

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro:

N° Gen. Rep. **416/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-05-2016 ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

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

**Esperto alla stima:** Arch. Francesca Bavestrelli  
**Codice fiscale:** BVSFNC62C63F205O  
**Partita IVA:** 05131090960  
**Studio in:** Piazza Castello 4 - 20121 Milano  
**Telefono:** 02866130  
**Fax:** 02866130  
**Email:** f.bavestrelli@gmail.com  
**Pec:** bavestrelli.6129@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazza Molise 8 - Segrate (Milano) - 20090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 35, particella 22, subalterno 738

### 2. Stato di possesso

**Possesso:** Occupato senza titolo

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

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti Non Intervenuti

**Creditori Iscritti:** Banca per la Casa Spa, Unicredit Spa, Banca per la Casa Spa

### 5. Comproprietari

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Piazza Molise 8 - Segrate (Milano) - 20090

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 65.000,00

**Prezzo da occupato:** € 50.000,00



Beni in **Segrate (Milano)**

Località/Frazione

Piazza Molise 8

Lotto: 001

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Segrate (Milano) CAP: 20090, Piazza Molise 8****Quota e tipologia del diritto****1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: BRRJGL60H06Z605E - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

*NOTE: da certificati storici di residenza (allegati) risulta che è stata cancellata la residenza ad entrambi i proprietari in data 18-06-2013 per "mancanza di rinnovo di dichiarazione dimora abituale"***Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con,

foglio 35, particella 22, subalterno 738, scheda catastale T172749, indirizzo piazza Molise 8, piano 2-3, comune Segrate, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 244,03

**Derivante da:**

Variazione nel classamento del 06-10-2007 n.69097/2007 in atti 06-10-2007 (protocollo n. M10846700

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

NP

**Confini:**

vano scale, altro mappale, mappale 21, cortile due lati

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la distribuzione interna dell'unità abitativa risulta molto diversa da quanto contenuto in planimetria catastale

Regolarizzabili mediante:

Permesso di costruire a sanatoria con opere e variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare:

si rimanda al capitolo "conformità edilizia"

oneri professionali per variazione catastale: € 700,00

diritti: € 50,00

Oneri Totali: **€ 750,00****2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona Redecesio sud, contigua a ferrovia. Trattasi di zona mista residenziale/commerciale. Presenza di grandi spazi a verde e di piccole attività commerciali di servizio.

**Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** mista residenziale/artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.**Importanti centri limitrofi:** Milano

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** linee bus 924-925-39 capolinea a 100 metri

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da +1 (provenienti da El Salvador) senza alcun titolo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva; a favore di [REDACTED] contro Derivante da Atto di precetto;  
Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000 ; A rogito Notaio [REDACTED]  
Milano in data 26/03/2007 ai nn. 215566/21855;  
Iscritto/trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 30/03/2007 ai nn. 48682/11728

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro Derivante da Atto di precetto;  
registrato a Tribunale di Milano in data 03/02/2015 ai nn. 5175  
iscritto/trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 13/03/2015 ai nn. 22329/15041;  
il pignoramento è per un totale di euro 158.872,55.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.



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

*Non è stato possibile reperire il nominativo dell'Amministratore che non risulta essere stato nominato, pertanto non si hanno notizie riguardo alle spese di proprietà e ai millesimi relativi all'unità*

**Spese di gestione condominiale :** NP

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NP

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: NP

**Millesimi di proprietà:** NP

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

L'edificio non è dotato di ascensore, pertanto sarebbe necessario installare una pedana mobile per superare le rampe di scale (costo circa euro 6.000). Il bagno dell'unità immobiliare oltre ad avere misure inferiori a quanto necessario per la rotazione della carrozzella ha il pavimento ad una quota di cm.20 sopra al livello degli altri locali.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Dato incarico ad arch. Elena Cao di predisporre la certificazione

**Indice di prestazione energetica:** Classe G – 645,54 kWh/mqa

**Note Indice di prestazione energetica:**

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** per la quota di 140/180 **proprietario ante ventennio** fino al **26/03/2007** . In forza di scrittura privata di vendita a rogito di Dott. Fulvio Zoppi Milano in data 10/09/1992 ai nn. 69802/8892;

registrato a Milano in data 28/09/1992 ai nn. 19072/2V

trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 06/10/1992 ai nn. 74499/52088.

**Titolare/Proprietario: dal 20/06/2006 al 26/03/2007** . In forza di scrittura privata di vendita a rogito di notaio Aminta Mele Milano in data 20/09/2006 ai nn. 76549/6464

registrato a Milano 3 in data 25/09/2006 ai nn. 12084/1T

trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 28/09/2006 ai nn. 147024/77233.

Note: acquisto di quote millesimali del solaio acquisto di quota di 40/180 delle unità immobiliari part.22 sub. 721 e 714 dalle quali deriva l'unità immobiliare sub.738

**Titolare/Proprietario: dal 26/03/2007 ad oggi (attuali proprietari)** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Mantelli Milano in data 26/03/2007 ai nn. 215565/21854

trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2 in data 30/03/2007 ai nn. 48681/26007.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 534/86

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: per cambio destinazione d'uso da abitazione a retro negozio al piano terreno e modifiche interne agli altri piani

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 9162/86

Rilascio in data 08/02/1990 al n. di prot. 534/86

NOTE: le opere dichiarate per l'unità pignorata risultano conformi alla planimetria catastale ma non allo stato dei luoghi

Numero pratica: 30-A/92

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: opere interne riguardanti solo il piano terreno

Presentazione in data 13/04/1992 al n. di prot. 10429

Rilascio in data 16/07/1992 al n. di prot. 10429

NOTE: l'autorizzazione edilizia non riguarda opere nell'unità pignorata

Numero pratica: 10/06



Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: per opere interne relative ad alcune unità immobiliari

Presentazione in data 25/05/2006 al n. di prot. 26718

Rilascio in data 12/07/2006 al n. di prot.

NOTE: l'unità immobiliare pignorata non risulta invariata (non subisce opere) rispetto alla pratica edilizia del 1986

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

#### Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nell'unità immobiliare sono state effettuate diverse opere abusive rispetto a quanto asseverato nella Concessione in sanatoria del 1986 (unica pratica edilizia che comprende l'unità pignorata) e in particolare: la veranda, che dall'atto di provenienza non risulta di proprietà, è stata inglobata nell'unità immobiliare aggiungendo superficie lorda di pavimento non autorizzata; la distribuzione interna è stata modificata per creare due camere di conseguenza l'angolo cottura è situato nell'antibagno che non è dotato di finestra pertanto mancano i requisiti di aerea illuminazione di legge; inoltre bagno e cucina non sono disimpegnati come richiesto dalle norme.

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire a sanatoria con opere

Descrizione delle opere da sanare: demolizione del tavolato di separazione veranda e ricostruzione del muro che separava la zona veranda con ripristino porta di accesso. Tamponamento vano finestra tra zona cucina e veranda. Rimozione della cucina esistente con relativo spostamento di tutti gli attacchi da posizionare in una delle due camere in modo che cucina e bagno siano disimpegnati.

E' necessario che nella pratica edilizia si evidenzino anche le opere effettuate che resteranno, oltre alle modifiche da effettuare, tali opere devono poi essere dichiarate nella pratica di variazione catastale.

Oneri professionali pratica edilizia e DL: € 2.500,00

Sanzione: € 1.000,00

opere edilizie: € 6.000,00

Oneri Totali: € 9.500,00

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Non specificato  |
| In forza della delibera:                                | Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 14.02.2012, pubblicato sul BURL serie Avvisi e concorsi n. 19 del 09.05.2012     |
| Zona omogenea:  | B Ambiti prevalentemente residenziali  |
| Norme tecniche di attuazione:                           | norme PDR art.15 in particolare individuazione immobile:B5 Tipologia residenziale mista con individuazione indici urbanistici di isolato |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | NO   |

#### Note sulla conformità:

conforme



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Piazza Molise, è situata al termine di Via Abruzzi e d'è connotata dall'essere un grande spazio a prato con alberi su cui insistono pochi edifici tra cui quello al civico 8, che è contiguo alla ferrovia. L'edificio forma una corte interna insieme ad altri edifici in stile, recentemente ristrutturati.

L'edificio è costituito di tre piani fuori terra con tetto a falda e non è dotato di ascensore; vi si accede da una stretta stradina pedonale lato sud.

L'unità immobiliare è situata al secondo piano, dalla scala comune si accede ad una veranda che in parte è stata inglobata nell'unità stessa, così che l'unità abitativa risulta composta da veranda/corridoio che forma una piccola zona soggiorno, due camere da letto, piccolo disimpegno dotato di ripostiglio a soppalco, angolo cottura senza finestra e bagno.

Acqua calda sanitaria e riscaldamento sono autonomi.

I serramenti di camere e bagno sono in alluminio con doppi vetri e dotati di zanzariere mentre quelli della veranda sono in ferro a vetro singolo e necessitano di manutenzione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: secondo piano

L'edificio è stato costruito: si presume verso fine 800

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'intero edificio versa in condizioni mediocri. Le facciate sono in ordine mentre il vano scale necessita imbiancatura. Nell'appartamento, che come si descriverà in seguito ha subito diverse modifiche abusive nel tempo, sono necessari alcuni lavori quali: imbiancatura totale dei plafoni che in alcuni punti presentano macchie di muffa, e delle pareti; rimozione e sostituzione del rivestimento del bagno in quanto le piastrelle in alcuni punti sono rotte o mancanti e possono causare infiltrazioni (specialmente nel vano doccia); manutenzione dei serramenti della veranda che non chiudono bene ed essendo in ferro e a vetro unico non hanno coibentazione.

Inoltre la distribuzione interna è notevolmente cambiata rispetto a quanto asseverato dalle pratiche edilizie e il risultato è che bagno e locale angolo cottura non sono disimpegnati e la zona cucina non è dotata di finestra pertanto l'unità abitativa non risponde ai requisiti del Regolamento edilizio e delle norme igieniche.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

|                     |  |
|---------------------|--|
| Cancello            | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>elettrica</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b><br>Note: serramenti delle due camere e bagno dotati di doppi vetri e zanzariere |
| Infissi esterni     | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b><br>Note: serramenti veranda in ferro e vetro singolo  |
| Infissi interni     | tipologia: <b>battenti e soffietto</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>   |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>piastrelle in monocottura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>   |
| Plafoni             | materiale: <b>imbiancati</b> condizioni: <b>scarse</b>   |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> accessori:  |



**senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle ceramica** condizioni: **da ristrutturare**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **graniglia** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

nell'unità immobiliare è stata inglobata abusivamente la veranda di mq 6 che si inserisce nel conteggio del valore in quanto al momento fa parte dell'unità.

Il locale solaio, essendo molto basso e non isolato viene considerato con indice inferiore al 25%

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| residenziale | sup lorda di pavimento | 51,00                       | 1,00   | 51,00                  |
| veranda      | sup lorda di pavimento | 6,00                        | 1,00   | 6,00                   |
|              |                        | <b>57,00</b>                |        | <b>57,00</b>           |





### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Segrate- C1-Semicentrale: Redecesio, Lavanderie, Marconi

Tipologia: abitazione di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: mediocre

Valore di mercato max(€/mq): 1500

### Accessori:

A. Vano Solaio

posto al piano terzo composto da due vani sottotetto con altezza inferiore a m.180

Sviluppa una superficie complessiva di mq.30 mq

Valore a corpo: € 10.000,00

Note: la copertura non presenta coibentazione , il solaio presenta travi a vista e pavimento in battuto di cemento; altezza interna massima cm.180, minima cm.30

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo a gas

Stato impianto: da controllare

Potenza nominale: kW 26,30

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2000

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi



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

Stima comparativa tra Agenzie rilevazione prezzi di mercato e prezzo di vendita unità immobiliari simili presenti in Agenzie immobiliari su internet e sul territorio

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;  
Ufficio tecnico di Segrate;  
Anagrafe Segrate

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari redatta dall'Agenzia delle Entrate aggiornata al 2° semestre 2015, di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima:

Segrate, Zona C1- Semicentrale: Redeceseio, Lavanderie, Marconi: appartamento di tipo economico con stato conservativo normale  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) euro  
1.350/1.500;

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso VANO DI SOLAIO**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione                       | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| residenziale                       | 51,00                  | € 1.400,00      | € 71.400,00        |
| veranda                            | 6,00                   | € 1.400,00      | € 8.400,00         |
| Valore corpo                       |                        |                 | € 79.800,00        |
| Valore accessori                   |                        |                 | € 10.000,00        |
| Valore complessivo intero          |                        |                 | € 89.800,00        |
| Valore complessivo diritto e quota |                        |                 | € 89.800,00        |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile  | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Solaio | 57,00            | € 89.800,00                   | € 89.800,00            |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|  |             |
|--|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | € 13.470,00 |
| 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      |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:  | € 0,00      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  | € 10.250,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:  | € 300,00    |

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

|   |             |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 65.780,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 65.000,00 |



**Elenco Allegati:**

Rilievo fotografico e planimetria

1. Planimetria catastale
2. Risposta Ag.Entrate contratti locazione
3. Atto compravendita\_2007
4. Elenco formalità
5. Nota iscrizione mutuo 2007
6. Nota trascrizione 01.02.2005
7. Nota trascrizione 17.01.2005
8. Nota trascrizione 28.09.2006
9. Certificati anagrafici cessione residenza
10. Ricevuta accesso atti edilizi
11. Verbale di sopralluogo
12. Concessione edilizia
13. Visura storica catastale
14. APE
15. Perizia Privacy
16. Attestazione invii stima alle parti

Data generazione:  
16.02.16

L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesca Bavestrelli**

