

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario S.p.a.**



N° Gen. Rep. **2454/2011 + 2310/2012**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
11-12-2015

Giudice delle **Dott. GIUSEPPE BLUMETTI**
esecuzioni:



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto Unico**

Esperto alla stima: **Ing. Maurizio Nobile**
Codice fiscale: NBLMRZ77P24H827X
Partita IVA:
Studio in: Via Milano 27 - 20067 Paullo
telefono: 0290636057
fax: 0290636057
email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it

RIEPILOGO

Dati catastali dell'immobile: CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di Segrate (Mi): Appartamento con cantina: foglio 6, particella 53, subalterno 502, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale 777,27 Euro, Residenza Parco, piano T-S1; Box: foglio 6, particella 53, subalterno 52, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita catastale 68,79 Euro, Via Fratelli Cervi, piano S1

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa: Trattasi di piena proprietà

Se l'immobile debba ritenersi libero od occupato: L'immobile è da ritenersi LIBERO.

Valore dell'immobile libero ed occupato:

Il Valore di stima del compendio immobiliare LIBERO è di 445.000 €.

Il Valore di stima del compendio immobiliare OCCUPATO è di 375.000 €.

Ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita: nulla da segnalare.

Il sottoscritto Maurizio Nobile, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano n.A24088, Certificatore Energetico Regione Lombardia n. 8083 e Consulente Tecnico del Giudice presso il Tribunale di Milano n. 12298, con studio in Paullo (MI) in Via Milano 27, è stato nominato lo scorso 18/08/2015 per la stima del compendio immobiliare situato nel **Comune di Segrate (Mi) in Via Fratelli Cervi - Residenza Parco** e ha prestato il giuramento di rito il 07/09/2015.

Si è programmato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 15/10/2015.

In tale occasione si è avuto accesso al bene pignorato.

Beni in **Segrate (Milano)**
Via Fratelli Cervi

Lotto: Unico

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: SIVAG non presente all'interno della procedura.

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Segrate (Milano), nel complesso residenziale denominato "Residenza Parco" situato in Via Fratelli Cervi, le seguenti unità immobiliari: **appartamento** posto al piano terreno costituito da quattro locali oltre cucina, servizi e balcone con annesso vano cantina al piano interrato; **box ad uso autorimessa** posto al piano seminterrato.

Identificativo corpo: Appartamento con cantina ed autorimessa.

**Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa [C6] sito in Segrate (Milano),
Via Fratelli Cervi - Residenza Parco**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

Appartamento con cantina: foglio 6, particella 53, subalterno 502, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale 777,27 Euro, Residenza Parco, piano T-S1

Box: foglio 6, particella 53, subalterno 52, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita catastale 68,79 Euro, Via Fratelli Cervi, piano S1

Confini:

APPARTAMENTO:

- A Nord: parti comuni
- A Est: giardino comune
- A Sud: appartamento di proprietà di terzi
- A Ovest: cortile comune

CANTINA:

- A Nord: cantina di terzi
- A Est: corridoio comune
- A Sud: cantina di terzi
- A Ovest: box di terzi

BOX:

- A Nord: box proprietà di terzi
- A Est: cantine di proprietà di terzi
- A Sud: box di proprietà di terzi
- A Ovest: cortile comune

Conformità catastale: si dichiara la conformità catastale

Al momento del sopralluogo, le planimetrie catastali risultano conformi allo stato di fatto dei luoghi. Dal punto di vista comunale, l'ultima situazione licenziata al Comune di Segrate per l'appartamento oggetto della presente perizia risulta essere ad uso ufficio. Pertanto, occorre computare gli oneri per il cambio di destinazione d'uso

	Oneri	
	I	II
Ufficio (m2)	71 €	60 €
Abitazione (m3)	23 €	26 €

h = 3,40 m

La superficie lorda di pavimento (s.l.p) nel caso in oggetto risulta essere di 130,51 mq mentre l'altezza è di 3,40 m.

Facendo le moltiplicazioni con i coefficienti per gli Oneri primari e secondari otteniamo la tabella successiva:

	Oneri	
	I	II
Ufficio (m2)	9.266,21 €	7.830,60 €
Abitazione (m3)	10.205,88 €	11.537,08 €
Differenza	939,67 €	3.706,48 €
Tot Oneri	4.646,16 €	

Tali Oneri vengono raddoppiati perché in Sanzione

Quindi $4.646,16 \text{ €} \times 2 = 9.292,30 \text{ €}$

Vanno poi aggiunti 2 marche da bollo da 16 € per la presentazione della pratica, Permesso di Costruire in Sanatoria per il Cambio di destinazione d'uso da ufficio ad appartamento e l'onorario di un Tecnico quantificabile in circa 1.500 €

Per la regolarizzazione della situazione comunale la quantificazione di spesa è di:

$9.292,30 \text{ €} + (2 \times 16 \text{ €}) + 1.500 \text{ €} = 10.824,30 \text{ €} \rightarrow$ circa 11.000 € (tale cifra è considerata e decurtata da valore finale del bene)

Oneri totali : € 11.000,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento con cantina ed autorimessa, sito all'interno del complesso immobiliare "Residenza Parco" in via Fratelli Cervi a Segrate

Tipologia zona: periferica

Caratteristiche zona: signorile

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria

Importanti centri limitrofi: Centro di Milano (9 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus 925 ATM (350 m), Fermata metropolitana Cascina Gobba MM2 (4 km), Stazione ferroviari di Milano Lambrate (6 km)

Servizi offerti dalla zona: Ospedale San Raffaele, farmacia, spazi verdi, centro sportivo, scuole, biblioteca, uffici comunali, banche, supermercato, negozi al dettaglio

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina ed autorimessa
Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa [C4] sito in Segrate (Milano)
LIBERO

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti si è accertato che NON risultano contratti di locazione in essere.

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 provvedimenti di assegnazione caso coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati o comunque non più produttivi:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a libro 77920 / 25290
192509 / 25290
sede in [redacted]

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a libro 102510 / 25291
102510 / 25291
sede in [redacted]

Dati precedenti relativi al corpo appartamento con cantina ed autorimessa:

Nel ventennio gli immobili sono stati venduti nelle forme oggetto delle seguenti iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a libro 77921 / 25291
77921 / 25291
[redacted]



Importo ipoteca lire 375.000.000 - Durata: 10 anni

- Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 19 ottobre 1992 al nn. 7792 / 17980, a favore di 

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto in data 24 luglio 2011 al nn. 84355 / 51136 a

- Pignoramento del 21 giugno 2012 repertorio n. 1294 - Tribunale di Milano, trascritto a Milano 2 in data 17 settembre 2012 al nn. 83744 /

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con confinamento ed autorimessa

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Per completezza è stata effettuata un'ulteriore ispezione ipocatastale dal 18 Settembre 2012 al 26 Ottobre 2015) ed è risultato che, ad oggi, gli immobili sopra descritti hanno, inoltre, formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole:

Atto notarile pubblico - Atto per causa di morte - Accettazione espressa di eredità del 25 settembre 2015 repertorio n.134831/40793 Notaio Frattasio Antonio con sede a Udine. . trascritto s Milano 2 in data 1 Ottobre 2015 al nn. 95297 / 62085


(quota di 1/3 per il diritto di proprietà)

Soggetti contra:

Ulteriori informazioni:

Il soggetto a favore risulta essere il 

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina ed autorimessa
Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa [C6] sito in Segrate (Milano)**

Spese medie annue di gestione condominiale: circa 3.600 Euro

Spese scadute: Come da estratto conto del condominio, amministrato dal Dott. Andrea Scoccimarro (con sede in Via Fortezza n.13 a Milano), l'ammontare delle spese condominiali scadute alla data del 20 Ottobre 2015 è pari ad Euro 22.386,32

Millesimi di proprietà: N.D

Attestato di Prestazione energetica: In base al cambio normativo in merito alla redazione di Attestato di Prestazione energetica si sta redigendo con il nuovo software.

Purtroppo i continui aggiornamenti e blocchi al portale www.cened.it non hanno permesso di redigere l'attestato di prestazione energetica contestualmente alla perizia.

Prima delle data di udienza verrà integrata la perizia con la nuova certificazione energetica.

Pertanto, l' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare in oggetto è stato eseguito dal sottoscritto acquisendo tutte le informazioni necessarie sia dall'amministratore che dal manutentore della centrale termica condominiale che dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario precedente:

[REDAZIONE]

in forza di atto in data 6 dicembre 1972 repertorio n. 11022 del Notaio Guido Roveda di Milano e trascritto a Milano 2 in data 4 maggio 1973 ai nn. 27524 / 23792 e in forza di atto in data 6 dicembre 1972 repertorio n. 11024 del Notaio Guido Roveda di Milano e trascritto a Milano 2 in data 4 maggio 1973 ai nn. 27920 / 24106

Titolare/Proprietario precedente:

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

denuncia di successione presentata a Latisana in data 17 maggio 2005 al n. 34/182/1 e successive in data 6 ottobre 2005 al n. 28/183/1 e in data 31 agosto 2007 al n. 89/188/1 e trascritte, relativamente ad altri immobili, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine)

Attuale Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina ed autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa [C6] sito in Segrate (Milano),
Via Fratelli Cervi – Residenza Parco
Identificativo: Pratica edilizia N.25/71**

[REDACTED] C.

denominato S1 in
Comune di Segrate, foglio 6, mappale 3
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio: in data 09/06/1971

Identificativo: Pratica edilizia N.81 /73

[REDACTED]

denominato S1 in
Comune di Segrate, foglio 6, mappale 3
Oggetto: variante
Rilascio: in data 05/10/1973

In data 04 Dicembre 1973 il Comune di Segrate (visti i verbali d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario Dott. Garlaschi Luigi in data 04/12/1973 e in data 04/10/1973) ha autorizzato l'abitabilità dell'edificio sopra

[REDACTED]

descritto (Autorizzazione di abitabilità pratica N. 27/71 del 04/12/1973)

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina ed autorimessa

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina ed autorimessa

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa [C6]

Strumento urbanistico vigente:

Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina ed autorimessa

Descrizione **Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa [C6]**
di cui al punto **Appartamento con cantina ed autorimessa**

In Comune di Segrate (Milano), nel complesso residenziale denominato "Residenza Parco" situato in Via Fratelli Cervi, le seguenti unità immobiliari: **appartamento** posto al piano terreno costituito da quattro locali oltre cucina, servizi e balcone con annesso vano cantina al piano interrato; **box ad uso autorimessa** posto al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

2. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **153.83**

E' posto al piano T-S1 (appartamento e cantina) e S1 (autorimessa)

L'edificio è stato costruito nel 1971

E' composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: nel complesso, appare in ottimo stato dal punto di vista manutentivo

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone <u>Note:</u> con vetro singolo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica (cucina e bagni); marmo (resto dell'appartamento) condizioni: buone
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: buone <u>Note:</u> con doppia serratura

Impianti:

Condizionamento	tipologia: elettrico diffusori: split
Citofonico	tipologia: audio
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V
Termico	tipologia: centralizzato diffusori: pannelli radianti a pavimento <u>Note:</u> il riscaldamento e l'ACS sono centralizzati e sono gestiti mediante centrale termica condominiale. Detto sistema di riscaldamento è abbinato a pannelli radianti a pavimento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	130,51	1,00	130,51
Balcone	sup reale lorda	17,88	0,33	5,90
Cantina	sup reale lorda	5,44	0,25	1,36
		153,83		137,77

Accessori:

Autorimessa (C/6) Identificato al Catasto Fabbricati:
Intestazione:

foglio 6, particella 53, subalterno 52, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita catastale 68,79 Euro, Via Fratelli Cervi, piano S1

Valore a corpo: € 20. 000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico. Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato in riferimento ai prezzi di immobili con analoghe caratteristiche correnti sulla piazza e applicando parametri correttivi relativi alla zona, alla vetustà e alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della valutazione. Come fonte di informazione si è utilizzato il Borsino immobiliare di Milano e Provincia (ultimo numero a disposizione), l'Agenzia del territorio per il comune di Segrate e l'ausilio di Agenzie Immobiliari nel comune stesso. Da tale ricerca risulta che i beni di analoghe caratteristiche hanno valori tra i 3.500 €/mq e 4.000 €/mq.

Si è ritenuto congruo prendere il valore medio di 3.750 €/mq.
L'autorimessa è stata valutata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

- Borsino immobiliare di Milano e Provincia
- Agenzia del territorio per il comune di Segrate
- Ausilio di Agenzie Immobiliari nel Comune stesso

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
	Appartamento con cantina ed autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2] + autorimessa [C6]	137,77 [A2] + [C6]	153,83 [A2] + [C6]	516.637,50 + 20.000	516.637,50 + 20.000
				536.637,50	536.637,50	

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 80.495,62
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 445.141,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di libero: (approssimazione per difetto)	€ 445.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di occupato: (abbattimento del 30% rispetto al prezzo base e approssimazione per difetto)	€ 375.000,00

Allegati

- ALLEGATO A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie
- ALLEGATO B - Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- ALLEGATO C - Fotografie esterne ed interne del bene, nonché relativa planimetria

Milano, 29 Ottobre 2015

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Nobile

