

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA



Contro



N. Gen. Rep. 1690/2019

GIUDICE: **Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Dott.ssa Sveva Dalmasso**

ELABORATO PERITALE



Tecnico Incaricato: dr. arch. Emilio M. Broglia

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Milano n.° 2065

Iscritto all'albo del Tribunale di Milano al n.° 8961

C.F. BRGMMR45H26F205U - P. IVA 01845400157

Con studio in Milano – via F. Londonio 26

Tel/fax 02317056 - Mobile 3386107810

e-mail: milo45@iol.it

PEC: emilio.brogli@pct.pecopen.it

Giudice Dott.ssa M. G. Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Perito: dr. arch. Emilio Broglia
Pagina 1 di 12



Dati catastali: Comune di **SENAGO (MI)** fg. **9**, part. **408**, sub. **14**.

Quota di proprietà: **1000/1000**. Stato di occupazione del bene: **libero**.

Valore complessivo dell'immobile: **€ 128.353,28**.

Valore attuale al netto di ogni decurtazione della porzione pignorata: **€ 117.855,44**

Arrotondamento € 118.000,00

Eventuali impedimenti alla vendita: **nessuno**.

INDICE:

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria	pag. 4
3. Stato di possesso	pag. 4
4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno	pag. 5
5. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati	pag. 5
6. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	pag. 6
7. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 6
8. Attuali e precedenti proprietari	pag. 6
9. Pratiche edilizie	pag. 7
10. Descrizione del bene	pag. 7
11. Valutazione complessiva del bene	pag. 9
12. Adeguamenti e correzioni di stima	pag. 10
13. Elenco allegati alla relazione di stima (n. 15 allegati)	pag. 12



Lotto UNICO
Bene immobile sito in : Senago (Mi)
Via A. Volta 251

1. Individuazione dei beni immobili oggetto della vendita

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Via A. Volta, civico 251.

Beni immobili composti da: ingresso, bagno, camera da letto soggiorno/tinello cucina, il tutto a piano terzo, con annesso locale sottotetto

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un fabbricato elevato a Quattro piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale, edificato negli anni . Lo stesso si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione

Superfici:

abitazione mq. 66,10;

solaio non collegato: mq. 10,50;

Identificazione catastale:

intestazione:

1.1. [REDACTED], C.F. [REDACTED], 500/1000

1.2. [REDACTED], C.F. [REDACTED], 500/1000

descrizione:

NCEU foglio 9, particella 408, subalterno 14, cat. A/3, classe 3, consistenza 65 mq, rendita € 268,56.

Variazioni dell'unità immobiliare: dal 21/10/2016

- variazione di classamento

dal 20/10/2015

- diversa distribuzione degli spazi interni

dal 09/10/2006

- variazione del classamento

dal 02/11/2005

Giudice Dott.ssa M. G. Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Perito: dr. arch. Emilio Broglia
Pagina 3 di 12



- diversa distribuzione degli spazi interni

Variazioni dell'intestazione: dal 22/11/2005

- [REDACTED] C.F. [REDACTED] 500/1000
- [REDACTED], C.F. [REDACTED] 500/1000

dal 24/07/1997

- [REDACTED] C.F. [REDACTED] 40/100
- [REDACTED] C.F. [REDACTED] 60/100

dal 17/07/1990

- [REDACTED] C.F. [REDACTED] , 10/20
- [REDACTED] C.F. [REDACTED] , 10/20

Coerenze in blocco unico da nord in senso orario:

appartamento: ente comune, ente comune, a. u. i., ente comune; solaio: ente comune, a. u. i., via Volta, a. u. i..

Eventuali note all'identificazione catastale:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona:	zona periferica a caratterere prevalentemente residenziale;
caratteristiche zone limitrofe:	zone periferiche a carattere prevalentemente residenziali;
servizi offerti dalla zona:	normale presenza di edifici scolastici per l'infanzia, primaria e secondaria di primo gardo; presenza di negozi di vicinato e di grande distribuzione;;
collegamenti pubblici (km):	collegamenti pubblici extraurbani su ruote e rotaia, vicinanze arterie di scorrimento veloce.

3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il bene immobiliare risulta: **libero**

Si precisa che dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente ai beni immobili oggetto di stima risultano registrati i seguenti contratti di locazione:

- contratto di locazione della durata di anni 1 non prorogabile sottoscritto in data 10/10/2016 (vedi allegato).

Giudice Dott.ssa M. G. Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Perito: dr. arch. Emilio Broglia
Pagina 4 di 12



Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno **16/12/2019** è stato seguito il seguente criterio:

- periodo di indagine dal **26/11/2005** al **16/12/2019**
- proprietari nel periodo di indagine:
dal **26/11/2005**:

a. [REDACTED]

b. [REDACTED]

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

4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna,

4.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

5.1 Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 26/11/2005- Registro Particolare 47763 Registro Generale 176987 Pubblico Ufficiale MOTTOLA LUCIO Repertorio 232053/17149 del 22/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5.2 Pignoramenti:

Pignoramento: TRASCRIZIONE del 16/12/2019- Registro Particolare 103622 Registro Generale 156188 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 36083 del 18/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Riferito limitatamente a: CORPO UNICO

5.3 Altre formalità:

- TRASCRIZIONE del 26/11/2005- Registro Particolare 89786 Registro Generale 176986 Pubblico Ufficiale MOTTOLA LUCIO Repertorio 232052/17148 del 22/11/2005; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5.4 Altre limitazioni d'uso:

Giudice Dott.ssa M. G. Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Perito: dr. arch. Emilio Broglio
Pagina 5 di 12



Allo stato attuale l'immobile risulta: **LIBERO**.

6 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

6.1 Conformità urbanistico-edilizia: **LEGGERMENTE DIFFORME**

Si rimanda in ogni caso alle più dettagliate precisazioni di cui al successivo **paragrafo 9**

6.2 Conformità catastale: **CONFORME**

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2019	€ 722,45
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020	€ 857,73
Spese condominiali non scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.580,18
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 2.095,05
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 226,45
Spese straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 40,07
Totale dovuto spese condominiali:	€ 3.941,75
Cause in corso: [REDACTED]	€ 2.000,00
Atti ablativi:	€ 0,00
Altro:	€ 0,00
Totale dovuto:	€ 5.941,75

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuali proprietari:

dal 22/11/2005

a) [REDACTED]

b) [REDACTED]

Riferito limitatamente a **corpo unico**

8.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

dal 24/07/1997

a) [REDACTED]

b) [REDACTED]

Giudice Dott.ssa M. G. Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmaso
Perito: dr. arch. Emilio Broglia
Pagina 6 di 12



9 PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Senago, e la presa visione del fascicolo edilizio relativo all'unità di stima sono documentati dagli allegati al presente elaborato.

9.1 Agli atti del Comune di SENAGO risultano:

9.1.1 C.I.A.L. n.° 2015/92/COM prot. 10257/2015 del 21.04.2015

CONSIDERAZIONI: esiste lieve difformità consistente nella mancanza di porta tra disimpegno e locale "soggiorno/cucina" pertanto si dovrà provvedere alla regolarizzazione, per un importo prevedibile in € 2.500,00

9.2 Previsioni urbanistiche:

9.2.1 immobile compeso in "Tessuto Urbano Consolidato di Antica Formazione"

10 DESCRIZIONE DEL BENE:

Caratteristiche costruttive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale: presumibilmente cemento armato
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: laterocemento Condizione: buone
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: doppio tavolato in forai Condizioni: buone
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: struttura in legno con manto in tegole in cotto tipo marsigliesi
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno Condizioni: buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ad anta incernierata con vetro camera Condizioni: buone Protezioni esterne: avvolgibili elettrificate e inferiate incernierate.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco a civile Lo stato dei plafoni è buono

Giudice Dott.ssa M. G. Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Perito: dr. arch. Emilio Broglia
Pagina 7 di 12



<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: tavolati in forati intonacati a civile Lo stato di conservazione delle pareti è buono
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: ceramica bagno e cucina
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Ubicazione: mornocottura
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallico
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: a metano; Condizioni: funzionante Certificazione: sottotraccia
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: funzionante Condizioni: Certificazione:
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: allacciamento alla rete condominiale Fognatura: collegamento alla rete comunale. Condizioni: buone
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello, apparecchi sanitari, completo; Condizioni : buone Certificazione:
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: autonomo a gas Condizioni: buone Certificazione:
<i>Scala condominiale (componente edilizia):</i>	Tipologia: a rampe parallele Rivestimento: pietra naturale Condizioni: discrete
<i>Certificazione energetica:</i>	CLASSE ENERGETICA:
<i>Ascensore(impianto)</i>	non presente Condizione: Certificazioni:
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: autonomo Condizioni: funzionante Certificazione
<i>Barriere architettoniche</i>	non presenti

Giudice Dott.ssa M. G. Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Perito: dr. arch. Emilio Broglia
Pagina 8 di 12



Eventuale costo per eliminazio-
ne delle stesse

€ 15.000,00 ca.

Accessori: Cantina, Solaio, Ripostigli, Locale di sgombero

Caratteristiche costruttive:

<i>Pavimenti :</i> (componente edilizia)	battuto di cemento
<i>Rivestimento</i> (componente edilizia)	mattoni al vivo/intonaco rustico.
<i>Infissi interni</i> (componente edilizia):	Tipologia: legno grezzo Condizioni: scarse
<i>Infissi esterni (componente edili- zia):</i>	Tipologia: metallici Condizioni: scarso
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: non presente Condizioni : Certificazione:

11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

11.1 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.

Tale valore verrà quantificato applicando un prezzo medio tra le quotazioni di mercato per fabbricati consimili e le quotazioni ricavate dall'Agenzia delle entrate.

La superficie commerciale è così quantificata: (D.P.R. 23/03/1998 n. 138): gruppo R: superficie dei locali aventi funzione principale: commerciali e reali coincidono; cantina/solaio: comunicanti 50% di quelli reali; non comunicanti 25%; balcone comunicante direttamente 30% sino a mq. 25 e per la quota eccedente 10%; non comunicanti direttamente 15% sino a mq. 25 e per la quota 5%; vani accessori gruppo R/4 50%; area scoperta di pertinenza esclusiva: 10% sino a superficie principale, 2% la quota eccedente; per R/2 come sopra solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale.

11.2 Fonti di informazione

Giudice Dott.ssa M. G. Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Perito: dr. arch. Emilio Broglia
Pagina 9 di 12



- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate -

11.3 Valutazione beni immobiliari

Valore di mercato con comparazione di unità immobiliari similari in zone analoghe:

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
abitazione	mq. 66,10	100%	mq. 66,10	€ 2.150,00	90%	€ 127.903,50
Cantine/solai non collegate	mq. 10,50	25%	mq. 2,63	€ 2.150,00	90%	€ 5.089,05

TOTALE € 132.992,55

Valore medio dedotto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
abitazione	mq. 66,10	100%	mq. 66,10	€ 2.000,00	90%	€ 118.980,00
Cantine/solai non collegati	mq. 10,50	25%	mq. 2,63	€ 2.000,00	90%	€ 4.734,00

TOTALE € 123.714,00

Valore medio **€ 132.992,55 + € 123.714,00 / 2 = € 128.353,28**

12 Adeguamenti e correzioni della stima

Eventuale riduzione del 30% per beni immobili occupati 0%	€ 128.353,28
Quota sottoposta a pignoramento: 1000/1000	€ 128.353,28
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 121.935,62
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia-urbanistica	€ 2.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	

Giudice Dott.ssa M. G. Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Perito: dr. arch. Emilio Broglia
Pagina 10 di 12



Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico
dell'acquirente

Spese condominiali insolute non scadute **€ 1.580,18**

Varie ed eventuali:

Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato
di fatto in cui si trova **€ 117.855,44**

Con osservanza

Milano, lunedì 24 maggio 2021

il Perito incaricato
dr. arch. Emilio M. Broglia

Giudice Dott.ssa M. G. Mennuni
Custode: Dott.ssa Sveva Dalmasso
Perito: dr. arch. Emilio Broglia
Pagina 11 di 12

