
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **004 - Credito Artigiano Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **2966/2009**

data udienza di comparizione parti ex art. 569

c.p.c.: 09-05-2014

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 1 e Lotto 2**

Esperto alla stima: **Barbara Bedogni**

Codice fiscale: BDGBBR59R66F205G

Partita IVA:

Studio in: Via Comelico 3 - Milano

telefono: 02.55189078

fax: 02.5516112

email: info@arcadstudio.it



Beni in **Segrate (Milano)**
Località/Frazione **Novegro**
Via Dante Alighieri 6

Lotto: Lotto 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villa mappale 167 sub 701.

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione:Novegro, Via Dante Alighieri 6

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -04826200968 - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: San Francesco Immobiliare S.r.l., indirizzo Via Dante Alighieri 6, piano S1-T-1, foglio 40, particella 167, subalterno 701, categoria A07, classe 3, consistenza 20,5, superficie 472, rendita € 2911,53

Derivante da:Frazionamento disposto dal Giudice della Procedura

Esecutiva Immobiliare denunciato con pratica DOCFA del 22/01/2014

Confini:Il subalterno 701 confina con giardino di proprietà mappale 167. Il mappale 167 confina a Nord con la Via Dante Alighieri a Sud con mappale 168, a est con mappali 168 e 166 (cortile comune), a ovest con mappali 143 e 142.

Irregolarità e Spese:

Nessuna.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo corpo: Box mapp.166 sub703.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Segrate (Milano) frazione:Novegro, Via Dante Alighieri 6

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: -04826200968 - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: indirizzo Via Dante Alighieri 6,
piano T, foglio 40, particella 166, subalterno 703, categoria C/6, classe 3,
consistenza 28, superficie 32, rendita € 91.10
Derivante da:Frazionamento disposto dal Giudice della Procedura
Esecutiva Immobiliare denunciato con pratica DOCFA del 22/01/2014
Confini:Il subalterno 703 confina con il mappale 166 tranne che per il lato
Nord il cui confine avviene con altra unità immobiliare

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo corpo: BCNC mapp.166 sub701.

Ente comune [E] sito in Segrate (Milano) frazione:Novegro, Via Dante Alighieri 6

Quota e tipologia del diritto

50/100 di .

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -04826200968 - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: indirizzo Via Dante Alighieri 6,
piano T, foglio 40, particella 166, subalterno 701

Derivante da:Frazionamento disposto dal Giudice della Procedura
Esecutiva Immobiliare denunciato con pratica DOCFA del 22/01/2014

Confini: Il subalterno 701 è il Cortile Comune (BCNC) ai due lotti rimane di
proprietà in quota indivisa pari al 50% dei mappali 167 (lotto 1) e 168 (lotto
2). Confina:

Nord Via Dante Alighieri

Est Fontanile Gallarana

Sud mappale 168

Ovest mappale 167

Irregolarità e Spese:

Nessuna.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto nasce dal Frazionamento dell'intera proprietà della

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona: supermercati (km. 1,4-2,5), Farmacie (Km. 1,2-2,00),
Scuole nido (km. 1,3)



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Villa mappale 167 sub 701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano), Via Dante Alighieri 6

Occupato da provv. assegn. casa al coniuge

Provvedimento emesso da Tribunale di Milano in data 2003-05-19 Trascritto a il ai nn. non registrato.

Identificativo corpo: Box mapp.166 sub703

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Segrate (Milano), Via Dante Alighieri 6

Occupato da provv. assegn. casa al coniuge

Provvedimento emesso da Tribunale di Milano in data 2003-05-19 Trascritto a il ai nn. non registrato.

Identificativo corpo: BCNC mapp.166 sub701

Ente comune [E] sito in Segrate (Milano), Via Dante Alighieri 6

Occupato da provv. assegn. casa al coniuge

Provvedimento emesso da Tribunale di Milano in data 2003-05-19 Trascritto a il ai nn. non registrato.

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:*

Atto non trascritto

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione urbanistica

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 004 - Credito Artigiano Spa
contro derivante da

scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Importo ipoteca: €

132.000,00 - Importo capitale: € 113.837,19

iscritto a Milano 2 in data 19/12/2007 ai nn. 191152/50329

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub703

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord Spa contro

derivante da D.P.R. 29-09-1973 n.

602 art. 77 - Importo ipoteca: € 33.360,16 - Importo capitale: €

16.680,08

iscritto a Milano 2 in data 24/02/2010 ai nn. 23085/4789

Note: L'ipoteca è posta sul solo edificio identificato Foglio 40

mappale 160 sub 5 (C2) e un altro fabbricato nel Comune di

Segrate identificato al Foglio 47 mappale 257 sub 7 (C6) estraneo

alla procedura



Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub703

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord Spa contro
derivante da D.P.R. 29-09-1973 n.

602 art. 77 - Importo ipoteca: € 783.032,82 - Importo capitale: €
391.516,41

iscritto a Milano 2 in data 09/05/2011 ai nn. 52194/11652

Note: L'ipoteca è posta sugli immobili oggetto della procedura ad
esclusione del sub 1 e sono inclusi altri 2 fabbricati nel Comune di
Segrate identificati al Foglio 47 mappale 31 sub 3 (A2) e Foglio 47
mappale 257 sub 7 (C6)

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub703

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 004 - Credito Artigiano Spa contro

trascritto a Milano 2 in data 31/12/2009 ai nn. 182243/116325

La procedura si riferisce alla proprietà di Via Dante 3 identificata
Foglio 40 mappale 160 sub 1-2-3-4-5-6

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub703

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Essendo un'unica proprietà non esiste
condominio

Identificativo corpo: Villa mappale 167 sub 701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano), Via Dante Alighieri 6

Certificato energetico presente

Classe energetica **G 203.90 kWh/m2a**

Identificativo corpo: Box mapp.166 sub703

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Segrate (Milano), Via Dante
Alighieri 6**

Certificato energetico non presente

Classe energetica non si redige l'attestato

Identificativo corpo: BCNC mapp.166 sub701

Ente comune [E] sito in Segrate (Milano), Via Dante Alighieri 6



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal **17/05/2005 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Cafiero Carlo - Milano in data 17/05/2005 ai nn. 80321/8959 trascritto a Milano 2 in data 20/05/2005 ai nn. 73727/37982

Titolare/Proprietario: dal **03/12/2004 al 20/05/2005** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Cafiero Carlo - Milano in data 03/12/2004 ai nn. 79789/8687 trascritto a Milano 2 in data 04/12/2004 ai nn. 176296/92309

Titolare/Proprietario: dal **07/05/1997 al 04/12/2004** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Riccardo Todeschini -Milano- in data 07/05/1997 ai nn. 118047/14288 trascritto a Milano 2 in data 15/05/1997 ai nn. 34516/25493

Titolare/Proprietario: dal **20/07/1995 ante ventennio al 15/05/1997** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Francesco Maragliano -Milano- in data 20/07/1995 ai nn. 66815/8178 trascritto a Milano 2 in data 04/08/1995 ai nn. 73073/45572

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub703

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: conc. edilizia n.° 545/62 - variante n.° 909/1963 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di una villetta unifamiliare per civile abitazione con attrezzature sportive

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Tutte le pratiche edilizie di riferiscono all'intera proprietà ora frazionata con i mappali 166-167-168

Alla C.E. Nulla Osta in Precario del Comune in data 12/10/1962 alla Variate parere sfavorevole dell'ufficio sanitario

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub703

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: Condonò Edilizio

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione di abitazione, autorimessa, scuderia, depositi eseguiti senza Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 639

Abitabilità/agibilità in data 25/10/1990 al n. di prot. 9371



NOTE: La pratica si riferisce agli ex mappali 72-83-84, poi mappale 160 sub 1-2-3-4-6 ora frazionati in mappali 166-167-168 del foglio 40
Venivano condonati gli edifici costruiti come dalla richiesta nella pratica del 1963

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub703

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: Comunicazione art. 8 comma 7 D.L. 498/95 e successive varianti.
Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo relativi a modifiche interne e modifiche prospetti, e modifica apertura basculante box della

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/11/1995 al n. di prot. 60044

Abitabilità/agibilità in data 25/10/1990 al n. di prot. 9371

NOTE: La comunicazione del 29-11-95 era presentata ad integrazione della pratica protocollata il 8-11-1995; mentre il 25-01-1996 veniva protocollata un'altra comunicazione prot. n.° 4062.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub703

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: Autorizzazione edilizia in sanatoria

Intestazione:

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

Per lavori: Tettoia di copertura ingresso pedonale

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/07/1999 al n. di prot. 37840

Rilascio in data 17/01/2000 al n. di prot. 32A99

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub703

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: D.I.A. n.° 33/02

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifica tavolati interni, modifica copertura, modifica apertura e prospetti, modifica sistemazione esterna. Variante a precedente D.I.A. del 21-06-2001 prot. 34235

Presentazione in data 03/07/2002 al n. di prot. 29861

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: Condono Edilizio 66/04

Intestazione:

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: costruzione terrazzo



Presentazione in data 30/03/2004 al n. di prot. 15374
Rilascio in data 05/03/2007 al n. di prot. 66/04
NOTE: Il condono non è stato pagato completamente rimangono da pagare ancora €. 2611,43.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: concessione edilizia per recinzione

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche alla recinzione esistente

Presentazione in data 10/09/1987 al n. di prot. 155/87

Rilascio in data 29/10/1987 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub703

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: concessione edilizia per recinzione

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: recinzione di completamento

Presentazione in data 26/05/1988 al n. di prot. 122/88

NOTE: Parere sospensivo

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub703

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: Art. 8 n.° 342/96 e D.I.A. 49/97 (recinzione)

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: La D.I.A. viene presentata a variante dell'art. 8

Per lavori: recinzione di separazione dal terreno del civico 4 di Via Dante e variante del 28-02-1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/10/1996 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub703

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: Pratica art. 12 Legge 47/85

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ampliamento piano rialzato di mq. 17.00

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/07/1999 al n. di prot. 037829

Abitabilità/agibilità in data 15/07/2002 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701



Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: D.I.A. n.° 335/99

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: modifiche al deposito attrezzi vicino alla piscina

Presentazione in data 23/07/1999 al n. di prot.

NOTE: In data 26-10-1999 ottiene parere contrario dalla Commissione edilizia per il parere sfavorevole dell'ASL alla costruzione di un servizio igienico senza vespaio

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: Autorizzazione edilizia in sanatoria

Intestazione:

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

Per lavori: sanatoria per opere abusive relative all'edificio della villa

Presentazione in data 29/05/2001 al n. di prot. 30550

Abitabilità/agibilità in data 16/07/2001 al n. di prot. 16-A-01

NOTE: Oblazione prevista £. 1.000.000 interamente pagata il 24-03-2003

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di servizio igienico non autorizzato

Regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in sanatoria

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: rimozione apparecchio igienico (vaso) dal bagno e trasformazione del locale in deposito spp

pratica edilizia in sanatoria: € 2.000,00

Oneri totali : € 2.000,00

Note: L'importo corrisponde al compenso per il tecnico che redige la pratica e il pagamento della sanatoria (qui quantificato in €. 516,00) stabilito secondo il D.P.R. 380/2001 da €. 516,00 a €. 5.164,00 a seconda dell'aumento di valore stabilito dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore valutato dall'Agenzia dell'Entrate.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: aumento di volumetria non realizzata

Regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in sanatoria

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: dichiarazione di demolizione dell'aumento di volumetria

pratica comunale in sanatoria : € 2.000,00

Oneri totali : € 2.000,00

Note: L'importo corrisponde al compenso per il tecnico che redige la pratica e il pagamento della sanatoria (qui considerato in €. 516,00) stabilito secondo il D.P.R. 380/2001 da €. 516,00 a €. 5.164,00 a seconda dell'aumento di valore stabilito dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore valutato dall'Agenzia dell'Entrate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub703**Ente comune [E]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Copertura ingresso pedonale

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: Era stata richiesta la sanatoria per opere mai realizzate

Pratica comunale da parte di professionista : € 2.000,00

Oneri totali : € 2.000,00

Note: La sanatoria è stata concessa ma al sopralluogo del 2011 queste opere non erano visibili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico vigente:	
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: Il piano delle Regole prevede il solo recupero della volumetria esistente
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	Trascrizione del 05-11-1996 83968/54898
Obblighi derivanti:	Realizzazione di recinzione
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:	NO
Se si, quanto:	



Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mappale 167 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub703

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

Descrizione : **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Villa mappale 167 sub 701**

La villa è costituita da due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il piano terra è costituito da un'ampia zona soggiorno zona pranzo, una cucina ed un bagno; al piano primo ci sono 4 camere da letto, due bagni ed un guardaroba. Si rimanda agli allegati per una miglior descrizione anche degli altri annessi facenti parte della proprietà.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile

- Regime Patrimoniale

- Data

Matrimonio:

Superficie complessiva di circa mq **2639.49**

L'edificio è stato costruito nel 1962 ristrutturato nel 2004.

Ha un'altezza interna di PT h. 3.00 - 1° P h. media ponderale 2.35 - P inter. h. 2.40

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui semiinterrati n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

condizioni:**da ristrutturare**

- Note:Alcune terrazze hanno subito danni causati dalla caduta di un albero che ha distrutto i parapetti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia:**ante a battente e fissi** materiale:**legno**

protezione:**persiane** materiale protezione:**legno**

condizioni:**buone**

- Note:Alcune finestre non hanno persiane ma solo tendaggi oscuranti interni

Pavim. Interna

materiale:**parquet incollato** condizioni:**buone**

Pavim. Interna

materiale:**marmo** condizioni:**buone**

- Note:I bagni al piano 1° hanno pavimento e rivestimento in lastre di marmo



Pavim. Interna condizioni:**buone**
 - Note:Il bagno al piano terra ha pavimentazione e rivestimento con piastrelline in pasta di vetro Bisazza

Portone di ingresso tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**legno massello** condizioni:**buone**

Scale posizione:**interna** rivestimento:**legno** condizioni:**buone**

Impianti:

Antifurto condizioni:**buone**

Citofonico

Condizionamento

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenza Piano terra e Primo piano	sup lorda di pavimento	367,59	1,00	367,59
Depositi	sup lorda di pavimento	36,00	0,25	9,00
Balconi, Terrazzi e portici	sup lorda di pavimento	256,32	0,50	128,16
Cantina	sup lorda di pavimento	118,58	0,25	29,65
Giardino	sup reale lorda	1.861,00	0,10	186,10
		2.639,49		720,50

Accessori:



Descrizione : **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box mapp.166 sub703**

Piccolo edificio a box. Il box abbinato al Lotto 1 è doppio con basculante doppia ha profondità di circa mt. 5.15 e larghezza di circa mt. 5.40. Le altezze interne sono di mt. 2.00 nella parete della basculante e mt. 4.00 nella parte posteriore. La copertura è in tegole a coppo e le facciate sono rivestite in pietra Leccese color paglierino. Lo stato attuale è ammalorato con tracce evidenti di infiltrazioni dal tetto.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

libera proprietà

Cod. Fiscale

- Stato Civile

- Regime Patrimoniale

- Data

Matrimoniale

Superficie complessiva di circa mq **32**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel 1962 ristrutturato nel 2004.

Ha un'altezza interna di circa h. media 3.00 -

E' composto da n. 1 piani complessivi

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		32,00		32,00

Accessori:



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

Sintetica comparativa parametrica (semplificata)
Stima finanziaria per capitalizzazione del reddito

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio tecnico di Segrate,
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
Agenzia delle Entrate Da €. 2000,00 a €. 2250,00 la residenza
Osmi Borsa immobiliare della Camera di Commercio da €. 1750,00 e €. 2350,00 la residenza

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villa mappale 167 sub 701		720,50	2.639,49	1.053.833,00	1.053.833,00
Box mapp.166 sub703		32,00	32,00	34.560,00	34.560,00
BCNC mapp.166 sub701		26,30	263,00	0,00	0,00
				1.088.393,00	1.088.393,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20% 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 (come da disposizioni del G.E.):	€ 217.678,60
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:	€ 6.000,00
Condono e nuove pratiche edilizie	€ 2.611,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 862.103,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 689.682,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 862.100,00



Lotto: Lotto 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villa mapp.168 sub 701.

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione:Novegro, Via Dante Alighieri 6

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile

Regime Patrimoniale:

-

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: , indirizzo Via Dante Alighieri 6, piano T, foglio 40, particella 168, subalterno 701, categoria A07, classe 2, consistenza 12.5, superficie 287, rendita € 1517.09

Derivante da: Frazionamento disposto dal Giudice della Procedura Esecutiva Immobiliare denunciato con pratica DOCFA del 22/01/2014

Confini: il subalterno 701 confina con giardino di proprietà mappale 168. Il mappale 168 confina a Nord con mappale 167 e 166 (cortile comune), a Sud con mappale 84, a est con Fontanile Gallarana, a ovest con mappali 143 e 84.

Irregolarità e Spese:

Nessuna.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo corpo: Box mapp.166 sub702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Segrate (Milano) frazione:Novegro, Via Dante Alighieri 6

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: , indirizzo Via Dante Alighieri 6, piano T, foglio 40, particella 166, subalterno 702, categoria C/6, classe 3, consistenza 16, superficie 17, rendita € 52.06

Derivante da: Frazionamento disposto dal Giudice della Procedura Esecutiva Immobiliare denunciato con pratica DOCFA del 22/01/2014

Confini: il subalterno 702 confina con il mappale 166 tranne che per il lato Sud il cui confine avviene con altra unità immobiliare



Si dichiara la conformità catastale
Note generali:

Identificativo corpo: BCNC mapp.166 sub701.

Ente comune [E] sito in Segrate (Milano) frazione:Novegro, Via Dante Alighieri 6

Quota e tipologia del diritto

50/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale

Stato Civile: *

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

50/100 piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

indirizzo Via Dante Alighieri 6,

piano T, foglio 40, particella 166, subalterno 701

Derivante da: Frazionamento disposto dal Giudice della Procedura

Esecutiva Immobiliare denunciato con pratica DOCFA del 22/01/2014

Confini: il subalterno 701 è il Cortile Comune (BCNC) ai due lotti. rimane di proprietà in quota indivisa pari al 50% dei mappali 167 (lotto 1) e 168 (lotto 2). Confina:

Nord Via Dante Alighieri

Est Fontanile Gallarana

Sud mappale 168

Ovest mappale 167

Irregolarità e Spese:

Nessuna.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto nasce dal Frazionamento dell'intera proprietà della

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona: supermercati (km. 1,4-2,5), Farmacie (Km. 1,2-2,00), Scuole nido (km. 1,3)

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Villa mapp.168 sub 701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano), Via Dante Alighieri 6

Occupato da

Identificativo corpo: Box mapp.166 sub702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Segrate (Milano), Via Dante



Alighieri 6

Occupato da provv. assegn. casa al coniuge
Provvedimento emesso da Tribunale di Milano in data 2003-05-19 Trascritto a il
ai nn. non registrato.

Identificativo corpo: BCNC mapp.166 sub701

Ente comune [E] sito in Segrate (Milano), Via Dante Alighieri 6

Occupato da provv. assegn. casa al coniuge
Provvedimento emesso da Tribunale di Milano in data 2003-05-19 Trascritto a il
ai nn. non registrato.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Atto non trascritto

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione Urbanistica

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di 004 - Credito Artigiano Spa
contro derivante da
scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Importo ipoteca: €
132.000,00 - Importo capitale: € 113.837,19
iscritto a Milano 2 in data 19/12/2007 ai nn. 191152/50329

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mapp.168 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub702

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord Spa contro
derivante da D.P.R. 29-09-1973 n.
602 art. 77 - Importo ipoteca: € 33.360,16 - Importo capitale: €
16.680,08

iscritto a Milano 2 in data 24/02/2010 ai nn. 23085/4789
Note: L'ipoteca è posta sul solo edificio identificato Foglio 40
mappale 160 sub 5 (C2) e un altro fabbricato nel Comune di
Segrate identificato al Foglio 47 mappale 257 sub 7 (C6) estraneo
alla procedura

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mapp.168 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub702

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord Spa contro
derivante da D.P.R. 29-09-1973 n.
602 art. 77 - Importo ipoteca: € 783.032,82 - Importo capitale: €
391.516,41

iscritto a Milano 2 in data 09/05/2011 ai nn. 52194/11652
Note: L'ipoteca è posta sugli immobili oggetto della procedura ad



esclusione del sub 1 e sono inclusi altri 2 fabbricati nel Comune di Segrate identificati al Foglio 47 mappale 31 sub 3 (A2) e Foglio 47 mappale 257 sub 7 (C6)

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mapp.168 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub702

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 004 - Credito Artigiano Spa contro

iscritto/trascritto a Milano 2 in data 31/12/2009 ai nn. 182243 116325
La procedura si riferisce alla proprietà di Via Dante 3 identificata
Foglio 40 mappale 160 sub 1-2-3-4-5-6

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mapp.168 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub702

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Essendo un'unica proprietà non esiste condominio

Identificativo corpo: Villa mapp.168 sub 701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano), Via Dante Alighieri 6

Certificato energetico presente

Classe energetica **G 346.87 kWh/m2a**

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

Identificativo corpo: Box mapp.166 sub702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Segrate (Milano), Via Dante Alighieri 6

Certificato energetico non presente non si redige l'atto

Classe energetica

Identificativo corpo: BCNC mapp.166 sub701

Ente comune [E] sito in Segrate (Milano), Via Dante Alighieri 6

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal **17/05/2005 al attuale**

proprietario In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Cafiero Carlo - Milano in data 17/05/2005 ai nn. 80321/8959 trascritto a Milano 2 in data 20/05/2005 ai nn. 73727/37982

Titolare/Proprietario:

dal **03/12/2004 al 20/05/2005** In

forza di atto di compravendita a rogito Dott. Cafiero Carlo - Milano in data 03/12/2004 ai nn. 79789/8687 trascritto a Milano 2 in data 04/12/2004 ai nn. 176296/92309



Titolare/Proprietario: dal **07/05/1997 al 04/12/2004** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Riccardo Todeschini -Milano- in data 07/05/1997 ai nn. 118047/14288 trascritto a Milano 2 in data 15/05/1997 ai nn. 34516/25493

Titolare/Proprietario: dal **20/07/1995 ante ventennio al 15/05/1997** In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Francesco Maragliano -Milano- in data 20/07/1995 ai nn. 66815/8178 trascritto a Milano 2 in data 04/08/1995 ai nn. 73073/45572

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mapp.168 sub 701
Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub702
Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

15. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: conc. edilizia n.° 545/62 - variante n.° 909/1963 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di una villetta unifamiliare per civile abitazione con attrezzature sportive

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Tutte le pratiche edilizie di riferiscono all'intera proprietà ora frazionata con i mappali 166-167-168

Alla C.E. Nulla Osta in Precario del Comune in data 12/10/1962 alla Variante parere sfavorevole dell'ufficio sanitario

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mapp.168 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub702

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: Condono Edilizio

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: Alla C.E. Nulla Osta in Precario del Comune in data 12/10/1962 alla Variate parere sfavorevole dell'ufficio sanitario

Per lavori: costruzione di abitazione, autorimessa, scuderia, depositi eseguiti senza Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 639

Abitabilità/agibilità in data 25/10/1990 al n. di prot. 9371

NOTE: La pratica si riferisce agli ex mappali 72-83-84, poi mappale 160 sub 1-2-3-4-6 ora frazionati in mappali 166-167-168 del foglio 40

Venivano condonati gli edifici costruiti come dalla richiesta nella pratica del 1963

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mapp.168 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub702

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701



Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: Comunicazione art. 8 comma 7 D.L. 498/95 e successive varianti.
Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Alla C.E. Nulla Osta in Precario del Comune in data 12/10/1962 alla Variate parere sfavorevole dell'ufficio sanitario

Per lavori: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo relativi a modifiche interne e modifiche prospetti, e modifica apertura basculante box della

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/11/1995 al n. di prot. 60044

Abitabilità/agibilità in data 25/10/1990 al n. di prot. 9371

NOTE: La comunicazione del 29-11-95 era presentata ad integrazione della pratica protocollata il 8-11-1995; mentre il 25-01-1996 veniva protocollata un'altra comunicazione prot. n.° 4062.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub702

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: Autorizzazione edilizia in sanatoria

Intestazione:

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

Note tipo pratica: Alla C.E. Nulla Osta in Precario del Comune in data 12/10/1962 alla Variate parere sfavorevole dell'ufficio sanitario

Per lavori: Tettoia di copertura ingresso pedonale

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/07/1999 al n. di prot. 37840

Rilascio in data 17/01/2000 al n. di prot. 32A99

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: concessione edilizia per recinzione

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche alla recinzione esistente

Presentazione in data 10/09/1987 al n. di prot. 155/87

Rilascio in data 29/10/1987 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mapp.168 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub702

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: concessione edilizia per recinzione

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: recinzione di completamento

Presentazione in data 26/05/1988 al n. di prot. 122/88

NOTE: parere sospensivo

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mapp.168 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub702

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701



Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: Art. 8 n.° 342/96 e D.I.A. 49/97 (recinzione)

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: La D.I.A. viene presentata a variante dell'art 8

Per lavori: recinzione di separazione dal terreno del civico 4 di Via Dante e variante del 28-02-1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/10/1996 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mapp.168 sub 701

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub702

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: concessione edilizia in sanatoria

Intestazione:

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

Per lavori: demolizione di 4 edifici esistenti lasciando unicamente l'edificio maggiore per una superficie coperta complessiva di mq. 168,86

Presentazione in data 20/04/1999 al n. di prot. 17846

NOTE: In data 31-05-1999 la Commissione edilizia esprimeva parere contrario

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mapp.168 sub 701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: Condo Edilizio 67/04

Intestazione:

Tipo pratica: Condo edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/03/2004 al n. di prot. 15376

Rilascio in data 05/03/2007 al n. di prot. 67/04

Abitabilità/agibilità in data 25/10/1990 al n. di prot. 9371

NOTE: Il condono deve essere ancora ritirato e mancano ancora alcuni pagamenti relativi all'oblazione prevista quantificati in €. 1.624,88

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mapp.168 sub 701

Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: Condo Edilizio 68/04

Intestazione:

Tipo pratica: Condo edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/03/2004 al n. di prot. 15377

Rilascio in data 05/03/2007 al n. di prot. 68/04

Abitabilità/agibilità in data 25/10/1990 al n. di prot. 9371

NOTE: Il condono deve essere ancora ritirato e mancano ancora alcuni pagamenti relativi all'oblazione prevista quantificati in €. 30.408,94

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mapp.168 sub 701



Abitazione in villini [A7] sito in Segrate (Milano) frazione: Novegro, Via Dante Alighieri 6

Identificativo: Condono Edilizio 69/04

Intestazione:

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/03/2004 al n. di prot. 15378

Rilascio in data 05/03/2007 al n. di prot. 69/04

Abitabilità/agibilità in data 25/10/1990 al n. di prot. 9371

NOTE: Il condono deve essere ancora ritirato e mancano ancora alcuni pagamenti relativi all'oblazione prevista quantificati in €. **157,00.** Il pagamento degli oneri concessori è avvenuto in misura superiore a quanto quantificato per una somma di €. 198,04

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mapp.168 sub 701

15. Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Varie difformità interne alla villa concernenti la distribuzione degli spazi, diversa superficie finestrata dell'edificio con il forno e presenza di tettoie in policarbonato di collegamento tra i tre edifici

Regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in sanatoria

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: Diversa distribuzione degli spazi, diverse dimensioni finestre e nuove tettoie esterne di collegamento

pratica edilizia in sanatoria: € 3.000,00

Oneri totali : € 3.000,00

Note: Nella pratica da redare si deve far esplicito riferimento alle tre pratiche di condono e pagare le relative oblazioni ancora in sospeso.

L'importo corrisponde al solo compenso per il tecnico che redige la pratica; il pagamento della sanatoria sarà stabilito secondo il D.P.R. 380/2001 da €. 516,00 a €. 5.164,00 a seconda dell'aumento di valore stabilito dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore valutato dall'Agenzia dell'Entrate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mapp.168 sub 701

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub702

Ente comune [E]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Copertura ingresso pedonale

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: E' stata richiesta la sanatoria per opere mai realizzate

Pratica comunale da parte di professionista : € 2.000,00

Oneri totali : € 2.000,00



Note: La sanatoria è stata concessa ma al sopralluogo del 2011 queste opere non erano visibili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701

15. Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico vigente:	
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: L'intera area su cui sorgono gli edifici rientrano nella zona del PGT inserita in zona agricola senza indici di edificabilità.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	Trascrizione del 05-11-1996 83968/54898
Obblighi derivanti:	Realizzazione di recinzione
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:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Villa mapp.168 sub 701



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico vigente:	
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: Il piano delle Regole prevede il solo recupero della volumetria esistente
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	Trascrizione del 05-11-1996 83968/54898
Obblighi derivanti:	Realizzazione di recinzione
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:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Box mapp.166 sub702
Dati precedenti relativi ai corpi: BCNC mapp.166 sub701



Descrizione : **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Villa mapp.168 sub 701**

La villa è costituita da un piano fuori terra. E' costituito da un'ampia zona soggiorno zona pranzo cucina, 3 camere da letto, due bagni ed un guardaroba. Si rimanda agli allegati per un miglior descrizione anche degli altri annessi depositi esterni facenti parte della proprietà.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Cod. Fiscale: -04826200968 - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **2.440.77**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel 2004.

ha un'altezza interna di circa media ponderale 2.76

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone - Note:Le finestre e le porte della zona veranda non hanno persiane ma tende interne del tipo a veneziana
Pavim. Interna	condizioni: buone - Note:Sono piastrelle di grandi formati in graniglia di vetro di Bisazza
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno condizioni: buone - Note:Rivestimenti e pavimenti bagni in piastrelline in pasta di vetro Bisazza
Impianti:	
Antifurto	condizioni: buone
Citofonico	
Condizionamento	



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	199,77	1,00	199,77
Tutta la pavimentazione interna si sta sollevando occorrono lavori di ristrutturazione				
Deposito s.p.p.	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
Soggiorno/cucina	sup lorda di pavimento	36,00	0,25	9,00
Giardino	sup reale lorda	2.180,00	0,10	218,00
		2.440,77		433,02

Accessori:

Descrizione : **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Box mapp.166 sub702**

Piccolo edificio a box. Il box abbinato al Lotto 2 è singolo con basculante singola ha profondità di circa mt. 5.15 e larghezza di circa mt. 2.90. Le altezze interne sono di mt. 2.00 nella parete della basculante e mt. 4.00 nella parte posteriore. La copertura è in tegole a coppo e le facciate sono rivestite in pietra Leccese color paglierino. Lo stato attuale è ammalorato con tracce evidenti di infiltrazioni dal tetto.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Cod. Fiscale: -04826200968 - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **17**

è posto al piano T

L'edificio è stato costruito nel 1962 ristrutturato nel 2004

Ha un'altezza interna di circa h. media 3.00 -

E' composto da n. 1 piani complessivi

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

Accessori:

Descrizione : **Ente comune [E]** di cui al punto **BCNC mapp.166 sub701**

Cortile Comune ai due lotti, proprietà in quota indivisa pari al 50%. Ha un cancello carrabile a scorrimento ed un cancello pedonale che si aprono sulla Via Dante Alighieri. All'interno del cortile si affaccia la palazzina adibita a box.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di

Cod. Fiscale: -04826200968 - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **263.00**
è posto al piano T

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
- Note: Cancello carraio

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**
- Note: cancello pedonale

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cortile Comune di proprietà al 50%	sup lorda di pavimento	263,00	0,10	26,30
		263,00		26,30

Accessori:

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criterio di stima:**

Sintetica comparativa parametrica (semplificata)
Stima finanziaria per capitalizzazione del reddito

16. Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
2, Ufficio tecnico di Segrate, Agenzie immobiliari e/o osservatori
del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Da €. 2000,00 a €. 2250,00 la residenza
Osmi Borsa immobiliare della Camera di Commercio da €. 1750,00
e €. 2350,00 la residenza

16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villa mapp.168 sub 701		459,02	2.440,77	469.361,00	469.361,00
Box mapp.166 sub702		17,00	17,00	18.360,00	18.360,00
BCNC mapp.166 sub701		26,30	263,00	0,00	0,00
				487.721,00	487.721,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20% 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 (come da disposizioni del G.E.):	€ 97.544,20
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:	€ 5.000,00
Condoni	€ 32.190,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 352.987,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 282.389,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 353.000,00



Allegati

Relazione particolareggiata degli Immobili
Tipo frazionamento e mappale del 09-01-2014 n. 5724/2014
Variazione catastale della proprietà immobiliare del 22-01-2014
APE relativo al mappale 167 sub 701
APE relativo al mappale 168 sub 701
Fotografie attuali

Data generazione:
20-03-2014 14:37:59

L'Esperto alla stima
Barbara Bedogni

Arch. BARBARA BEDOGNI
ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5260
ALBO CONSULENTI TECNICI DEL
TRIBUNALE DI MILANO N° 8675


