

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 168/2008 + (3263/2013) + (1449/2015) + 642/2016 + 765/2020

*(omissis)*

contro:

*(omissis)*



Intervenuti: **Plurimi**

Giudice della procedura: **dott.ssa Flavia BONIOLO**

Custode: **avv. Donatella ALPEGIANI**

## RELAZIONE DI STIMA – Lotto n. 1)

### INDICE SINTETICO

**Dati Catastali** (ved. [allegato 2](#)):

**Lotto UNICO**

Beni in **SENAGO** (MI): via Martiri di Marzabotto, 14 – scala B;

**CORPO 1)**

**Foglio 29, Mappale 126, Subalterno 18 – A/3** (abitazione e cantina);

**CORPO 2)**

**Foglio 29, Mappale 126, Subalterno 58 – C/6** (autorimessa);

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 1-10-2021 e 18-10-2021 i beni apparivano abitati dai debitori e famiglia.

L’Agenzia delle Entrate con riferimento in data 31-1-2022 ha riferito che da interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato, in essere, registrati in qualità di dante causa a nome dei debitori eseguiti – ved. [allegato 10](#)).

**L’immobile è dunque da ritenersi libero.**

**Proprietari:**

- **Comune di SENAGO** – C.F.: 03519480150 – NUDA Proprietà ([diritto non colpito dal presente pignoramento](#));
- **(omissis)** - Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **(omissis)** - Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.

**Prezzo proposto a base d’asta al netto delle decurtazioni:**

da libero: € 172.000,00.=

**N.B.:** la scrivente aveva depositato in data 18-8-21 un’istanza sulle risultanze ipo-catastali e di riassunto sui principali aspetti della procedura esecutiva in esame che provvede nuovamente ad allegare, per praticità, anche alla presente relazione – **ved. allegato 1.2).**

(segue)

## **LOTTO 1) – Via Martiri di Marzabotto, 14/B**

**Appartamento al 2° piano, con annessi, quali pertinenze, cantina ed autorimessa.**

### **1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)**

#### **LOTTO UNICO**

##### **1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche **allegato 2)**):**

**Comune di SENAGO (MI): via Martiri di Marzabotto, 14 – scala B:**

**Appartamento al 2° piano** composto da n. 3 locali e servizi **con annessa cantina ed autorimessa pertinenziali** il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di SENAGO** (MI) come segue:

#### **CORPO 1 – APPARTAMENTO E CANTINA**

**Foglio 29, Mappale 126, Subalterno 18** (abitazione e cantina), VIA MARTIRI DI MARZABOTTO SNC - Piano: 2-S1 scala: B, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 89 mq., Totale Escluse aree scoperte 87 mq., Rendita Euro 440,28;

**Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento (\*)**: vuoto su cortile, proprietà di terzi, vano scale ed ascensore comuni, vuoto su cortile, proprietà di terzi.

**Coerenze da Nord in senso orario della cantina (\*)**: passaggio comune, proprietà di terzi su tre lati.

#### **Attualmente intestato a:**

- **C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE con sede in MILANO** – C.F.: 80101970152 - (1t) Proprietà per l'area;
- **(omissis)** Proprietà superficaria per 1/2;
- **(omissis)** Proprietà superficaria per ½.

#### **In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2014 protocollo n. MI0738968 in atti dal 21/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 272744.1/2014);
- COSTITUZIONE del 22/06/1998 in atti dal 22/06/1998 (n. 251760.1/1998).

#### **CORPO 2 – AUTORIMESSA**

**Foglio 29, Mappale 126, Subalterno 58** (autorimessa), VIA MARTIRI DI MARZABOTTO SNC Piano: S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 16, Superficie Catastale 16 mq., Rendita Euro 44,62;

**Coerenze da Nord in senso orario:** corsello di manovra, proprietà di terzi su tre lati.

**Attualmente intestato a:**

- C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE con sede in MILANO – C.F.: 80101970152 - (1t) Proprietà per l'area;
- **(omissis)** Proprietà superficiaria per 1/2;
- **(omissis)** Proprietà superficiaria per 1/2.

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2014 protocollo n. MI0739004 in atti dal 21/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 272780.1/2014);
- COSTITUZIONE del 22/06/1998 in atti dal 22/06/1998 (n. 251760.1/1998).

*Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

**(\*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dalle ultime planimetrie catastali in atti nonché da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale come da allegati al presente elaborato peritale.**

\* \* \* \* \*

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

- Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 del diritto di superficie** di:  
**(omissis)** Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;  
**(omissis)** - Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.

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

come segnalato nell'istanza della scrivente depositata in data 18-8-2021 qui nuovamente allegata – **allegato 1.2**) – con riferimento alla procedura RGE 765/2020 ancorché vi sia corrispondenza tra gli identificativi catastali dei beni non vi è corrispondenza nell'indicazione dei diritti su detti beni in quanto è stato pignorato il diritto di proprietà anziché il diritto di superficie.

\* \* \* \* \*

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Senago (MI);  
Fascia/zona: periferica.  
Principali collegamenti pubblici: autolinea;  
Collegamento alla rete autostradale: abbastanza comodo.

**2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche allegato 3) Documentazione fotografica).**

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica del Comune di Senago,

comune posto a ca km. 19 a Nord di Milano.

Risulta realizzato in diritto di superficie su area C.I.M.E.P.

Trattasi di edificio pluripiano con impronta planimetrica a “L” realizzato con sistema costruttivo a struttura intelaiata in calcestruzzo armato con solaio e copertura in laterocemento e tamponamenti in laterizi.

Le finiture sono di tipo civile e di media categoria.

Dallo spazio pubblico antistante, tramite cancellate pedonale e carraia, si accede agli spazi esterni condominiali caratterizzati da qualche presenza “verde” con arbusti e prato.

L'appartamento in esame è posto al piano secondo della scala “B” a cui si accede sia con ascensore ad apertura automatica sia tramite rampe di scale.

Tramite portoncino d'ingresso, del tipo blindato, si accede ad un ampio locale ad uso ingresso/soggiorno/pranzo con balcone indi ci si può recare in cucina, anch'essa dotata di balconcino e pure di piccolo ripostiglio, oppure verso il disimpegno della zona notte da cui si accede alle n. 2 camere ed ai n. 2 bagni.

Le finiture sono di tipo economico anche in relazione al fatto che la palazzina è stata realizzata – secondo quanto previsto dalla Convenzione, in regime di edilizia convenzionata e dunque per poter accedere alle agevolazioni previste era necessario il rispetto di determinati parametri economici, tipologici e costruttivi degli alloggi.

Come si può vedere dalle fotografie allegate le finiture risultano le seguenti: pavimenti ceramici per tutti gli ambienti tranne che per le camere da letto (pavimenti in parquet) e rivestimenti ceramici anche per le pareti di cucina con restanti pareti imbiancate in idropittura bianca/beige.

Porte interne tamburate con finitura legno tipo Noce e maniglie in alluminio finitura bronzata satinata.

Serramenti esterni in legno finitura naturale dotati di vetro camera e avvolgibili in PVC.

Termosifoni in ghisa colore beige chiaro.

Bagni con sanitari bianchi e rubinetti finitura cromata con miscelatori monocomando.

I comandi elettrici presentano copri-interruttori in resina termoplastica colore grigio scuro.

Il riscaldamento e l'acqua calda per uso sanitario sono generati tramite caldaia murale a gas esterna posta sul balcone del soggiorno.

L'altezza dei locali è pari a ca. 2,70 con ribassamento a ca. ml. 2,50 nella zona d'ingresso del soggiorno..

Lo stato di manutenzione è nel complesso molto buono ed anche gli spazi comuni sono in buono stato.

Si precisa che al piano interrato della costruzione è presente la cantina ed anche l'autorimessa.

### **2.3 Caratteristiche descrittive interne:**

Ved. più sopra.

### **2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)**

Periferica.

### **2.5 Certificazioni energetiche:**

Risulta A.P.E. (ved. [allegato 13](#)).

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Presenti nella richiesta di abitabilità – ved. [allegato 16.4](#)).

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Presente il collaudo statico nella richiesta di agibilità – ved. [allegato 16.4](#)).

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene:

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 1-10-2021 e 18-10-2021 i beni apparivano abitati dai debitori e famiglia.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

L’Agenzia delle Entrate con riferimento in data 31-1-2022 ha riferito che da interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato, in essere, registrati in qualità di dante causa a nome dei debitori eseguiti – ved. [allegato 10](#)).

**L’immobile è dunque da ritenersi libero.**

# 4 PROVENIENZA

## 4.1 Attuali proprietari:

- **Comune di SENAGO** – C.F.: 03519480150 – **NUDA Proprietà (diritto non colpito dal presente pignoramento)** in base ad atto Notaio Guido Fenaroli di Milano in data 30-7-2010 Rep. 28310/6031 trascritto a Milano 2 in data 6-8-2010 nn. 104317/60766 – [allegato 9.4](#));

\* \* \* \* \*

- **(omissis) Proprietà superficiale per 1/2** - in regime di separazione dei beni;
- **(omissis) - Proprietà superficiale per 1/2**, in regime di separazione dei beni in base a:  
**Atto di assegnazione a soci di cooperativa** in data 28-10-1999 rep. 318360-2400 Notaio Fausta PIAZZA di Milano favore dei debitori eseguiti contro “Cooperativa edilizia **(omissis)**” trascritto a **Milano 2** in data 15-11-1999 nn. 108121/73386- [Allegati 9.1.1](#)) e [9.1.2](#))

## 4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

1. **Convenzione per la concessione del diritto di superficie sotto condizione sospensiva** [di acquisto a favore del C.I.M.E.P delle aree concesse in diritto di superficie (pag. 5 - 3° cpv [allegato 9.2.1](#))] a favore di “Cooperativa edilizia **(omissis)**” – contro CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L’EDILIZIA POPOLARE – C.I.M.E.P – C.F.: 80101970152 – a rogito Notaio Enrico LAINATI di Milano in data 11-12-1996 Rep. 200547-26452 trascritto a **Milano 2** in data 31-12-1996 nn. 99916/66691 e 99917/66692 – [allegati 9.2.1](#)), [9.2.2](#)) e [9.2.3](#));
2. **Atto di compravendita** Notaio Franco NOVELLI di Milano in data 19-12-1996 Rep. n. 80060/3343 trascritto a **Milano 2** in data 16-1-1997 nn. 4390/3559 – a favore CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L’EDILIZIA POPOLARE – C.I.M.E.P – C.F.: 80101970152 – contro **(omis-**

**sis) - allegato 9.3.1);**

**3. Atto di compravendita** Notaio Mario NOTARI di Milano in data 5-2-1997 Rep. n. 3029/1174 trascritto a **Milano 2** in data 18-2-1997 nn. 12248/9443 – a favore CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE – C.I.M.E.P – C.F.: 80101970152 – contro **(omissis) - allegato 9.3.2);**

**4. Atto di compravendita** Notaio Mario NOTARI di Milano in data 5-2-1997 Rep. n. 3030/1175 trascritto a **Milano 2** in data 18-2-1997 nn. 12249/9444 – a favore CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE – C.I.M.E.P – C.F.: 80101970152 – contro **(omissis) - allegato 9.3.3);**

**5. Acquisto sostitutivo di esproprio** Notaio Giuseppe RESCIO di Milano in data 16-12-1999 Rep. n. 12070/3648 trascritto a **Milano 2** in data 24-12-1999 nn. 124273/84208 – a favore CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE – C.I.M.E.P – C.F.: 80101970152 – contro **(omissis) - allegato 9.3.4);**

**6. D.M. 22-12-1998** riguardante il trasferimento al C.I.M.E.P. anche dei relitti stradali ricompresi nel Piano di Edilizia E.P. non trascritto.

#### **OSSERVAZIONI AL PRESENTE PARAGRAFO**

- 1) Il C.I.M.E.P con l'atto di cui al **punto 1.** che precede ha conferito alla Cooperativa edilizia *de quo* un diritto di cui non era ancora titolare (infatti c'era la clausola di sospensiva di cui sopra) ed acquisito solo con i **successivi** atti [atti relativi ai vari compendi di terreni ricompresi nel Piano E.E.P] qui sopraelencati ai **punti nn. 2., 3., 4., 5. e 6.;**
- 2) Come segnalato nel certificato notarile in atti – qui **allegato 1.4.2)** – a pag. 9, 2° cpv – la nota di trascrizione 31-12-1996 nn. 99916/66691 e 99917/66692 - **punto 1.** che precede – riporta erroneamente anche il Comune di Senago come dante causa;
- 3) Sempre con riferimento a quanto segnalato nel certificato notarile in atti – qui **allegato 1.4.2)** – si evidenzia che per ciò che concerne le mancate trascrizioni di successioni o accettazioni di eredità segnalate a pag. 9, 3° e 4° cpv – a parere di chi scrive risulta non più influente in quanto risalenti tutte ad ante ventennio;
- 4) Il D.M. 22-12-1998 riguardante il trasferimento al C.I.M.E.P. anche dei relitti stradali, terreni indicati alle pagine 6 e 7 – punto 1) del summenzionato certificato notarile in atti – qui **allegato 1.4.2)** – non risulta trascritto – come da ispezione qui **allegato 9.3.5)** – ancorché detti terreni siano poi stati trasferiti alla Cooperativa Edilizia di cui sopra con l'atto Notaio Lainati del 1996.

#### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).**

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla procedura esecutiva immobiliare, RGE 168/2008 trascritto in data 6-2-2008 ai nn. 15921/8666 e successivo pignoramento di cui alla procedura esecutiva immobiliare, RGE 765/2020 trascritto in data 5-10-2020 ai nn. 107145/67688, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta rispettivamente dalla relazione reperita dalla scrivente nel fascicolo cartaceo rilasciata in data 13-6-2008 dal Notaio **(omissis)** nonché dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998 rilasciata in data 3-11-2020 a Messina dal Notaio **(omissis)** reperita sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. – qui allegati 1.4.1) e 1.4.2) - nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio –

Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, visure catastali e tramite acquisizione di copia conforme del titolo di provenienza ai debitori esecutati effettuate dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, richiamato altresì il contenuto dell'istanza depositata dalla scrivente in data 18-8-21 – qui [allegato 1.2](#)) - riportate in ordine cronologico di presentazione:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente

##### Domande giudiziali o altre trascrizioni

Trascrizione domanda giudiziale in data 3-3-2010 ai nn. 26863/16494, a favore di FALLIMENTO *(omissis)* - contro la Signora *(omissis)* – nascente da divisione giudiziale n. 57322 del 27-7-2009 - Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156. N.B. grava sulla quota di 1/2 del diritto di superficie.

##### Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

##### Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Risulta convenzione per il diritto di superficie – qui [allegati 9.2.1\), 9.2.2\) e 9.2.3\)](#) il cui contenuto si deve ritenere integralmente trascritto all'interno del presente paragrafo.

##### • Altre limitazioni d'uso:

- **Regolamento di condominio** dello stabile – qui [allegato 12.2](#));
- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto e del Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti;
- Si richiamano inoltre tutti i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo, anche culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

#### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura:

##### 5.2.1 Iscrizioni

1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 17-12-1997 ai nn. 94965/22241, a favore di CARI- PLO Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10516020152 - contro COOPERATIVA EDILIZIA *(omissis)* – in forza di mutuo condizionato a rogito dott. Enrico LAINATI in data 11-12-1997 rep. 210304 a garanzia del complessivo importo di € 10.000.000.000.= di cui € 4.000.000.000.= per capitale della durata di anni 15.

Si OSSERVA che detta ipoteca risulta erroneamente iscritta contro la piena proprietà anziché contro il diritto di superficie inoltre detta IPOTECA presenta plurime ANNOTAZIONI e

COMUNICAZIONI successive tra cui risultano ANNOTAZIONE del 13-6-2007 nn. 19017/90451 per frazionamento in quota e riguardante – tra altri - il Sub. 18 ed ANNOTAZIONE del 13-6-2007 nn. 19016/90450 per restrizione dei beni e riguardante – tra altri - il Sub. 58.

**2) Iscrizione ipoteca volontaria in data 14-1-1998 ai nn. 1898/420, a favore di CARIPLO Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10516020152 - contro COOPERATIVA EDILIZIA (omissis) – in forza di mutuo condizionato a rogito dott. Enrico LAINATI in data 11-12-1997 rep. 210304 a garanzia del complessivo importo di € 10.000.000.000.= di cui € 4.000.000.000.= per capitale della durata di anni 15. [In rettifica alla ISCRIZIONE Numero di registro particolare 22241 del 17/12/1997 che precede]**

Si OSSERVA che anche detta ipoteca risulta erroneamente iscritta contro la piena proprietà anziché contro il diritto di superficie.

**3) Iscrizione ipoteca volontaria in data 2-3-2007 ai nn. 32074/7445, a favore di CREDITO ARTIGIANO S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 00774500151 - contro la Signora (omissis) - in forza di mutuo a rogito Notaio GIORDANO MARIA di Limbiate in data 22-2-2007 rep. 100595/5920 a garanzia del complessivo importo di Euro 180.000,00.= di cui Euro 100.000,00.= per capitale della durata di anni 13 e mesi 10. N.B. La suddetta ipoteca grava sull'intera quota 1/1 del diritto di superficie.**

**4) Iscrizione ipoteca legale in data 6-12-2007 ai nn. 183597/48419, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 09816500152 - contro la Signora (omissis) – derivante da ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29-9-1973 n. 602 a garanzia del complessivo importo di Euro 42.333,64.= di cui Euro 21.166,82.= per capitale. N.B. grava sulla quota di 1/2 del diritto di superficie.**

**5) Iscrizione ipoteca giudiziale in data 14-2-2008 ai nn. 20136/4666, a favore di (omissis) - contro la Signora (omissis) – derivante dalla sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Venezia in data 15-7-2007 rep. nn. 6190/2007 del complessivo importo di Euro 30.000,00.= di cui Euro 22.232,00.= per capitale. N.B. grava sulla quota di 1/2 del diritto di superficie.**

**6) Iscrizione ipoteca giudiziale in data 16-12-2009 ai nn. 170995/34276, a favore di (omissis) Factoring S.P.A. con sede in (omissis) - contro la Signora (omissis) – derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 19-11-2009 rep. nn. 49337/2009 del complessivo importo di Euro 11.022,21.= di cui Euro 9.892,86.= per capitale. N.B. grava sulla quota di 1/2 del diritto di superficie.**

## 5.2.2 Pignoramenti

**1) Trascrizione pignoramento in data 6-2-2008 ai nn. 15921/8666, a favore di FALLIMENTO (omissis) - contro la Signora (omissis) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 12-1-2008 rep. n. 112, per l'importo di Euro 41.303,73.= oltre a successivi interessi e spese. N.B. grava sulla quota di 1/2 del diritto di superficie;**

2) Trascrizione pignoramento in data 5-10-2020 ai nn. 107145/67688, a favore di ELROND N.P.L. 2017 S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – C.F.: 04880730264 - contro la Signora (omissis) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 17-8-2020 rep. n. 10040, per l'importo di Euro 41.303,73.= oltre a successivi interessi e spese. N.B. Erroneamente riportato in nota come gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà anziché 1/1 del diritto di superficie.

### 5.2.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

### 5.2.4 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Dott. Enrico GALBIATI.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: -----

Millesimi di riscaldamento: -----

### 6.1 Spese di gestione condominiale:

ca. Euro 1.100,00/anno

Al 31-12-21 sono segnalati arretrati pari a complessivi Euro 441,87.

**Ved. allegato 12.1)**

### 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. Regolamento di Condominio – **allegato 12.2).**

### 6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Parziale.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Regolarità edilizia – **allegati 16.n):**

Dall'**allegato 9.2.1)** se ne desume che la costruzione in cui sono ubicati i beni in esame è stata realizzata, tra l'altro, in attuazione del **Piano di Zona Consortile per l'Edilizia Economica e Popolare – Lotto 2 SN 12 BIS VAR. 34** – in base ai patti previsti nella Convenzione sottoscritta ai sensi dell'art. 35 – 7° comma – della Legge 22-10-1971 n. 865 fra il Comune di Senago, il C.I.M.E.P. e la Cooperativa Edilizia **(omissis)** per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie su aree incluse nel vigente piano di zona consortile per l'Edilizia Economica e Popolare in territorio del Comune di Senago.

La documentazione relativa a detto strumento **urbanistico** non è stata posta all'attenzione della scrivente in occasione dell'accesso agli atti in Comune e dunque ci si limita all'allegazione della Convenzione – qui allegato **allegato 9.2.1).**

Dal punto di vista **edilizio**, in base ai documenti sottoposti alla visura dal Comune di Senago, la costruzione risulta realizzata ai seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia Pratica Edilizia n. 49/96 Prot. n. 64 in data 2-1-1997** notificata in data 10-1-1997 alla Cooperativa Edilizia (*omissis*) per “Realizzazione di edificio residenziale costituito da n. 34 alloggi e n. 34 boxes – Lotto 2 SN 12 bis” – **allegato 16.1**);
- **Concessione Edilizia Pratica Edilizia n. 49/96var Prot. n. 7356 in data 31-3-1998** notificata in data 15-4-1998 alla Cooperativa Edilizia (*omissis*) per “Variante in corso d’opera ai sensi art. 15 L. 47/’85” – **allegato 16.2**);
- **Denuncia di Inizio Attività – Prot. 7934 del 7-4-1998** – per **opere interne** alle singole unità immobiliari ...” - **allegato 16.3**);
- **Richiesta di abitabilità o agibilità** (art. 4 D.P.R. n. 425 del 22-4-1994) - Pratica n. 49/96 Prot. 26368 del 27-10-1998 - **allegato 16.4**);

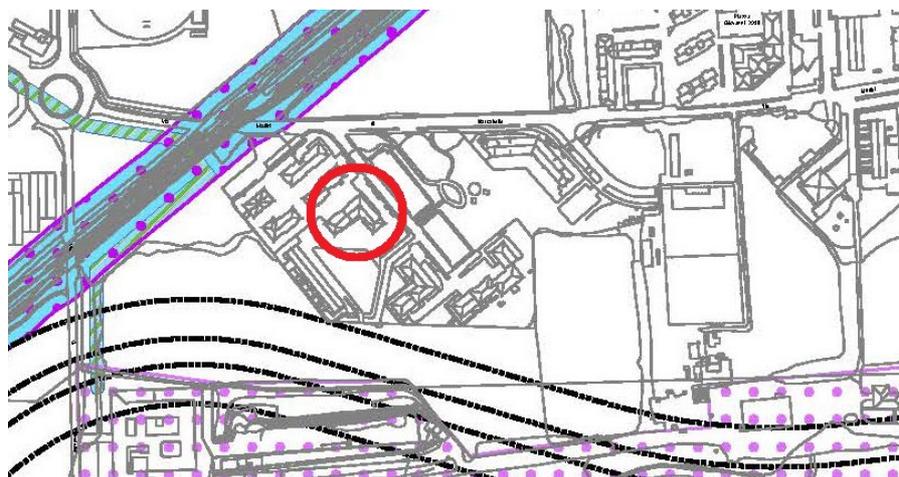
Si dà atto che risultano comunicazione di ultimazione dei lavori in data 8-10-1998 (pag. 10 dell’**allegato 16.2**) nonché comunicazioni datate 19-9-2000 e 22-12-2000 in cui il Comune dichiara che la Cooperativa Edilizia de quo “...ha ottemperato a tutte le obbligazioni previste nella Convenzione...” con “...approvazione del collaudo tecnico amministrativo opere di urbanizzazione primaria ...” (pagg. 11-12 dell’**allegato 16.2**);

Con riferimento alle sole unità immobiliari in esame quindi senza entrare nel merito della costruzione nel suo complesso la cui verifica richiederebbe apposita strumentazione per rilievi topografici ed interesserebbe porzioni di terzi, confrontate le planimetrie dei progetti comunali qui allegate (pag. 13 dell’**allegato 16.3**) - con le misure estratte a campione dalla scrivente durante il sopralluogo si può riferire che **vi è coerenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato tuttavia emergono delle lievi difformità che a parere di chi scrive possono essere contenute nelle cd. tolleranze di cantiere** per le quali allo stato non necessita la presentazione di progetto di aggiornamento, cd. “*as built*”, ma di cui occorrerà tuttavia tenere conto in caso di progettazione di modifiche allo stato attuale anche in considerazione della lieve maggiore profondità del balcone del soggiorno che potrebbe alterare i rapporti di aero-illuminazione di progetto.

Oltre a quanto brevemente soprariportato per ogni pratica edilizia **non risultano** – dalla visura degli atti sottoposti alla la scrivente - **provvedimenti repressivi** dando atto che sul punto il Comune di Senago, su richiesta della scrivente, nulla ha riferito.

## 7.2 Vincoli

Dall’interrogazione PGT Online - **non risultano vincoli culturali diretti** sulla porzione immobiliare *de quo* – ved. palazzetto circoscritto in rosso dalla scrivente sull’estratto della tavola del P.G.T. – Piano di Governo del Territorio – DP02\_Vincoli di Piano.



### Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale dell'unità immobiliare *de quo* è conforme alla previsione di destinazione prevista nella Convenzione edilizia - [allegati 9.2.n](#)) e nei titoli edilizi sopra indicati.

### 7.3 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dalle allegatte planimetrie catastali pur con le lievi discrepanze di cui si dà atto nel precedente paragrafo – [allegati 7.1](#)) e [7.2](#)) – conseguentemente, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto.

Si segnala tuttavia l'**errata intestazione** del diritto di nuda proprietà al C.I.M.E.P. non aggiornato con l'intestazione attuale – Comune di Senago C.F.: 03519480150 – come da [allegato 9.4](#)).

**N.B.:** La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Nel caso in esame si utilizza la superficie catastale.**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento e cantina Corpo 1).	Mq.	89,00	1	<b>89,00</b>
Autorimessa Corpo 2)		16		a corpo

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale – **allegato 3)**.

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 – allegati 14.n).

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 14.1):**

Interrogazione al 31-1-2022 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo civile in stato normale Euro/mq. 1.050,00/1.450,00, **valore medio: Euro/mq. 1.250,00**

Box: Euro/mq. 700,00/1.000,00, **valore medio: Euro/mq. 850,00**

**PiùPrezzi** (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi) - **allegato 14.2):**

Interrogazione al 31-1-2022 – valori minimi/massimi appartamenti recenti in periferia Euro/mq. 1.250,00/1.450,00, **valore medio: Euro/mq. 1.350,00**

Box: **valore medio a corpo : Euro 12.000,00**

**Borsino Immobiliare** – **allegati 14.3) - 14.4):**

Interrogazione al 31-1-2022 – valori minimi/massimi appartamenti in fascia media Euro/mq. 959,00/1.209,00, **valore medio: Euro/mq. 1.084,00**

La scrivente ritiene che il **più probabile valore di mercato, a corpo**, risulti il seguente:

### 9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina Corpo 1)	A3	89,0	€ 1.900,00	€ 169.100,00
Autorimessa Corpo 2)	C6	16	a corpo	€ 12.000,00
			<b>Totale Euro</b>	<b>181.100,00</b>

### 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	€ 181.100,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.055,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: -	
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	€ 450,00
<u>Prezzo base d'asta DIRITTO SUPERFICIE ca 65 anni LOTTO 1 UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 171.595,00
arrotondato	
	€ 172.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

**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.

In considerazione che il diritto di superficie può essere rinnovato per ulteriori 90 anni alla scadenza (tra circa 65 anni) a prezzo comunque normalmente **agevolato** la scrivente non provvede ad effettuare ulteriori decurtazioni al valore proposto a base d'asta.

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile.

#### 12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Da quanto esaminato la scrivente ritiene che i beni *de quo* **risultino realizzati in regime di edilizia residenziale convenzionata** e dunque a suo tempo esenti dal costo di costruzione ai fini del rila-

scio della concessione edilizia e dunque indirettamente **finanziati in parte con risorse pubbliche**, fatte salve diverse valutazioni del Custode e dell'III.ma S.V.

Si dà in ogni caso atto che la scrivente, in allegato alla richiesta di informazioni edilizie, ha inoltrato via PEC in data 18-8-2021 al Comune di Senago anche il pignoramento per cui si procede.

Inoltre si allega riferimento 28-10-2021 del Comune di Senago - qui **allegato 15)** - da cui si evince quanto segue:

**Oggetto: Richiesta di informazioni relative al diritto di superficie, immobile via Martiri di Marzabotto, identificato catastalmente al fg. 29 mapp. 126.**

Con la presente si comunica che:

1. Il Comune di Senago non gode di alcun diritto di prelazione relativo all' acquisto del diritto di superficie inerente le unità immobiliari costituenti l'edificio identificato catastalmente al fg. 29 mapp. 126;
2. Il Comune con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 24.01.2001 ad oggetto: "cessione in proprietà delle aree di edilizia residenziale pubblica già concesse in diritto di superficie – approvazione schema convenzione e metodo di calcolo corrispettivo", e con altre successive delibere, ha avviato il procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà; Le informazioni a riguardo, sono reperibili sul sito istituzionale del Comune, <https://www.comune.senago.mi.it/trasformazione-del-diritto-di-superficie-in-diritto-di-proprietà-per-gli-immobili-inclusi-nei-piani-di-zona/> , dove è anche possibile calcolare l'importo indicativo del corrispettivo dovuto per la trasformazione stessa, (il conteggio puntuale viene rilasciato dall'ufficio, prima dell'atto di trasformazione);
3. Si ricorda che i trasferimenti di diritti reali di godimento relativi a immobili realizzati in forza di specifica convenzione (immobili in edilizia convenzionata), - nel caso specifico la convenzione Notaio dott. Lainati del 11.12.1996, n. 200547 di Repertorio e n. 26452 di Raccolta, ad oggetto: "Convenzione ai sensi dell'art. 35 – 7° comma – della L. 22.10.1971 n. 865 fra il Comune di Senago, il C.I.M.E.P. e la Cooperativa edilizia Nuova Senago Seconda a r.l.per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie su aree incluse nel vigente piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del Comune di Senago, Lotto 2 SN 12 BIS Var,34 – così come indicato anche nell'atto di assegnazione dell'appartamento e relative pertinenze, sono sottoposti alla verifica dei requisiti soggettivi che l'acquirente deve dimostrare di possedere.

Specifiche informazioni sono reperibili sul sito istituzionale del Comune:

<https://www.comune.senago.mi.it/procedimenti-cms/cessione-di-alloggio-in-edilizia-convenzionata-agevolata/>

<https://www.comune.senago.mi.it/procedimenti-cms/determinazione-del-prezzo-di-cessione-di-alloggio-di-edilizia-convenzionata-agevolata/>

### 13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati

in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegati 1.4.1) e 1.4.2)**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

Si dà atto che la scrivente provvede ad inviare via e.mail il presente elaborato ai debitori esecutati ed ai creditori della presente procedura esecutiva immobiliare ed a depositare anche copia PRIVACY della perizia.

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

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 1-2-2022

l'Esperto Nominato  
dott. arch. Vincenza Nardone

**(segue: ELENCO ALLEGATI)**



## ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie pregiudizievoli.pdf
-  1.2) 18-8-2021 Istanza del perito punto B) del quesito.pdf
-  1.3.1) Ispezione soggetto esecutata Lotto 1).pdf
-  1.3.2) Ispezione soggetto esecutato Lotto 1).pdf
-  1.3.3) Ispezione immobile Fg 29 Mapp 126 Sub 18 A3 Lotto 1).pdf
-  1.3.4) Ispezione immobile Fg 29 Mapp 126 Sub 58 C6 Lotto 1).pdf
-  1.3.5) Ispezione immobile CT Fg 29 Mapp 126 Lotto 1).pdf
-  1.3.6) Nota IS Ipoteca 1997 fav CARIPO Vs Cooperativa Edilizia Lotto 1).pdf
-  1.3.6.0) Iscrizione Ipoteca 1998 Fav CARIPO vs Cooperativa edilizia Lotto 1).pdf
-  1.3.6.1) Annotamento 2007 Nota IS Ipoteca 1997 Lotto 1) Sub. 18 A3.pdf
-  1.3.6.2) Annotamento 2007 Nota IS Ipoteca 1997 Lotto 1) Sub. 58 C6.pdf
-  1.3.6.3) Titolo 2013 Canc Parziale IS Ipoteca 1997 e 1998 altro immobile.pdf
-  1.3.7) Iscrizione Ipoteca 2007 Fav Credito Artigiano Lotto 1).pdf
-  1.4.1) RGE 765-2020 Certif Notaio Lotto 1).pdf
-  1.4.2) RGE 168-2008 Certif Notaio LOTTO 1) Marzabotto, 14 con note perito.pdf
-  2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
-  3) Documentazione fotografica.pdf
-  4) Fotografie aeree di inquadramento territoriale.pdf
-  5) Estratto di mappa catastale.pdf
-  6.1) Elaborati planimetrici subalternazione parziali.pdf
-  6.2) Elenco subalterni.pdf
-  7.1) Planimetria catastale Fg. 29 Mapp. 126 Sub. 18 A3.pdf
-  7.2) Planimetria catastale Fg. 29 Mapp. 126 Sub. 58 C6.pdf
-  8.1) Visura storica CF Fg. 29 Mapp. 126 Sub. 18 A3.pdf
-  8.2) Visura storica CF Fg. 29 mapp. 126 Sub. 58.pdf
-  8.3) Visura storica CT Fg. 29 Mapp. 126.pdf
-  9.1.1) Atto provenienza esecutati Notaio Fausta PIAZZA Rep. 318360-2400 del 28-10-1999.pdf
-  9.1.2) Nota trascrizione provenienza esecutati 15-11-1999 nn. 108121-73386.pdf
-  9.2.1) Convenzione CIMEP Notaio E. Lainati Rep. 200547-26542 del 11-12-1996.pdf
-  9.2.2) Nota Tras 31-12-1996 nn. 99916-66691 Convenzione Diritto superficie fav Cooperativa.pdf
-  9.2.3) Nota Tras 31-12-1996 nn. 99917-66692 Convenzione diritto sup fav Cooperativa.pdf
-  9.3.1) Nota Tras 16-1-1997 nn. 4390-3559 vs Fav CIMEP.pdf
-  9.3.2) Nota Tras 18-2-1997 nn.12248-9443 vs Fav CIMEP.pdf
-  9.3.3) Nota Tras 18-2-1997 nn. 12249-9444 vs Fav CIMEP.pdf
-  9.3.4) Nota Tras 24-12-1999 nn. 124273-84208 vs Fav CIMEP.pdf
-  9.3.5) Ispezione per mancata Tras prov. mappali residuali Fav CIMEP.pdf
-  9.4) Nota Tras 2010 favore Comune Senago vs CIMEP nuda proprietà Terreno Mapp 126.pdf

**(segue)**

-  10) Riferimento Agenzia Entrate NO Affitti.pdf
-  11.1) Riferimento anagrafico esegutata.pdf
-  11.2) Riferimento anagrafico esegutato.pdf
-  11.3) Estratto matrimonio.pdf
-  12.1) Situazione condominiale.pdf
-  12.2) Regolamento di Condominio Marzabotto 14-b-c.pdf
-  12.3) SuperBonus 110% Condominio.pdf
-  13) APE\_1520600038013.pdf
-  14.1) Quotazioni immobiliari Geopoi.pdf
-  14.2) Quotazioni immobiliari PiùPrezzi, Camera di Commercio di Milano.pdf
-  14.3) Quotazioni Borsino Immobiliare appartamenti.pdf
-  14.4) Quotazioni Borsino Immobiliare box.pdf
-  15) Riferimento Comune di Senago sul diritto di superficie.pdf
-  16.1) Concessione Edilizia 49-96 del 2-1-1997.pdf
-  16.2) Variante Concessione Edilizia 49-96 del 31-3-1998.pdf
-  16.3) D.I.A. 78-98 Prot. 7934 del 7-4-1998 Varianti interne.pdf
-  16.4) Richiesta agibilità Prot. 26368 del 27-10-1998.pdf

\* \* \* \* \*