



## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 97/16

Giudice delle Esecuzioni: **Caterbi Simona**

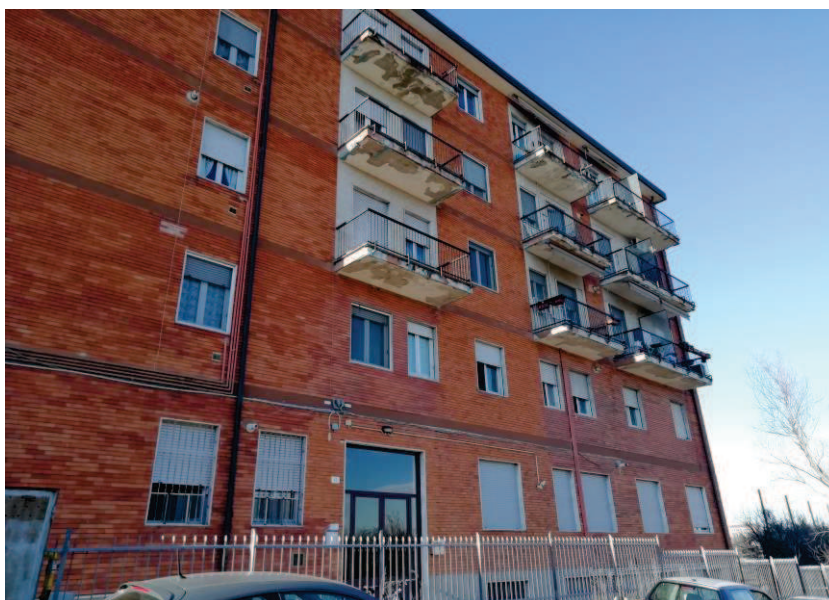
promossa da: Azienda Speciale Multiservizi Senago

Debitore: [REDACTED]

Custode: Avv. Federica Sangiovanni

#### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Senago  
Via Pietro Mascagni n. 12 ex 16 Piano 1°



## Dati Catastali

### Corpo A

Beni in Senago via Pietro Mascagni 12 ex 16 piano 1°

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico] imm. Edificato ante 1967

Dati Catastali: foglio 11 particella 37, subalterno 32

## Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile risulta abitato dall'esecutato e da una comproprietaria, sono presenti dei mobili.

## Contratti di locazione in essere

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare istanza di verifica e ad oggi la risposta pervenuta dall'ag. Entrate è che risulta libero.

## Comproprietari

[REDACTED]

## Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 83.300,00

## Note

Riguardo tale immobile si dichiara, in base alla documentazione reperita, che non vi sono motivi ostativi per la vendita.



# LOTTO 001

(Appartamento + cantina)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO: Unico A

#### 1.1. Descrizione del bene

1.2. In Comune di Senago (MI) via Pietro Mascagni 12 ex 16, appartamento ad uso abitazione posto al piano 1 ° di una palazzina di cinque livelli composto da 4 locali comprensivi di zona cottura e servizio **(all. n1 Documentazione Foto)**.

#### 1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

½ di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED]

½ di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### 1.4. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Senago, come segue: (all. 5,)

Intestati:

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] fogl. 11 part. 37 sub. 32

dati classamento: categoria A/3 Classe 3 sup. catastale 64 mq, rendita €. **268,56**

Indirizzo: Via Pietro Mascagni n. 12 ex 16, Senago, Milano

Dati derivanti da: Atto Pubblico di Compravendita [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] Reg. compravendita n. 6 [REDACTED] 3.

#### 1.5. Coerenze

dell'appartamento:

al piano 1: appartamento 23, scala comune, appartamento 21, cortile.

della cantina: proprietà di terzi, cortile, parti comuni.

1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: dalla documentazione visionata alla data della stima, nessuna.



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Senago, (Milano)

Fascia/zona: periferica Ovest della città di Senago

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: associazione culturale, asilo d'infanzia, municipio

Principali collegamenti pubblici: linee autobus Z114-Z182-Z183 passanti per SP119

Metro più Vicina: Non presente

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7,5 Km autostrada dei Laghi.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1 Documentazione fotografica)

Edificio di 5 piani fuori terra costruito in data antecedente al 1967.

- struttura: muratura mista muratura a c.a.
- facciate: in muratura e mattoni a vista;
- accesso: su cortile poi con rampa;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. foto1 Documentazione fotografica)

Abitazione, posta al piano 1° con soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto e bagno;

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza di circa mt 2.00;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica in tutti gli ambienti e nel bagno;
- infissi interni: in legno doppia camera
- infissi esterni: in pvc;
- porta d'accesso: no blindata a mandata unica;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia ma da rivede;
- imp. idrico: sottotraccia;



- imp. termico: autonomo con termosifoni e termostato;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a gas in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: Non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 media circa;
- condizioni generali dell'appartamento discreto nel mantenimento generale, con presenza di macchie di umidità sulla tinteggiatura dei soffitti, in particolare. Necessità di manutenzione e di verniciatura.

Soffitta: non presente

- porta d'accesso: non presente
- pavimento: non presente
- pareti e plafone: non presente

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'area in cui ricade l'immobile è una zona periferica del Comune di Senago, in particolare si trova nord-ovest del Comune di Milano.

Il quartiere è caratterizzato da una edilizia residenziale mista a popolare con aree destinate all'industria. A circa 2,5 km si trova il centro storico

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica. No

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente. L'impianto elettrico da rivedere.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenuta.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/01/2022 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni. **(all. 2 verbale di accesso).**

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalla risposta pervenuta dall'Ag. delle entrate l'immobile risulta libero.

**(all. 8): lo scrivente ha richiesto tale informazione e sollecitato più volte l'agenzia delle Entrate. Si riserva di immediata integrazione qualora sopraggiungessero nuove informazioni**

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

#### 4.1. Attuali proprietari

2. 1/4 [REDACTED]



3. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### 4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 03)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** Non presenti
- **Misure Penali:** Non Presenti
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** Non presenti
  - **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** Non presenti

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

##### Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] DI MUTUO a favore di  
Banca [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

- **Pignoramenti**

TRASCRIZIONE del [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
blico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO [REDACTED] ATTO ESECUTIVO  
O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBIL [REDACTED]  
[REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

- **Altre trascrizioni**

TRASCRIZIONE [REDACTED]



Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO [REDACTED]  
[REDACTED] CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del [REDACTED] ATTO  
TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

Nota disponibile in formato elettronico

**(all. 3 Visura Ipotecaria)**

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da [REDACTED] che, ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: .

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

**€ 2.904,85**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Da una visione ad occhio nudo non risulta necessario alcun intervento strutturale.

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:** Non Presenti

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non esiste l'ascensore.

## 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 azionato da vigente PGT del Comune di Senago e risultata in linea con le prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: non presenti

### 7.1. Pratiche edilizie - Ufficio del Comune Senago - (all. 07):

- E' stata presentata istanza di accesso atti presso, Comune di Senago, ma ad oggi nulla è pervenuto in merito.
- Ci si riserva di integrare immediatamente documentazione qualora pervenisse una



documentazione inerente la ricerca.

- Ad oggi nulla è pervenuto.
- **Conformità edilizia:**

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, l'appartamento internamente risultava conforme, mentre si riscontrava una difformità inerente la non presenza di balconi, riportati invece nella planimetria catastale, con riserva di reperimento della documentazione urbanistica.

## 7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento internamente risultava conforme, mentre esternamente si riscontrava l'assenza di balconi, riportati nella planimetria catastale.

# 8 CONSISTENZA

## 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	64,0	100%	64,0
balconi	mq.	0,0	30%	0,0
nulla	mq.	0,0	10%	0,0
		<b>64,0</b>		<b>64,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

# 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 al momento dell'aggiudicazione.





## 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021 – Periferica/Senago, che da quotazioni da 1500 – 2000 (Euro/mq) per immobili ottimi, per abitazioni civili normali da 1050 a 1450 (Euro/mq), abitazioni di tipo economico.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° Semestre 2021

Comune: Senago

Fascia/Zona: periferica

- Valore indicativo di mercato dell'immobile in base alle assunzioni informazione di zona. Valore da 1046,87 – 1171, 87 (Euro/mq). Fonte: Immobiliare.it. In riferimento alla tendenza di crescita dei prezzi di alcune zone periferiche.

Pertanto, il valore di mercato applicato per tale immobile allo stato in cui si trova l'appartamento ed in particolare per lo stato dell'edificio varia da €/mq 1198,96 a €/mq 1540,62.

Il valore assunto mediando tutti i valori è pari a = €/mq 1369,79

### Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	64,0	€ 1.369,79	€ 87.666,56

**€ 87.666,56**

### 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.



- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00
- spese insolute ultimi due anni di condominio € 2.904,85

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 83.283,23  
**arrotondato** € **83.300,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 0,00  
 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.**

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non necessario perché l'immobile risulta libero

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non necessario perché si vende l'intera quota

#### NOTE DA SEGNALARE

Ci si riserva di eventuale immediata comunicazione aggiornamento in merito alla posizione urbanistica

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Catalano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

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

Con ossequio.

Milano li: 06/02/2022

l'Esperto Nominato  
 ARCH. G. CATALANO



## **ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Certificato ipotecario
- 4) Atto di vendita
- 5) Visura e plan catastale
- 6) Risposta Amministratore
- 7) Valori Ag. Entrate + Immobiliare
- 8) Onorario del Ctu + Spese

