

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RG. 1248/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Chieffo Idamaria**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO:** Villa composta da due piani fuori terra, oltre al piano sotterraneo, nel complesso costituita da cinque porzioni a destinazione abitativa (subalterni 6 - 7 - 8 - 9 - 10) ed un locale autorimessa (subalterno 11), oltre piscina coperta, servizi e circostante area di giardino, in Segrate - Frazione Rovagnasco - Via della Rosa n. 2, Villaggio Ambrosiano



**Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277*

*C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623*

*con studio in Milano – Via Lanzone n°39*

*e-mail: [lucabocchini@hotmail.com](mailto:lucabocchini@hotmail.com)*



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in Segrate alla Frazione Rovagnasco - Via della Rosa n. 2

Dati Catastali:

#### Catasto Fabbricati:

- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 6 - Cat. A/7;
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 7 - Cat. A/7;
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 8 - Cat. A/7;
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 9 - Cat. A/7;
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 10 - Cat. A/7;
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 11 - Cat. C/6 ;
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 1 (bene comune non censibile ai Sub. 6 e 7);
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 2 (bene comune non censibile ai Sub. 9 e 10);
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 3 (bene comune non censibile ai Sub. 6, 7, 8, 9 e 10);
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 4 (bene comune non censibile ai Sub. 7, 9 e 10);
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 5 (bene comune non censibile ai Sub. 7, 9 e 10);

#### Catasto Terreni:

- Fg. 10 - P.IIa 636

### Stato occupativo

al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 3.623.000,00

da occupato: € 2.536.000,00

### ALLEGATI

- 01) Rilievo fotografico, planimetrie
- 02) Documentazione catastale
- 03) Elenco complessivo delle formalità
- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- 05) Atto di provenienza
- 06) Titoli edilizi
- 07) Verbali di sopralluogo



**LOTTO UNICO**

(Villa con giardino)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Segrate - Frazione Rovagnasco - Via della Rosa n. 2, Villaggio Ambrosiano, villa composta da due piani fuori terra, oltre al piano sotterraneo, nel complesso costituita da cinque porzioni a destinazione abitativa (subalterni 6 - 7 - 8 - 9 - 10) ed un locale autorimessa (subalterno 11), oltre piscina coperta, servizi e circostante area di giardino, in Segrate - Frazione Rovagnasco - Via della Rosa n. 2, Villaggio Ambrosiano

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante complessivamente sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:

- **1/2;** Nuda proprietà per
- **1/2;** Usufrutto per 1/2;
- **1/2.** Proprietà per

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di SEGRATE come segue:**

*Intestazione:*

- **1/2;** Nuda proprietà per
- **1/2;** Usufrutto per 1/2;
- **1/2;** Nuda proprietà per 1/2;

**NOTA 1: In capo a risulta in catasto, verosimilmente per errore, un diritto di "nuda proprietà per 1/2" non coerente con le risultanze delle formalità immobiliari trascritte.**

*Dati identificativi e Dati classamento:*

Catasto Fabbricati:

- **Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 6** - Cat. A/7; Classe: 3; consistenza: 6 vani; superficie catastale totale: 147 mq.; rendita: €. 852,15 - *Indirizzo:* VIA DELLA ROSA n. 2 piano: T-1.

Dati derivanti da: denuncia del 30.12.1999 n. P04256.1/1999 (portante dichiarazione del fabbricato urbano oggetto della precedente denuncia n. 25263 del 13.10.1994 ed oggetto di accertamento d'ufficio operaio con denuncia del 03.03.2009 n. 14889.1/2009); variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 7** - Cat. A/7; Classe: 3; consistenza: 14,5 vani; superficie catastale totale: 370 mq.; rendita: €. 2.059,37 - *Indirizzo:* VIA DELLA ROSA n. 2 piano: T-1-S1.

Dati derivanti da: denuncia del 30.12.1999 n. P04256.1/1999 (portante dichiarazione del fabbricato urbano oggetto della precedente denuncia n. 25263 del 13.10.1994); variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 18256.1/2008 (oggetto di rettifica del classamento e della rendita con essa proposti operata d'ufficio con denuncia del 03.03.2009 n. 14960.1/2009); variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;



- **Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 8** - Cat. A/7; Classe: 3; consistenza: 3 vani; superficie catastale totale: 47 mq.; rendita: €. 426,08 - *Indirizzo*: VIA DELLA ROSA n. 2 piano: T-S1.

Dati derivanti da: denuncia del 30.12.1999 n. P04256.1/1999 (portante dichiarazione del fabbricato urbano oggetto della precedente denuncia n. 25263 del 13.10.1994 ed oggetto di accertamento d'ufficio operato con denuncia del 03.03.2009 n. 14889.1/2009); variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 9** - Cat. A/7; Classe: 3; consistenza: 9 vani; superficie catastale totale: 169 mq.; rendita: €. 1.278,23 - *Indirizzo*: VIA DELLA ROSA n. 2 piano: T-1-S1.

Dati derivanti da: denuncia del 30.12.1999 n. P04256.1/1999 (portante dichiarazione del fabbricato urbano oggetto della precedente denuncia n. 25263 del 13.10.1994 ed oggetto di accertamento d'ufficio operato con denuncia del 03.03.2009 n. 14889.1/2009); variazione toponomastica operata con denuncia del 25.10.2011 n. 536645.1/2011; variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 10** - Cat. A/7; Classe: 3; consistenza: 10 vani; superficie catastale totale: 239 mq.; rendita: €. 1.420,26 - *Indirizzo*: VIA DELLA ROSA n. 2 piano: T-1.

Dati derivanti da: denuncia del 30.12.1999 n. P04256.1/1999 (portante dichiarazione del fabbricato urbano oggetto della precedente denuncia n. 25263 del 13.10.1994 ed oggetto di accertamento d'ufficio operato con denuncia del 03.03.2009 n. 14889.1/2009); variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 11** - Cat. C/6; Classe: 1; consistenza: 180 mq.; superficie catastale totale: 180 mq.; rendita: €. 427,63 - *Indirizzo*: VIA DELLA ROSA n. 2 piano: S1.

Dati derivanti da: denuncia del 30.12.1999 n. P04256.1/1999 (portante dichiarazione del fabbricato urbano oggetto della precedente denuncia n. 25263 del 13.10.1994 ed oggetto di conferma del classamento ed ella rendita per decorso termine di accertamento operata con variazione del 02.01.2015 n. 16100.1/2015); variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 1** (bene comune non censibile ai Sub. 6 e 7 - ingresso al piano terra e corte);
- **Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 2** (bene comune non censibile ai Sub. 9 e 10 - ingresso al piano terra, disimpegno al piano sotterraneo, vano corsa e focale macchine ascensore ai piani sotterraneo, terra e primo);
- **Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 3** (bene comune non censibile ai Sub. 6, 7, 8, 9 e 10 - centrale termica al piano sotterraneo);
- **Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 4** (bene comune non censibile ai Sub. 7, 9 e 10 - caveau al piano sotterraneo);
- **Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 5** (bene comune non censibile ai Sub. 7, 9 e 10 - piscina al piano sotterraneo);

**NOTA 2:** Tale individuazione dei beni comuni non censibili (sub. 1-2-3-4-5) trova unicamente riscontro grafico nell'elaborato planimetrico depositato in sede di accatastamento in Catasto Fabbricati del fabbricato insistente sul mappale 636 del Catasto Terreni, ma essi non risultano inseriti nella banca dati catastale, né nella partita speciale dedicata (beni comuni non censibili) né in altra forma.

Le originarie unità urbane di cui al foglio 10, mappale 325, subalterni 1, 2 e 3, come *infra* acquistate, sono state soppresse a seguito di totale demolizione, come da denuncia di variazione del 13.10.1994 n. 25262.1/1994, preventivamente al nuovo accatastamento del fabbricato.

Catasto Terreni:



- **Fig. 10 - P.IIa 636** - ente urbano - are 25 e centiare 83.

Tale unità immobiliare ha assunto le predette consistenza e qualità in esito a variazione geometrica e tipo mappale del 07.10.1994 n.34875.1/1994, operata sui preesistenti mappali **325** (fabbricato urbano da accertare di are 18 e centiare 80) e **511** (fabbricato urbano da accertare di are 7 e centiare 10), entrambi derivanti dall'originario mappale 325 all'impianto meccanografico del 1° gennaio 1964 (fabbricato urbano da accertare di are 25 e centiare 20) in esito a frazionamento del 11.03.1966 n. 6972.

#### 1.4. Coerenze

A corpo, in linea di contorno ed in senso orario, a partire da nord: mappale 105 del medesimo foglio di mappa 10 del Catasto Terreni, Via Papa Giovanni XXIII, Via della Camelia e Via della Rosa.

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

NESSUNA

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

#### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Segrate, nella zona centrale detta Villaggio ambrosiano, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali, tranquilla e riservata. Nella zona vi sono varie ville con giardino.

#### SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

L'immobile presenta una scarsa dotazione di servizi.

#### DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento. A circa 200 metri vi è una fermata del bus.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'insieme dei beni staggiti costituisce un complesso residenziale composto da un edificio isolato di due piani fuori terra, oltre piano interrato, ubicato all'interno di una corte privata.

Il complesso si configura come una elegante villa su tre livelli, di cui due fuori terra ed uno interrato, dotata di ascensore e di una ampia piscina coperta, integrata nel fabbricato al piano interrato. La villa è circondata da un bel giardino che si estende per circa 2000mq intorno all'edificio ed è attrezzato con vialetti illuminati, siepi, alberi di alto fusto ed è completamente recitato.

Il giardino presenta due accessi carrai, uno dalla via delle Rose, che conduce all'autorimessa interrata, l'altro dalla via Papa Giovanni XXIII, che conduce all'area dei parcheggi a raso, attrezzata con una tettoia.

L'edificio presenta la struttura in calcestruzzo armato, con copertura a falde spioventi ed è risalente agli anni '90 del secolo scorso.

Il complesso è dotato di impianti di riscaldamento e di raffrescamento ed è articolato in varie unità semi indipendenti, tutte collegate reciprocamente, in maniera diretta e/o attraverso alcune parti comuni.



Il complesso presenta caratteristiche architettoniche di pregio e si presenta molto bene.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Al piano terreno vi sono n°4 ambienti di grandi dimensioni allestiti come soggiorno, tutti dotati di camino ed ampie vetrate che danno accesso diretto al giardino; vi sono poi, ancora, n°4 cucine ed altrettanti bagni, oltre n°2 camere da pranzo, uno studio ed una camera da letto. Uno dei soggiorni presenta un ampio soppalco con biblioteca. I vari ambienti del piano terreno sono connessi mediante disimpegni vari. Gli ambienti al piano terra sono generalmente pavimentati con parquet in doghe di medio formato, nelle cucine e nei bagni vi sono anche altri tipi di pavimentazioni di tipo gres porcellanato. Negli atrii comuni vi sono pavimentazioni decorative in marmi policromi.

Al piano primo si trovano n°7 camere, n° 5 bagni, oltre vari disimpegni e cabine armadio. L'ascensore è a servizio del braccio verso Est e, pertanto, soltanto n°4 camere con i relativi bagni godono del collegamento con il piano inferiore mediante l'ascensore. Le altre camere sono collegate mediante scale interne. Anche gli ambienti al piano primo sono generalmente pavimentati con parquet in doghe di medio formato, nei bagni vi sono anche altri tipi di pavimentazioni di tipo gres porcellanato.

Anche il piano interrato è servito dall'ascensore. Vi si trova la piscina coperta, oltre a una taverna ed un locale hobby, nonché n°3 bagni e n°8 locali accessori dotati di finestre con scannafosso, l'autorimessa collegata con gli ambienti principali, oltre vari disimpegni e locali tecnici. I locali del piano interrato presentano pavimentazioni di tipo gres porcellanato. Il locale della piscina coperta presenta finiture di maggior pregio, pavimentazione di legno a bordo piscina, mosaico decorativo alle pareti e nel fondo vasca.

#### Caratteristiche comuni

- infissi esterni: in alluminio con vetri doppi di buona qualità;
- porte d'accesso: blindate;
- porte interne: in legno tamburato con bugne nei locali ai piani in elevazione; tamburate lisce nei locali al piano interrato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- imp. raffrescamento: canalizzato
- servizi igienici: attrezzato con lavabi, vasi, bidè, vasche, docce;
- altezza dei locali: variabile in funzione delle falde del tetto e dei controsoffitti;
- condizioni generali degli ambienti principali: buone nei piani terra e primo, al piano interrato è presente qualche segno di degrado.

### 2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato un l'Attestato di Prestazione Energetica scaduto per decorrenza dei 10 anni.

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti.

### 2.6. Certificazioni di idoneità statica



Non presente.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Per i rilievi peritali sono stati svolti numerosi sopralluoghi presso le unità staggite, in tutte le occasioni era presente il debitore esecutato, che dava accesso e collaborava col perito, e comunicava che tutte le unità sono utilizzate dai debitori esecutati ai fini abitativi.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Durante le operazioni peritali gli esecutati hanno riferito che non vi sono contratti di locazione inerenti ai beni staggiti.

L'Ufficio Territoriale 4 di Milano dell'Agenzia delle Entrate, con nota del 10-06-2022, comunicava che risultano registrati presso l'UT2 Milano i contratti 1856/3a/1990; 21660/3a/1989, intestati ad una delle debitorici.

Viste le date di registrazione dei contratti suddetti, che sono antecedenti all'epoca di costruzione dei beni staggiti, è possibile presumere che non riguardino gli immobili oggetto della presente procedura.

Lo scrivente ha provveduto comunque a richiedere all'Ufficio Territoriale 2 di Milano copia dei contratti suddetti. Al ricevimento del riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate, lo scrivente provvederà ad integrare tempestivamente la presente relazione di stima.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

- Nuda proprietà per 1/2;
- Usufrutto per 1/2;
- Proprietà per 1/2;

in virtù dei seguenti atti:

- 1) con atto a rogito notaio Maria Clementina Binacchi di Milano in data **19.12.1991**, repertorio n. 12.415/1.671, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici - di Milano il 03.01.1992 al n. 327, Serie 1, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data **07.01.1992** ai nn.1408/1118, i sopra generalizzati signori - fratelli - acquistano per il diritto di piena proprietà in ragione di una quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno dal signor e (nato a , codice fiscale , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni ma disponendo di **bene personale**) la porzione immobiliare oggetto di esecuzione nell'originaria identificazione di cui al **foglio 10, mappale 325, subalterni da 1 a 3** del Catasto Fabbricati e al **foglio 10 mappali 511** (fabbricato urbano da accertare di are 7 e centiare 10) e **325** (fabbricato urbano da accertare di are 18 e centiare 80) del Catasto Terreni: "casa in pessimo stato di conservazione e bisognosa di ristrutturazione, composta da due piani fuori terra oltre a piano sotterraneo con circostante di insistenza e pertinenza";
- 2) con atto a rogito notaio Simone Chiantini di Milano in data **25.10.2011**, repertorio n. 12.351/6.279, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data





**07.11.2011** ai nn. 126260/77193, la sopra generalizzata (altresì sopra generalizzata) il diritto di **nuda proprietà** della quota inavisa di 1/2 come sopra da essa acquistata della porzione immobiliare oggetto di esecuzione, restando titolare su detta quota del diritto di usufrutto - **trascrizione annotata di revocazione in data 18.05.2020** ai nn. 47097/9678 in dipendenza di provvedimento del Giudice della Sezione II Civile di Milano in data 18.04.2018 n. 4578 (conseguente a domanda giudiziale di revoca di cui infra), con il quale tale atto di donazione è stata revocato e **dichiarato inefficace nei confronti di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. P.A.** (sentenza di primo grado confermata da sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 2255/2019 RG 2663/2018).

#### 4.2. Precedenti proprietari

NESSUNO nel ventennio

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **02/06/2022** si evince:

#### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

**Domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione** trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data **21.09.2016** ai nn. 104478/64037 a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. P.A.** (con sede in Sondrio, codice fiscale 00053810149) contro gli esecutati (ivi generalizzato come \_\_\_\_\_), nonché contro la signora \_\_\_\_\_ (nata a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_), in dipendenza di provvedimento del Tribunale di Milano del 09.09.2016, repertorio n. 48.861, avente ad oggetto la richiesta di dichiarazione di inefficacia nei confronti della BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. P.A. dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale tra i coniugi \_\_\_\_\_ (di seguito citato) interessante la quota indivisa di 1/2 della porzione immobiliare in oggetto, nonché del già citato atto di donazione di nuda proprietà dalla signora \_\_\_\_\_ alla figlia \_\_\_\_\_ interessante la residua metà, in dipendenza della quale è stato successivamente emesso il citato provvedimento di definitiva pronuncia di **revocazione ed inefficacia** dal Giudice della Sezione II Civile di Milano in data 18 aprile 2018 n. 4.578, come annotato a margine della trascrizione dei citati atti di costituzione di fondo patrimoniale e di donazione.

- **Misure Penali**

NESSUNA

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

**Fondo patrimoniale** costituito tra l'esecutato \_\_\_\_\_ (ivi generalizzato come \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (nata a \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_), coniugi in regime di separazione dei beni, con atto a rogito notaio Simone Chiantini di Milano in data **27.09.2011**, repertorio n. 12.197/6.211, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data **05.10.2011** ai nn.113918/69518 - **trascrizione annotata di revocazione in data 18.05.2020** ai nn.47096/9677 in dipendenza di provvedimento del Giudice della Sezione II Civile di Milano in data 18.04.2018 n. 4578 (conseguente a domanda giudiziale di revoca di cui innanzi), con il quale tale atto costitutivo di fondo patrimoniale è stata revocato e dichiarato **inefficace nei confronti di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. P.A.** (sentenza di primo grado confermata da sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 2255/2019





RG 2663/2018);

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

**Servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi"** con conseguente divieto di sopraelevazione e di costruzione negli spazi adibiti a giardino, nonché di apportare modifiche strutturali esterne (servitù entrambe contenute in precedente atto di compravendita autenticato dal notaio Giovanni Ricci di Milano in data 11.03.1966, repertorio n. 26.027, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Privati di Milano in data 30 marzo 1966 al n.10557 volume 216 e menzionate nel citato titolo di acquisto in capo ai:

**Eventuali note:** NESSUNA

## 5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

**1) Ipoteca volontaria** iscritta in **13/09/2011** – Milano 2, Registro Particolare 22679 Registro Generale 106302, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO con atto Notaio Barassi Lodovico - Repertorio 100999/29481 del 06/09/2011, capitale euro 2.415.000,00, ipoteca euro 4.830.000,00, durata anni 10; registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Monza in data 12.09.2012 al n. 12466, Serie 1T; **annotata di quietanza e conferma in data 23.02.2012** dai nn. 19413/3412 in dipendenza di atto di riconoscimento di debito e quietanza a rogito del medesimo notaio in data 14.02.2012, repertorio n. 101524/29754;

a favore di: **BARCLAYS BANK PLC** con sede in Milano, codice fiscale 80123490155;

contro:

- \_\_\_\_\_, Proprietà per 1/2;
- \_\_\_\_\_, Proprietà per 1/2;

**Gravante sulla piena proprietà per intero degli immobili in oggetto**

- **Pignoramenti**

**a) Pignoramento** Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il **23/12/2020** - Registro Particolare 96112 Registro Generale 149874, Uff. Giudiziario di Milano, rep. 13296 del 13/10/2020;

a favore di: **BARCLAYS BANK IRELAND P.L.C.**, sede Milano, C.F. 10508010963, proprietà per 1/1;

contro:

- \_\_\_\_\_, Nuda proprietà per 1/2;
- \_\_\_\_\_, Usufrutto per 1/2;
- \_\_\_\_\_, Proprietà per 1/2;

**Gravante sulla piena proprietà per intero degli immobili in oggetto**

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA



## 6 CONDOMINIO

Gli immobili costituenti il lotto di vendita non ricadono in alcun Condominio

### 6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNA

### 6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì, parzialmente.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare fu assistita dal titolo edilizio Concessione Edilizia PE 155/91 del 11/10/1991 per ristrutturazione ed ampliamento di una villa preesistente e successiva Variante in corso d'opera rilasciata il 13/09/1994.

Successivamente venne richiesta Concessione di Agibilità in data 14/03/1995 Prot. 013539, successivamente venne presentata DIA il 27/5/2004, successivamente venne presentata DIA il 01/08/2007, con successiva DIA in variante presentata il 08/01/2008.

### 7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti alle unità staggite:

- a) Concessione Edilizia PE 155/91 il 11-10-1991 Prot. 15986;
- b) Concessione Edilizia Variante a C.E. PE 155/91 il 13-09-1994 Prot. 7589;
- c) Richiesta di Abitabilità o Agibilità depositata il 14-03-1995 Prot. 13539 con allegato Col-laudo statico e altri documenti, Edilizia Privata Prot. 726 del 16-03-1995;
- d) DIA 27-03-2004 Prot. 27418;
- e) DIA 01-08-2007 Prot. 43501;
- f) DIA 08-01-2008 Prot. 1114;
- g) Comunicazione di Fine Lavori 16-05-2008 Prot. 25652.

### 7.1. Conformità edilizia:

Con riferimento all'intero complesso edificato, il titolo edilizio più recente risulta essere quello di cui al punto b) dell'elenco che precede, che definisce le caratteristiche costruttive generali ai vari piani;

Il titolo di cui al punto d) dell'elenco che precede, riguarda la costruzione di una tettoia sui posti auto presso l'ingresso carraio alla corte da Sud.

Il titolo di cui al punto f) che precede supera il titolo di cui al punto e) e riguarda modifiche interne al piano interrato.

Per quanto esposto, dunque, la conformità edilizia sarà valutata rispetto ai titoli di cui ai punti b), d), f) elencati.

In relazione al titolo di cui al punto b) in elenco, si evidenzia che il fascicolo edilizio rinvenuto presso il Comune di Segrate è risultato lacunoso, inquanto riscontrato privo del provvedimento di Concessione Edilizia, sebbene contenesse l'Avviso di rilascio della Concessione Edilizia e le tavole approvate dal Comune.



Il Provvedimento di Concessione Edilizia di cui al punto b) in elenco è stato rinvenuto, comunque, nella documentazione di archivio esibita dal Committente, attuale proprietario.

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati ai titoli edilizi citati e con le vigenti normative edilizie e di settore si rilevano le seguenti criticità:

1. Al piano interrato, difforme disposizione di tavolati interni e porte, con formazione di cassoni addossati alle pareti per impianti e strutture, formazione di un corridoio e di un ripostiglio sottoscala, eliminazione di una finestra a scannafosso, difforme esecuzione dei bagni dell'ala Sud, con apertura di porta di accesso dalla piscina e chiusura di porta di accesso dalla cantina, e difforme distribuzione dei tavolati interni ai bagni stessi.
2. Al piano interrato, eliminazione del tavolato di separazione dell'ingresso dal locale in cui è la piscina, con determinazione di Rapporti aeranti ed illuminanti insufficienti per il locale derivante dalla fusione dell'ingresso con la piscina.
3. Al piano terreno, difforme disposizione di tavolati interni e porte, con formazione di cassoni addossati alle pareti per impianti e strutture, formazione di un disimpegno nel soggiorno esposto a Sud-Ovest, eliminazione di nicchie nella cucina esposta a Nord.
4. Al piano terreno formazione di piccola unità immobiliare mono esposta verso Nord e pertanto priva dei requisiti igienici di abitabilità. L'unità corrisponde al Sub 8.
5. Al piano primo difforme formazione di tavolati e porte nel disimpegno della scala e difforme esecuzione dei tavolati del bagno, con riduzione di quest'ultimo a favore del disimpegno della scala.
6. Formazione di porte con ampiezza inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989. La difformità interessa tutti i bagni al piano interrato, i bagni al piano terreno delle unità sub 9 e sub 6, nonché l'antibagno al piano terreno dell'unità sub 10.
7. Al piano terreno, nella tettoia sul parcheggio a raso presso l'ingresso carraio al giardino da Sud-Ovest, difforme esecuzione delle strutture della tettoia, con riduzione del numero dei pilastri da 12 a 8 e lievi spostamenti degli allineamenti.

Per quanto fin qui relazionato, si esprime giudizio di non conformità edilizia delle unità stagiate costituenti il lotto di vendita.

Le difformità di cui ai punti 1), 3), 5) per quanto non in contrasto con le vigenti norme igieniche e di settore, a parere dello scrivente, e salvo diversa interpretazione del funzionario comunale preposto, possono essere considerate di natura secondaria e pertanto sanabili.

Qualora, nel quadro dei vari lavori di adeguamento già necessari, dovesse ritenersi utile integrare tutte o parte delle difformità di cui ai punti 1), 3) e 5), sarà opportuno depositare una pratica di CIA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

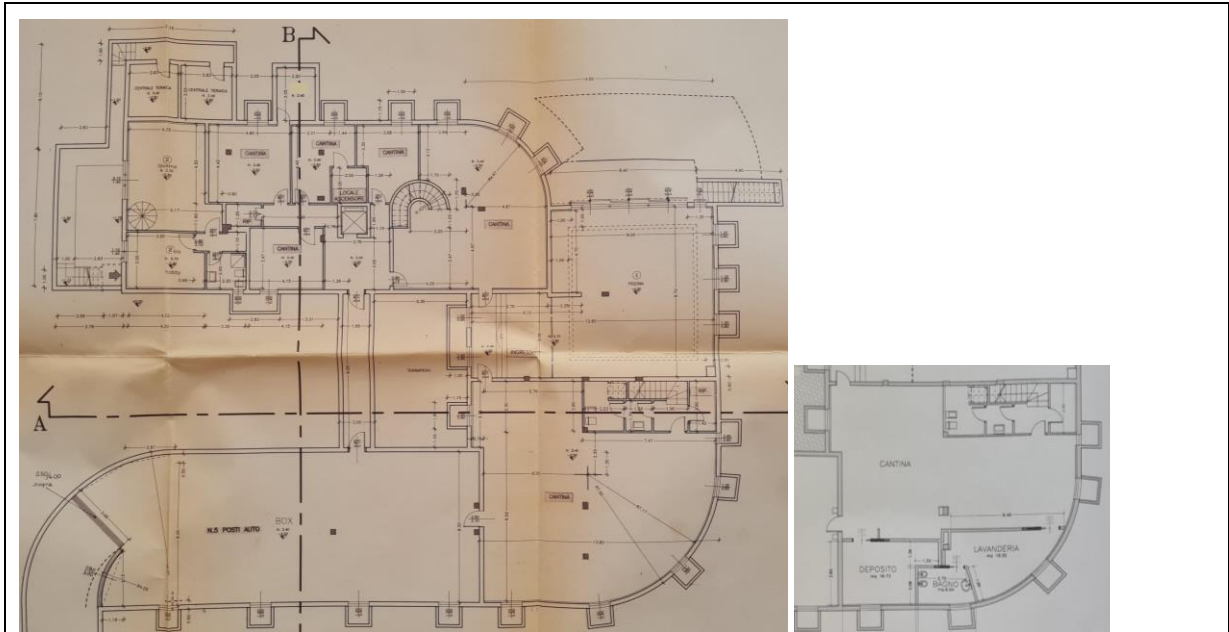
Le difformità di cui ai punti 2), 4), 6) sono primarie, poiché di carattere igienico ed ergonomico e pertanto si ritiene che non siano sanabili, ma dovranno essere eliminate con idonei lavori di adeguamento.

Le difformità di cui al punto 7) riguardano aspetti sostanzialmente strutturali e pertanto, per poter essere sanate, sarà necessario provvedere alla redazione di una dichiarazione di idoneità statica della struttura realizzata ed al deposito di una SCIA a sanatoria con il pagamento della sanzione valutabile in € 1.000,00.

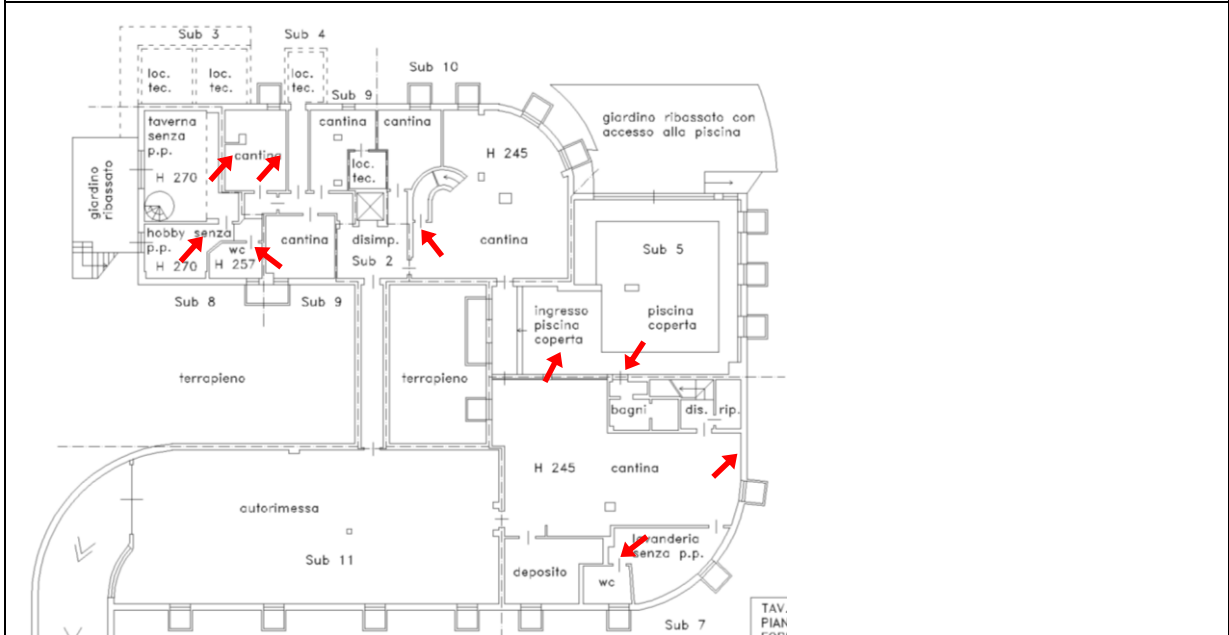
In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

Per maggiore chiarezza, nella grafica che segue, si riporta il raffronto tra lo stato di fatto sommariamente rilevato, per quanto è risultato possibile in presenza di arredi fissi e di altri elementi ingombranti di vario genere, ed i titoli edilizi citati, al fine di evidenziare le difformità di maggior rilievo riscontrate.



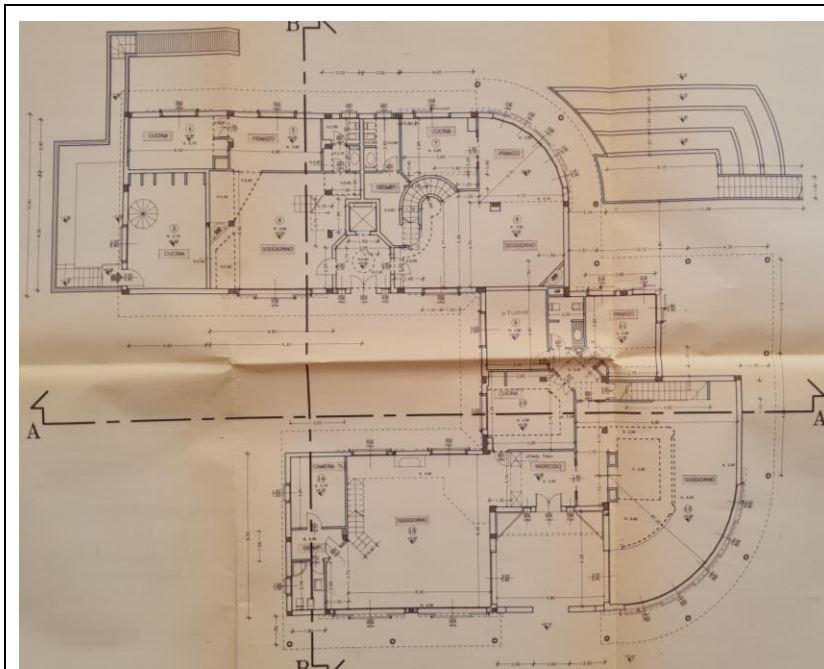


Grafici piano interrato titoli edilizi di cui al punto b) ed al punto f)

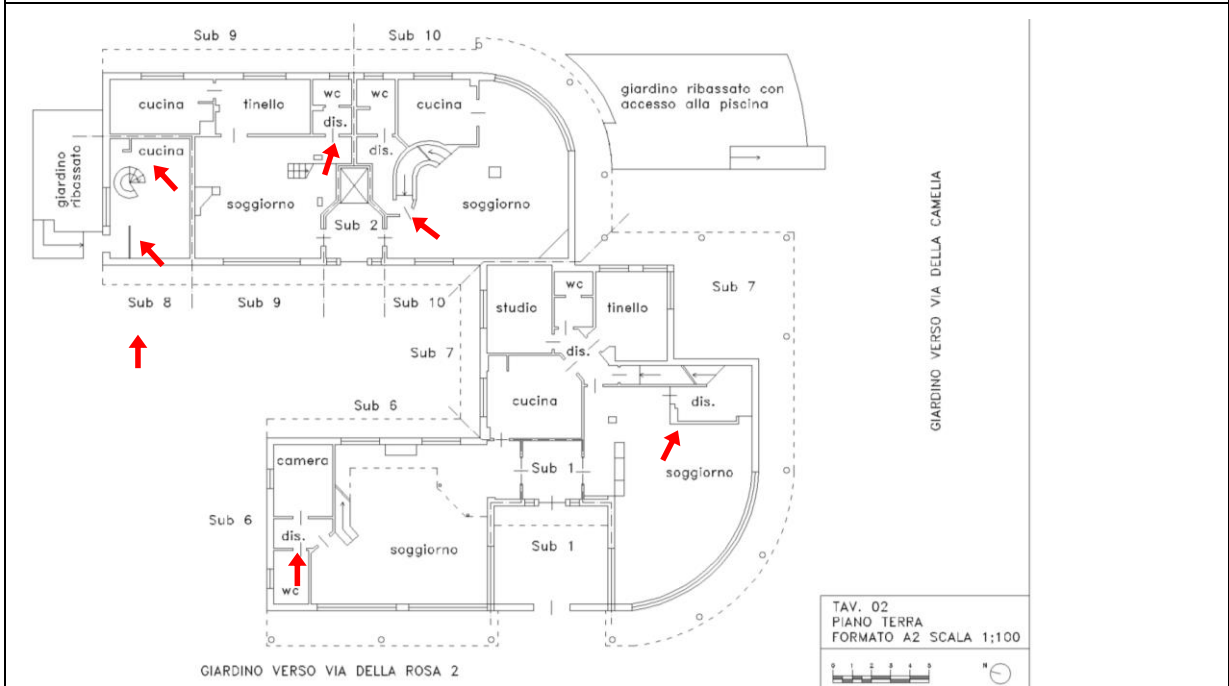


Rilievo di massima dello stato di fatto piano interrato



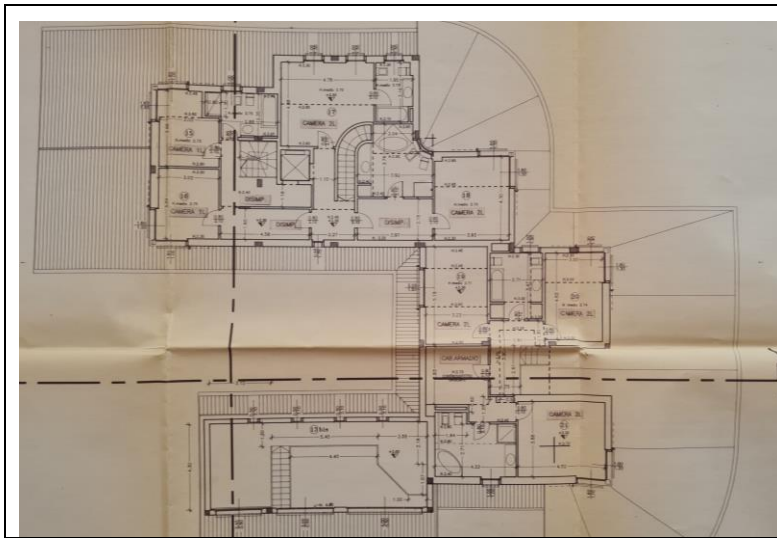


Grafici piano terra titolo edilizio di cui al punto b)

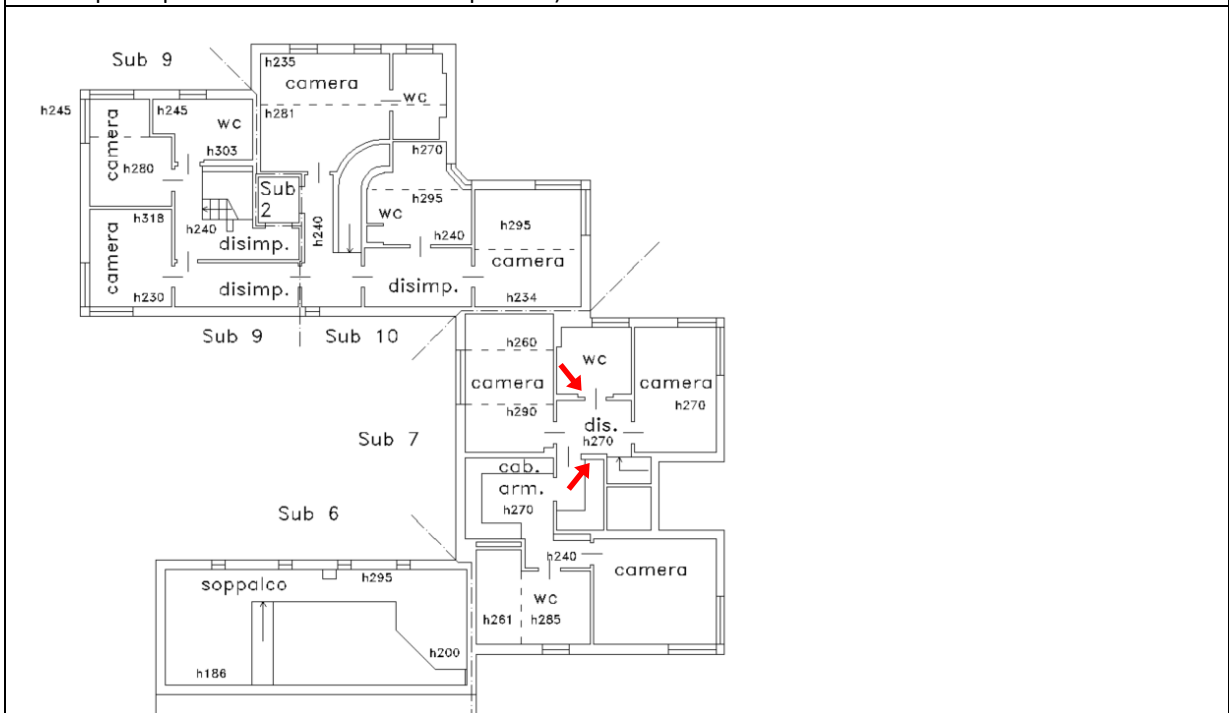


Rilievo di massima dello stato di fatto piano terra





Grafici piano primo titolo edilizio di cui al punto b)



Rilievo di massima dello stato di fatto piano primo



Grafici piano primo titolo edilizio di cui al punto d)

Rilievo di massima tettoia su parcheggi a raso

## 7.2. Conformità catastale

Le schede catastali delle unità che compongono il lotto di vendita non sono conformi e dovranno essere aggiornate, anche alla luce degli adeguamenti da realizzare.



Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi degli aggiornamenti catastali necessari.

## 8 CONSISTENZA

### 8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:

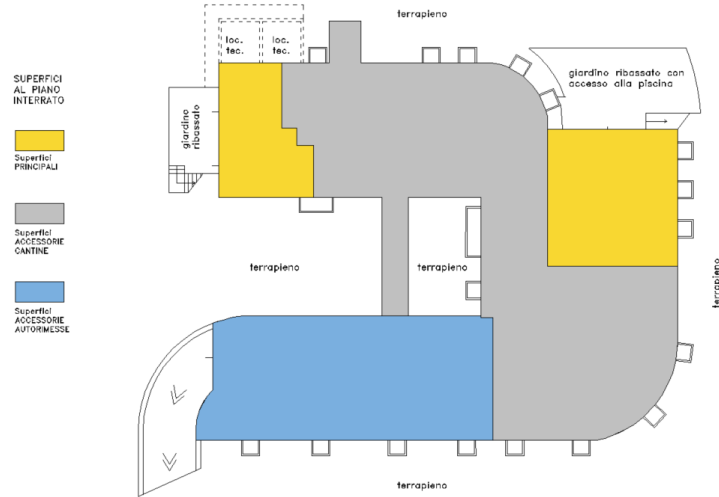
Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. omogeneizzata
<b>Superfici principali</b>			
Sup. principali P. Terra	538	100%	538
Sup. principali P. Primo	269	100%	269
Sup. principali P. Primo soppalchi abitabili	29	80%	23,20
Sup. principali P. Interrato piscina	97	100%	97
Sup. principali P. Interrato taverna sala hobby	57	60%	34,2
<b>Superfici accessorie</b>			
Sup. cantine P. interr. H min 2,40	395	35%	138,25
Sup. Autorimessa P. interr. collegata ai vani principali	192	60%	115,2
<b>Superfici di ornamento</b>			
Portici e patii primi 25mq (sommano complessivamente 270mq)	25	35%	8,75
Portici e patii primi sup. eccedente i primi 25mq (270-25= 245mq)	245	10%	24,5
Giardini e aree di pertinenza primi 25mq (Sup. complessiva giardino = sup. lotto indicata nel titolo edilizio 2.603,90 mq – sup. princ. PT 538mq – sup. portici PT 270 mq = 1.796mq arrotondato)	25	10%	2,5
Giardini e aree di pertinenza sup. eccedente i primi 25mq (1.796-25= 1.771mq)	1771	2%	35,42
<b>Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda</b> (effettivi 1.286,02 mq)			<b>1.286 mq</b>

Vista la peculiare articolazione costruttiva del complesso edilizio, si è ritenuto opportuno agevolare la consultazione del documento, riportando i seguenti schemi grafici delle superfici valutate.

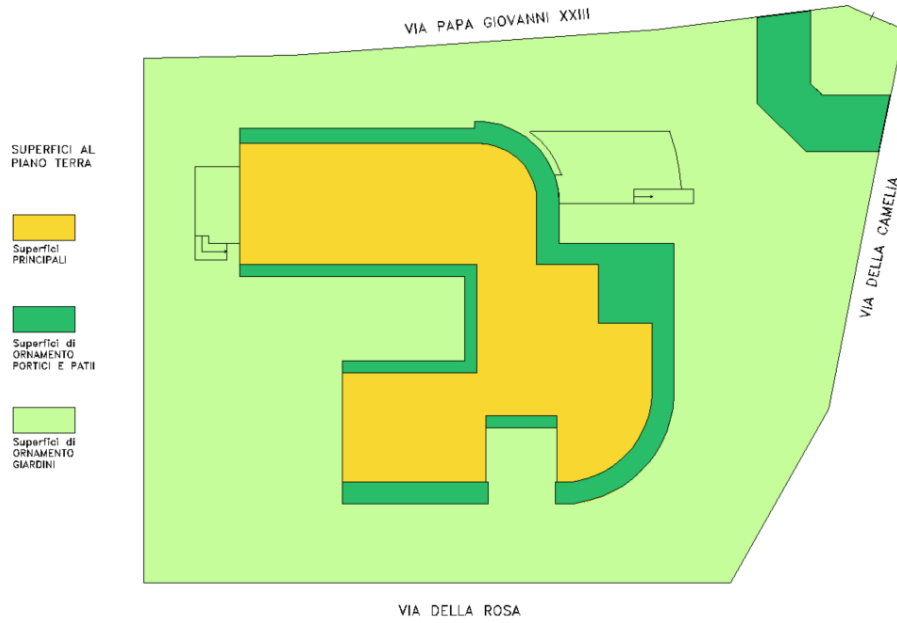




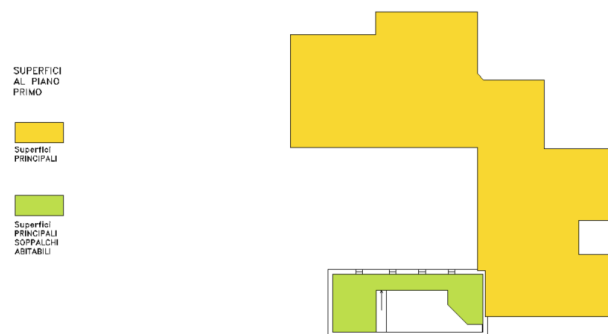
Schema grafico delle superfici al piano interrato



Schema grafico delle superfici al piano terra



Schema grafico delle superfici al piano primo



## 9 STIMA

### 9.0. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso edilizio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

### 9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Segrate

Ville e villini stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 2550 / prezzo max. 3200 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 8,1 / prezzo max. 10 (Euro/mq x mese)

### 9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villa	A/7 C/6	1 286,0	€ 3 000,00	€ 3 858 000,00
				<b>€ 3 858 000,00</b>



### 9.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• <b>VALORE LOTTO UNICO</b>	€ 3 858 000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 192 900,00
Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio	
• dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili, tutto compreso:	-€ 30 000,00
• Spese per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative:	-€ 12 000,00

**Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO** € 3 623 100,00  
**arrotondato € 3 623 000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato: € 2 536 000,00  
 Qualora ricorra il caso, si stima deprezzamento del 30% arrotondato

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**



## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

## CRITICITA' DA SEGNALARE

NESSUNA

---

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 10/06/2022

l'Esperto Nominato



arch. Luca Bocchini  
Via Edmondo De Amicis, 47  
20123 MILANO  
E mail: lucabocchini@hotmail.com  
PEC.: bocchini.18430@oamilano.it

III.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare  
presso la III Sezione civile del  
Tribunale Ordinario di Milano,  
SEDE

**OGGETTO:** Tribunale di Milano Esecuzione immobiliare RGE 1248/2020 – Integrazione informazioni.

Il sottoscritto arch. Luca Bocchini, nella qualità di Esperto nominato dal Tribunale di Milano nell'ambito della procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta presso la III Sez. Civile al n°1248/2020 R.G.E., nell'esercizio del mandato ricevuto, integra la Relazione di stima depositata con la comunicazione dell'UT2 Milano dell'Agenzia delle Entrate in data 10-06-2022, che riporta:

*"i contratti in oggetto risultano non prorogati alla scadenza originaria del 1993 e 1994, pertanto non si considerano in essere in base ai dati disponibili in Anagrafe tributaria."*

Pertanto, prendendo atto che i due contratti di locazione citati nella Relazione di stima, registrati con gli estremi 1856/3a/1990 nonché 21660/3a/1989, sono cessati, si conferma che il complesso immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva risulta libero.

Si allega comunicazione pervenuta dall'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate in data 10.06.2022.

Milano, lì 11.06.2022

Con osservanza  
l'Esperto  
arch. Luca Bocchini



**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RG. 1248/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Rita Bottiglieri**

**RELAZIONE DESCRITTIVA**  
**integrazione alla Relazione di stima 10/06/2022**  
**come da verbale di Udienza 04/11/2022**

**LOTTO UNICO:** Villa composta da due piani fuori terra, oltre al piano sotterraneo, nel complesso costituita da cinque porzioni a destinazione abitativa (subalterni 6 - 7 - 8 - 9 - 10) ed un locale autorimessa (subalterno 11), oltre piscina coperta, servizi e circostante area di giardino, in Segrate - Frazione Rovagnasco - Via della Rosa n. 2, Villaggio Ambrosiano

**Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277*

*C.F. BCC LCU 73D15 A783M - P.IVA N. 01234780623*

*con studio in Milano - Via Lanzone n°39*

*e-mail: [lucabocchini@hotmail.com](mailto:lucabocchini@hotmail.com)*

Studio di progettazione e consulenza tecnica forense arch. Luca Bocchini  
Via Lanzone ,39 - 20123 Milano



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

Beni in Segrate alla Frazione Rovagnasco - Via della Rosa n. 2

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 6 - Cat. A/7;
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 7 - Cat. A/7;
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 8 - Cat. A/7;
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 9 - Cat. A/7;
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 10 - Cat. A/7;
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 11 - Cat. C/6 ;
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 1 (bene comune non censibile ai Sub. 6 e 7);
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 2 (bene comune non censibile ai Sub. 9 e 10);
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 3 (bene comune non censibile ai Sub. 6, 7, 8, 9 e 10);
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 4 (bene comune non censibile ai Sub. 7, 9 e 10);
- Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 5 (bene comune non censibile ai Sub. 7, 9 e 10);

Catasto Terreni:

- Fg. 10 - P.IIa 636





**LOTTO UNICO**

(Villa con giardino)

**1 QUESITO PERITALE INTEGRATIVO****1.1. Quesito peritale integrativo**

In Udienza del 04/11/2022 l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione, formulava il seguente quesito integrativo:

*Il GE dato atto, letta la relazione di stima e sentito l'avv. \_\_\_\_\_ e il custode l'avv. Murru, manda il perito ad integrare la descrizione analitica interna della villa al fine di esitazione migliore del bene con deposito entro il 15 gennaio 2023*

**2 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI STAGGITI****2.1. PREMESSA**

In espletamento dell'incarico peritale integrativo ricevuto, lo scrivente riporta a seguire una descrizione analitica delle varie porzioni immobiliari che compongono il bene staggito, secondo le individuazioni catastali.

Per agevolare la lettura della presente relazione descrittiva integrativa, si rimanda alla documentazione fotografica ed alle tavole grafiche di rilievo di massima redatte dallo scrivente perito ed allegate alla Relazione di stima del 10/06/2022 (*allegato 01 Rilievo fotografico, planimetrie*). Con riferimento alla Relazione suddetta, si ribadiscono e si confermano le conclusioni e le informazioni ivi riportate.

Al fine di fare maggiore chiarezza, si ritiene opportuno evidenziare, anche in questa sede, che l'immobile staggito costituisce un organismo edilizio unitario, dotato di dotazioni impiantistiche unitarie, seppure sia individuato catastalmente con vari subalterni.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, si informa che, una eventuale divisione in varie porzioni autonome, comporterebbe lavori edili e soprattutto impiantistici di rilevanza significativa, nonché la necessità di stabilire regole condominiali per la gestione delle spese di parti comuni particolarmente onerose, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'esercizio della piscina coperta riscaldata, la manutenzione del giardino circostante.

A seguire sarà riportata la descrizione analitica delle seguenti unità catastali:

Catasto Fabbricati:

- **Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 6** - Cat. A/7; Classe: 3; consistenza: 6 vani; superficie catastale totale: 147 mq.; rendita: €. 852,15 - *Indirizzo: VIA DELLA ROSA n. 2 piano: T-1.*
- **Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 7** - Cat. A/7; Classe: 3; consistenza: 14,5 vani; superficie catastale totale: 370 mq.; rendita: €. 2.059,37 - *Indirizzo: VIA DELLA ROSA n. 2 piano: T-1-S1.*
- **Fg. 10 - P.IIa 636 - Sub. 8** - Cat. A/7; Classe: 3; consistenza: 3 vani; superficie catastale totale: 47 mq.; rendita: €. 426,08 - *Indirizzo: VIA DELLA ROSA n. 2 piano: T-S1.*

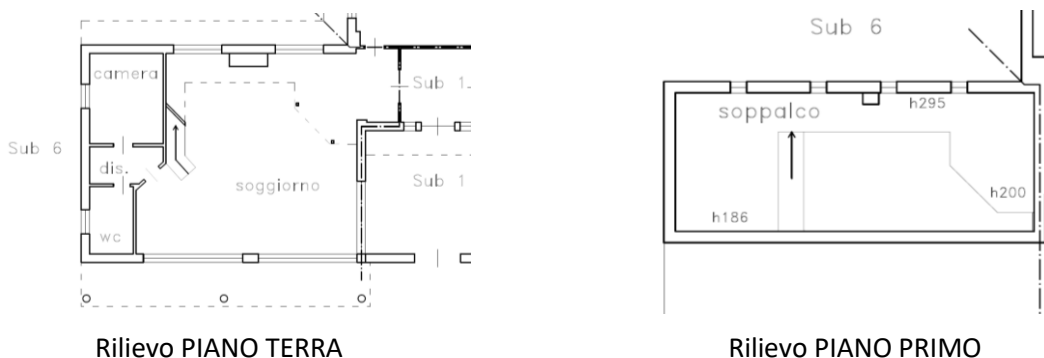


- **Fig. 10 - P.IIa 636 - Sub. 9** - Cat. A/7; Classe: 3; consistenza: 9 vani; superficie catastale totale: 169 mq.; rendita: €. 1.278,23 - *Indirizzo:* VIA DELLA ROSA n. 2 piano: T-1-S1.
- **Fig. 10 - P.IIa 636 - Sub. 10** - Cat. A/7; Classe: 3; consistenza: 10 vani; superficie catastale totale: 239 mq.; rendita: €. 1.420,26 - *Indirizzo:* VIA DELLA ROSA n. 2 piano: T-1.
- **Fig. 10 - P.IIa 636 - Sub. 11** - Cat. C/6; Classe: 1; consistenza: 180 mq.; superficie catastale totale: 180 mq.; rendita: €. 427,63 - *Indirizzo:* VIA DELLA ROSA n. 2 piano: S1.
- **Fig. 10 - P.IIa 636 - Sub. 1** (bene comune non censibile ai Sub. 6 e 7 - ingresso al piano terra e corte);
- **Fig. 10 - P.IIa 636 - Sub. 2** (bene comune non censibile ai Sub. 9 e 10 - ingresso al piano terra, disimpegno al piano sotterraneo, vano corsa e focale macchine ascensore ai piani sotterraneo, terra e primo);
- **Fig. 10 - P.IIa 636 - Sub. 3** (bene comune non censibile ai Sub. 6, 7, 8, 9 e 10 - centrale termica al piano sotterraneo);
- **Fig. 10 - P.IIa 636 - Sub. 4** (bene comune non censibile ai Sub. 7, 9 e 10 - caveau al piano sotterraneo);
- **Fig. 10 - P.IIa 636 - Sub. 5** (bene comune non censibile ai Sub. 7, 9 e 10 - piscina al piano sotterraneo);

Catasto Terreni:

- **Fig. 10 - P.IIa 636** - ente urbano - are 25 e centiare 83.

**2.2. Descrizione analitica immobile SUB 06**



La porzione immobiliare è disposta su due livelli, piano terra e primo, ed è composta dal soggiorno soppalcato e dotato di camino, un disimpegno notte, una camera da letto ed un bagno ed è priva di angolo cottura. L'unità presenta accesso dal disimpegno comune di cui al sub 1. Si ritiene utile evidenziare che la separazione tra il sub 6 e l'atrio comune di cui al sub 1 è eseguita mediante un arredo fisso con doppia porta scorrevole di legno del tipo da interno.

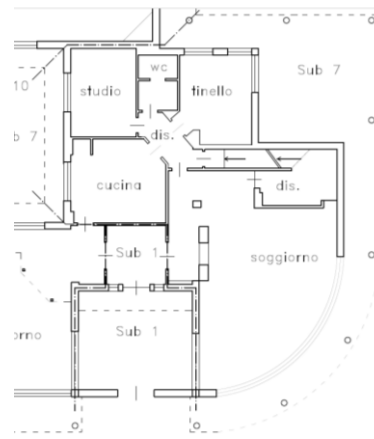
Dall'unità sub 6 si accede direttamente all'unità di cui al sub 7, mediante una porta battente da interno che conduce nel locale cucina di quest'ultima.



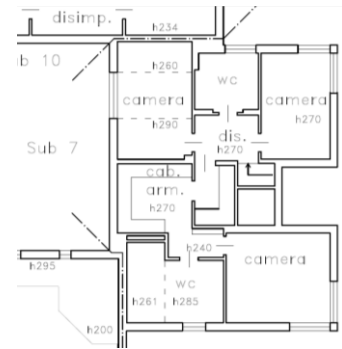
**2.3. Descrizione analitica immobile SUB 07**



RILIEVO PIANO INTERRATO



RILIEVO PIANO TERRA

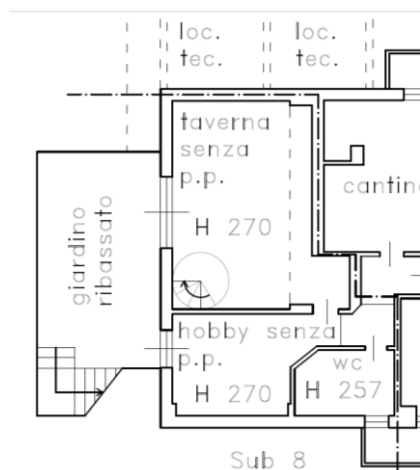


RILIEVO PIANO PRIMO

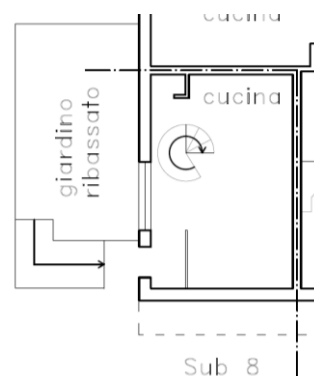
La porzione immobiliare è disposta su tre livelli, piano interrato, terra e primo, collegati mediante due rampe di scale interne, ed è composta, al piano terra, da un ampio soggiorno dotato di un camino bifacciale, cucina, tinello, studio, bagno con antibagno, oltre due disimpegni; al piano primo, da tre camere da letto, due bagni, oltre un disimpegnato ed una cabina armadio passante; al piano interrato, da tre locali cantina, di cui uno più ampio, che disimpegna gli altri due più piccoli, oltre due bagni, di cui uno direttamente collegato ad uno dei due locali cantina più piccoli, l'altro è intercluso. Il bagno intercluso presenta la porta di ingresso dal locale piscina coperta, adiacente, che non fa parte dell'unità sub 7 in oggetto, ma che è censita come sub 5, parte comune ai sub 7, 9 e 10. In prossimità della scala di accesso al piano interrato, inoltre, vi è anche un piccolo ripostiglio. Nel locale cantina più grande vi è una parete vetrata con una porta che dà accesso alla piscina interrata (sub 05, parte comune ai sub 7, 9 e 10). Ancora nella stessa cantina si apre una porta che dà accesso all'autorimessa individuata con il sub 11.

L'unità al piano terra presenta accesso dal disimpegnato comune di cui al sub 01. Si ritiene utile evidenziare che la separazione tra il sub 07 e l'atrio comune di cui al sub 01 è eseguita mediante un arredo fisso con doppia porta scorrevole di legno da interno. Ancora al piano terreno, nella cucina, vi è una porta da interno che dà accesso all'unità di cui al sub 06.

**2.4. Descrizione analitica immobile SUB 08**



Rilievo PIANO TERRA



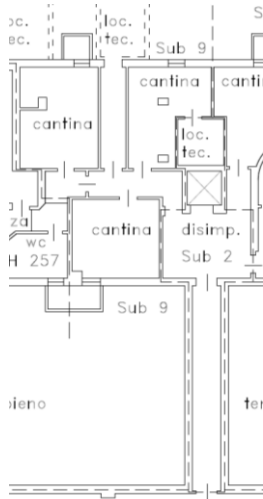
Rilievo PIANO PRIMO



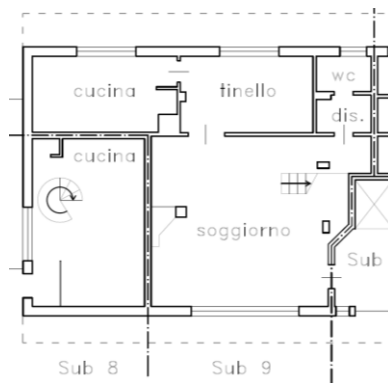
La porzione immobiliare presenta accesso diretto dal giardino comune ed è disposta su due livelli, piano terra e piano seminterrato. Al piano terra presenta un locale unico, in cui vi è la scala a chiocciola che conduce al piano seminterrato, dove si trovano due locali finestrati ed un bagno. Al piano seminterrato l'unità è direttamente collegata con l'adiacente sub 9, mediante un vano di passaggio privo di porta.

Considerando singolarmente l'unità sub 8, si rileva che la stessa risulta mono esposta verso Nord e, pertanto, ai sensi del vigente Regolamento Locale di Igiene della Lombardia, non gode dei requisiti igienici idonei per il conseguimento dell'abitabilità come alloggio.

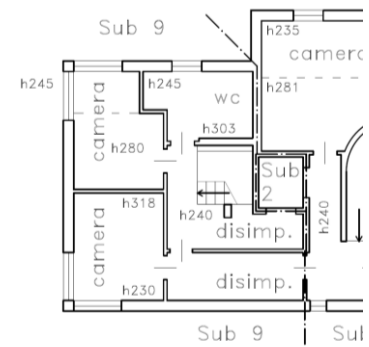
## 2.5. Descrizione analitica immobile SUB 09



Rilevo PIANO INTERRATO



Rilevo PIANO TERRA



Rilevo PIANO PRIMO

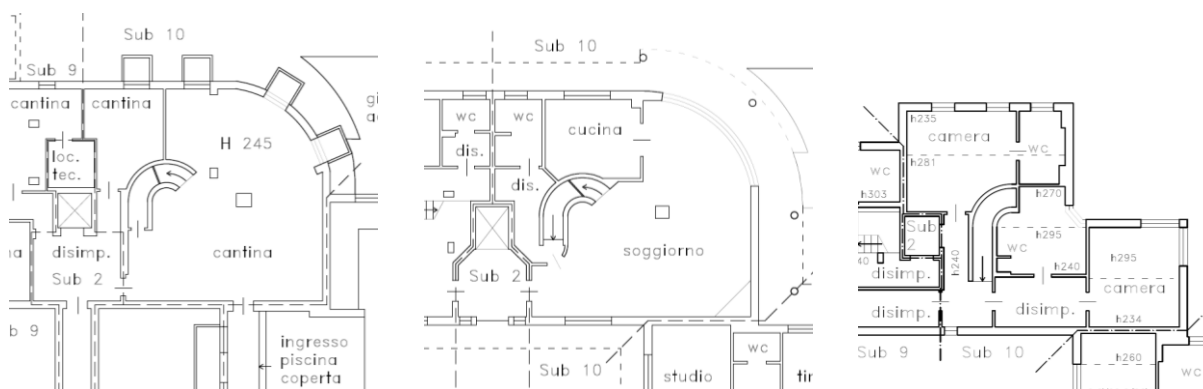
La porzione immobiliare è disposta su tre livelli, piano interrato, terra e primo, tutti e tre serviti da un ascensore con accesso dalle parti comuni di cui al sub 2, ai piani terra ed interrato, ed accesso diretto all'unità sub 9 in oggetto, al piano primo; il piano terra e primo sono collegati anche mediante una scala interna a due rampe. L'unità presenta, al piano terra, il soggiorno ampio, con il camino e la scala a vista, il tinello passante, che conduce alla cucina, ed il bagno preceduto dall'antibagno; al piano primo vi è il disimpegno di distribuzione che conduce ad un bagno e due camere da letto, una delle quali preceduta da un disimpegno in cui vi sono armadiature. Quest'ultimo disimpegno presenta anche una porta che conduce all'unità di cui al sub 10 adiacente.

Ancora, al piano interrato, l'unità è raggiungibile dalle parti comuni di cui al sub 2 (pianerottolo di sbarco dell'ascensore comune), presenta un disimpegno che conduce a tre locali cantina e ad un corridoio che conduce ad un terzo locale tecnico cieco, che è parte comune (di cui al sub 4). Inoltre, in una delle cantine vi è anche l'accesso al locale tecnico dell'ascensore, anch'esso parte comune individuata al sub 2, come l'ascensore ed il pianerottolo di sbarco. Al piano interrato l'unità è direttamente collegata con l'adiacente unità di cui al sub 8, mediante un vano di passaggio privo di porta.

Si ritiene opportuno evidenziare che l'ascensore è di uso promiscuo a servizio delle due unità di cui al sub 9 e sub 10. Le prime due fermate, al piano interrato e piano terra, presentano accesso dalle parti comuni di cui al sub 2; al piano primo, invece, l'ascensore presenta due porte: una dà accesso all'unità di cui al sub 9, l'altra all'unità di cui al sub 10.



## 2.6. Descrizione analitica immobile SUB 10



Rilevo PIANO INTERRATO

Rilevo PIANO TERRA

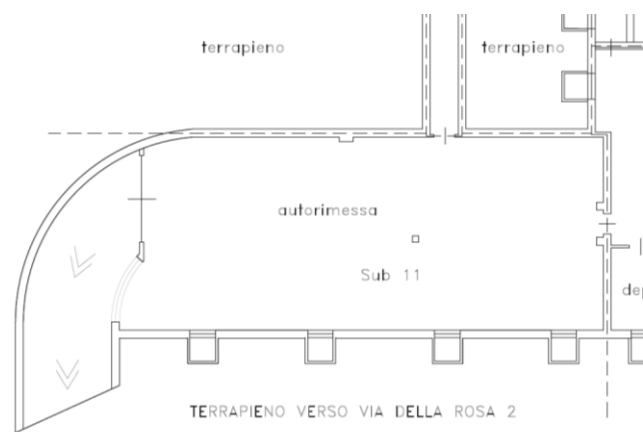
Rilevo PIANO PRIMO

La porzione immobiliare è disposta su tre livelli, piano interrato, terra e primo, tutti e tre serviti da un ascensore con accesso dalle parti comuni di cui al sub 2, ai piani terra ed interrato, ed accesso diretto all'unità sub 10 in oggetto, al piano primo; tutti e tre i piani sono collegati anche mediante una scala interna a tre rampe. L'unità presenta, al piano terra, il soggiorno ampio con il camino, da cui parte anche la rampa di scale che conduce al piano superiore, la cucina, ed il bagno, preceduto da un disimpegno. Nel disimpegno vi è anche l'accesso alla scala di collegamento col piano sottostante; al piano primo, allo sbarco della scala, si trova il disimpegno di distribuzione principale, in cui vi è anche la porta dell'ascensore ed una porta da interno che conduce all'unità adiacente di cui al sub 9. Il disimpegno principale conduce a due camere da letto, di cui una è preceduta da un altro disimpegno con armadiature che, a sua volta, dà accesso anche ad un ampio bagno; l'altra camera è dotata di un bagno con accesso diretto dalla camera stessa.

Ancora, al piano interrato, l'unità è raggiungibile dalle parti comuni di cui al sub 2 (pianerottolo di sbarco dell'ascensore comune) e presenta due locali cantina separati. Quello più piccolo presenta accesso solo dalle parti comuni; quello più grande è servito dalla scala interna e presenta anche una porta che dà accesso al locale piscina interrata (sub 05, parte comune ai sub 7, 9 e 10).

Si ritiene opportuno ripetere che l'ascensore è di uso promiscuo, a servizio delle due unità di cui ai sub 9 e sub 10. Le prime due fermate, al piano interrato e piano terra, presentano accesso dalle parti comuni di cui al sub 2; al piano primo, invece, l'ascensore presenta due porte: una dà accesso all'unità di cui al sub 9, l'altra all'unità di cui al sub 10.

## 2.7. Descrizione analitica immobile SUB 11



Rilevo PIANO INTERRATO



La porzione immobiliare è disposta su unico livello, al piano interrato, ed è costituita da un'autorimessa di ampie dimensioni, raggiungibile dalla rampa carraiata presente nel giardino comune, con accesso dalla via della Rosa. L'autorimessa presenta un accesso pedonale diretto dall'unità di cui al sub 7 ed un accesso pedonale dalle parti comuni di cui al sub 02.

#### **2.8. Descrizione analitica immobile SUB 01 bene comune non censibile**

La porzione immobiliare Sub 1 è un bene comune non censibile ai sub 6 e 7 ed è costituita dalla corte comune circostante il fabbricato e dall'atrio di ingresso alle unità sub 6 e sub 7 descritte.

#### **2.9. Descrizione analitica immobile SUB 02 bene comune non censibile**

La porzione immobiliare Sub 2 è un bene comune non censibile ai sub 9 e 10 ed è costituita dall'ingresso al piano terra, vano corsa dell'ascensore su tre livelli, disimpegno, locali macchine e corridoio di collegamento con l'autorimessa al piano interrato.

#### **2.10. Descrizione analitica immobile SUB 03 bene comune non censibile**

La porzione immobiliare Sub 3 è un bene comune non censibile ai sub 6, 7, 8, 9 e 10 ed è costituita da locali tecnici utilizzati per la centrale termica.

#### **2.11. Descrizione analitica immobile SUB 04 bene comune non censibile**

La porzione immobiliare Sub 4 è un bene comune non censibile ai sub 7, 9 e 10 ed è costituita da un locale tecnico.

#### **2.12. Descrizione analitica immobile SUB 05 bene comune non censibile**

La porzione immobiliare Sub 5 è un bene comune non censibile ai sub 7, 9 e 10 ed è costituita dalla piscina coperta. Si ritiene opportuno ribadire che i bagni a servizio della piscina, sebbene abbiano accesso esclusivo da quest'ultima, tuttavia, non fanno parte della particella sub 5, ma, invece, fanno parte dell'unità sub 7 già descritta.

#### **2.13. Descrizione analitica immobile in Catasto Terreni Fg. 10 - P.IIa 636 - ente urbano**

L'unità immobiliare individuata in Catasto Terreni nel Comune di Segrate al foglio 10, particella 636, corrisponde all'attuale particella 636 del Catasto Fabbricati, articolata nei subalterni da 1 a 11 descritti nei paragrafi precedenti.

La villa staggita è articolata nelle varie soluzioni abitative fin qui descritte, che, sebbene non siano indipendenti, soprattutto dal punto di vista impiantistico, risultano, tuttavia, dotate dei rispettivi campanelli, nella pulsantiera del citofono su via delle Rose.

### **3. CONCLUSIONI**

Durante le operazioni peritali la villa risultava abitata e, pertanto, ampie porzioni dei pavimenti e delle pareti risultavano ingombrate da arredi fissi e mobili e suppellettili varie. In espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente riporta tutte le informazioni acquisite durante le operazioni peritali, nel corso dei vari sopralluoghi svolti, per quanto è risultato possibile rilevare, in presenza degli arredi e delle suppellettili presenti.



Qualora si rendesse necessario, nel corso della procedura, eseguire ulteriori rilievi di maggior dettaglio, lo scrivente comunica la propria disponibilità ed evidenza, a tal fine, la necessità che l'immobile sia sgombero da arredi e suppellettili.

Qualora, altresì, si rendesse necessario eseguire rilievi specialistici sugli impianti presenti nell'immobile, lo scrivente comunica la necessità di avvalersi della consulenza di un tecnico specialista in termotecnica ed impianti elettrici e speciali, che dovrà avere libero accesso a tutte le botole contenenti macchine, collettori, canalizzazioni, condutture, scatolette di derivazione, cavidotti, armadi e quadri elettrici, cavedi e cassoni nei controsoffitti, altro necessario.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 31/12/2022

l'Esperto Nominato

Luca Bocchini

