

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE: 1149/2023

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. GIUSEPPE FANTIGROSSI

PERITO ESTIMATORE: ING. GIUSEPPE CAMINITO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina sito in

Segrate – via Cesare Battisti 61 scala O piani 2°-S1



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Indirizzo: Segrate via Cesare Battisti scala 2 Piano S1-2

Identificato al: foglio 16, particella 451, subalterno 32

Categoria: A3 [abitazioni di tipo economico]

Stato occupativo

Libero

Contratti di occupazione in essere

Nessuno

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: 141.000,00 €

Occupato: non ricorre

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

In Comune di Segrate in via Cesare Battisti n. 61 scala O appartamento al piano secondo composto da ingresso su cui affacciano cucina e bagno; sono altresì presenti due camere e una zona separata da parete in cartongesso ad altezza di circa 2,0 m. La zona notte risulta modifica senza alcuna pratica edilizia depositata. Dalla cucina si accede ad un piccolo balcone la cui sagoma è difforme rispetto a quella originaria. È inoltre presente un locale cantina al piano interrato, al quale si accede dall'esterno della scala O in cui si trova l'appartamento. La superficie commerciale misura 72,00 m², computando il balcone al 30% e la cantina al 25%.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Segrate

Intestati:

Corpo A: dati identificativi: fg. 16 part. 451 sub. 32

dati classamento: cat. A/3 classe 3 consistenza 4 vani sup. cat. 72 m² (escluso aree scoperte 69 m²) R.C. 351,19

Indirizzo: via Cesare Battisti scala 2 piano 2-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/02/2018 Pratica n. MI0085555 in atti dal 27/02/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 25565.1/2018).

1.4. Coerenze

dell'appartamento: sub. 33 e parti comuni; cortile comune su altri lati.

della cantina: corridoio comune; sub. 33; corridoio comune; sub. 31.

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

In Comune di Segrate zona Villaggio Ambrosiano

Fascia/zona: Centrale/Centro – Villaggio Ambrosiano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, carabinieri, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di I grado, ospedale, spazi verdi/aree agricole.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 500 m e a 3 km m stazione di Cascina Burrona M2

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,7 Km Tangenziale Est A52

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di nove piani fuori terra (terra e dal primo all'ottavo) costruito alla inizi degli anni Settanta del secolo scorso

- struttura: cemento armato;
- facciate: intonaco con rivestimento in pietra al piano terra;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da ingresso, cucina, bagno, due camere e una zona con parete in cartongesso altezza circa 2 m, e un balcone con accesso dalla cucina. L'immobile nella zona camere presenta delle modifiche rispetto alla situazione originaria, non denunciate in Comune. Di fatto sono state ridotte le camere creando una zona parzialmente disimpegnata con una parete in cartongesso ma senza requisiti di abitabilità (non ci sono finestre) è come se fosse un grosso ripostiglio. Anche il balcone, come peraltro tutti quelli del Condominio, sono leggermente difforni in quanto la parte terminale è perpendicolare alla parete.

Un vano cantina al piano interrato per accedere al quale bisogna uscire dalla scala e attraversare il cortile comune.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 2,05 m ed in cucina fino ad h 1,75 m;
- pavimenti: in in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio e vetro; tapparelle in PVC
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in laminato; manca l'infisso in cucina; la porta della cameretta è un pannello scorrevole in legno compensato
- impianto citofonico: presente (videocitofono);
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonaco.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona, pur trovandosi vicino alla Cassanese, è tranquilla. L'immobile fa parte di un super-condominio con diverse palazzine, ciascuna con più scale. L'area è dotata di tutti i servizi principali ed è anche facile parcheggiare. Buona anche la presenza di verde privato.

2.5. Certificazioni energetiche:

Assente. Risulta scaduta al 27/09/2021

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta

2.8. Fotografie

Vedi allegato 3

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11/07/2025 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'esecutata che ha dichiarato di occuparli con i figli maggiorenni e due cani.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]
[REDACTED]

In forza di rogito in autentica Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli in data 28/7/2005 rep. nn. 161094/28882 trascritto a Milano 2 in data 3/8/2005 ai nn. 122419/63678

[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Andrea Di Paola Notaio in Nerviano alla data del 1/2/2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 23/07/2025 si evince:

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

- Domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche

Nessuno

- Convenzioni matrimoniali (come, ad esempio, il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540, c. 2, anche ove non trascritto

Nessuno

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Nessuno

- Altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 3/8/2005 ai nn. 122420/32238 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Enrico Chiodi Daelli in data 28/07/2005 rep. 161095/28883

a favore UNICREDIT Banca s.p.a. c.f. 12931320159

contro Esecutati

Importo ipoteca € 558.000 di cui € 186.000 di capitale

Grava bene staggito

Ipoteca giudiziale nessuna

Ipoteca legale nessuna

- **Trascrizioni**

Pignoramento del 18/12/2023 rep. 31195 trascritto il 24/01/2024 ai nn. 8565/6082 contro

[REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Verifica immobile ricadente art.1 comma 376 ss. L.178/2020

Non rientra.

5.4. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Forte Viola srl con sede in via Pergolesi 1 20124 Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 19,20

Millesimi di riscaldamento: 19,40.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025 € 2.230,50

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.320,03

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 12/03/2025 del Supercondominio Cassanese (di cui fa parte la scala O) riguardanti CPI – messa a norma impianto antincendio gravanti sull'immobile per € 220,93

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non note

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Segrate in zona B2 - Edifici in linea con individuazione indici urbanistici di isolato (Art.15, Art.16 e Art.17 Norme PdR) in ambito prevalentemente Residenziale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Nulla Osta n. 483/1967 del 11/03/1968
- Agibilità/abitabilità n. 483/1967 del 8/10/1970

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme in quanto sono state apportate modifiche interne con riduzione delle superfici delle camere senza presentazione di alcuna pratica.

Inoltre si segnala una difformità sul balcone che ha una sagoma leggermente diversa rispetto a quella riportata nella scheda catastale. Il problema riguarda tutti gli immobili dell'edificio e sicuramente risale al periodo della costruzione.

Gli abusi consistono in diversa distribuzione degli spazi interni e modifica di balcone, sanabili con SCIA in sanatoria e dichiarazione strutturista (per il balcone);

Costi stimati: 4.500,00 €

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per le stesse motivazioni riportate al punto precedente.

Sono regolarizzabili mediante:

presentazione nuova planimetria catastale

Costi stimati: 500,00 €

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale lorda è la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati dal valutatore. Sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di 1,50 m.

La superficie commerciale lorda indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato 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:

<i>Destinazione</i>	<i>u.m.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
<i>Appartamento</i>	<i>m²</i>	68,61	100%	68,61
<i>Balcone</i>	<i>m²</i>	8,70	30%	2,61
<i>Cantina</i>	<i>m²</i>	4,19	25%	1,05
		81,50		72,27
<i>Superficie commerciale lorda</i>				72,00

9. STIMA

9.1. 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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Segrate

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO – VILLAGGIO AMBROSIANO

Valore mercato prezzo min. 1.500 / prezzo max. 2.100 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 6,7 / prezzo max. 8 (€/m² x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: luglio 2025

Zona: CENTRO – VILLAGGIO AMBROSIANO

valore di compravendita prezzo min. 2.423 / prezzo max. 2.846 (€/m²)

valore di locazione prezzo min. 8,12 / prezzo max. 9,53 (€/m²xmese)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

da agenzie immobiliari: 2.500,00 €/m²

Si è fissato un valore di €/m² 2.200,00 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale (circa 1.800,00 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 2.643,50 €/m² - 8 % = circa 2.423,74 €/m²).

9.3. Valutazione del Lotto Unico

Descrizione	Cat. Catasto	Superficie	Valore €/m ²	Valore complessivo
Appartamento con cantina	A/3	72,00	2.200,00 €	158.400,00 €

9.4. 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:

Valore Lotto	UNICO	158.400,00 €
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito		-7.920,00 €
spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,		-5.000,00 €
bonifiche da eventuali rifiuti		0,00 €
stato d'uso e manutenzione (già valutato in sede di stima)		0,00 €
eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63, c. 4, disp. att. c.p.c.		-4.540,96 €
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		0,00 €
Totale da decurtare		-17.460,96 €
Prezzo a base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni		140.939,04 €
che si arrotonda a:		141.000,00 €

Valore a base d'asta in caso di immobile OCCUPATO non ricorre

In caso di pignoramento di quota indicare il valore della quota pignorata
 quota pignorata pignorato intero

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. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

ALLEGATI

1. Descrizione del bene
2. Vincoli giuridici
3. Fotografie
4. Planimetrie catastali
5. Titolo di provenienza
6. Spese Condominiali
7. Valori di stima