal corpo scale si accede all'appartamento in un disimpegno cieco che viene utilizzato come soggiorno e su quale affaccia la cucina, da qui si accede ad una camera (originariamente il soggiorno) e ad un secondo disimpegno che distribuisce alla seconda camera ed al bagno. Il bagno è di piccole dimensioni (circa m. 2 x1,40), è finestrato con affaccio sul balcone.

L'appartamento ha doppio affaccio a ovest (le camere) e a nord (il balcone). I locali hanno altezza netta di circa m. 3,00.

Le porte interne sono in tamburato di legno e vetro, le finestre hanno serramenti in pvc con doppio vetro e tapparelle in plastica. I caloriferi sono in ghisa, ad eccezione di uno scaldasalviette in alluminio in bagno. E'



presente una caldaia per riscaldamento e acqua calda posizionata sul balcone e funzionante al momento del sopralluogo. E' inoltre presente uno split per aria condizionata in cucina, con macchina sul balcone e impianto elettrico con canaline a vista.

Le pareti sono intonacate, finite al civile e tinteggiate.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia, ad eccezione di quello di raffrescamento e della modifica di quello di riscaldamento.

Descrizione: di cui al corpo B)

## Cantina

Al piano interrato, locale cantina identificato con il n. 101 e correttamente individuato dalla scheda catastale. Il locale ha forma regolare, dimensioni circa m. 1,20x3,20 h. m. 2,20 parzialmente ridotta dal passaggio di due condotte condominiali. Le finiture delle pareti sono al rustico e tinteggiate. La porta di accesso è in ferro.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1. di xxxxxxxxxxxx
2. di xxxxxxxxxxxx

Superficie complessiva di circa mq **61,00**

E' posto al piano: 5-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1955

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

### Stato di manutenzione generale:

L'appartamento si presenta in condizioni mediocri.

Le facciate dello stabile versano in discreto stato di manutenzione.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti.

Idraulico: Esiste l'impianto idraulico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti.

Riscaldamento: Esiste l'impianto di riscaldamento. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti.

Ascensori: L'immobile non dispone di ascensore.

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza: Superficie Esterna Lorda

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

Superficie Esterna Lorda - La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente.

La misurazione in mq. della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Tipologia superficie	Consistenza	D.P.R. 23 marzo 1998 n.138	Superficie commerciale
<u>Superficie principale</u>	54,00	100%	54,00



Balcone - fino a mq. 25	2,60	30%	0,78
Cantina	4,2	25%	1,05
<b>Tot. mq</b>	<b>61</b>		<b>56</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)****Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018

Zona: Segrate /PERIFERIA - IDROSCALO - NOVEGRO

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.150

Valore di mercato max (€/mq): 1.300

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.300

Valore di mercato max (€/mq): 1.650

**Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it**

Periodo: settembre 2019 Zona: Segrate-Novegro

Tipo di destinazione: residenziale Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)

Valore di mercato min (€/mq): 1.324

Valore di mercato max (€/mq): 1.656

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 16/09/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/75644290/>

Descrizione: A pochi passi da Milano, 2 Locali di mq 60 , composto da soggiorno molto luminoso, cucina con balcone, camera da letto e bagno. Cantina inclusa.

Indirizzo: Segrate – Via Dante n. 5

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 58.000,00  
pari a 1.036,00 Euro/mq**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 16/09/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/75644290/>

Descrizione: A pochi passi da Milano, 2 Locali di mq 60 circa, composto da soggiorno molto luminoso, cucina con balcone, camera da letto e bagno. Cantina inclusa. Piano alto senza ascensore

Indirizzo: Segrate – Via Dante n. 5

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 58.000,00  
pari a 1.036,00 Euro/mq**COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data rilevazione: 16/09/2019

Fonte di informazione: pubblicità immobiliare aste giudiziarie

Descrizione: SCALA E piano primo Pubblicato sul Portale il 15/03/2018 N° Procedura 1952/2008 due locali e servizi con cantina al piano interrato.

Indirizzo: Segrate – Via Dante n. 5

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: base asta € 45.000,00

pari a 882,00 Euro/mq

#### **COMPARATIVO 4**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 16/09/2019

Fonte di informazione: pubblicità immobiliare aste giudiziarie

Descrizione: SCALA E piano primo Pubblicato sul Portale il 15/03/2018 N° Procedura 1952/2008 due locali e servizi con cantina al piano interrato.

Indirizzo: Segrate – Via Dante n. 5

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: base asta € 45.000,00

pari a 882,00 Euro/mq

#### **COMPARATIVO 5**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 16/09/2019

Fonte di informazione: pubblicità immobiliare aste giudiziarie

Descrizione: SCALA D piano terzo Pubblicato sul Portale il 16/03/2018 N° Procedura 3896/2012 due locali e servizi oltre cantina.

Indirizzo: Segrate – Via Dante n. 5

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: base asta € 29.210,00

pari a 573,00 Euro/mq

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari).

Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata. I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

Nel caso specifico sono stati acquisiti anche i dati relativi a immobili posti in vendita tramite asta giudiziaria, dal momento che, essendo numerosi, influenzano significativamente il mercato locale.

#### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano territorio; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Uffici del registro; SUE; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari; documentazione condominiale; documentazione agli atti



**8.3 Valutazione corpi:****8.3.1 Confronto di mercato**

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2020 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione di 1.650 €/mq. Riparametrando con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia (si veda più avanti) si ottiene un prezzo al mq. di circa € 957,00 per complessivi € 54.000,00 circa.

<b>Coefficienti e punti di merito</b>	
descrizione	indice
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>	
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b> Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai prezari	0,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio</b>	
<b>Stato conservativo</b> Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-20,00
<b>Destinazione prevalente del fabbricato</b> Residenziale	0,00
<b>Altro</b> morosità	-5,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Unità</b>	
<b>Livello manutentivo complessivo</b>	-5,00
<b>Piano</b> Ultimo senza ascensore	-10,00
<b>Impianti</b> Non revisionati	-2,00
<b>Spazi interni</b> Normali	0,00
	<b>-42,00</b>
	<b>58%</b>

Si rilevano inoltre le compravendite intervenute recentemente nel medesimo complesso immobiliare osservando l'esistenza di un mercato attivo, in particolare viene acquisito un prezzo di aggiudicazione di € 70.900,00 per un'asta tenutasi nel 2021 per un immobile posto ad un piano basso. Si riparametra quindi il prezzo più sopra calcolato, tenuto conto delle condizioni specifiche dell'unità oggetto di valutazione, con riferimento soprattutto al piano e alla mancanza di ascensore e si stima quindi il valore del bene in € 58.000

**Riepilogo:**

	<i>consistenza</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	61 mq	56 mq	€ 58.000,00	€ 58.000,00

**8.4 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% )	€ 2.900,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 50.100,00  
arrotondamento: - € 100,00

**Prezzo base d'asta dell'intero nello stato di "libero": € 50.000,00**

#### Allegati

- A. Copia atto di provenienza
  - B. Documentazione ipocatastale aggiornata
  - C. Fotografie interno – esterno
  - D. Pianta - scheda catastale
  - E. Documentazione edilizia
  - F. Valutazione del bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopoi) e Borsinoimmobiliare
  - G. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
  - H. Documentazione condominiale
  - I. Dichiarazione di invio della relazione
- \*\*\*\*\*

La presente valutazione e in generale la relazione peritale, prescinde da qualsivoglia onere o servitù, peso, gravame, ipoteca qui non espressamente menzionato ed è riferita a data corrente.

#### Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 14 pagine più allegati.

Data  
11/02/2020  
-----

Aggiornamento del solo prezzo base d'asta  
Data  
15/07/2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sabrina Greco**

