

sabrina greco architetto

c 347 3196473 PEC greco.9324@oamilano.it e sabrinagreco.arch@gmail.com
milano . via dante chiasserini 68
Ordine degli Architetti di Milano 9324 Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano 10025



TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.

Dr.ssa BORONI

RGE

3564/2010

Vertenza promossa da

Meliorbanca S.p.a
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro

Sig.ri
[REDACTED]
CF [REDACTED]
[REDACTED]
CF [REDACTED]

C.T.U.

arch. Sabrina Greco

RELAZIONE DI STIMA

e

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

dicembre 2011

INDICE

L	Bene oggetto di pignoramento	p. 2
L	Premessa e quesito	p. 2
L	Svolgimento operazioni peritali	p. 4
L	Accesso. Quesito 1	p. 5
L	Identificazione catastale. Quesito 2	p. 5
L	Pignoramento. Quesito 2	p. 6
L	Atto di provenienza. Quesito 2	p. 6
L	Descrizione del bene. Quesito 3	p. 7
L	Possesso dell'immobile. Quesito 4	p. 8
L	Formalità a carico dell'acquirente. Quesito 5	p. 8
L	Formalità che saranno cancellate. Quesito 6	p. 8
L	Regolarità edilizia. Quesito 7	p. 9
L	Certificazioni. Quesito 8	p. 9
L	Valore dell'immobile. Quesito 9	p. 10
L	Conclusione peritale	p. 13
L	Allegati alla relazione	p. 14

BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di Segrate (Mi), appartamento in frazione Redecesio, via Trento già via Redecesio 19

a parte di palazzina di tre piani fuori terra:

- Un'unità immobiliare urbana ad uso abitazione posta al piano rialzato, composta da due locali con angolo cottura e servizio igienico, oltre vano cantina.

Il tutto attualmente censito presso il NCEU, Comune di Segrate, al foglio 28 part. 93 sub. 701 – piano T-S1 – cat. A/4 – cl. 3 – consistenza vani 3,5 – R.C. € 207,87

PREMESSA E QUESITO

La sottoscritta arch. Sabrina Greco, con studio a Milano in via Dante Chiasserini 68, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, che ha prestato giuramento in data 09 novembre 2011, visti gli atti ed i documenti di causa, avuto accesso all'Agenzia del Territorio e agli uffici del Comune di Segrate, effettuati gli opportuni sopralluoghi ed indagini e avendo avuto accesso all'immobile oggetto di causa, redige la presente relazione tecnica in ordine all'incarico assegnatogli dall'III.mo Sig. G. E. che si riporta qui di seguito:

PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati nel presente procedimento ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore. PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti

(luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali: riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando in tal caso i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali sono gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del bene;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione –se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.)
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.
Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
8. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
9. Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Atti e documenti del procedimento esaminati dalla sottoscritta ctu:

- Atto di pignoramento immobiliare
- Documentazione ipo-catastale
 - Duplo trascrizione pignoramento
 - Certificati storici ventennali attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
 - Certificati storici NCEU
 - Estratto di mappa

Inoltre la sottoscritta espletava le seguenti operazioni:

- Nella data del 20 novembre contattava l'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano per verificare l'attuale luogo di residenza dei debitori esegutati. Constatava quindi il nuovo indirizzo del sig. [REDACTED] in Milano dal 25/03/2010. [REDACTED] Non era invece possibile procedere all'ispezione per [REDACTED] che però in seguito risultava occupare l'immobile oggetto di esecuzione a Segrate, via Trento 19.
- In data 21 novembre 2011 inviava comunicazione di avvio delle operazioni peritali al precedente e ai debitori esegutati mediante raccomandate a/r inoltrate all'indirizzo dell'immobile pignorato, al nuovo indirizzo di residenza [REDACTED], all'indirizzo di residenza in atti ([REDACTED]). In seguito la sottoscritta riceveva la cartolina di ritorno della prima raccomandata.
- In data 21 novembre reperiva l'atto di provenienza
- In data del 24 novembre 2011 effettuava visure catastali ed ipotecarie presso l'Ufficio del Territorio di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare – Milano 2 e Catasto Fabbricati, per aggiornare la documentazione in atti, acquisire la planimetria dell'unità immobiliare e verificare eventuali variazioni intervenute
- In data 3 dicembre effettuava regolare accesso all'immobile oggetto di perizia.
- Nella date del 16, 20 e 28 dicembre contattava il rag. Antonio Gigliotti, amministratore del condominio di via Trento 19 e reperiva la documentazione condominiale
- Nelle date del 19, 21 e 29 novembre contattava e accedeva all'Archivio del Comune di Segrate e per verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile

RISPOSTE AI QUESITI

- 1.** In data 03 dicembre 2011 eseguiva regolare accesso all'immobile alla presenza della debitrice esecutata, [REDACTED]. Non era presente il sig. [REDACTED] quale, la sig.ra [REDACTED] diceva di non avere più notizie.
- 2.** *I) identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali*
II) riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene
III) indichi inoltre quali sono gli estremi dell'atto di provenienza

I) Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento

Proprietà (nella misura di ½ ciascuno) del sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e della sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] entrambi residenti in [REDACTED], dell'immobile sito in Segrate (MI), frazione Redecesio, via Trento già via Redecesio n. 19/2.

- appartamento posto al piano rialzato composto di due locali più servizi, con annesso un vano di cantina al piano cantinato.

Il tutto censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Segrate, come di seguito indicato:

Foglio 28, mappale 93, sub. 701, via Pier Redecesio n. 19, piano T-S1, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, r.c. Euro 207,87

nota del ctu

- A seguito di verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, in data 21.11.2011 il sig. [REDACTED] risulta residente in via [REDACTED] mentre la sig.ra [REDACTED] risiede nell'immobile oggetto di pignoramento.

Descrizione del bene secondo le risultanze dei vigenti registri catastali:

Comune di Segrate

intestatario:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] proprietà per ½
- [REDACTED] nata in [REDACTED] [REDACTED] proprietà per ½

foglio	particella	sub.	categoria	cl	consistenza	rendita
28	93	701	A/4	3	3,5 vani	€ 207,87

Via Per Redecesio n.19 piano T-S1

Confini dell'appartamento

da nord in senso anti orario: via Trento, via Trento, piazzale Chiesa, corpo scale comune e altra proprietà

Confini della cantina

altra proprietà, corridoio, altra proprietà, terrapieno

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento

L'indirizzo dell'immobile riportato nella visura catastale è via "Redecesio" oppure via "Per Redecesio" e non via "Pier Redecesio" come indicato nell'atto di pignoramento.

II) Estremi dell'atto di pignoramento

Atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di MILANO, circoscrizione di MILANO 2, in data 12/01/2011 ai nn. gen. 2293 part.1276, Tribunale di Milano, grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare.

A favore [redacted] cf [redacted]

Contro - [redacted]

nato in [redacted]

per la quota di 1/2

- [redacted]

nata in [redacted]

per la quota di 1/2

III) Estremi dell'atto di provenienza (si veda all. f)

L'immobile attualmente di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei sigg. [redacted]

[redacted] -come anzi identificati- risulta pervenuto come segue:

- in forza di atto di compravendita in data 23.02.2006 per dott. Aurelio Gavazzi Notaio in Cologno Monzese, rep. nn. 265057/30523, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13/03/2006 ai nn. gen 37166 part 18645 a favore di [redacted], [redacted] per la quota di 1/2 e di [redacted] per la quota di 1/2 e contro [redacted] cf [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2.

3. Fornire una sommaria descrizione del bene (si veda all. c)

L'immobile oggetto di perizia fa parte di una palazzina di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, costruita alla fine degli anni Cinquanta in località Redecesio di Segrate.

Redecesio, situato a ovest di Segrate Centro e a sud di Lavanderie, è un piccolo quartiere di impianto rurale quasi totalmente residenziale; vi si trova una scuola elementare e la chiesa oltre che un laghetto.

Attraverso la grande Via Rubattino è collegato direttamente con Milano ed è presente una linea di autobus che collega Lambrate FS M2-Redecesio-Segrate.

La palazzina è di tipo economico e ha ingresso e prospetto principale verso sud, sulla Piazza della Chiesa di S. Ambrogio, e due fronti secondari che affacciano lungo via Trento a ovest e a nord; verso est invece aderisce ad un altro immobile.

La copertura è a falde, la struttura in cemento armato e la facciata rivestita con materiale ceramico. I pluviali sono esterni e gli infissi oscurati da tapparelle.

Il riscaldamento di ogni unità immobiliare è autonomo ed è presente un impianto citofonico funzionante. Non sono presenti portineria e ascensore.

L'appartamento

L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano rialzato, sul lato occidentale della palazzina.

Si compone di due locali oltre servizi e affaccia su tre lati. Un primo locale di circa 20 mq. con cucina a vista e affaccio verso sud sulla piazza della Chiesa; una camera di quasi 17 mq, con affaccio su via Trento a ovest; antibagno e bagno di circa 7 mq con affaccio su via Trento a nord.

L'illuminazione è buona in tutti gli ambienti, i serramenti sono in alluminio e non presentano alterazioni. Le aperture sono protette da inferriate. I pavimenti di tutti i locali sono rivestiti con piastrelle di ceramica. E' presente un impianto di raffrescamento.

Lo stato manutentivo è buono, anche se l'appartamento non è stato ristrutturato di recente.

Sono presenti contenute tracce di umidità nel bagno, in prossimità del cassonetto della tapparella (facciata nord).

La caldaietta per riscaldamento e acqua calda è posizionata in ingresso, con scarico in canna fumaria. E' stata regolarmente installata nel 1999 (marca Ocean) e mai revisionata.

All'appartamento è abbinato un locale cantina seminterrato, alto m. 2,20 e illuminato da finestra.

Si rilevano delle discrepanze nella distribuzione interna, relative alla posizione di un tavolato, tra la pianta depositata presso il NCEU e l'attuale stato dei luoghi.

4. Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione –se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione

Al momento l'appartamento è occupato dalla sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata, e dalla figlia.

5. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Dai documenti in atti e dalla documentazione raccolta e allegata, a cui si fa riferimento, non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene che possano ricadere sull'acquirente,

- ad eccezione della discrepanza tra planimetria catastale e stato dei luoghi rilevato in sede peritale. La discrepanza è relativa alla giacitura del tavolato divisorio tra i due ambienti principali ed è sanabile presentando, tramite tecnico abilitato, la relativa documentazione al Comune di Segrate e aggiornando la scheda catastale. Si ipotizza un costo approssimativo per spese e prestazione professionale di circa € 1100.

6. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Secondo i "certificati storici ventennali attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e i certificati storici NCEU" in atti e con aggiornamento del ctu alla data del 23.11.2011 (all. a), presso la Agenzia del Territorio di Milano l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

• **ipoteca volontaria**

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED])
[REDACTED]

Concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 30.

Iscritta (in forza di atto del 23.02.2006 per Dott. Aurelio Gavazzi, rep. nn. 265058/30524) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13/03/2006 ai numeri 37167 RG / 8553 RP, per la complessiva somma di € 150.000,00. Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

- Nota del ctu: Trattasi di ipoteca a favore di creditore precedente.

• **Pignoramento**

A favore

Contro

nato in

per la quota di 1/2

nata in

per la quota di 1/2

Atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di MILANO, circoscrizione di MILANO 2, in data 12/01/2011 ai nn. gen. 2293 part.1276, Tribunale di Milano,
grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

7. ***Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene*** (all h.)

- Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.
Più precisamente è stato edificato in forza di "Nulla osta per esecuzione lavori edili" rilasciato dal Comune di Segrate in data 12 marzo 1958, pratica n. 3/1958
- In data 4 maggio 1959 il Comune di Segrate ha rilasciato la "Autorizzazione di abitabilità" dello stabile, fascicolo n. 3/1958

8. ***Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:***

a) della certificazione energetica

Il Condominio non ha deliberato di effettuare a livello condominiale la certificazione energetica, ai sensi dei D.Lgs n. 192/05 e n. 311/06 e del DM 19 febbraio 2007 come modificato dal DM 26 ottobre 2007 e coordinato col DM 7 aprile 2008.

Dato che l'attestato di certificazione energetica ai sensi degli art. 9.2 lett. f e 9.4 del DGR 22 dicembre 2008 n.VIII/8745 (Bur Regione Lombardia 15.01.2009) va allegato agli atti di compra-vendita, si stima un costo per la redazione da parte di professionista abilitato di € 400.

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti

- per quanto attiene al Condominio si allega (all. I) la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico emessa ai sensi della L 46/90 in data 17.01.1995

- per quanto attiene all'appartamento è stato possibile acquisire solo per la caldaia (acqua sanitaria e riscaldamento) il "Rapporto di controllo tecnico e manutenzione per impianto termico di potenza inferiore a 35 kw", emesso in data 25.10.2006 (all. I).

9. Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.

Metodologia di stima

Giuste le premesse formulate, la valutazione del bene viene eseguita seguendo il metodo sintetico - comparativo, con riferimento a valori di mercato riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione.

Superficie commerciale

La superficie commerciale viene calcolata sulla base del rilievo geometrico effettuato dal Ctu e riparametrata come segue: 100% della superficie calpestabile più 100% della superficie dei muri (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, la superficie viene computata al 50%). La somma delle superfici dei muri non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.

Superficie commerciale Abitazione **sup. 50 mq ca.**

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
<u>Superficie principale</u> 100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisorii interni più 50% superfici portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi) La somma delle superfici dei muri così computata non potrà superare il 10% della superficie calpestabile	48,32	100%	48,32
<u>Vano cantina o solaio</u>	8	20%	1,6
totale			49,92

Descrizione dei parametri e dei coefficienti correttivi

Si assume quale parametro di riferimento il costo al metro quadro calcolato sulla media dei venduto nella zona di appartenenza dell'immobile, per immobili con caratteristiche analoghe.

Tale parametro viene ragguagliato con coefficienti di apprezzamento e di deprezzamento applicabili all'immobile al fine di ottenere il più probabile valore venale attuale.

Il coefficiente che modifica il prezzo base è definito da una serie di valutazioni sul grado di finitura, sullo stato di manutenzione e di conservazione, sulla distribuzione più o meno razionale degli elementi (incidenza dei corridoi, dei disimpegni, dei ripostigli e degli spazi connettivi in genere a fronte dei vani effettivamente fruibili), la posizione dell'unità immobiliare rispetto al suolo, l'orientamento, l'affaccio, la luminosità dei locali.

I criteri che hanno portato alla determinazione di tali coefficienti sono molteplici, variamente motivabili e tengono conto delle caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle

infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

In particolare:

- Il coefficiente di finitura e manutenzione è riferito sia all'intero stabile, sia all'appartamento. Si è tenuto conto dello stabile che, anche se in buone condizioni, non è nuovo e presenta finiture di tipo economico.

- In merito al coefficiente di piano si valutano i vantaggi o meno dati dall'ubicazione in altezza sia di per se, sia per confronto con la situazione all'intorno, si considerano quindi aspetti relativi alla comodità di accesso, luminosità, effetto di rappresentanza, rumorosità, soggezione ai venti, sicurezza. Nel caso specifico l'immobile è situato al piano rialzato. Si presenta quindi sia un problema di sicurezza che di privacy.

- In merito ai coefficienti di orientamento e di esposizione, riguardante i maggiori o minori benefici che derivano all'appartamento dalla presenza o meno di un doppio affaccio e ad un ambiente rispetto ad altri dall'apertura su una facciata piuttosto che su un'altra dell'edificio; va rilevato che i diversi benefici sono condizionati dalla situazione esterna in cui avvengono gli affacci. Nella fattispecie l'alloggio ha tre diversi affacci e un buon riscontro d'aria.

Si considerano inoltre i vantaggi e gli svantaggi che ad un dato ambiente derivano dalla sua posizione rispetto ai punti cardinali, nel caso specifico l'apertura a sud favorisce l'illuminazione naturale.

- In merito al coefficiente impianti è stata valutata l'incidenza sulla commerciabilità dell'unità immobiliare per un verso dell'impianto di raffrescamento, per altro della caldaia mai revisionata.

- In merito al coefficiente di funzionalità si considera la disposizione dei locali in rapporto alla razionalità d'uso, per esempio rilevando l'incidenza della superficie destinata alla distribuzione (corridoi) rispetto alla superficie complessiva. Nel caso specifico la distribuzione è razionale e non ci sono spazi inutilizzati.

Coefficienti e punti di merito	
descrizione	indice
Piano	
Piano rialzato	0,85
Grado di finitura e di manutenzione	
Edificio	0,9
Appartamento	1
Orientamento/luminosità	
affaccio a sud	1,05

Esposizione	
Esposizione su piazza silenziosa	1,05
Esposizione su più lati	1,05
Taglio abitazione	
funzionalità (distribuzione interna)	1,1
Impianti	
Climatizzazione	1,05
Caldaietta	0,98
Riscaldamento autonomo	1,05
tot	10,08
Coefficiente di ragguaglio	101%

Valore ordinario dell'immobile

I valori praticati nel Comune di Segrate, nella zona di Redecesio, per edifici civili residenziali, oscillano tra i 1.600 e i 2.250€/mq. con una quotazione media di € 1.925, come meglio precisato di seguito.

Si fa riferimento a valori d'immobili recenti dato che l'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione. Tale parametro è poi ragguagliato applicando i coefficienti correttivi.

AGENZIA DEL TERRITORIO

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 1

Provincia di Milano - Comune di Segrate

Fascia/zona: Semicentrale/B - LAVANDERIE, REDECESIO

Codice di zona: C4; Microzona catastale n.: 14;

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili NORMALE		1.600	1.800

BORSA IMMOBILIARE DI MILANO

Listino F.I.M.A.A.

Rilevazione dei prezzi degli immobili. 1° semestre 2011 n. 39

Provincia di Milano Comune di Segrate

Zona Periferia

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Appartamenti recenti entro 35 anni		1.900	2.250

OPERATORI DI ZONA

Si rilevano inoltre i prezzi applicati da operatori di zona, che in genere hanno conoscenza dello stabile ed esperienze recenti sul venduto. Nel caso in esame non ci sono dati sul venduto nei

medesimo immobile, ma comunque il mercato della zona per appartamenti con caratteristiche analoghe oscilla tra i 2.100 ed i 1.700 €/mq, sono quindi grossomodo confermati i dati dei listini ufficiali.

Si calcola quindi il seguente valore medio per mq.: $(1.600+2.250)/2 = 1.925 \text{ €/mq}$

Ed il seguente Valore ordinario dell'immobile: $V_o = 1.925 \text{ €/mq} \times 50\text{mq} = \text{€ } 96.250,00$

Prezzo ragguagliato applicando il coefficiente di merito

$\text{€ } 96.250,00 \times 1,10 = \text{€ } 105.875$

Al prezzo stimato si sottraggono le spese previste di € 1.100, per la regolarizzazione della documentazione catastale ed edilizia:

$\text{€ } 105.875 - \text{€ } 1.100 = 104.775$ arrotondabile a € 105.000

Per l'immobile occupato al prezzo stimato si applica un coefficiente di riduzione del 20%

Conclusione peritale

Quindi il sottoscritto perito, tenuto conto delle descrizioni e dei conteggi che precedono, considerando i prezzi al venduto rilevati in zona, la posizione dell'immobile ed il suo stato edilizio, stima come segue il valore dell'immobile

Abitazione libera	ca mq. 50	A corpo euro 105.000
Abitazione occupata	ca mq. 50	A corpo euro 84.000

Si richiama inoltre quanto segue:

- per la redazione del Certificato Energetico si stima una spesa di € 400

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

Allegati alla relazione:

- a) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie
- b) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- c) Fotografie interno – esterno e pianta
- d) Avviso di ricevimento comunicazione
- e) Documentazione ipocatastale aggiornata

- f) copia Atto di provenienza
- g) copia Regolamento di condominio e documentazione condominio
- h) Regolarità edilizia
- i) Certificazione impianti
- j) Certificato di residenza

inoltre

- k) Attestazione dell'avvenuto invio della perizia al debitore ed ai creditori
- l) Copia della perizia
- m) Copia della perizia su supporto informatico
- n) Nota onorario e rimborso spese dell'esperto
- o) Restituzione documentazione agli atti

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

Milano, 31 dicembre 2011

Genosservanza
Arch. Sabrina Greco
9324
architetto
SABRINA
GRECO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
Sabrina Greco