

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**RGE 1389/2017**  
**BANCA POPOLARE DI MILANO S.p.A.**  
**con sede in Milano**

contro



Giudice: Dott. Idamaria Chieffo

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Dott. Massimo Madaschi**

*iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7545*  
C.F. MDS MSM 61D03 F205S – P.IVA 07103740150  
con studio in Milano Viale Premuda, 14  
Tel. 02/861765 - Fax 02/86467159  
e-mail: [studiotecnica@massimomaschi.it](mailto:studiotecnica@massimomaschi.it)

---

Giudice: Dott. Idamaria Chieffo  
Perito: Dott. Massimo Madaschi



**Bene immobile sito in Senago (Mi)  
Via Giuseppe Verdi n. 33**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

A. Piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** al piano primo, composto da soggiorno/cucina, camera, veranda, bagno, ballatoio e scala di accesso esterna, per una superficie lorda di mq. 60,00 e ballatoio per mq. 3,00 sito in Comune di Senago (Mi) con accesso da via Verdi civ. 33

~~Identificato in catasto come segue:~~

**Intestazione:**

**Descrizione:**

**Fg. 9 Mapp. 199, Sub. 703**, Cat. A/3, classe 3, consistenza vani 2,5  
Sup. Cat. mq. 61, P.1, R.C. €167,85  
Dati derivanti dalla denuncia di variazione del 29.12.2004 prot. MI0890330

**Coerenze dell'appartamento in un sol corpo da nord in senso orario:**

Unità immobiliare altra proprietà – proprietà mappale 204 – area cortilizia di pertinenza altra proprietà con al di là mapp. 200 – Via Verdi.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche zona:** Periferica

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale

**Servizi offerti dalla zona:** Nel Comune di Senago , Via Giuseppe Verdi è una strada secondaria, a doppio senso di marcia a fondo cieco, in zona periferica che interseca le vie Padova e Marconi, sul confine con il Comune di Palazzolo .

La zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza prevalente d'insediamenti residenziali di tipo civile.

**Collegamenti pubblici (Km):** Il comune di Senago è parte dell'hinterland milanese, a nord ovest del capoluogo, il cui centro dista circa km 18. E' collegato con Milano dai mezzi pubblici interurbani di superficie che permettono un facile collegamento anche con i Comuni limitrofi (Palazzolo, Bollate, Limbiate e Paderno Dugnano)



### 3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è di proprietà dei Signori \_\_\_\_\_ per un mezzo ciascuno, i quali nell'atto di acquisto dichiaravano di essere in regime di separazione di beni.

Alla data del sopralluogo, 10 gennaio 2018, l'unità immobiliare veniva mostrata dalla Signora \_\_\_\_\_

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia si evince che nell'unità immobiliare sono residenti i Sig.ri

- \_\_\_\_\_ nata a Houdritour (Marocco) il \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ nato a Haoderrane Maaziz (Marocco) il \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ nato a Garbagnate Milanese (Mi) il \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ nato a Garbagnate Milanese (Mi) il \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ nato a Garbagnate Milanese (Mi) il \_\_\_\_\_

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Milano istanza per verificare se la Parte Esecutata a far tempo dal 11.03.2005 (data di acquisto) abbiano registrato un contratto di locazione e/o abbiano dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria, alla data della presente, le Parti Esecutate non sono Dante Causa in alcun contratto di locazione

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non pervenute**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

##### 4.2.1. Iscrizioni

###### Iscrizione volontaria

**N. 150541/31425 del 17.10.2003**

Contratto di mutuo Notaio \_\_\_\_\_ di Paderno Dugnano del 10.10.2003 Rep. n. 218751

A favore: \_\_\_\_\_

Contro: \_\_\_\_\_

Importo capitale: € 150.000,00 (durata anni 20)

Importo ipoteca: € 225.000,00

###### Iscrizione volontaria

**N. 38450/8691 del 18.03.2005**

Contratto di mutuo Notaio \_\_\_\_\_ di Saronno del 14.03.2005 Rep. n. 7599

A favore: \_\_\_\_\_

Contro: \_\_\_\_\_

Giudice: Dott. Idamaria Chieffo  
Perito: Dott. Massimo Madaschi



Importo capitale: € 110.000,00 (durata anni 24 mesi 11)  
Importo ipoteca: € 220.000,00

## 4.2.2. pignoramenti

### Pignoramento

**N. 77691/50052 del 27.06.2007**

Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 03.06.2017 Rep. n.22963

A favore:

Contro:

Pignoramento per l'importo di €. 94440,13 oltre interessi e spese

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna che risulti trascritta;

## 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** si attesta la conformità edilizia rispetto lo stato rilevato dopo l'avvenuto perfezionamento della richiesta di concessione edilizia in sanatoria evidenziata nel paragrafo 7)

4.3.2. **Conformità catastale:** si attesta la conformità catastale rispetto lo stato rilevato.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto non fa parte di un condominio pertanto non è presente l'Amministratore.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari

ai quali pervenne in proprietà in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio di Saronno del 14.03.2005 Rep. n. 7598/4433 registrato a Saronno il 18.03.2005 al n. 905, trascritto a Milano 2 in pari data ai n. 38449/19540, per acquisto dal Sig.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Alla Signor **nato a** la piena proprietà è pervenuta per acquisto dal Signor per ½ e per ½ in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio di Paderno Dugnano del 10.10.2003 rep. 218751/14249 registrato a Desio il 14.10.2003 al n. 74, trascritto a Milano 2 il 17.10.2003 ai n. 150540/90699.



Al Signor **nato a** **nato a** **per 1/2 e**  
per la quota di 4/12 ciascuno per successione in morte di **nato a**  
**il 04.01.1927** apertasi il 09.06.2002, denuncia di successione registrata a  
Milano il 09.06.2003 n. 1599/2002, trascritta a Milano 2 il 09.09.2003 ai n. 130964/79761  
la cui accettazione tacita è stata trascritta il 16.01.2008 ai n. 6591/3810  
Per la quota di 2/12 ciascuno unitamente a **per successione in**  
morte di **nato a** **apertasi il**  
15.03.2000, denuncia di successione registrata a Milano il 18.07.2002 n. 8899/2000  
trascritta a Milano 2 il 17.02.2003 ai n. 26679/17823 la cui accettazione tacita è stata  
trascritta il 16.01.2008 ai n. 6590/3809.

Ai signori **nato a** **nato a** **per 1/2 e**  
**nato a** **per 1/2** gli pervenne per atto di  
compravendita a rogito Notaio Giuseppe Fossati di Milano del 3.11.1972 rep. 21378  
(dati di registrazione assenti) dal signor **nato a** **il**

**7. PRATICHE EDILIZIE**

L'Atto di provenienza riporta che la costruzione del fabbricato è stata realizzata in data antecedente all' 01.09.1967.

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso i competenti Uffici del Comune di Senago di cui si riportano gli estremi originari dei provvedimenti edilizi:

- Nulla Osta di costruzione del 15.02.1962 n. 27/62
- Nulla Osta Abitabilità del 23.08.1963
- Autorizzazione edilizia del 16.09.1981 prot.7465 (non reperita)
- Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio) inoltrata al Comune di Senago in data 10.12.2004 ai sensi della legge 326 del 24.11.2003 e della L.R. n. 31 del 3.11.2004 prot. 30543 n.101/C-2004 che è stata versata l'obolazione di euro 804,00 in data 9.12.2004 bollettino n.175 e l'acconto oneri di urbanizzazione di euro 357,17 bollettino n. 2260.

N.b. Dall'esame del fascicolo non è stata ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria ed il relativo certificato di agibilità speciale per le opere abusive realizzate "formazione di veranda", in quanto deve essere formalizzato il saldo degli oneri di urbanizzazione che, secondo quanto rilevato dall'esame del fascicolo dovrebbe ammontare a circa **€ 225,74** oltre eventuale saldo costo di costruzione.

**Descrizione Unità Immobiliare**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** al piano primo, composto da soggiorno/cucina, camera, veranda, bagno, ballatoio e scala di accesso esterna, per una superficie lorda di mq. 60,00 e ballatoio per mq. 3,00 sito in Comune di Senago (Mi) con accesso da via Verdi civ. 33

~~Identificato in catasto come segue:~~

**Intestazione:**

Giudice: Dott. Idamaria Chieffo  
Perito: Dott. Massimo Madaschi



**Descrizione:**

**Fg. 9 Mapp. 199, Sub. 703**, Cat. A/3, classe 3, consistenza vani 2,5  
Sup. Cat. mq. 61, P.1, R.C. €.167,85

Dati derivanti dalla denuncia di variazione del 29.12.2004 prot. MI0890330

**Coerenze dell'appartamento in un sol corpo da nord in senso orario:**

Unità immobiliare altra proprietà – proprietà mappale 204 – area cortilizia di pertinenza altra proprietà con al di là mapp. 200 – Via Verdi.

L'edificio è stato costruito in data antecedente all'1.09.1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.72 mt

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento piano I	<b>60,00</b>	1	<b>60,00</b>	Sud	Normali
Ballatoio	<b>3,00</b>	0,33	<b>1,00</b>	Sud	Normali
<b>Totale</b>			<b>61,00</b>		

**Caratteristiche descrittive**

Trattasi di un piccolo fabbricato sito in Comune di Senago, costituito da un corpo di fabbrica sviluppato su due panî fuori terra, il cui accesso pedonale avviene dal civ.33/A di via Giuseppe Verdi.

All' unità immobiliari si accede attraverso la rampa scale di proprietà delimitata su strada da cancello pedonale.

**Le caratteristiche estrinseche sono definite come segue:**

- Struttura portante:* travi e pilastri in C.a.
- Solai:* materiale: latero cemento  
Condizioni: non verificate
- Muratura:* tipologia: tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati  
Condizioni: stato conservativo discreto
- Infissi esterni:* Alluminio e vetro con oscuramenti a tapparella
- Copertura:* a falde con manto in **eternit**  
**Condizioni : da verificare**
- Veranda:* Struttura in ferro e vetro tamponata con pannelli in polistirolo

**Le caratteristiche intrinseche sono definite come segue:**

- Infissi interni:* tipologia: porta d'ingresso in veranda in ferro e vetro,  
porta interna in legno e vetro  
Condizioni : mediocri

- Plafoni :* materiale: intonaco e tinteggiatura

Giudice: Dott. Idamaria Chieffo  
Perito: Dott. Massimo Madaschi



*Pareti (interne):* materiale: forali +intonaco+tinteggiatura  
Lo stato delle pareti è normale

*Rivestimento:* ubicazione: parete attrezzata in cucina e bagno in  
monocottura h m. 2,00  
Condizioni: normali

*Pavimenti :* tutti i locali: in monocottura  
Condizioni: discrete

## Impianti:

*Antenna collettiva:* tipologia: centralizzata  
Condizione: funzionante

*Antifurto:* tipologia: non presente

*Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina;  
condizioni: funzionante  
certificazioni: non conosciute

*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V;  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute

*Fognatura (impianto):* tipologia: separata  
Fognatura: comunale  
Condizioni: non ispezionata

*Citofonico (impianto):* tipologia: assente  
condizioni: --  
Certificazioni: --

*Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;  
Acqua calda sanitaria: autonoma  
Certificazioni: non conosciute  
Bagni completi di tre apparecchi

*Termico (impianto):* tipologia: impianto **autonomo**  
condizioni: non verificata  
Certificazioni: non conosciute

*Certificazione energetica :* assente

*Condizionamento (componente edilizia):* tipologia: non presente  
Condizioni: --  
Certificazioni: --



**8. VALUTAZIONE****8.1 Criterio di stima**

Comparativo

**8.2. Fonti di informazioni**

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti e/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

**8.3. Valutazione**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritto e quota
A	Appartamento	61,00	€/mq 750,00	€. 45.750,00
<b>Totale</b>				<b>€. 45.750,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	€ 2.287,50
Spese condominiale insolute	€ -
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: dichiarazioni di conformità impianti elettrico e del gas	€ -
Decurtazione per lo stato di possesso	€ -
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ -
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (sgombero cantina)	€ -
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ -
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica comprensive del saldo oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	€ 1.200,00
Diritti catastali e comunali	€ -
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia	€ -
<b>Totale quota relativa a 1/1 delle decurtazioni</b>	<b>€ 3.487,50</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** dimensioni e conformazioni tali da non essere considerato un bene divisibile.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 42.262,50

In obbedienza al quesito, si mette a disposizione anche il più probabile valore di mercato dell'immobile **occupato**, al netto delle decurtazioni (- 10%)

€. 38.036,25





N.B. L'importo delle spese di cancellazione a carico dell'acquirente, relative alla trascrizione ed iscrizione, risultanti dai registri immobiliari ammonta ad

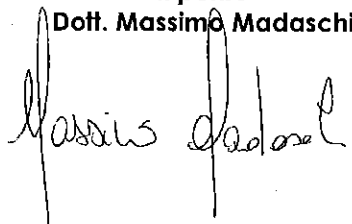
€. 364,00

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Milano, 3 Maggio 2018

Il perito

Dott. Massimo Madaschi



ALLEGATI:

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Rilievo fotografico esterno ed interno;
4. Copia atto di provenienza immobile pignorato reperito dal sottoscritto;
5. Scheda catastale e visura aggiornata reperite dal sottoscritto;
6. Certificati anagrafici e di residenza;
7. Risposta Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contatti di locazione;
8. Pratiche edilizie;
9. Attestazione invii copie perizia



