

## Esecuzione Forzata N. 2265 /2011

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep 2265/11

Giudice: Dott. ssa Ferrari

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Debitore esecutato:

### **Lotto A.**

**Appartamento con annesso terreno** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 sito in Via Pacinotti 18 Senago (MI);

### **Lotto B**

**box** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in via Cavour n. 151 e 157 Senago (MI) .

1. identificazione beni oggetto della vendita
2. descrizione sommaria
3. stato di possesso
4. vincoli e oneri giuridici
5. spese condominiali
6. attuali e precedenti proprietari
7. pratiche edilizie vedasi allegato D
8. descrizione lotto A u.i. Via Pacinotti 18 Senago (MI)
9. descrizione lotto B Box Via Cavour 151-157 Senago (MI)
10. Valutazione beni da liberi e occupati
  - elenco iscrizioni e trascrizioni **Allegato A**
  - descrizione individuazione catastale e coerenze **Allegato B**
  - rilievi fotografici esterni ed interni e planimetrie **Allegato C**
  - pratiche edilizie **Allegato D**
  - atto di provenienza **Allegato E**

### **Tecnico Incaricato: Geom. Avv.Dino Salati**

*Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Milano al n. . 6146*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 4520*

*C.F. SLTDNI40A10E037B – P.IVA N. 02551610153*

*con studio in Bollate –Via Trento 31/B*

*Telefono 0238302785 e fax 0238303748 - Cellulare: 3388363133*

*e-mail: [avv.dinosalati@libero.it](mailto:avv.dinosalati@libero.it)*

## Esecuzione Forzata N. 2265 /2011

**Lotto A Appartamento con annesso terreno in Via Pacinotti 18  
E lotto B box in Via Cavour n. 151 e 157 Senago (MI)**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### **Lotto A.**

**Appartamento con annesso terreno** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 sito in Via Pacinotti 18 Senago (MI);

#### **Lotto B**

**box** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in via Cavour n. 151 e 157 Senago (MI) .

#### **Lotto A. APPARTAMENTO**

composto da 7,5 vani catastali al piano Terra e S1. L'unità immobiliare sviluppa una **superficie lorda commerciale di mq 120,00** circa rilevati dalla scheda catastale e ricomprendendo la superficie della veranda al 50% e la superficie delle due cantine attigue annesse al 20 % e l'area cortilizia di proprietà esclusiva al 30%.

Identificato in Catasto come segue:

#### **intestazione:**

1

per la quota di ½

2

proprietario pe la quota di ½ dello

**A) Appartamento Fg. n. 9; PART.458, Sub.701 di VIA PACINOTTI 18 Senago (MI)**

P T - S1 Cat A/3; classe 3, consistenza vani 7,5; posto al piano TERRA ;

rendita € 503,55

**Terreno Fg. n. 9; PART. 341 QUALITA' FU D ACCERT superficie are 00 ca 30**

## Esecuzione Forzata N. 2265 /2011

### **Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord-ovest in senso orario:**

per un primo tratto con area cortilizia di proprietà esclusiva dei medesimi ; per un secondo tratto del medesimo lato del fabbricato con area cortilizia condominiale, a nord-est con area cortilizia condominiale, a sud est con unità immobiliare di proprietà di terzi per un primo tratto poi con vano scale comune, a sud-ovest per un primo tratto con area cortilizia condominiale e rampa accesso box e per ulteriore tratto con area cortilizia di proprietà esclusiva dei medesimi

### **Lotto B**

**Box** in Senago via Camillo Benso Conte di Cavour 151 e 157 intestato al Signor .

Identificato in Catasto come segue:

**Fg. n. 9; Mapp. n. 637, Sub.43 via Camillo Benso Conte di Vaour n.151 n.157** Cat C/6; classe 5, consistenza 15 mq; posto al piano 2-S1; rendita € 48,81

**Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:**  
corsello accesso ai boxes proprietà di terzi, proprietà di terzi, proprietà di terzi

---

### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA: la via Pacinotti fa angolo con la via Cavour**

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti.

## Esecuzione Forzata N. 2265 /2011

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), centro commerciale Carrefour a breve distanza, farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (non verificato), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), supermercati (discreto), Ospedale Garbagnate), spazi verdi Aree Agricole (buono ).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3. STATO DI POSSESSO

Occupato dai debitori con la famiglia

### 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: **Nessuna**

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:

ipoteca volontaria: iscritta in data 3 luglio 2007 ai numeri 103460/27925 contro i Sigg.ri  
a favore di Banca Nazionale del Lavoro **Spa con sede in Roma**  
per complessivi **euro 300.000,00**

## Esecuzione Forzata N. 2265 /2011

**4.2.2. ipoteca giudiziale iscritta in data 21 aprile 2010  
ai numeri 48801/10840**

**A favore di intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino,  
a carico di \_\_\_\_\_**

per complessivi **euro 87.323,97**

**gravante su tutti gli immobili innanzi descritti ;**

**4.2.3 ipoteca giudiziale:** iscritta in data 26 gennaio 2011 ai  
numeri 7835/1523 contro i Sigg. \_\_\_\_\_

favore di Banca Nazionale del Lavoro **Spa con sede  
in Roma** gravante su tutti gli immobili innanzi descritti

per complessivi **euro 100.000,00**

### **pignoramenti:**

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro i

\_\_\_\_\_ a favore di

Banca Nazionale del Lavoro **Spa con sede in Roma** ;

trascritto a Milano presso la Conservatoria del RR. II,

in data 12,07,2011 ai nn. 79473/46030

per **euro 95.094,41**

**4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna;

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

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

**L'appartamento** è stato oggetto di interventi ex art. 26 legge  
28 febbraio 85 n.47 comunicate con asseveramento della  
relazione a cura di tecnico abilitato protocollata al Comune di  
Senago in data 6 febbraio 1989 prot.n.1922- in attesa di  
verifica a mezzo accesso agli atti in Comune

## Esecuzione Forzata N. 2265 /2011

### 4.3.1. Conformità catastale:

Nessuna difformità tra stato di fatto e denuncia catastale

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Per il lotto A

Appartamento via Pacinotti 18

come comunicato dallo studio Carcano che amministra il  
condominio il debito del ) è

conguaglio al 31.03.2013 € 3.563,09

2 rata 15.07.2013 € 382,35

3 rata 15.10.2013 € 382,35

4 rata 15.01.2014 € 382,35

**per un totale di € 4.710,14 salvo conguaglio**

la gestione chiude il 31.03. 2014

### Per il lotto B

Box Via Cavour 151-157

su nformazioni avute dall'amministratore

**Dott.Enrico Galbiati** Cod. fisc. P.I. **13324100158**

Movimenti dal al

-

GESTIONE 2013 - GESTIONE ANTICIPATA 2013

**Estratto conto condomino**

**36**

**Gest.**

01/01/2013

6 31/03/2013 RATA N. 1 GESTIONE ANTICIPATA 2013 27,40

7 10/07/2013 Conguaglio precedente 342,14

7 10/07/2013 RATA N. 2 GESTIONE 2013 25,79

7 30/09/2013 RATA N. 3 GESTIONE 2013 25,79

7 31/12/2013 RATA N. 4 GESTIONE 2013 25,80

**446,92**

**Saldo a suo debito 446,92**

25

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari dell'**

**A) Appartamento**

**Fg. n. 9; PART.458, Sub.701 di VIA PACINOTTI 18  
Senago (Mi)**

P T - S1 Cat A/3; classe 3, consistenza vani 7,5; posto al piano  
TERRA ;

rendita € 503,55

**Terreno Fg. n. 9; PART. 341 QUALITA' FU D ACCERT  
superficie are 00 ca 30**

1

proprietaria per la quota di 1/2

2

proprietario pe la quota di 1/2

**in forza di atto di reciproca permuta a firma del Dott.  
Ermanno Casero (notaio in Milano) in data 28/05/1997  
n. 68.482/10.476 di repertorio, trascritto presso la  
Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 2/06/1997  
ai nn.38980/28580**

Del

**B) Box**

**in Senago (Mi) via Camillo Benso Conte di Cavour 151 e 157  
Fg. n. 9; Mapp. n. 637, Sub.43 via Camillo Benso Conte di  
Cavour n.151 n.157**

Cat C/6; classe 5, consistenza 15 mq; posto al piano 2-S1;  
rendita € 48,81

la quota di 1000/1000 in forza

## **Esecuzione Forzata N. 2265 /2011**

di atto di compravendita a firma del Dott. ERMANNO CASERO (notaio in Milano) in data 18.12.1982 n. 47559 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 13.01.1983 ai nn.2764/2398

### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

**6.2.1 del subalterno 701 e dell'immobile al foglio 9 , mappale 341**

#### **atto di compravendita**

**a favore**

di ... IN DATA 22.GIUGNO 1984 n. 51004 di repertorio notaio Ermanno Casero di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19 luglio 1984 ai numeri 52737/42527,

**contro**

... e successiva permuta con la quale la ... di piena proprietà degli immobili in oggetto con atto in data 28 maggio 1997 n.68482/10476 di repertorio notaio Ermanno Casero di Milano trascritto presso l'agenzia del Territorio di Milano 2 in data 2 giugno 1997 ai numeri 38980/28580;

**6.2.2 del subalterno 43 Fg. n. 9; Mapp. n. 637, Sub.43 via Camillo Benso Conte di Vaour n.151 n.157**

Cat C/6; classe 5, consistenza 15 mq; posto al piano 2-S1; rendita € 48,81

per la quota di 1000/1000 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. ERMANNO CASERO (notaio in Milano) in data 18.12.1982 n. 47559 di repertorio, trascritto presso la



## **Esecuzione Forzata N. 2265 /2011**

Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 13.01.1983 al  
nn.2764/2398

**a favore di** \_\_\_\_\_ **Giulia Bandina**

F. \_\_\_\_\_

### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Vedasi allegato D**

#### **8.1 Descrizione appartamento di cui al lotto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito  
in Via Pacinotti 18 piano rialzato

Composto da quattro locali con cucina abitabile, doppi servizi, ed  
accessori. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq  
120,10 circa che si arrotondano **a mq.120,00**.

Il fabbricato condominiale di piani 3 fuori terra si compone di 11  
appartamenti, la copertura del tetto è in tegole marsigliesi, il  
sottotetto non è praticabile, il riscaldamento è autonomo, il  
fabbricato non è dotato di ascensore, impianto TV e citofonico  
centralizzato, le facciate rifinite ad intonaco sono verniciate.

Le scale si presentano con gradini in graniglia e servono 4  
appartamenti per piano, tranne che per il piano rialzato che ne

## **Esecuzione Forzata N. 2265 /2011**

conta solo 3 per effetto della fusione dei due appartamenti

I pavimenti corridoio, studiolo soggiorno e cucina sono in piastrelle di ceramica, mentre nelle camere i pavimenti son in palquet in legno a listoni.

La caldaietta per l'acqua calda e per il riscaldamento è ubicata nello studiolo.

Serramenti nella zona giorno sono in legno duglas con vetrocamera. Gli impianti elettrico ed idraulici non sono certificati.

### **8.2 Identificato in Catasto come segue:**

**Fg. n. 9; PART.458, Sub.701 di VIA PACINOTTI 18 Senago (Mi)**

P T - S1 Cat A/3; classe 3, consistenza vani 7,5; posto al piano TERRA (rialzato) ;

rendita € 503,55

**Terreno Fg. n. 9; PART. 341 QUALITA' FU D ACCERT superficie are 00 ca 30**

#### **. Consistenza**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 m

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm.</b>
<b>Piano Terra</b>			
Appartamento	<b>107,00</b>	1	<b>107,00</b>
veranda	<b>3,00</b>	0,50	<b>1,50</b>
<b>cantina</b>	<b>13,00</b>	0,20	<b>2,60</b>
<b>Area cortilizia</b>	<b>30,00</b>	0,30	<b>9,00</b>
<b>Totale</b>			<b>120,10</b>

### **9.1 Descrizione**

#### **Lotto B**

**Box in Senago via Camillo Benso Conte di Cavour 151 e 157**

intestato al Signor

**Identificato in Catasto come segue:**

**descrizione:**

**Fg. n. 9; Mapp. n. 637, Sub.43 via Camillo Benso Conte di Vaour n.151 n.157 Cat C/6; classe 5, consistenza 15 mq; posto al piano 2-S1; rendita € 48,81**

**Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:**  
corsello accesso ai boxes proprietà di terzi, proprietà di terzi, proprietà di terzi

---

**10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

**10.1 Criterio di stima**

La valutazione dell'appartamento è riferita allo stato in cui esso trovasi alla data del sopralluogo; si è tenuto conto della situazione urbanistica della zona, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche costruttive, delle sue caratteristiche sommarie, della classificazione energetica, nonché del suo stato generale di manutenzione.

In merito all'ubicazione, si deve considerare ogni aspetto (positivo o negativo) che deriva da questo fatto: comodità di accesso / luminosità / quiete / orientamento / panoramicità / appetibilità commerciale.

Pertanto, dopo l'espletamento dell'incarico, a seguito delle indagini circa i prezzi correnti di mercato nella zona relativi ad immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame, con tutte le loro accessioni e pertinenze, il sottoscritto ritiene attribuire i sotto enunciati valori per una giusta valutazione.

**10.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Senago,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del comune di Senago (Mi)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -

**PREZZO DI MERCATO DA LIBERO**

**Lotto A**

**Appartamento**

La valutazione dell'appartamento è riferita allo stato in cui esso trovasi alla data del sopralluogo; si è tenuto conto della situazione urbanistica della zona, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche costruttive, delle sue caratteristiche sommarie, della classificazione energetica classe G, nonché del suo stato generale di manutenzione.

In merito all'ubicazione, si deve considerare ogni aspetto (positivo o negativo) che deriva da questo fatto: comodità di accesso / luminosità / quiete / orientamento / panoramicità / appetibilità commerciale.

Pertanto, dopo l'espletamento dell'incarico, a seguito delle indagini circa i prezzi correnti di mercato nella zona relativi ad immobili con caratteristiche analoghe a quello in esame, con tutte le loro accessioni e pertinenze, il sottoscritto ritiene attribuire i sotto enunciati valori per una giusta valutazione.

## **Esecuzione Forzata N. 2265 /2011**

### **PREZZO DI MERCATO DA LIBERO**

#### **Lotto A**

**"Appartamento** Via Pacinotti 18 Senago (MI)

Mq.120,10 che si arrotondano a mq. 120,00 commerciali determinati sulla scorta della planimetria catastale, muri perimetrali compresi, considerando la veranda al 50% la superficie della cantina al 20% e dell'area cortilizia al 30%

Mq.120 x € 1.300/mq . = **€ 156.000,00**

**(diconsi euro centocinquantaseimila)**

#### **LottoB**

**Box Via Camillo Benso Conte di Cavour 151-157**

L'autorimessa di mq 15 catastali viene stimato a € 900/mq e pertanto **in euro 13.500,00**

**( dicono euro tredicimilacinquecento)**

### **VALORI DI MERCATO DA OCCUPATI**

#### **Lotto A**

**Appartamento Senago Via Pacinotti 18**

**valore di mercato da occupato**

Secondo usi e consuetudini il prezzo determinato da libero viene ridotto del 25% e pertanto di euro 39.000,00

156.000,00 – 39.000,00 = **€ 117.000,00**

**(diconsi euro centodiciassettemila).**

#### **Lotto B**

**Box via Camillo Benso Conte di Cavour 151-157**

**valore di mercato da occupato**

**Esecuzione Forzata N. 2265 /2011**

ridotto del 25% e pertanto di euro 3.375,00

13.500,00 -3.375,00 = € **10.125,00**

**(diconsi euro diecimilacentocinquante)**

Il sottoscritto CTU rassegna la su estesa relazione  
allegando, i documenti richiesti

Bollate/Milano li 25 marzo 2014

Dino Salati