

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO SPA**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **265/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-01-2016ore 11:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

Esperto alla stima: **Cristina Marchesi**  
Codice fiscale: MRCCST69D44D612L  
Partita IVA: 04864750965  
Studio in: Via Palmieri 49 - Milano  
Telefono: 025656220 Fax: 0292853236 Cell: 3355873014  
Email: [cristinamarchesiarchitetto@gmail.com](mailto:cristinamarchesiarchitetto@gmail.com)  
Pec: [marchesi.14694@oamilano.it](mailto:marchesi.14694@oamilano.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Beni:** Via I Maggio, 2 - Segrate - (MI)

**Lotto Unico:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** foglio 22, particella 111, subalterno 1

**Corpo:** B

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** foglio 22, particella 111, subalterno 2

**Corpo:** C

**Categoria:** Posto auto [PA]

**Dati Catastali:** foglio 22, particella 121, subalterno 43

**Corpo:** D

**Categoria:** Posto auto [PA]

**Dati Catastali:** foglio 22, particella 121, subalterno 44

**Corpo:** E

**Categoria:** Posto auto [PA]

**Dati Catastali:** foglio 22, particella 121 subalterno 45

### 2. Stato di possesso

**Beni:** Via I Maggio, 2 - Segrate - (MI)

**Lotto Unico:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dall'esecutato

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato dall'esecutato

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato dall'esecutato

**Corpo:** D

**Possesso:** Occupato dall'esecutato

**Corpo:** E

**Possesso:** Occupato dall'esecutato

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

**Beni:** Via I Maggio, 2 - Segrate - (MI)

**Lotto Unico:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI



**Corpo: C**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**  
**Corpo: D**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**  
**Corpo: E**  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

#### 4. Creditori Iscritti

**Beni:** Via I Maggio, 2 - Segrate - (MI)

**Lotto Unico:** 001

**Corpo: A**

**Creditore Procedente:** INTESA SAN PAOLO SPA

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA

**Corpo: B**

**Creditore Procedente:** INTESA SAN PAOLO SPA

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA

**Creditori Iscritti:** BANCA INTESA

**Corpo: C**

**Creditore Procedente:** INTESA SAN PAOLO SPA

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA

**Corpo: D**

**Creditore Procedente:** INTESA SAN PAOLO SPA

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA

**Corpo: E**

**Creditore Procedente:** INTESA SAN PAOLO SPA

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via I Maggio, 2 - Segrate - (MI)

**Lotto Unico:** 001

**Corpo: A**

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: B**

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: C**

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: D**

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: E**

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via I Maggio, 2 - Segrate - (MI)

**Lotto Unico:** 001

**Corpo: A**



**Misure Penali:** /  
**Corpo:** B  
**Misure Penali:** /  
**Corpo:** C  
**Misure Penali:** /  
**Corpo:** D  
**Misure Penali:** /  
**Corpo:** E  
**Misure Penali:** /

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** Via I Maggio, 2 - Segrate - (MI)

**Lotto Unico:** 001  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** B  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** C  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** D  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** E  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Beni:** Via I Maggio, 2 - Segrate - (MI)

**Lotto Unico:** 001  
**Prezzo da libero:** € 854.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 683.200,00



Beni in **Segrate - (MI)**  
 Località/Frazione **Segrate - (MI)**  
 Via I Maggio, 2  
**LOTTO UNICO 001**

**Abitazione in Villini sub. 1 + Box sub. 2 del mapp. 111+ Posti auto subb. 43, 44 e 45 del mapp. 121**

**Premesse:**

il seguente rapporto di valutazione viene redatta attraverso l'utilizzo del redattore Efisystem in uso presso la sezione, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

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

Trattasi di Villa unifamiliare a destinazione residenziale (A/7) e Box (C/6) pertinenziale oltre a n. 3 Posti Auto scoperti (C/6) ubicati di fronte alla villa; pertanto si ritiene formare un **UNICO LOTTO.**

NOTE: gli immobili oggetto della presente risultano ancora catastalmente intestati alla IMMOBILIARE SITO DELLE CAVE S.R.L. da cui [redacted] esecuta [redacted] ha comprato con atto in data 17.05.2006, rep. 336050/73132, a rogito Dott. Pietro Sormani Notaio in Milano.

Osservazioni: si riporta che l'atto di compravendita risulta soggetto a condizione sospensiva per l'integrale pagamento del prezzo e trasferimento degli immobili senza vincoli precisando che successivamente a margine della formalità non risulta annotato avveramento della condizione sospensiva. (vedere punto 6)

**A Identificativo corpo: SUB. 1**

**Abitazione in villini [A7] sita in Via I Maggio, 2- Segrate (MI)**

Villetta unifamiliare su due piani fuori terra, oltre ai piani interrato e secondo sottotetto, con annesso giardino pertinenziale dotato di piscina, composta da ampio locale oltre portico e servizi a piano terra; da tre locali oltre a ripostiglio, servizi, balcone e terrazzo al piano primo; da locali sottotetto s.p.p. al piano secondo; da ampia cantina s.p.p. con zona cottura (nella quale sono stati ricavati altri due locali) e lavanderia al piano interrato; il tutto collegato da ascensore e scala interni.

Al piano terra si trova il box pertinenziale all'immobile (vedasi corpo B).

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato in Catasto come segue:**

**intestazione:**

IMMOBILIARE SITO DELLE CAVE S.R.L. con sede in MILANO per proprietà per 1000/1000;

**Descrizione:**



**Abitazione in villini: Fg. 22, Mapp. 111, sub. 1, Cat A/7; Classe 3, Consistenza vani 9, Sup. Catastale 287 mq - Totale escluse aree scoperte 287 mq; Rendita € 1.278,23 – VIA I MAGGIO N. 2; piano S1-T-1-2 edificio G.**

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 11/11/2005 n. 125844.1/2005 in atti dal 11/11/2005 (protocollo n. MI0754635) - Variazione di classamento;
- Costituzione del 11/11/2004 n. 8240.1/2004 in atti dal 11/11/2004 (protocollo n. MI 0731328) - Costituzione

**Coerenze dell'abitazione + box da nord in blocco unico come da scheda:**

Ragioni ai mappali 87, 108, 121, 112 e 94 del foglio 22, ancora ragioni al mappale 87 del foglio 22.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (18.11.2015) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 11/11/2004.

Le difformità consistono in:

- formazione di tavolati con relativi vani porta al piano interrato (locali cantina s.p.p.) per creazione di due locali;
- formazione di tavolato divisorio al piano sottotetto s.p.p.;
- formazione di serramenti al piano terra per chiusura zona portico;
- formazione di piccola tettoia in corrispondenza della facciata orientata a sud;
- mancato aggiornamento catastale a seguito del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria del 2008 per formazione di piscina;
- formazione di camino in muratura al P. Interrato;
- realizzazione di due wc del tipo sanitrit nei locali lavanderia/ripostiglio ai piani seminterrato e secondo sottotetto.

Precedenti identificativi: Terreno distinto al CT, in forza di variazione, frazionamento e t.m. 362103 in data 29/06/2004, al fg. 22 con : mapp. 111 are 13,80 ente urbano (ex parte mapp. 18 che comprende mapp. 15, mapp. 88, mapp. 92, mapp. 95, mapp. 98, mapp. 99, mapp. 104 e acque)

*(All. N.3: ultima scheda catastale in atti presentata in data 11.11.2004, visura catastale, estratto di mappa)*

**B. Identificativo corpo: SUB. 2 box**

**Box [C6] sito in Via I Maggio, 2- Segrate (MI)**

Box ad uso autorimessa privata al piano terra pertinenziale all'immobile al punto A.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato in Catasto come segue:**

**intestazione:**



IMMOBILIARE SITO DELLE CAVE S.R.L. con sede in MILANO per proprietà per 1000/1000;

**Descrizione:**

**Box: Fg. 22, Mapp. 111, sub. 2,** Cat C/6; classe 4, consistenza 56 mq; rendita € 214,02 – VIA I MAGGIO N. 2; piano T edificio G.

Dati derivanti da:

- Variazione nel Classamento del 11/11/2005 n. 125844.1/2005 in atti dal 11/11/2005 (protocollo n. MI0754635) Variazione di Classamento;
- Costituzione del 11/11/2004 n. 8240.1/2004 in atti dal 11/11/2004 (protocollo n. MI0731328) Costituzione;

**Coerenze dell'abitazione + box da nord in blocco unico come da scheda:**

Ragioni ai mappali 87, 108, 121, 112 e 94 del foglio 22, ancora ragioni al mappale 87 del foglio 22.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (18.11.2015) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 11/11/2004.

Precedenti identificativi: Terreno distinto al CT, in forza di variazione, frazionamento e t.m. 362103 in data 29/06/2004, al fg. 22 con : mapp. 111 are 13,80 ente urbano (ex parte mapp. 18 che comprende mapp. 15, mapp. 88, mapp. 92, mapp. 95, mapp. 98, mapp. 99, mapp. 104 e acque)

(All. N.3: ultima scheda catastale in atti presentata in data 11/11/2004, visura catastale, estratto di mappa)

NOTE: il villino con giardino, piscina e box insistono su area di cui al Catasto terreni al FG. 22, mappale 111 di aree 13.80, ente urbano

**c. Identificativo corpo: MAPP. 121-SUB. 43 posto auto**

**Posto auto [C6] sito in Via I Maggio, 2- Segrate (MI)**

Posto auto scoperto a piano terra distinto con il n. 110

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **12.00** circa.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato in Catasto come segue:**

**intestazione:**

IMMOBILIARE SITO DELLE CAVE S.R.L. con sede in MILANO per proprietà per 1000/1000;

**Descrizione:**

**Box: Fg. 22, Mapp. 121, sub. 43,** Cat C/6; classe 2, consistenza 12 mq; rendita € 33,47 – VIA I MAGGIO N. 2; piano T.

Dati derivanti da:



- Variazione nel classamento del 11/11/2005 n. 125844.1/2005 in atti dal 11/11/2005 (protocollo n. MI0754635) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
- Costituzione del 11/11/2004 n. 8240.1/2004 in atti dal 11/11/2004 (protocollo n. MI0731328) Costituzione;

**Coerenze del posto auto da nord in blocco unico:**

Posto auto sub. 44, ragioni al mappale 108 del fg. 22, posto auto sub. 42, corsia comune di passaggio.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (18.11.2015) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 11/11/2004.

Precedenti identificativi: autorimesse al piano terra edificate sul terreno distinto al CT, in forza di variazione, frazionamento e t.m. 362103 in data 29/06/2004, al fg. 22 con: mapp. 121 di mq. 2150 (ex parte mapp. 18 che comprende mapp. 15, mapp. 88, mapp. 92, mapp. 95, mapp. 98, mapp. 99, mapp. 104 e acque).

*(All. N.3: ultima scheda catastale in atti presentata in data 11/11/2004, visura catastale, estratto di mappa)*

**D. Identificativo corpo: MAPP. 121-SUB. 44 posto auto**

**Posto auto [C6] sito in Via I Maggio, 2- Segrate (MI)**

Posto auto scoperto a piano terra distinto con il n. 111

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **12.00** circa.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato in Catasto come segue:**

**intestazione:**

IMMOBILIARE SITO DELLE CAVE S.R.L. con sede in MILANO per proprietà per 1000/1000;

**Descrizione:**

**Box: Fg. 22, Mapp. 121, sub. 44**, Cat C/6; classe 2, consistenza 12 mq; rendita € 33,47 – VIA I MAGGIO N. 2; piano T.

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 11/11/2005 n. 125844.1/2005 in atti dal 11/11/2005 (protocollo n. MI0754635) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
- Costituzione del 11/11/2004 n. 8240.1/2004 in atti dal 11/11/2004 (protocollo n. MI0731328) Costituzione;

**Coerenze del posto auto da nord in blocco unico:**

Posto auto sub. 45, ragioni al mappale 108 del fg. 22, posto auto sub. 43, corsia comune di passaggio.

Salvo errori e come meglio in fatto.





**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (18.11.2015) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 11/11/2004.

Precedenti identificativi: autorimesse al piano terra edificate sul terreno distinto al CT, in forza di variazione, frazionamento e t.m. 362103 in data 29/06/2004, al fg. 22 con: mapp. 121 di mq. 2150 (ex parte mapp. 18 che comprende mapp. 15, mapp. 88, mapp. 92, mapp. 95, mapp. 98, mapp. 99, mapp. 104 e acque).

(All. N.3: ultima scheda catastale in atti presentata in data 11/11/2004, visura catastale, estratto di mappa)

**E. Identificativo corpo: MAPP. 121-SUB. 45 posto auto****Posto auto [C6] sito in Via I Maggio, 2- Segrate (MI)**

Posto auto scoperto a piano terra distinto con il n. 112

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato in Catasto come segue:****infestazione:**

IMMOBILIARE SITO DELLE CAVE S.R.L. con sede in MILANO per proprietà per 1000/1000;

**Descrizione:**

**Box: Fg. 22, Mapp. 121, sub. 45, Cat C/6; classe 2, consistenza 12 mq; rendita € 33,47 – VIA I MAGGIO N. 2; piano T.**

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 11/11/2005 n. 125844.1/2005 in atti dal 11/11/2005 (protocollo n. MI0754635) Variazione Di Classamento;
- Costituzione del 11/11/2004 n. 8240.1/2004 in atti dal 11/11/2004 (protocollo n. MI0731328) Costituzione;

**Coerenze del posto auto da nord in blocco unico:**

Ragioni ai mappali 111 e 108 del fg. 22, posto auto sub. 44, corsia comune di passaggio. Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (18.11.2015) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 11/11/2004.

Precedenti identificativi: autorimesse al piano terra edificate sul terreno distinto al CT, in forza di variazione, frazionamento e t.m. 362103 in data 29/06/2004, al fg. 22 con: mapp. 121 di mq. 2150 (ex parte mapp. 18 che comprende mapp. 15, mapp. 88, mapp. 92, mapp. 95, mapp. 98, mapp. 99, mapp. 104 e acque).

(All. N.3: ultima scheda catastale in atti presentata in data 11/11/2004, visura catastale, estratto di mappa)



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

**Caratteristiche zona:** centrale esclusiva

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale, nel quartiere di Segrate centro.

**Principali collegamenti pubblici:** Il territorio di Segrate è attraversato in direzione est-ovest dal tracciato della ex-S.P. 103 "Cassanese" e della S.P. 14 "Rivoltana" ed in direzione nord-sud dalla S.P. 160 "Mirazzano-Vimodrone". La stazione di Segrate è stata inaugurata nel maggio 2003 nell'ambito dei lavori di quadruplicamento della tratta Milano-Treviglio della ferrovia Milano-Venezia. La fermata è servita dalle linee S5 e S6 del servizio ferroviario suburbano di Milano. Il comune di Segrate è attraversato da diverse corse di trasporto su gomma gestite dalla società ATM (Linee 39,55, 73, 923, 924, 925), dalla società STAR Lodi (linea 965) e dalla società Milano Sud Est trasporti (linea Z402).

**Servizi offerti dalla zona:** buona la presenza di scuole, luoghi di culto e zone a verde nelle vicinanze; scarsa la presenza di negozi commerciali nelle immediate vicinanze.

**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativi corpo A+B+C+D+E:**

**Abitazione in villini [A3] + Box [C6] + N. 3 Posti auto [C6] siti in Segrate (MI), Via I Maggio, 2.**

A seguito di avviso conferimento incarico con data del sopralluogo agli immobili inviata a mezzo RR1 e posta ordinaria, seguito da successivi contatti telefonici, in data 18 novembre 2015, la sottoscritta si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

I beni, al momento del sopralluogo, sono risultati occupati da [REDACTED] e dalla sua famiglia composta da [REDACTED].

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 19/11/2015, ha appurato che non risultano in essere contratti di locazione per i beni in oggetto, a nome del debitore quale Dante Causa.

*(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5)*

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobili, alle date del 22/10/2015 e del 17/12/2015, si rileva quanto segue:

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

**Dati relativi ai corpi: Abitazione in villini sub. 1 + Box sub. 2 (mapp. 111) + n. 3 Posti auto subb. 43, 44 e 45 (mapp.121)**

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:

Si riporta Convenzione Urbanistica (Cessione di Diritti Reali a titolo gratuito) stipulata tra il Comune di Segrate e la Fondazione "Causa Pia d'Adda Ente Morale", in data 19/12/2001 n. 148235 di repertorio e **trascritto a Milano 2 in data 10/01/2002 ai nn. 3004/1940**, sottoscritto dalla Fondazione "Causa Pia d'Adda Ente Morale" a favore del Comune di Segrate per l'attuazione di Progetto di Piano Esecutivo n. 27 localizzato in Segrate tra la Via I Maggio e la Via XXV Aprile. (all. N. 2 nota di trascrizione)

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

**Dati relativi ai corpi: Abitazione in villini sub. 1 + Box sub. 2 (mapp. 111) + n. 3 Posti auto subb. 43, 44 e 45 (mapp.121)**

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Iscrizione a Milano 2 in data 16/04/2012 ai nn. 38210/6261:** relativa ad Ipoteca Giudiziale – derivante da Decreto Ingiuntivo, costituita con atto in data 29.03.2012 rep. N. 17700 a favore di **BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA** con sede in MILANO (MI), cf. 03910420961, a carico **esec** per la quota di 1/1, per una somma Complessiva di Euro 210.990,13 di cui Euro 210.990,13 per Capitale, tasso interesse annuo -, gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati;

**Iscrizione:** in data 16/08/2004 ai nn. 123552/29722 relativa ad Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato costituita con atto in data 02/08/2004 rep. N. 306320 a favore di **BANCA INTESA SPA** con sede in MILANO (MI), cf. 00799960158, contro **IMMOBILIARE SITO DELLE CAVE S.R.L.** con sede a MILANO (MI) cf. 10519820152, per una somma Complessiva di Euro 7.500.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 per Capitale, durata 15 anni, tasso interesse annuo 3.2%, gravante sui terreni sui quali sono stati costruiti, fra altri, gli immobili oggetto della presente:

**ANNOTAZIONI:** Frazionamento in quota, costituito con atto in data 18/03/2005, rep. 317234 a firma Notaio Pietro Sormani di Milano, annotata in data 28/09/2005 rep. 141063/31045, relativa alle unità immobiliari al mapp. 111, sub. 1 e sub. 2 (costituendi il lotto n. 4) - app.to in villino + box, per Euro 525.000 di cui Euro 325.000 per Capitale a favore **BANCA INTESA SPA** con sede in MILANO (MI), cf. 00799960158, contro **IMMOBILIARE SITO DELLE CAVE S.R.L.** con sede a MILANO (MI) cf. 10519820152.



**4.2.2 Pignoramenti:**

**Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 13.01.2015 rep. n. 698 promosso da **INTESA SAN PAOLO SPA** con sede a TORINO (TO), cf. 00799960158, Trascritto a Milano 2 in data 05/03/2015 ai nn. 19605/13257, contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà per quota di 1/1 degli immobili in oggetto posti in Comune di Segrate, correttamente identificati.

Note: nulla

(nota di trascrizione del pignoramento, all. N.2)

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica + note aggiornate alle date del 22/10/2015 e del 17/12/2015, all. N.4)

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Identificativo corpi:**

**Abitazione in villini sub. 1 + Box sub. 2 (mapp. 111) + n. 3 Posti auto subb. 43, 44 e 45 (mapp.121)**

Spese di gestione condominiale:

**Spese medie annue:** Euro 3.500,00/3.600,00 circa per l'intero lotto

**Spese scadute:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio, Studio Erreci s.n.c, le eventuali pendenze condominiali maturate negli ultimi due anni per i beni in capo al debitore (ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile).

Si riporta, come da comunicazione ricevuta dall'Amministratore ed alla quale si rimanda, che, alla data del 26/11/2015, l'amministratore ha indicato in Euro 6.400,13 la posizione debitoria di [REDACTED] con il Condominio.

(comunicazione mail e lettera con specifiche alle quali si rimanda e Regolamento di Condominio ricevuti dall'amministrazione, all. N.5)

**Millesimi di proprietà Abitazione in Villini con box (Unità 600):** 15,540/1000 (come specificati dall'amministratore)

**Millesimi di proprietà Posto auto (P713):** 0,098/1000 (come specificati dall'amministratore)

**Millesimi di proprietà Posto auto (P714):** 0,098/1000 (come specificati dall'amministratore)

**Millesimi di proprietà Posto auto (P715):** 0,098/1000 (come specificati dall'amministratore)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Identificativo corpo:** A

**Attestazione Prestazione Energetica abitazione in villini sub.1:** presente al momento del sopralluogo.



L'immobile oggetto della presente relazione, con impianto di riscaldamento autonomo, è risultato dotato, al momento del sopralluogo (come da consultazione al CEER), di Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile è registrato al Catasto Energetico come di seguito specificato: Classe Energetica D; Indice Prestazione Energetica (IPE): 108, 73 kWh/mqa. Attestato registrato in data 09/12/2013 con codice identificativo 15205-000760/13 e valido sino al 09/12/2023, secondo termini di legge.

(Attestato di Prestazione Energetica ricevuto [REDACTED] all. n.5)

#### **Identificativo corpo: B**

##### **Attestazione Prestazione Energetica Box sub. 2:**

*il box è dotato di elementi radianti (caloriferi). Per detta unità non risulta prodotto APE Secondo quanto previsto rispettivamente nel punto 3, lettera b) e nel punto 4, lettera a) dell' Allegato alla Delibera 3868/2015 Regione Lombardia, che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.Lgs 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013, si legge "...l'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.". e "...L'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione..... resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3."*

Pertanto per non gravare di ulteriori costi la procedura, si demanda all'mo GE e si resta a disposizione qualora il Tribunale ritenesse dover acquisire tale documentazione.

#### **Identificativo corpo: C**

**Attestazione Prestazione Energetica Posto auto sub. 43:** esente dagli obblighi in quanto naturalmente privo di riscaldamento

#### **Identificativo corpo: D**

**Attestazione Prestazione Energetica Posto auto sub. 44:** esente dagli obblighi in quanto naturalmente privo di riscaldamento

#### **Identificativo corpo: E**

**Attestazione Prestazione Energetica Posto auto sub. 45:** esente dagli obblighi in quanto naturalmente privo di riscaldamento

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nulla

#### **Avvertenze ulteriori:**

##### **5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'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.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. Attuali proprietari:**

[REDACTED] (in atto dichiaratasi [REDACTED]), dalla "IMMOBILIARE SITO DELLE CAVE S.R.L.", rappresentata dalla Sig. ra Manfredini Anna in qualità di Amministratore Unico, per compravendita, a rogito Dott. Pietro Sormani Notaio in Milano,



con atto in data 17.05.2006, rep. 336050/73132, trascritto a Milano 2 in data 23/05/2006 ai nn. 78512/40413.

In atto si legge: "La società "IMMOBILIARE SITO DELLE CAVE S.R.L.", in persona come sopra, vende con patto di riservato dominio ai sensi dell'articolo 1523 c.c. [REDACTED] che accetta ed acquista le seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Segrate (MI), Via I Maggio n. 2, - a parte del complesso immobiliare denominato "Residenza del Parco" e precisamente: **a) villetta unifamiliare**, identificata con la lettera "G", su due piani fuori terra, oltre ai piani interrato e sottotetto, con annesso giardino pertinenziale, composta da ampio locale oltre portico e servizi al piano terra, tre locali oltre il ripostiglio, servizi, balcone e terrazzo al piano primo, locali sottotetto al piano secondo e ampia cantina e lavanderia al piano interrato, il tutto collegato da scala interna di proprietà e con annesso box ad uso autorimessa privata al piano terra.....Dette porzioni immobiliari sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Segrate, in ditta alla parte venditrice, come segue: **Foglio 22, mappale 111, subalterno 1**, Via I Maggio n. 2, piani S1-T-1-2, Ed. G, zona censuaria unica, categoria A/7, classe 3, vani 9, rendita catastale Euro 1278,23 (la parte abitativa ed il giardino pertinenziale); **Foglio 22, mappale 111, subalterno 2**, Via I Maggio n. 2, piano T, Ed. G, zona censuaria unica, categoria C/6, classe 4, mq 56, rendita catastale Euro 214,02 (il box); **b) posto auto scoperto** al piano terreno distinto con il numero interno 110.....Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati di Segrate, in ditta alla società venditrice, come segue: foglio 22, **mappale 121, subalterno 43**, Via I Maggio n. 2, piano T, zona censuaria unica, categoria C/6, classe 2, mq. 12, rendita catastale euro 33,47; c) **posto auto scoperto** al piano terreno distinto con il numero interno 111.....Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati di Segrate, in ditta alla società venditrice, come segue: foglio 22, **mappale 121, subalterno 44**, Via I Maggio n. 2, piano T, zona censuaria unica, categoria C/6, classe 2, mq. 12, rendita catastale euro 33,47; d) **posto auto scoperto** al piano terreno distinto con il numero interno 112.....Detta porzione immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati di Segrate, in ditta alla società venditrice, come segue: foglio 22, **mappale 121, subalterno 45**, Via I Maggio n. 2, piano T, zona censuaria unica, categoria C/6, classe 2, mq. 12, rendita catastale euro 33,47".

Prezzo stipulato per la vendita Euro 702.150,00

- In atto si legge inoltre che:
  - " 6) Dichiara la parte venditrice, in persona come sopra: a) che gli immobili in oggetto sono di sua esclusiva proprietà e disponibilità e che sono liberi da ogni onere, da qualsiasi contributo di miglioria per opere eseguite sino ad oggi, da pignoramenti e da qualsiasi pericolo di evizione ed espropriazione, da qualsiasi limitazione di godimento di natura reale, personale, volontaria, coattiva o legale, anche provvisoria o condizionata, da trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi specie, anche se non iscritti, da diritti di prelazione a terzi spettanti, nonché da ipoteche con la sola eccezione dell'ipoteca accesa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano "2" in data 16 agosto 2004 ai n.ri 123552/29722 a favore della Banca Intesa Spa, gravante sulla villa con annesso giardino pertinenziale e sul box distinti con il foglio 22, mappale 111, subalterni 1 e 2, a garanzia del finanziamento come sopra accollato pro quota dalla parte acquirente....."
- Al quadro D della nota di trascrizione si legge quanto segue:
  - alle porzioni immobiliari, oggetto del trascrivendo contratto, competono le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni comprensoriali dell'intero complesso "residenza del parco", come risultano dalle tabelle millesimali, allegate al regolamento di condominio più' avanti citato. le recinzioni e le relative opere dell'unità immobiliare oggetto del presente atto



si intendono comuni con le ville finitime, mentre le recinzioni verso la strada comprensoriale e verso i proprietari di terreni non facenti parte del comprensorio "residenza del parco" si intendono di proprietà esclusiva dell'unità oggetto del trascrivendo atto. Le parti convengono, ai sensi e per gli effetti degli articolo 1523 c.c. e seguenti, che la parte acquirente acquisterà la proprietà di quanto in oggetto a seguito dell'integrale pagamento del prezzo come sopra pattuito. In conseguenza di quanto sopra i contraenti convengono quanto segue: - gli immobili in oggetto vengono consegnati alla parte acquirente che a decorrere dalla data del 17 maggio 2006 ne acquista il materiale godimento e ne assume i rischi. Si precisa, in particolare, che la parte acquirente assume sino da ora a proprio carico ogni e qualsiasi rischio inerente al perimento ed al deterioramento dei beni come pure ogni rischio relativo alla responsabilità civile nei confronti dei terzi. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza: - di quanto contenuto nella convenzione per l'attuazione di progetto di piano esecutivo n.27 a rogito del dott. Antonio Gallavresi notaio in Milano in data 19 dicembre 2001 n. 148235/15860 di repertorio, di cui meglio nelle premesse del trascrivendo atto, che si obbliga di rispettare; - della servitù di passaggio sotterraneo del collettore comunale a favore del consorzio per l'acqua potabile ai comuni della provincia di Milano costituita con atto ricevuto dal dott. Cesare Giordano, segretario generale del consorzio in data 16 gennaio 1976 n.7650 di repertorio, registrato a Milano, atti pubblici in data 2 marzo 1976 al n. 0013; la parte acquirente conferisce mandato alla società venditrice affinché, intervenga in tutti gli atti di obbligo e/o di vincolo che eventualmente fossero richiesti dalle autorità amministrative, sottoscriva modifiche alla convenzione ed eventuali servitù che fossero richieste dal comune di Segrate, il tutto con promessa di rato e valido e sotto gli obblighi di legge. La parte acquirente si obbliga a rispettare il regolamento di condominio del complesso immobiliare che, unitamente alle tabelle millesimali di ripartizione delle spese, trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto in data 25 ottobre 2004 n. 309199/66651 di repertorio del dottor Pietro Sormani, notaio in Milano, registrato presso l'agenzia delle entrate di Milano 5 in data 2 novembre 2004 al n. 14791, e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano "2" in data 3 novembre 2004 ai n.ri 157630/82775. in relazione al regolamento di condominio ed annesso tabelle millesimali, la società venditrice si riserva, fintanto che ogni unità immobiliare del complesso non sarà venduta a terzi e limitatamente all'ipotesi che ciò si renda necessario per procedere alla rettifica di meri errori materiali e/o formali contenuti nel regolamento o per altre diverse esigenze che l'esperienza dei primi periodi di gestione condominiale facesse sorgere, la facoltà di depositare atti di rettifica del regolamento stesso, delle tabelle millesimali e delle planimetrie ad esso allegate, come se ancora fosse unica proprietaria di tutto il complesso previa apposita informativa ai singoli condomini intendendosi delegata in tale senso nel reciproco interesse delle parti. l'esercizio di tale facoltà non farà sorgere per la parte venditrice alcun obbligo di corrispondere, a favore del condominio o dei singoli condomini, compensi di sorta. resta inteso che questa facoltà non potrà in alcun modo ledere i diritti acquisiti dai singoli condomini. La società venditrice si riserva, inoltre, la facoltà di nominare, per i primi due esercizi, l'amministratore del condominio. La parte acquirente conferisce, pertanto, alla parte venditrice, al fine di espletare le facoltà di cui sopra, ampio mandato fiduciario ed irrevocabile, in quanto anche nell'interesse del mandataro, con promessa di rato e valido ai sensi dell'articolo 1723 del codice civile. Le parti prestano il proprio consenso a che il patto di riservato dominio, quale condizione sospensiva del trasferimento della proprietà alla parte acquirente, sia trascritto mediante menzione nella nota di trascrizione del trascrivendo atto.al momento dell'integrale pagamento del prezzo, la parte venditrice, a richiesta ed a spese della parte acquirente si obbliga di sottoscrivere atto di quietanza ed avveramento di condizione affinché venga accertato il trasferimento degli immobili in capo alla parte acquirente senza vincoli.

- Si riporta che a margine della formalità non risulta annotato avveramento della condizione sospensiva.

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia atto e nota di trascrizione, all. N.2)



**6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

**6.2.1.** alla "IMMOBILIARE SITO DELLE CAVE S.R.L, i terreni su cui sono stati costruiti, tra altri, gli immobili in oggetto, pervennero dalla "Causa Pia D'Adda Ente Morale di Milano", in forza di atto di permuta, in data 25/03/2002 n. 148726 di repertorio a rogito Notaio Antonio Galavresi di Milano, **trascritto a Milano 2 in data 11/04/2002 ai nn. 45255/27135;**

**6.2.2.** alla "Causa Pia D'Adda Ente Morale di Milano", i terreni su cui sono stati costruiti, tra altri, gli immobili in oggetto pervennero in forza di testamento istitutivo del 21/04/1908 del Conte Abate Ferdinando D'Adda pubblicato con atto Notaio Luigi Bonola di Monza e giuridicamente riconosciuto come istituzione pubblica di beneficenza autonoma in forza di R.D. del 17/02/1881 di approvazione dello Statuto Organico con R.D. del 2/2/32, come riportato nel certificato notarile in atti.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia + 7.2 Conformità urbanistica:**

Gli immobili facenti parte della presente relazione sono stati edificati in data **posteriore al 1 settembre 1967** in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici preposti a seguito di Istanza Accesso Atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici ed alle successive pratiche edilizie per modifiche presentate per i beni in oggetto:

- ◆ Concessione Edilizia N. 28/2002 prot. n. 34342 rilasciata dal Comune di Segrate in data 07/01/2003 alla Immobiliare Sito delle Cave srl per la realizzazione delle opere: *"Ville singole e bifamiliari. In attuazione al P.E. 27 in Var. L.R. 23/99, da eseguirsi in questo Comune sul terreno distinto al catasto fog. 22 mapp 15, 18 corrispondente a Via XXV Aprile angolo via I Maggio"*;
- ◆ DIA N. prot. n. 40209 presentata al Comune di Segrate in data 11/08/2003 dalla Immobiliare Sito delle Cave srl per modifiche planimetriche e posizionamenti delle ville e dei parcheggi;
- ◆ DIA N. prot. n. 38799 presentata al Comune di Segrate in data 11/11/2004 dalla Immobiliare Sito delle Cave srl per: *"modifiche interne delle singole unità immobiliari e riposizionamento delle finestre"*;
- ◆ Comunicazione di Fine Lavori N. prot. n. 23118 del 22/05/2005 + Richiesta di Rilascio del Certificato di Agibilità del 26/04/2005 con Dichiarazioni di Conformità degli impianti (relativi alla Villa singola G), Conformità cementi armati e Verbale di collaudo";
- ◆ Agibilità n. 23/05 prot. n. 23338 rilasciata dal Comune di Segrate in data 24/06/2008;
- ◆ Permesso di Costruire in Sanatoria N. 24/08 prot. n. 35002 rilasciato dal Comune di Segrate in data 18/09/2008 [REDACTED] per la realizzazione di piscina a seguito di istanza prot. n. 35002 inoltrata in data 15/07/2008.
- Successivamente, per la villa di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche come descritte al punto 1.A. della presente.





(Istanza Accesso atti, Concessione Edilizia N. 28/2002 prot. n. 34342 del 07/01/2003 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. prot. n. 40209 del 11/08/2003 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. prot. n. 38799 del 11/11/2004 + stralcio tipi grafici significativi, Comunicazione di Fine Lavori N. prot. n. 23118 del 22/05/2005 + Richiesta di Rilascio del Certificato di Agibilità del 26/04/2005 + Dichiarazioni Conformità per villa G, Rilascio Agibilità n. 23/05 prot. n. 23338 del 24/06/2008, Permesso di Costruire in Sanatoria N. 24/08 prot. n. 35002 rilasciato in data 18/09/2008 a seguito di istanza prot. n. 35002 del 15/07/2008+ stralcio tipi grafici significativi, all. N.3)

### **Identificativo corpi:**

**Abitazione in villini sub. 1 + Box sub. 2 (mapp. 111) + n. 3 Posti auto subb. 43, 44 e 45 (mapp.121)**

### **Abitazione in villini mapp, 111 sub. 1 [A7]**

Alla data del sopralluogo (18.11.2015) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 11/11/2004 ed ai titoli edilizi di cui sopra.

Le difformità consistono in:

- formazione di tavolati con relativi vani porta al piano interrato (locali cantina s.p.p.) per creazione di due locali;
- formazione di tavolato divisorio al piano sottotetto s.p.p. ;
- formazione di serramenti al piano terra per chiusura zona portico;
- formazione di piccola tettoia in corrispondenza della facciata orientata a sud;
- mancato aggiornamento catastale a seguito del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria del 2008 per formazione di piscina;
- formazione di camino in muratura al P. Interrato.
- realizzazione di due wc del tipo sanitrit nei locali lavanderia/ripostiglio ai piani seminterrato e secondo sottotetto

L'eventuale futuro aggiudicatario, potrà pertanto provvedere alla regolarizzazione delle difformità edilizie mediante la presentazione di una pratica edilizia a Sanatoria e relativo Aggiornamento Catastale (comprensivo della rappresentazione grafica anche della piscina) per quanto riguarda le modifiche interne.

Tale documentazione compresa di oblazioni, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, ha un costo indicativo di Euro 3.000,00.

Per quanto riguarda la chiusura con serramenti del portico a P. terra, detta modifica ha comportato un aumento "abusivo" di S.L.P., pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario, come appreso dai tecnici preposti del Comune di Segrate a seguito di colloqui, potrà, previa approvazione Condominiale, fare istanza al Comune per la verifica di eventuale superficie residua disponibile relativa all'intero Piano di lottizzazione e, in caso di risposta positiva, presentare una pratica edilizia a sanatoria con relativo aggiornamento catastale tenendo conto dei costi di urbanizzazione primaria, secondaria e di costruzione che andranno moltiplicati per due. I tecnici preposti hanno inoltre specificato che la possibilità sopra riportata è possibile con l'attuale PGT in vigore ed al momento non quantificabile in costi.

In caso di risposta negativa da parte del Comune, l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia a sanatoria e provvedere alla rimozione dei serramenti perimetrali a chiusura del portico a piano terra, ripristinando lo stato autorizzato dei luoghi (portico aperto sui lati), poiché detta chiusura ha generato aumento di S.L.P. non sanabile.

Costi stimati indicativi, compresi di opere edili (rimozione dei serramenti), oblazioni e parcelle professionali di tecnici abilitati, Euro 7.000,00/8.000,00 circa.



Per quanto riguarda la formazione di tettoia (piccolo portico aperto sui lati), sempre come appreso dai tecnici preposti del Comune di Segrate a seguito di colloqui, l'eventuale futuro aggiudicatario potrà (con l'attuale PGT in vigore) fare istanza al Comune per la verifica di eventuale superficie coperta disponibile relativa all'intero Piano di lottizzazione e, in caso di risposta positiva, presentare una pratica edilizia a sanatoria con relativo aggiornamento catastale tenendo conto dei costi di costruzione che andranno moltiplicati per due e che attualmente non sono stimabili. In caso di risposta negativa da parte del Comune, l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia a sanatoria e provvedere alla rimozione della tettoia (piccolo portico aperto sui lati) a piano terra, ripristinando lo stato autorizzato dei luoghi, poiché detta chiusura ha generato aumento di S.N.R.

Tale documentazione compresa di opere edili (rimozione della tettoia), oblazioni e parcelle professionali di tecnici abilitati, ha un costo indicativo di Euro 7.000,00/8.000,00 circa.

#### **Box mapp. 111, sub. 2 [C6]**

Alla data del sopralluogo (18.11.2015) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 11/11/2004 ed ai titoli edilizi di cui sopra.

#### **Posti auto mapp.121 subb. 43, 44 e 45 [C6]**

Alla data del sopralluogo (18.11.2015) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 11/11/2004 ed ai titoli edilizi di cui sopra.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Segrate risultano azionati in zone B - Ambiti prevalentemente residenziali (Rif. Norme PdR art. 15) – B1 – Ville mono-bifamiliari e a schiera con individuazione indici urbanistici di isolato.

### **Descrizione:**

#### **Abitazione in Villini sub. 1 + Box sub. 2 del fg. 111+ Posti auto subb. 43, 44 e 45 del fg. 121**

I beni oggetto della presente sono parte di un complesso immobiliare di recente realizzazione (2003/2004), denominato "Residenza del Parco", sito in Segrate, Via I Maggio angolo Via XXV Aprile, in un contesto di tipo signorile.

Il complesso residenziale, in posizione adiacente al centro del paese, completamente recintato e dotato di portineria centrale con accesso controllato, è costituito da quattro edifici denominati "corpi alti", due edifici denominati "palazzine", quattro corpi box interrati di pertinenza degli edifici "corpi alti", due corpi box interrati di pertinenza delle "palazzine 1 e 2", quattro ville bifamiliari, dieci ville unifamiliari (di cui fa parte l'immobile oggetto della presente, identificato con la lettera G) e 194 posti auto scoperti in superficie, oltre a viali carrai, vialetti pedonali, slarghi, piazzole, zone a verde piantumate e campi gioco.

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con sufficiente presenza nelle vicinanze di scuole, banche, palestre, luoghi di culto, biblioteca, zone a verde ed uffici Comunali ma con scarsa presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio.

Il territorio di Segrate è attraversato in direzione est-ovest dal tracciato della ex-S.P. 103 "Cassanese"



e della S.P. 14 "Rivoltana" ed in direzione nord-sud dalla S.P. 160 "Mirazzano-Vimodrone". La stazione di Segrate è stata inaugurata nel maggio 2003 nell'ambito dei lavori di quadruplicamento della tratta Milano-Treviglio della ferrovia Milano-Venezia. La fermata è servita dalle linee S5 e S6 del servizio ferroviario suburbano di Milano. Il comune di Segrate è attraversato da diverse corse di trasporto su gomma gestite dalla società ATM (Linee 39,55, 73, 923, 924, 925), dalla società STAR Lodi (linea 965) e dalla società Milano Sud Est trasporti (linea Z402).

La villa oggetto della presente (sub. 1 del mapp. 111), identificata con la lettera G e dotata di box pertinenziale al suo interno (sub. 2 del mapp. 111), è ubicata in posizione defilata, ultima del viale carraio sull'angolo nord-ovest del complesso condominiale.

L'intero lotto, completamente recintato, sviluppa una superficie di circa 1.380,00 mq.

I tre posti auto scoperti (subb. 43, 44, e 45 del mapp. 121), sempre oggetto della presente, sono ubicati anch'essi in fondo alla via, in adiacenza alla villa stessa.

La villetta unifamiliare, completamente recintata, è composta di due piani fuori terra, oltre ai piani interrato e secondo sottotetto (che non hanno i requisiti di norma per la permanenza di persone e l'utilizzo abitativo), con annesso giardino pertinenziale di circa 1.160,00 mq nel quale è stata realizzata una piscina di circa 63 mq.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato composto da un ampio locale giorno, una cucina abitabile, un bagno (attrezzato con lavabo, e vaso) ed un portico (chiuso con serramenti) a piano terra; da tre locali oltre a ripostiglio/cab. armadio, due bagni (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia il primo e con lavabo, vaso, bidet e cabina doccia il secondo), un balcone ed un ampio terrazzo al piano primo; da due locali sottotetto s.p.p. ed un ripostiglio uso "bagno" (attrezzato con lavabo e vaso sanitrit) al piano secondo; da un'ampia cantina s.p.p. (nella quale sono stati ricavati altri due locali), dotata di prese di luce in vetro satinato a plafone (in corrispondenza del piano di calpestio del portico), con "zona cottura" ed una lavanderia con sanitrit al piano interrato; il tutto collegato da ascensore e scala interni.

Si ricorda che i locali ai piani seminterrato e secondo sottotetto non hanno i requisiti di norma per la permanenza di persone e l'utilizzo abitativo.

È presente inoltre un'ulteriore scala di collegamento tra il piano interrato ed il piano terra posizionata sotto il portico.

Il box pertinenziale si trova al piano terra con accesso dall'interno della villa e carraio tramite cancello automatizzato.

I posti auto scoperti sono ubicati a piano terra, in fondo al viale carraio che conduce alla villa, in posizione adiacente alla villa stessa.

La villa unifamiliare con copertura a falde in coppi ha struttura a gabbia con travi e pilastri in cls; le fondazioni sono di tipo a platea con travi rovesce incorporate nella platea medesima e poggianti su uno strato di cls magro; le travi sono in parte in spessore di solaio ed in parte in abbassamento; i solai sono realizzati in prefabbricato ed a copertura del piano interrato in lastre di predalles. Le facciate hanno rivestimento in mattoncini paramano per tutto il piano terra e sono intonacate e verniciate di colore beige/rosato per le restanti porzioni.

Altezza interna utile Piano Terra e Piano Primo 2,70 mt. circa; H. max piano sottotetto s.p.p. 3,05 mt, H min 0,97 mt circa; altezza interna utile Piano Interrato 2,38 circa.

Al piano terreno, con accesso pedonale dall'interno della villa e carraio tramite cancello automatizzato, si trova il box di pertinenza.

Il box sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **60,00** circa.



È posto al piano terreno con accesso pedonale dall'interno della villa e carraio dal viale tramite cancello a doppia anta in ferro automatizzato; ha pavimenti piastrellati e serranda di tipo basculante ad apertura automatizzata in metallo anodizzato color marrone scuro. Altezza interna netta mt. 2,70 circa.

Stato di manutenzione generale: discreto  
Condizioni Generali dell'immobile: discrete

Il posto auto scoperto sub. 43, corrispondente al n. di interno 110, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **12.00** circa.

Il posto auto scoperto sub. 44, corrispondente al n. di interno 111, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **12.00** circa.

Il posto auto scoperto sub. 45, corrispondente al n. di interno 112, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **12.00** circa.

Sono posti al piano terra, ultimi del viale carraio che conduce alla villa oggetto della presente ed in adiacenza ad essa.

#### **Caratteristiche descrittive Abitazione in Villini sub. 1 + Box sub. 2 del fg. 111**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

**N.B:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. elettrico ecc..) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.



Plafoni (componente edilizia):

finitura: intonaco + mani di pittura con finitura a gesso;  
condizioni: discrete

Pareti (inteme):

finiture: intonaco + mani di pittura con finitura a gesso spatolato (la maggior parte rifinite a grassello effetto lucido marmorino);  
condizioni: discrete

Rivestimento

(componente edilizia):

Rivestimento in piastrelle di ceramica sino ad h. 2,00 mt. circa  
ubicazione: bagno al P. T  
condizioni: discrete;  
Rivestimento in piastrelle di ceramica dim 10x10 cm circa fino a 2,00 mt. circa;  
ubicazione: cucina  
condizioni: discrete  
Rivestimento a tessere tipo mosaico fino ad h. 1,80 mt. circa  
ubicazione: bagno padronale al P. 1°  
condizioni: discrete;  
Rivestimento in piastrelle di ceramica dim 5x5 cm circa fino ad h. 2,00 mt. mt circa  
ubicazione: bagno al P. 1°  
condizioni: discrete;  
Rivestimento a tessere tipo mosaico fino ad h. 0,70 mt. circa  
ubicazione: ripostiglio con lavabo e vaso sanitit al P. sottotetto  
condizioni: discrete;  
Rivestimento in piastrelle di ceramica dim 10x10 cm circa fino a 2,00 mt. circa;  
ubicazione: cucina  
condizioni: discrete

Pavim. Interna

Piano Terra

materiale: in parquet tipo doussiè con posa obliqua  
ubicazione: ingresso, locali giorno e portico  
condizioni: discrete

materiale: in piastrelle di ceramica dim 40x40 cm circa  
ubicazione: cucina  
condizioni: discrete;

materiale: in piastrelle di ceramica dim 20x20 cm circa  
ubicazione: bagno  
condizioni: discrete;

Piano Primo

materiale: in parquet tipo doussiè con posa obliqua  
ubicazione: corridoio disimpegno e locali camere  
condizioni: discrete

materiale: in piastrelle di ceramica dim 5x5 cm circa  
ubicazione: bagno  
condizioni: discrete;

materiale: in piastrelle di ceramica a tessere tipo mosaico dim 40x40 cm circa  
ubicazione: bagno padronale  
condizioni: discrete;

Piano Secondo/Sottotetto s.p.p.

materiale: in parquet tipo doussiè con posa obliqua  
ubicazione: locali sottotetto  
condizioni: discrete

materiale: in piastrelle di ceramica a tessere tipo mosaico  
ubicazione: ripostiglio uso bano  
condizioni: discrete;

Piano Interrato s.p.p.

materiale: in piastrelle in gres porcellanato con inserti in marmo  
ubicazione: locali cantina e lavanderia  
condizioni: discrete



<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: portefinestre a doppia anta a battente e finestre ad anta singola e doppia a battente materiale: legno con doppi vetri condizioni: discrete protezione: scuri in legno e griglie in ferro a protezione di P. T. e P. 1° condizioni: discrete; tipologia: portefinestre ad anta scorrevole in alluminio rivestito in legno con doppi vetri ubicazione: a chiusura del portico a P. Terra ( <u>vedi Punto 7.1+7.2 edilizia + conformità edilizia</u> )
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: scorrevoli interno muro in legno ed a battente in legno con inserti sagomati condizioni: discrete
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: anta a battente in legno di tipo blindato pannellata in legno laminato sulle due facce con finitura in legno; condizioni: discrete
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V condizioni: parrebbe "a semplice vista" a norma (si allega dichiarazione di conformità a regola d'arte presentata in Comune, all N. 3)
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio-video Condizioni: sufficienti Certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari <u>Autonomo</u>
<i>Ascensore (impianto):</i>	<u>presente</u>
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	predisposizione con split a tutti i piani
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: Autonomo Caldaia a gas per la produzione di ACS
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: Autonomo, alimentato da caldaia a gas ubicata nel locale lavanderia al piano cantina diffusori: elementi radianti (caloriferi) + scaldasalviette nei bagni condizioni: pare "a semplice vista" a norma (come da dichiarazione di conformità a regola d'arte presentata in Comune, all N. 3)
<i>Allarme (impianto):</i>	presente
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	Rivestimento in mattoncini paramano per tutto il piano terra e restanti porzioni intonacate e verniciate di colore beige/rosato. condizioni: discrete balconi: parapetti in ferro a bacchette con disegno di tipo semplice
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	rivestimento: in granito



*Cancello di ingresso:* tipologia: anta singola a battente in ferro coperta da pensilina in muratura e rivestimento in coppi + cancello carraio a doppia anta in ferro automatizzato  
condizioni: sufficienti

*Portineria centrale:* presente

Stato di conservazione  
interna del bene: Discrete

Stato di conservazione  
e manutenzione parti  
comuni: Discrete

\*\*\*\*\*

### Consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa **402 mq** è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

N.B.: Il box pertinenziale di circa 60 mq + i n. 3 posti auto scoperti di circa 12 mq l'uno, vengono valutati a corpo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione in Villini P. T e P. 1	sup lorda di pavimento	190,00	100%	190,00
Abitazione in Villini P. Sottotetto s.p.p.	sup lorda di pavimento	99,2	50%	49,60
Abitazione in Villini P. Interrato s.p.p	sup lorda di pavimento	156,7	50%	78,35
Terrazzo P. Primo+ balcone	sup lorda di pavimento	78,60	20%	15,72
Giardino pertinenziale	sup lorda di pavimento	1.097,00	5%	54,85
Piscina di mq 63	sup lorda di pavimento	63,00	10%	6,30
Portico P. terra	sup lorda di pavimento	47,00	15%	7,05
Box mq 60 circa	a corpo	a corpo		



Posto auto n. int. 110 (sub. 43)	a corpo	a corpo		
Posto auto n. int. 111 (sub. 44)	a corpo	a corpo		
Posto auto n. int. 112 (sub. 45)	a corpo	a corpo		
<b>TOTALE</b>		<b>1.731,50</b>		<b>401,87</b> <b>Arrotondata 402,00</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari per unità consimili nella microzona e nel medesimo complesso immobiliare;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2014 – Osmi Borsa





Immobiliare Milano

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agazia del Territorio - 2° semestre 2014 e 1° semestre 2015 piazza di Segrate

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) con i costi/oneri di sanatoria e catastali a carico dell'acquirente, e della particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente lorda mq circa	Sup. lorda Mq circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A+B+C+D +E	Abitazione in villini [A7] con box [C6] +3 posti auto [C6]	<b>402,00</b>	1.731,50	€ 970.000,00	€ 970.000,00
<b>TOTALE</b>				€ 970.000,00	€ 970.000,00

Attenendosi al modello in uso alla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima nella misura del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali

-€ 97.000,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative

-€ 19.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00



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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 854.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "occupato":

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 683.200,00

**Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "libero":**

**€ 854.000,00**

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Milano, 20 dicembre 2015

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegati N.1**

Nota di trascrizione del pignoramento;  
Verbale di sopralluogo

**Allegati N.2**

Copia Atto di provenienza e note di trascrizione dei titoli.

**Allegati N.3**

ultime schede catastali in atti, visure catastali, estratti di mappa;  
Istanza Accesso atti, Concessione Edilizia N. 28/2002 prot. n. 34342 del 07/01/2003 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. prot. n. 40209 del 11/08/2003 + stralcio tipi grafici significativi, DIA N. prot. n. 38799 del 11/11/2004 + stralcio tipi grafici significativi, Comunicazione di Fine Lavori N. prot. n. 23118 del 22/05/2005 + Richiesta di Rilascio del Certificato di Agibilità del 26/04/2005 + Dichiarazioni Conformità per villa G, Rilascio Agibilità n. 23/05 prot. n. 23338 del 24/06/2008, Permesso di Costruire in Sanatoria N. 24/08 prot. n. 35002 rilasciato in data 18/09/2008 a seguito di istanza prot. n. 35002 del 15/07/2008+ stralcio tipi grafici significativi.

**Allegati N.4**

Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 per nominativo e per immobili mediante servizio di consultazione telematica alle date del 22/10/2015 e del 17/12/2015.

**Allegati N.5**

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti;  
Pendenze Condominiali, Regolamento di Condominio ricevuti dall'amministrazione;  
Copia Attestato Prestazione energetica ricevuto [REDACTED]

**Allegati N.6**

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti

