



**TRIBUNALE ORDINARIO MILANO**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. 410/2021 + 721/2021 RIUNITE**

Giudice dell'esecuzione  
**Ill.ma DOT.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

\*\*\*

Procedura promossa da

Debitore

\*\*\*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**

beni immobili situati in  
**Segrate (MI) – Via Edoardo Bianchi 49**



Custode giudiziario  
**AVV. LUCA PERATA**

Esperto Nominato  
**ARCH. ELISABETTA NICOLETTI**

nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778  
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012\_UNI 11558:2014\_n REV di Tegova: REV-I/IsVI/2019/72

## INDICE

INDICE SINTETICO.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:.....	5
2. DESCRIZIONE DEI BENI: .....	9
3. STATO OCCUPATIVO:.....	11
4. PROVENIENZA: .....	12
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	13
6. CONDOMINIO: .....	15
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:.....	16
8. CONSISTENZA .....	19
9. STIMA.....	20
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE .....	22
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' .....	22
CRITICITA' DA SEGNALARE .....	22
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: .....	24

**INDICE SINTETICO**Lotto **001**

<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Villa a schiera con cantina, giardino Via Edoardo Bianchi, 49 - Segrate</b>
<b>Livello</b>		Piano S1-R-T-1
<b>Categoria:</b>		Abitazione in villini [A/7]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>19</b> , particella <b>375</b> , subalterno <b>1</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato occupativo:</b>		<b>Libero</b> - si richiama quanto esposto al paragrafo 3
<b>Contratti di locazione in essere</b>		nessuno
<b>Comproprietari</b>		nessuno

<b>Corpo:</b>	<b>B</b>	<b>Box Via Edoardo Bianchi, 49 - Segrate</b>
<b>Livello</b>		Piano S1
<b>Categoria:</b>		Autorimesse [C/6]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>19</b> , particella <b>375</b> , subalterno <b>2</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato occupativo:</b>		<b>Libero</b> - si richiama quanto esposto al paragrafo 3
<b>Contratti di locazione in essere</b>		nessuno
<b>Comproprietari</b>		nessuno

<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Area urbana Via Edoardo Bianchi, 49 - Segrate</b>
<b>Livello</b>		Piano S1-R-T-1
<b>Categoria:</b>		Area urbana [F/1]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>19</b> , particella <b>373</b> , subalterno <b>3</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato occupativo:</b>		<b>Libero</b> - si richiama quanto esposto al paragrafo 3
<b>Contratti di locazione in essere</b>		nessuno
<b>Comproprietari</b>		nessuno

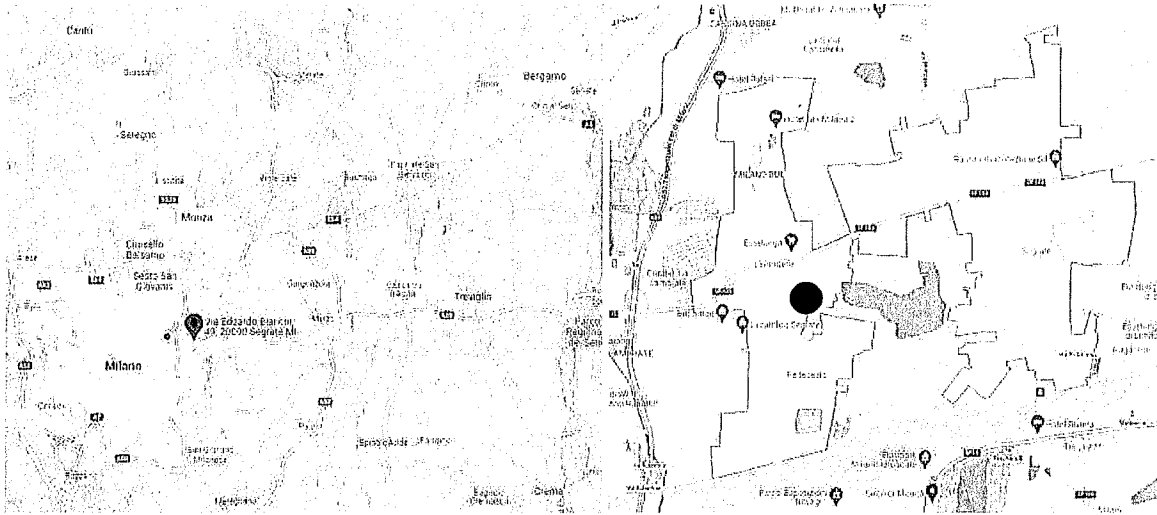
<b>conformità urbanistica:</b>	verificata - difforme
<b>conformità edilizia:</b>	verificata - difforme
<b>conformità catastale:</b>	verificata - difforme
<b>superficie comm. lorda:</b>	mq <b>155,35</b>
<b>valore di mercato stimato</b>	€ 357.305,00
<b>valore di mercato per quota</b>	€ 357.305,00
<b>Prezzo da libero:</b>	€ <b>329.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)	
<b>Prezzo da occupato:</b>	€ <b>263.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)	

**Beni immobili siti in Segrate (MI)**

**Via Edoardo Bianchi 49**

**LOTTO N°001**

<b>CORPO A</b>	<b>VILLA A SCHIERA al PR/P1/PS1</b>	<b>foglio 19</b>	<b>mappale 375</b>	<b>sub 1</b>
<b>CORPO B</b>	<b>BOX al PS1</b>	<b>foglio 19</b>	<b>mappale 375</b>	<b>sub 2</b>
<b>CORPO C</b>	<b>AREA URBANA al PT</b>	<b>foglio 19</b>	<b>mappale 375</b>	<b>sub 3</b>



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A – Villa a schiera con giardino****Mapp 375 / sub 1****Descrizione del bene**

In Comune di Segrate (MI) via Edoardo Bianchi n.49, quartiere Lavanderie, Villa a schiera n 31 facente parte del lotto 9D – edificio G, disposta su 3 livelli collegati da scala interna, con accesso da cancelletto pedonale posto su area esterna di proprietà, composta di un locale con cucina abitabile, disimpegno, bagno, portico e balcone al PR; 3 locali con disimpegno, bagno e balcone al P1, lavanderia al PS1, con annessi cantina al PS1 e giardino al PT

**Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Segrate, via Redecesio snc - PS1/PT/P1
- **intestatari**
  - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
  - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- **dati identificativi**  
Fg. n. 19; Mapp. n 375; Sub. 1.
- **dati di classamento**  
Categoria A/7; classe 1; consistenza vani 7; Superficie catastale totale: 139 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 132 mq; rendita € 723,04;
- **dati derivanti da**
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/07/2016 protocollo n. MI0374281 in atti dal 15/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 135665.1/2016)
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2009 protocollo n. MI0742255 in atti dal 22/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 168051.1/2009)
  - COSTITUZIONE del 13/02/1996 in atti dal 13/02/1996 (n. 140346.1/1996)

**Coerenze da nord in senso orario:****Villa a schiera PT/P1 e giardino in corpo:**

a.u.i. mapp 378, a.u.i. mapp. 374, a.u.i. area di proprietà mapp 373, a.u.i. mapp. 376

**Villa a schiera PS1 e cantina in corpo:**

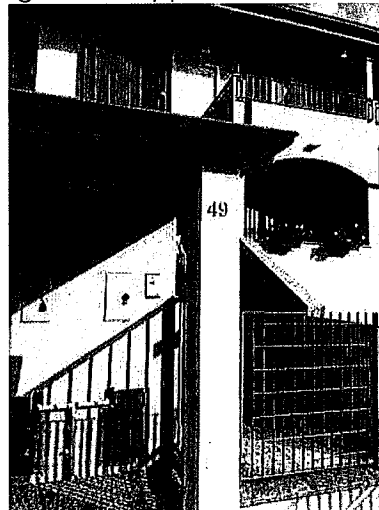
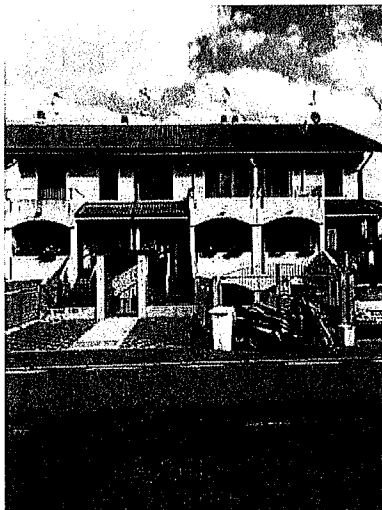
giardino di proprietà, vespaio e box di proprietà, giardino di proprietà, a.u.i. mapp 376

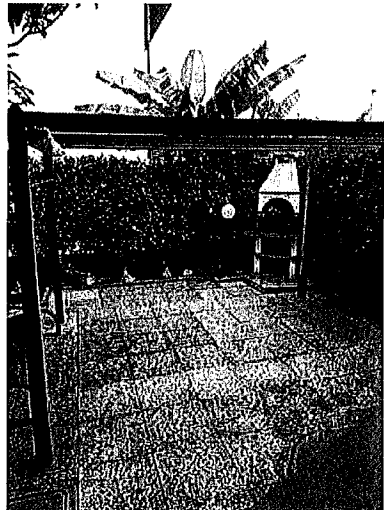
**Immobili soppressi o variati, originari del precedente**

nessuno

**NOTE**

- La toponomastica nei documenti catastali non è stata aggiornata, l'indirizzo effettivo è **VIA EDOARDO BIANCHI 49**
- L'area a giardino rappresentata in scheda catastale ricomprende l'area urbana censita al NCEU al foglio 19, mappale 373, sub 3





**CORPO B – Box**  
**Descrizione del bene**

**Mapp 375 / sub 2**

In Comune di Segrate (MI) via Edoardo Bianchi n.49, quartiere Lavanderie, box al PS1 di mq 18  
Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Segrate, via Redecesio snc - PS1
- **intestatari**

- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- **dati identificativi**  
Fg. n. 19; Mapp. n 375; Sub. 2.
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 3; consistenza mq 18; Superficie catastale: 18 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: / ; rendita € 58,57;
- **dati derivanti da**
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/07/2016 protocollo n. MI0374282 in atti dal 15/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 135666.1/2016)
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2009 protocollo n. MI0742256 in atti dal 22/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 168052.1/2009)
  - COSTITUZIONE del 13/02/1996 in atti dal 13/02/1996 (n. 140346.1/1996)

**Coerenze da nord in senso orario:**

**Box e vespaio PS1 in corpo:**

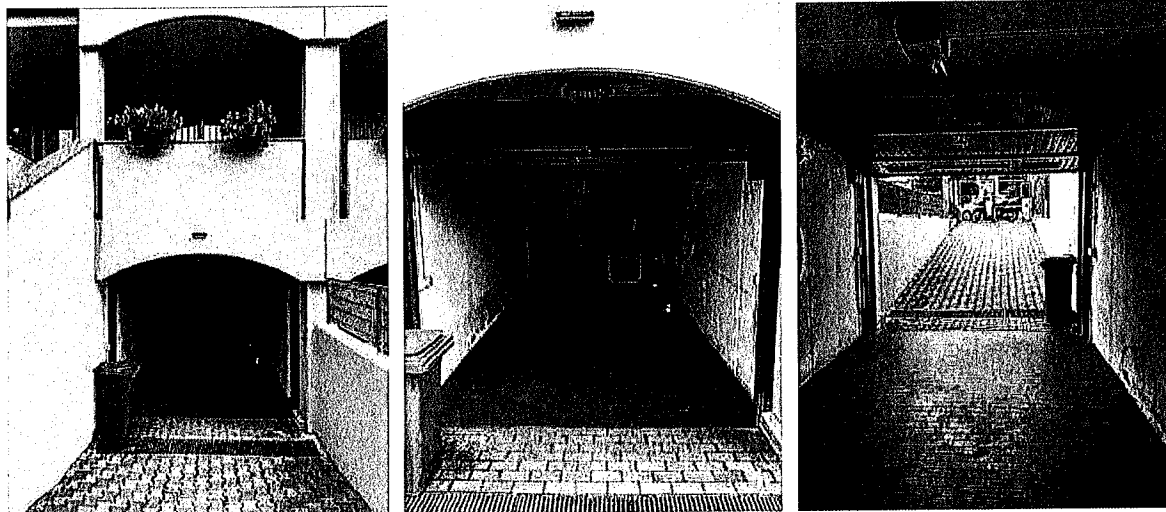
giardino di proprietà, a.u.i. mapp 376, a.u.i. sub 1 di proprietà, a.u.i. sub 1 di proprietà

**Immobili soppressi o variati, originari del precedente**

nessuno

**NOTE**

La toponomastica nei documenti catastali non è stata aggiornata, l'indirizzo effettivo è **VIA EDOARDO BIANCHI 49**



**CORPO C – Area urbana**

**Mapp 373 / sub 3**

**Descrizione del bene**

In Comune di Segrate (MI) via Edoardo Bianchi n.49, quartiere Lavanderie, area urbana al PT di mq 30

**Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Segrate, via Redecesio snc - PT
- **intestatari**
  - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
  - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- **dati identificativi**

Fg. n. 19; Mapp. n 373; Sub. 3.

• **dati di classamento**

Categoria F/1 area urbana; classe /; consistenza 30 mq; Superficie catastale totale: /; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € /;

• **dati derivanti da**

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/07/2016 protocollo n. MI0373860 in atti dal 15/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 135373.1/2016)
- COSTITUZIONE del 29/02/1996 in atti dal 29/02/1996 (n. 121617.1/1996)

**Coerenze da nord in senso orario:**

**area urbana PT:**

a.u.i. mapp 375 di proprietà, a.u.i., a.u.i. mapp 206, a.u.i.

**Immobili soppressi o variati, originari del precedente**

Nessuno

**NOTE**

- La toponomastica nei documenti catastali non è stata aggiornata, l'indirizzo effettivo è **VIA EDOARDO BIANCHI 49**
- L'area a giardino rappresentata in scheda catastale dell'abitazione ricomprende l'area urbana censita al NCEU al foglio 19, mappale 373, sub 3
- 



\*\*\*

- La villa a schiera sviluppa una superficie lorda di circa mq **120**
- I 2 balconi sviluppano una superficie lorda di circa mq **18**
- Il portico sviluppa una superficie lorda di circa mq **7**
- La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **12**
- Il giardino sviluppa una superficie lorda di circa mq **66**
- Il box sviluppa una superficie lorda di circa mq **18**
- L'area urbana sviluppa una superficie lorda di circa mq **30**

**NOTA**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

\*\*\*



### **Quota e tipologia del diritto pignorato**

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio  
Esecutati:

intestatari per il diritto proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

**Eventuali comproprietari:** nessuno

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

nessuna

### **Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore**

- **Descrizione del bene riportata in atto:**
- L'unità immobiliare è la Villa a schiera **n 31** facente parte del **lotto 9D – edificio G**.  
Nell'atto di compravendita della proprietà superficaria del 1996, Notaio Chiambretti, ed in quello di cessione in proprietà del 2008, Notaio Aminta, si definisce l'immobile n 31 come afferente al Lotto 2 SR 8 - Lotto G
- **Descrizione dei confini riportata in atto:** corrispondono a quanto riportato nei documenti catastali

### **Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza**

- **£ 232.155.678,00** per il diritto di proprietà superficaria con atto del 1996, Notaio Chiambretti
- **€ 3.419,10** per il diritto di proprietà dell'area con atto del 2008, Notaio Aminta

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI:**

### **Descrizione sommaria di quartiere e zona**

In Comune di Segrate

**Fascia/zona:** Semicentrale/LAVANDERIE - REDECESIO - MARCONI

**Destinazione:** Residenziale

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Urbanizzazioni:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), università (ottimo), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

**Principali collegamenti pubblici:**

a circa 900 mt stazione ferroviaria di Segrate - a circa 200 mt linee autobus nn 55-923-925

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 600 mt km svincolo tangenziale est A51 - Lambrate

### **Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio interamente a destinazione residenziale di 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato alle cantine e ai box

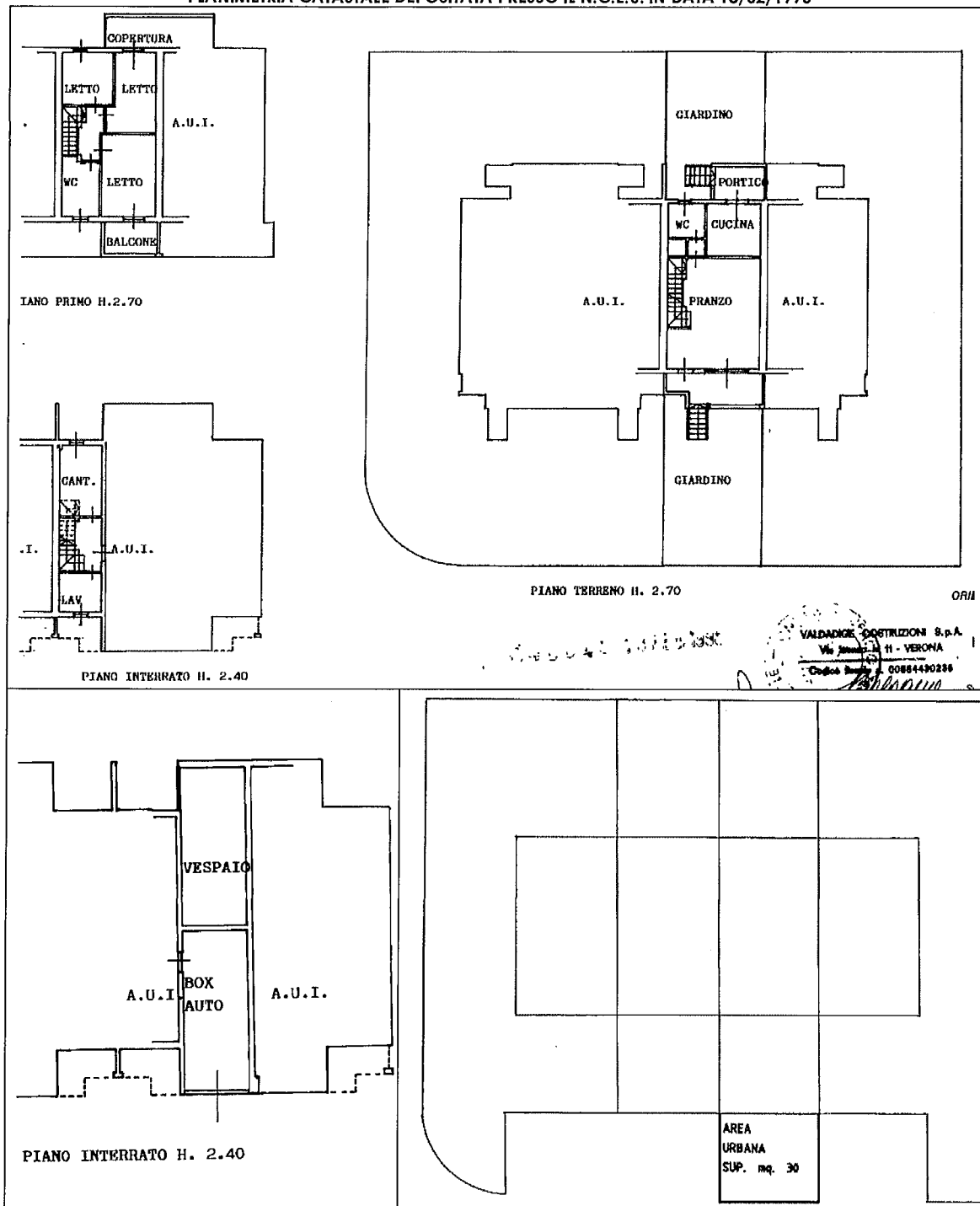
Fabbricato risalente alla fine degli anni 90 del secolo scorso, accatastato nel 1996

- **struttura:** c.a.;
- **copertura:** a falda, con manto in laterizio
- **facciate:** intonaco plastico
- **accesso:** cancelli metallici, quello carraio elettrificato;
- **scala interna:** a rampe ortogonali con gradini in marmo
- **ascensore:** non presente
- **portineria:** non presente
- **accesso ai disabili:** non presente

**Caratteristiche descrittive interne**

Villa a schiera n 31 facente parte del lotto 9D – edificio G, disposta su 3 livelli collegati da scala interna, con accesso da cancelletto pedonale posto su area esterna di proprietà, composta di un locale con cucina abitabile, disimpegno, bagno, portico e balcone al PR; 3 locali con disimpegno, bagno e balcone al P1, lavanderia al PS1, con annessi cantina al PS1 e giardino al PT, box al PS1 di mq 18 ed area urbana al PT di mq 30

PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U. IN DATA 13/02/1996



**NOTA**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

**Corpi A - B - C**

**VILLA A SCHIERA CON GIARDINO, CANTINA, BOX E AREA URBANA**

- **esposizione:** doppia – nord / sud
- **altezza dei locali:** fino a m. 2.70 circa i vani residenziali – m 2,40 il cantinato/box;
- **condizioni generali delle unità immobiliari:** buone
- **porta d'accesso:** a battente in legno blindata e seconda porta in legno e vetro
- **porte interne:** a battente in legno
- **tavolati interni:** laterizio forato
- **pavimenti:** ceramica
- **infissi esterni:** in legno / doppio vetro
- **Sistemi di oscuramento:** persiane legno
- **inferriate:** presenti
- **zanzariere:** presenti
- **servizio igienico n 1:** attrezzato con lavabo, wc, doccia;
- **servizio igienico n 2:** attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca;
- **Finitura tavolati interni:** idropittura
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** presente – video
- **imp. elettrico:** sotto traccia
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. termico:** autonomo
- **Corpi radianti:** termosifoni in ghisa
- **Valvole termostatiche:** non presenti
- **acqua calda sanitaria:** autonoma
- **impianto di condizionamento:** presente

**Certificazioni energetiche**

---

Non presente

**Certificazioni di conformità degli impianti**

---

Rinvenibile nel fascicolo edilizio

**Certificazioni di idoneità statica CIS**

---

Non rinvenuto

**Certificato di prevenzione incendi CIP**

---

Non rinvenuto

**Certificato di Agibilità/abitabilità**

---

Non rinvenuto ma richiedibile e rilasciabile

**3. STATO OCCUPATIVO:**

**Detenzione del bene**

---

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/10/2021, nell'immobile oggetto di accertamento era occupato dagli esecutati.

**L'immobile risulta libero, nella piena disponibilità della procedura**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. allegati 3A-3B) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 12/06/2009 al 12/07/2021**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o
  - o
- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
  - Segrate – via Bianchi 49**
  - Foglio 19
  - Mappale 373
  - Subalterno 3
  - Foglio 19
  - Mappale 375
  - Subalterno 1-2

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione o comodato intestati ai soggetti

e relativi all'immobile segnalato

#### **Esistenza di contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione o comodato aventi per oggetto gli immobili oggetto di pignoramento

#### **4. PROVENIENZA:**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 14/06/2021 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Sergio Cappelli, notaio in Bisignano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato

#### **Attuali proprietari:**

##### ➤ PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA

con scrittura privata con sottoscrizione autentica - atto di compravendita a firma del Dott. Chiambretti Alessio Michele in data 29/11/1996 rep. n. 159429 (Saronno - VA)  
Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **13/12/1996** ai nn. **94620/62704**  
**a favore di**

Per il diritto di **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** per la quota di **1/2 ciascuno in regime di comunione legale**

Relativamente all'unità immobiliare in Segrate - Via di lottizzazione (attuale via Bianchi 49)  
(foglio **19**, mappale **375**, sub **1-2** / foglio **19**, mappale **373**, sub **3**)

**Contro**

Per il diritto di **PROPRIETA' SUPERFICIARIA** per la quota di **1/1**

Relativamente all'unità immobiliare in Segrate - Via di lottizzazione (attuale via Bianchi 49)  
(foglio **19**, mappale **375**, sub **1-2** / foglio **19**, mappale **373**, sub **3**)

#### **ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

##### ➤ PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER L'AREA

con scrittura privata con sottoscrizione autentica - atto di compravendita a firma del Dott. Mele Aminta in data 12/02/2008 rep. n. 78235/7640 (Segrate - MI)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **21/02/2008** ai nn. **23225/12575**

**a favore di**

(soggetti a favore 13 / soggetti contro 1)

l. \_\_\_\_\_ - Codice fiscale l

SOGGETTO N 10

l. \_\_\_\_\_ - Codice fiscale

SOGGETTO N 11

Per il diritto di **PROPRIETA' PER L'AREA** per la quota di **1/2 ciascuno in regime di comunione legale**  
Relativamente all'**unità negoziale n 7**

(foglio **19**, mappale **375**, sub **1-2** / foglio **19**, mappale **373**, sub **3**)

**Contro**

**COMUNE DI SEGRATE** - Sede SEGRATE (MI) - Codice fiscale 83503670156

Per il diritto di **PROPRIETA' PER L'AREA** per la quota di **1/1**

Relativamente all'**unità negoziale n 7**

(foglio **19**, mappale **375**, sub **1-2** / foglio **19**, mappale **373**, sub **3**)

**Note alla sezione 'D'**

LA SIGNORA \_\_\_\_\_ IL COMUNE DI SEGRATE, QUALE PROPRIETARIO DELL'AREA INDICATA IN PREMessa DEL TRASCRIVENDO ATTO, CEDE A CIASCUN TITOLARE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE LA PROPRIETA' DELL'AREA DI PERTINENZA E DI SEDIME DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI ED IN PARTICOLARE, CON IL TRASCRIVENDO ATTO, CEDE L'INTERA PROPRIETA' RELATIVA AL SUOLO SU CUI TALI UNITA' IMMOBILIARI INSISTONO. LE PARTI DANNO ATTO CHE A SEGUITO DELLA TRASCRIVENDA CESSIONE I SUDDETTI SIGNORI, GIA' TITOLARI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, DIVENGONO PER CONFUSIONE PIENI PROPRIETARI IN VIA ESCLUSIVA DELLE PORZIONI IMMOBILIARI NEL TRASCRIVENDO ATTO INDICATE.

**Precedenti proprietari (nel ventennio):**

➤ PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA

**SOCIETA' PER AZIONI** - Sede \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_

**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

➤ PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER L'AREA

**COMUNE DI SEGRATE** - Sede SEGRATE (MI) - Codice fiscale 83503670156

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 14/06/2021 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Sergio Cappelli, notaio in Bisignano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato

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

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

**Misure penali**

nessuna

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

nessuna

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

Convenzione per la concessione del diritto di superficie per la durata di anni 90 a partire dal 27/01/1993 dell'area situata in comune di Segrate sulla quale è stato edificato il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima.

➤ atto di convenzione a firma del Dott. Chiambretti Alessio Michele in data 27/01/1993 rep. n. 135971/15435 (Saronno - VA)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **18/02/1993** ai nn. **12912/9575**

**Eventuali note:**

nessuna

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**Ipotecche volontarie:**

➤ **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **05/08/2004** ai nn. **120526/29127** derivante da concessione a garanzia di **mutuo** con atto a firma del Dott. Maragliano Francesco in data 28/07/2004 rep. n. 86684/14700 (Milano)

**a favore di**

Sede TORINO (TO) - Codice fiscale \_\_\_\_\_

Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA per la quota di 1/1

Relativamente all'unità immobiliare in Segrate - Via di lottizzazione (attuale via Bianchi 49)

(foglio 19, mappale 375, sub 1-2 / foglio 19, mappale 373, sub 3)  
**contro**

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA per la quota di **1/2 ciascuno**  
Relativamente all'unità immobiliare in Segrate - Via di lottizzazione (attuale via Bianchi 49)  
(foglio 19, mappale 375, sub 1-2 / foglio 19, mappale 373, sub 3)

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

Codice fiscale

Capitale **€ 180.000,00**  
Tasso interesse annuo **3%**  
Totale **€ 360.000,00**  
Durata **25 anni**

**Ipoteche giudiziali:**

nessuna

**Ipoteche legali:**

➤ **Iscrizione di ipoteca legale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/02/2011** ai nn. **11771/2305** derivante da atto amministrativo /  
- ipoteca legale in data 28/01/2011 rep. n. 143/68 (Milano)  
**a favore di**

.. - Sede MILANO (MI) - Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 10000/10000  
Relativamente all'unità immobiliare in Segrate - Via Bianchi 49  
(foglio 19, mappale 375, sub 1)

**contro**

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 10000/10000  
Relativamente all'unità immobiliare in Segrate - Via Bianchi 49  
(foglio 19, mappale 375, sub 1)

Capitale **€ 24.315,47**  
Tasso interesse annuo **5,757%**  
Totale **€ 48.630,94**

**Pignoramenti:**

➤ **Pignoramento n 1 – Procedura esecutiva 911/2014 ESTINTA**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/04/2014** nn. **32174/22713**  
derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Ufficiali Giudiziari  
Tribunale di Milano del 25/03/2014 rep. n. 4332

**a favore di**

- Sede GERMANIA (EE) - Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
Relativamente all'unità immobiliare in Segrate - Via Bianchi 49  
(foglio 19, mappale 375, sub 1-2 / foglio 19, mappale 373, sub 3)

**contro**

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/2 ciascuno in regime di comunione legale**  
Relativamente all'unità immobiliare in Segrate - Via Bianchi 49  
(foglio 19, mappale 375, sub 1-2 / foglio 19, mappale 373, sub 3)

➤ **Pignoramento n 2 – Procedura esecutiva 410/2021**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/06/2021** nn. **80964/55208**

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Ufficiali Giudiziari Tribunale di Milano del 27/05/2021 rep. n. 4770

**a favore di**

Sede (TV) - Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'unità immobiliare in Segrate - Via Redecesio (attuale via Bianchi 49)

(foglio 19, mappale 375, sub 1-2 / foglio 19, mappale 373, sub 3)

**contro**

- Codice fiscale

- Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno

Relativamente all'unità immobiliare in Segrate - Via Redecesio (attuale via Bianchi 49)

(foglio 19, mappale 375, sub 1-2 / foglio 19, mappale 373, sub 3)

**Note alla sezione 'D'**

SI PRECISA CHE L'ATTO DI PRECETTO INTIMAVA IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 143.800,60.

➤ **Pignoramento n 3 – Procedura esecutiva 721/2021**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 12/07/2021 nn. 102353/69655

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Ufficiali Giudiziari Tribunale di Milano del 28/05/2021 rep. n. 1044

**a favore di**

- Sede

- Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'unità immobiliare in Segrate - Via Redecesio (attuale via Bianchi 49)

(foglio 19, mappale 375, sub 1-2 / foglio 19, mappale 373, sub 3)

**contro**

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno

Relativamente all'unità immobiliare in Segrate - Via Redecesio (attuale via Bianchi 49)

(foglio 19, mappale 375, sub 1-2 / foglio 19, mappale 373, sub 3)

**Note alla sezione 'D'**

CON LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO, NONCHE' CON OGNI ACCESIONE E PERTINENZA. SI DICHIARA ALTRESI' CHE IL VALORE DEL PRESENTE PROCEDIMENTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT. 9 ESS. DPR N. 115/2002 E' PARI AD EURO 9.583,46. SI PRECISA CHE A SEGUITO ATTO DI FUSIONE NOTAIO MARCHETTI CARLO DFL 26.03.2021 N. 16080 DI REPERTORIO E N.8638 DI RACCOLTA.

**Altre trascrizioni:**

nessuna

**Eventuali note / osservazioni**

nessuna

**6. CONDOMINIO:**

Gli immobili oggetto di stima ed il comprensorio di cui gli stessi fanno parte non risultano essere amministrati da alcuno studio professionale

**Spese di gestione condominiale**

nessuna

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

nessuna

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

L'immobile non è accessibile ai diversamente abili

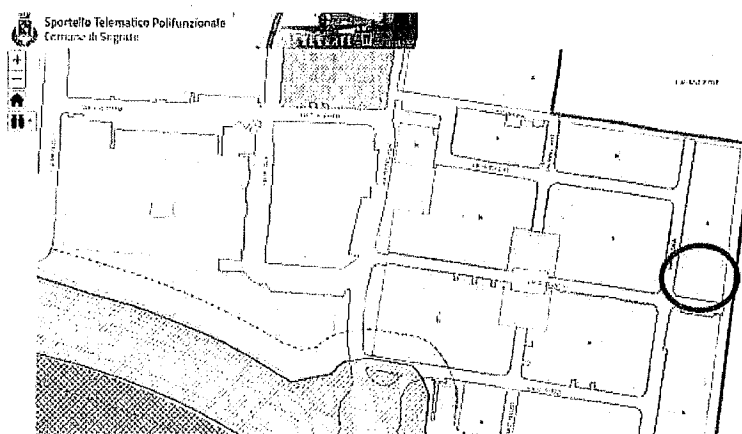
## Regolamento di condominio

Non presente

## 7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE

### PGT: azzonamento - prescrizioni - vincoli

Delibera di C.C. n.32 del 13/07/2017 "Variante al PGT vigente adottata con delibera C.C. n.24 del 30 maggio 2016 - Controdeduzione alle osservazioni e approvazione"



### PGT VIGENTE

#### > DOCUMENTO DI PIANO

- Ambiti
  - TRP1 Centro Parco - Aree di trasformazione pubblica (12.5%)
    - Norme PdR - Art. 27
    - DdP 8a Schede AT - Scheda TRP1 Centro Parco

#### > PIANO DELLE REGOLE

- Zone B - Ambiti prevalentemente residenziali
  - B1 - Ville mono-bifamiliari e a schiera con individuazione indici urbanistici di isolato - Sigla specifica b) (62.3%)
    - Norme PdR - Art. 15
    - Norme PdR - Art. 16
    - Norme PdR - Art. 17
- Aree prive di azzonamento
  - Zona bianca (25.2%)
- Viabilità esistente
  - Zone destinate alla viabilità esistente (17%)
    - Norme PdR - Art. 24

#### > COMPONENTE PAESITICA

- Livelli di sensibilità paesistica
  - Sensibilità paesistica alta - promozione/riqualificazione (16.2%)
    - Norme PdR - Art. 34
  - Sensibilità paesistica media - tutela del contesto (83.8%)
    - Norme PdR - Art. 34

#### > PIANO DEI SERVIZI

- Piste ciclabili
  - Piste ciclabili esistenti (29%)

#### > COMPONENTE GEOLOGICA

- Classe di fattibilità geologica
  - Classe 3a - Fattibilità con consistenti limitazioni (aree interessate da attività di cava, bacino Idroscalo) (99.8%)
    - Norme geologiche di piano - Art. 3 Classe 3a
  - Classe 2LCa - Fattibilità con modeste limitazioni (sintema di Cantù) (0.2%)



- *Norme geologiche di piano - Art. 2 Classe 2LCa*
- Pericolosità sismica locale
  - Z2a Zone con possibile presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti - Ambiti estrattivi dismessi - Ambiti di approfondimento di terzo livello (99.8%)
  - Z4a Zone di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi - Ambiti di approfondimento di secondo livello (0.2%)
- Pericolosità sismica locale
  - Z5 Zona di contatto stratigrafico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche difformi - Ambiti di approfondimento di terzo livello (3.2%)
- Aree di amplificazione sismica
  - Area di influenza del fattore di amplificazione sismica Fa per lo scenario Z5 (1.7%)

#### **FONDO REGIONALE AREE VERDI**

##### **> REGIONE LOMBARDIA**

- Aree agricole allo stato di fatto
  - Aree agricole allo stato di fatto - Articolo 43, comma 2-bis, della Legge regionale 11/03/2005, n. 12 (20.2%)

\*\*\*

#### **NOTA**

Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Segrate si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato

<https://sportellotelematico.comune.segrate.mi.it/gfmaplet/?token=NULLNULLNULL>

#### **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Milano**

Si richiamano di seguito le pratiche edilizie rinvenute nei fascicoli urbanistici messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del comune di Segrate e che hanno interessato le unità immobiliari oggetto di accertamento

- > Concessione edilizia Pratica n 6/92 pg 877 del 30/03/1993
- > Attestazione di inizio lavori Pratica 6/92 pg 877 del 28/06/1993
- > Concessione edilizia Pratica n 6/92 pg 34948 del 07/09/1994
- > Concessione edilizia Pratica n 6/92 pg 40687 del 09/02/1995
- > Attestazione di ultimazione lavori Pratica 6/92 del 05/10/1995
- > Richiesta di agibilità pratica n 6/92 pg 4991 del 16/04/1996  
Non rilasciata ma richiedibile a seguito del solo pagamento dei diritti di segreteria in quanto completate le integrazioni documentabili richieste da parte del costruttore al fine del rilascio del certificato

#### **Analisi delle conformità**

##### **Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**

##### **verificata – non conforme**

In sede di sopralluogo effettuato in data 26/10/2021 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto assentito e rappresentato nella documentazione tecnica visionata:

- > Abbattimento del tavolato divisorio previsto tra cantina e vespaio al PS1
- > Trasformazione del vespaio al PS1 in seconda cucina
- > Realizzazione nella cantina di piccolo vano tecnico contenente la caldaia

##### **Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**

##### **verificata – non conforme**

In sede di sopralluogo effettuato in data 26/10/2021 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto assentito e rappresentato nella documentazione tecnica visionata:

- > Abbattimento del tavolato divisorio previsto tra cantina e vespaio al PS1
- > Trasformazione del vespaio al PS1 in seconda cucina

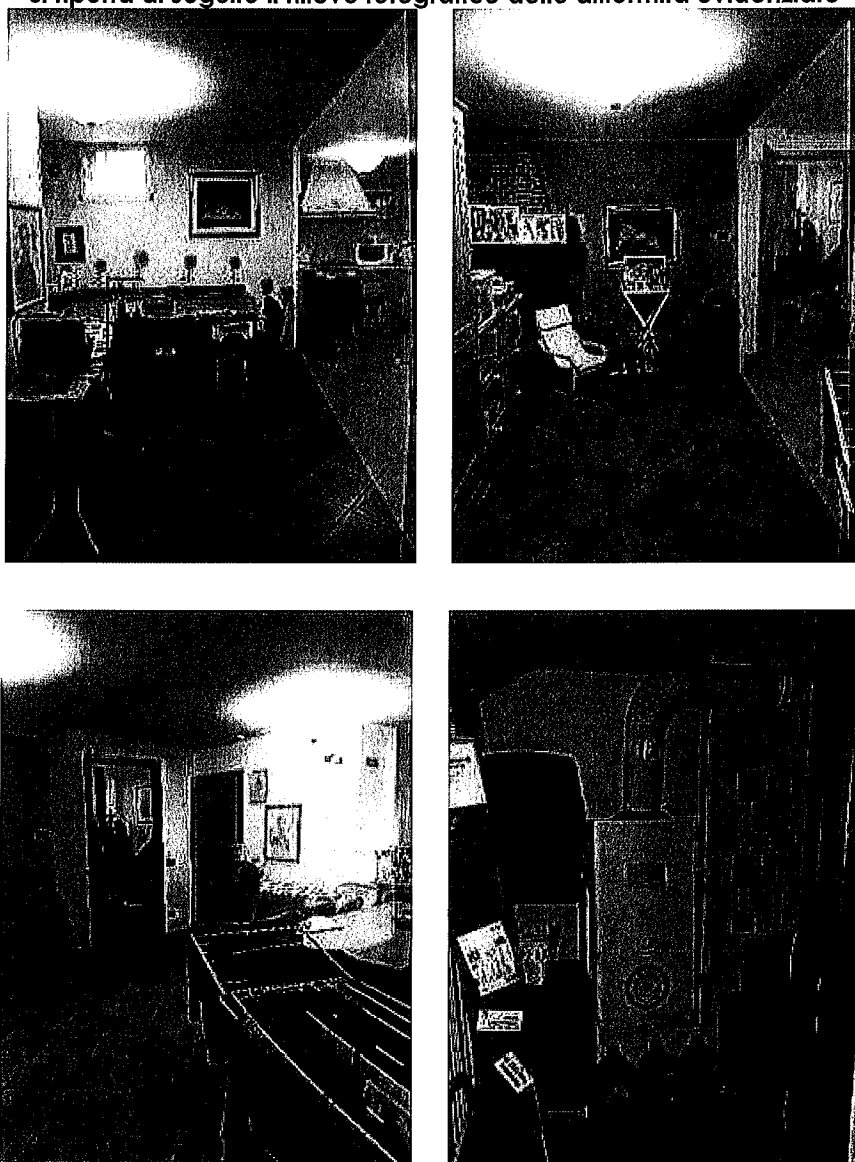
- Realizzazione nella cantina di piccolo vano tecnico contenente la caldaia

**Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:  
verificata – non conforme**

In sede di sopralluogo effettuato in data 26/10/2021 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto assentito e rappresentato nella documentazione tecnica visionata:

- Abbattimento del tavolato divisorio previsto tra cantina e vespaio al PS1
- Trasformazione del vespaio al PS1 in seconda cucina
- Realizzazione nella cantina di piccolo vano tecnico contenente la caldaia

**Si riporta di seguito il rilievo fotografico delle difformità evidenziate**



\*\*\*

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al **ripristino della conformità documentale sotto i profili urbanistico-edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione** che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 7.000,00 ed un massimo di € 13.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 10.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

**8. CONSISTENZA****Criterio di calcolo delle superfici**

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
  - 100%** delle superfici calpestabili;
  - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
  - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
  - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
  - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
  - 35%** dei patii e porticati;
  - 60%** delle verande;
  - 15%** dei giardini di appartamento;
  - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

*La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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:*

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
A	Villa schiera – PR	60	1,00	60
A	balcone – PR	11	0,25	2,75
A	portico – PR	7	0,25	1,75
A	giardino – PT	43	0,10	4,3
A	giardino – PT	23	0,10	2,3
A	Villa schiera – P1	60	1,00	60
A	balcone – P1	7	0,25	1,75
A	Cantina – PS1	12	0,50	6
B	Box – PS1	18	0,50	9
C	Area urb. - mapp 373 – PT	30	0,25	7,5
<b>totale</b>		<b>271</b>		<b>155,35</b>

## 9. STIMA

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni 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.

### Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni 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.

### Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

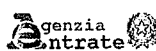
1. Segmentazione del mercato

2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

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 in diminuzione o in aumento.

**Fonti di informazioni**

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - o Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate – I SEMESTRE 2021
  - o Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI – I SEMESTRE 2021



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: SEGRATE

Fascia/zona: Semicentrale/LAVANDERIE - REDECESIO - MARCONI

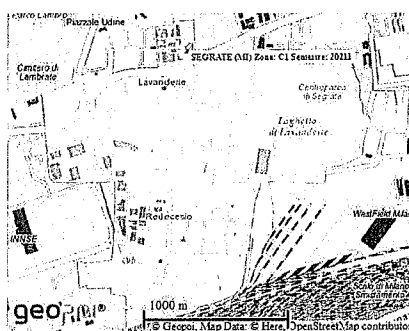
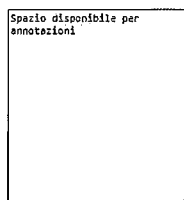
Codice zona: C1

Microzona: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2350	L	5	7,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	2350	2800	L	7,2	9,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1600	2000	L	5,1	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1500	L	4	5	L
Box	Normale	600	1200	L	3,4	5,1	L
Ville e Villini	Ottimo	2400	2800	L	7,7	9	L
Ville e Villini	Normale	1750	2350	L	5,6	7,6	L



**borsino immobiliare.it** | Anuncio chiuso da CRITEO | [Scegli tutti](#)

HOME VALUTAZIONI CERTIFICATE BORSINOPRO AGENZIEPRO AFI DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI | MONZA E DELLA BIANCA | MILANO | SEGRATE

**Segrate (MI)**  
Via Edoardo Bianchi, 49, 20054 Segrate MI, Italia



**Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **1.769**

Valore medio

Euro **2.014**

Valore massimo

Euro **2.259**



**Box auto & Autorimesse**

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro **799**

Valore medio

Euro **949**

Valore massimo

Euro **1.099**

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

**2.300,00 €/mq**

<b>VALUTAZIONE BENI</b>				
descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Villa a schiera con cantina, giardino, box, area -PS1-PT-PR-P1	155,35	2.300,00	€ 357.305,00	€ 357.305,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 357.305,00</b>	<b>€ 357.305,00</b>

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 357.305,00</b>
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 17.865,25</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	<b>-€ 0,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	<b>-€ 10.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 329.439,75</b>

<b>INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABLE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA</b>	
<b>Libero:</b> <i>(piena proprietà 1/1)</i>	<b>€ 329.439,75</b>
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 329.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	<b>€ 263.200,00</b>
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 263.000,00</b>

**10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

L'immobile non risulta o occupato

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Si richiamano di seguito le criticità rilevate

**Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:  
verificata - non conforme**

In sede di sopralluogo effettuato in data 26/10/2021 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto assentito e rappresentato nella documentazione tecnica visionata:

- Abbattimento del tavolato divisorio previsto tra cantina e vespaio al PS1
- Trasformazione del vespaio al PS1 in seconda cucina
- Realizzazione nella cantina di piccolo vano tecnico contenente la caldaia

**Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**

**verificata – non conforme**

In sede di sopralluogo effettuato in data 26/10/2021 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto assentito e rappresentato nella documentazione tecnica visionata:

- Abbattimento del tavolato divisorio previsto tra cantina e vespaio al PS1
- Trasformazione del vespaio al PS1 in seconda cucina
- Realizzazione nella cantina di piccolo vano tecnico contenente la caldaia

**Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**

**verificata – non conforme**

In sede di sopralluogo effettuato in data 26/10/2021 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto assentito e rappresentato nella documentazione tecnica visionata:

- Abbattimento del tavolato divisorio previsto tra cantina e vespaio al PS1
- Trasformazione del vespaio al PS1 in seconda cucina
- Realizzazione nella cantina di piccolo vano tecnico contenente la caldaia

\*\*\*

**Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:**

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di aver sviluppato il presente rapporto di valutazione con l'ausilio di un foglio Excel per le operazioni di calcolo;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

**Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015**

**Committente:** Tribunale di Milano

**Scopo della valutazione:** esecuzione immobiliare

**Data sopralluogo:** 20/10/2021

**Data valutazione:** 26/10/2021

**Data relazione:** 26/10/2021

**Ubicazione immobile:** Segrate – via Edoardo Bianchi 49 – Piani S1/T/R/1

\*\*\*

*Il sottoscritto Arch. Elisabetta Nicoletti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta elettronica ordinaria all'indirizzo e.mail dal medesimo fornito in sede di sopralluogo*

\*\*\*

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

Con Osservanza  
Milano, 26/11/2021

L'Esperto Nominato  
Arch. Elisabetta Nicoletti



**ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:**

allegato\_1A\_ATTO\_CHIAMBRETTI  
allegato\_1B\_ATTO\_AMINTA\_2008  
allegato\_2A\_Estratto Normativa urbanistica  
allegato\_2B\_indagine urbanistica  
allegato\_2C\_accesso atti edilizi  
allegato\_3A\_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE  
allegato\_3B\_esito indagine locazioni\_agenzia antrate  
allegato\_A\_note ipocatastali estratte  
allegato\_B\_documenti catastali  
allegato\_C\_rilievo fotografico