



**Tribunale di MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro:

**N° Gen. Rep. 1129/2019**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 17/03/2020 ore 10,30

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**



**RELAZIONE DI STIMA**

**Lotto unico**

Beni in SENAGO (MI)

Via Cavour, 106

Esperto alla stima: **Mariella Sporzon**  
Codice fiscale: SPRMLL61R61I602Q  
Partita IVA: 07059160965  
Studio in: Via Leone XIII, 9 - Bollate  
Telefono: 329 7504308  
Email: [arch.mspo@libero.it](mailto:arch.mspo@libero.it)  
Pec [sporzon.7746@oamilano.it](mailto:sporzon.7746@oamilano.it)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Senago (Mi) via Cavour, 106

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 96, subalterno 6

### Stato occupativo

Corpo A: alla data del sopralluogo 24/10/2019 l'immobile era occupato dall'esecutato.

### Contratti di locazione in essere

nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 38.000,00

da occupato: /



## LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (all. 1)

#### CORPO: A

##### - Descrizione del bene

In Comune di Senago (Mi) via Cavour, 106 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno, disimpegno e cantina.

##### - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

Eventuali comproprietari: nessuno

##### - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

Intestato:

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 9 part. 96 sub. 6**

dati classamento: classe 2, consistenza vani 3, rendita € 170,43

Indirizzo: Senago (Mi) via Cavour, 106

##### Dati derivanti da:

Atto di compravendita Notaio Ugo Cantiello in Garbagnate Milanese del 21/12/2007 n. rep. 13552/9149, trascritto a Milano 2 in data 07/01/2008 Registro particolare n.921 Registro Generale n. 1441,

##### - Coerenze come da atto notarile

dell'appartamento: cortile, altra proprietà, vanodf scala, altra proprietà.

del vano cantina: corridoio, terrapieno, cantina interno 4.

##### - Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nell'atto di pignoramento e trascrizione viene indicato il bene al civico 12 (come indicato in catasto) nella realtà il bene è al civico 106.

### 2 DESCRIZIONE DEI BENI (all.2)

##### - Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Senago (circa 21.300 ab.) nella frazione di Castelletto (vicino alla S.S. 35 dei Giovi (Comasina) si trova l'immobile in questione. Senago dista circa 18 km da Milano ed è ben collegato con i comuni



limitrofi. La palazzina è interamente adibita a residenza e in cattivo stato di manutenzione con problematica di insolvenza pagamenti condominiali.

Fascia/zona: periferia

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: sono presenti tutte le principali attività di servizio della residenza

Principali collegamenti pubblici: da Milano Porta Garibaldi il Passante Ferroviario linea per Saronno e dalle FNM linea Milano Cadorna-Saronno si arriva alla stazione di Garbagnate Milanese dove l'autobus GTM H306 porta al vicino Palazzolo Milanese. Se si utilizza la linea Milano Cadorna-Canzo, si arriva direttamente a Palazzolo Milanese .

Esiste anche una linea tranviaria che collega Milano con partenza da Affori a Limbiate e viaggia lungo la SS. 35 dei Giovi con fermata Castelletto di Senago.

#### **- Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio costruito alla fine degli anni 60 di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, posto nell'aria cortilizia interna al civico 106.

5. struttura: pilastri e travi in cemento armato
6. facciate: piano terra tinteggiato ulteriori piani in parte con rivestimento di piastrelle;
7. accesso: cancello pedonale in alluminio e successiva porta blindata.
8. scala interna: in c.a.
9. ascensore: non presente
10. portineria: non presente.
11. condizioni generali dello stabile: Discrete

#### **- Caratteristiche descrittive interne**

Appartamento distinto con il numero interno 5 (cinque) posto al piano secondo a parte del fabbricato posto nel cortile interno, composto da due locali oltre servizi con annesso vano cantina distinto con il numero interno 5 (cinque) sito al piano sotterraneo.

##### **Corpo A:**

Appartamento:

12. esposizione: unica;
13. pareti: normalmente tinteggiate con presenza di infiltrazioni, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad ha sottopensili;
14. pavimenti: in piastrelle di ceramica;
15. infissi esterni: in pvc vetro camera;
16. porta d'accesso: blindata;



- 17. porte interne: in legno;
- 18. imp. citofonico: presente;
- 19. imp. elettrico: parte sotto traccia parte a vista;
- 20. imp. idrico: sottotraccia;
- 21. imp. termico: centralizzato disattivato a termosifoni in ghisa
- 22. acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas in cucina/soggiorno;
- 23. servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia;
- 24. impianto di condizionamento: presente;
- 25. altezza dei locali: varia per la presenza di controsoffitto;
- 26. condizioni generali dell'appartamento: necessita di manutenzione

**- Certificazioni di idoneità statica**

non presente nel fascicolo visionato

**- Certificazioni energetiche:**

Non presente

**- Certificazioni di conformità degli impianti**

non reperite

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica **(all. 2)**.

### 3 STATO OCCUPATIVO (all.3)

**- Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/10/2019, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni si è rinvenuto che l'immobile era occupato dall'esecutato

**- Esistenza contratti di locazione**

Non risulta un contratto di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Legnano.

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

**- Attuali proprietari**

proprietà per la quota di 1/1 dal 21/12/2007

In forza di Atto di compravendita Notaio Ugo Cantiello in Garbagnate Milanese del 21/12/2007 n. rep. 13552/9149, trascritto a Milano 2 in data 07/01/2008 Registro particolare n.921 Registro Generale n. 1441,



## - Precedenti proprietari

In capo a

scrittura privata Notaio Tornambè Massimiliano in Cinisello Balsamo del 27/11/2006 nn. Rep. 7410/3601, trascritto a Milano 2 il 06/12/2006 nn. 188856/97995 contro

In capo a

atto notarile pubblico Notaio Cimmino Antonio in Desio del 17/12/1999 nn. 19005, trascritto a Milano 2 il 23/12/1999 nn. 123090/83462 contro

In capo a

Trascrizione n. 8337/7116 del 09/02/1983 compravendita Notaio D'Oro del 18/01/1983 n. rep. 20648

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Trotta Antonio Notaio in Vigevano alla data del 12/09/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 10/02/2020 si evince:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato
- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato
- **Misure Penali:** nulla di rilevato
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite :** nulla di rilevato

**Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nulla di rilevato

---

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

### Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta il 07/01/2008 ai nn. 1442/387 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Cantiello Ugo in data 21/12/2007 rep. 13553/9150 a favore della UNICREDITBANCA SPA con sede in Bologna c.f. 12931320159 contro



Grava sull'immobile oggetto della presente relazione di stima.

### **Pignoramenti**

Pignoramento del 18/06/2019 rep. 20586 trascritto a Milano 2 il 11/09/2019 ai nn. 113568/73962 contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di UNICREDIT SPA con sede in Milano c.f. 00348170101

**Altre trascrizioni:** nulla di rilevato

**Eventuali note/osservazioni:**

## **6 CONDOMINIO (all.6)**

L'immobile è amministrato dallo Studio Contri Sas con sede in Senago via Don Ambrogio Rocca, 9 tel. 029989998 che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 26,98

### **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019: circa € 480,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (2018/2019) € 344,94 e (2019/2020) € 480,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del \_\_\_/\_\_\_ gravanti sull'immobile: non risultano deliberate spese straordinarie per l'anno contabile 2019/2020.

Cause in corso: procedimento giudiziario del CAP per insolvenza pagamento acqua condominiale.

Eventuali problematiche strutturali: nulla di rilevato

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.

### **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

l'amministratore non è a conoscenza di eventuale Regolamento di Condominio.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all.7)**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Senago in Zona a tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di bassa intensità come da tav. PR. 1 Piano delle Regole Azzonamento, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.



L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.  
L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla di rilevato

#### Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Licenza edilizia n. 105/1957 del 28/08/1957
- DIA n. 211/2007 a nome \_\_\_\_\_ per modifica della distribuzione interna (sostitutiva della DIA 175/2007)
- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: del 12/03/1958

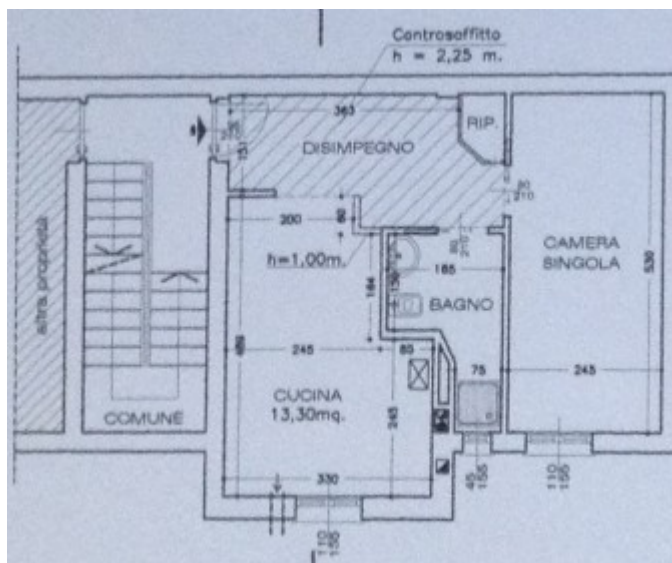
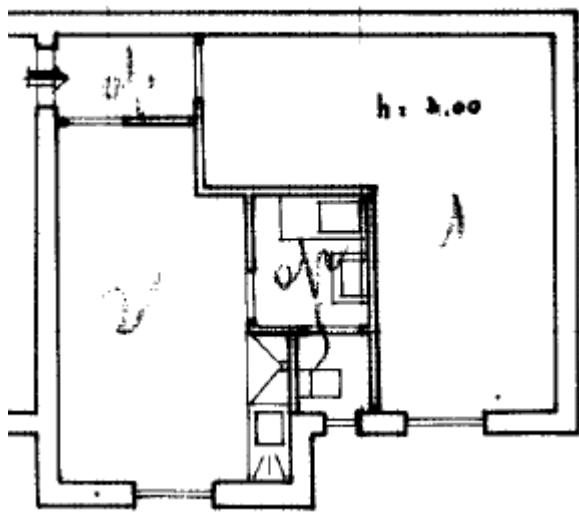
#### - Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme a quanto rilevato nella tavola grafica allegata alla DIA n. 211/2007 (tranne la disposizione dei sanitari nel bagno).

#### - Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento non risulta conforme con la scheda catastale del 14/11/1958 che dovrà essere aggiornata. I costi per l'espletamento della pratica sono da considerarsi compresi nell'importo della presente stima.

#### Scheda catastale e Stato di fatto



## 8 CONSISTENZA

#### - 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 dalla 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	Sup.Lorda mq	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata mq
Abitazione:		49,41	1	45,41
Locale unico cucina/soggiorno	18,43			
Camera singola	17,51			
bagno	4,76			
Disimpegno con ripostiglio cieco	8,71			
cantina		3,9	1/4	0,97
Totale arrotondato				<b>50</b>
<i>Comprensivo degli spazi comuni Salvo errori ed omissioni</i>				

## 9 STIMA

### - 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.

### - Fonti d'informazione

#### Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 1° semestre 2019 Abitazioni civili

Comune: Senago

Fascia/Zona: periferia

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.300,00 (Euro/mq)

#### Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Periodo: anno 2019 Abitazioni civili da ristrutturare

Zona: periferia

Valore mercato prezzo min. 738,00 / prezzo max. 946,00 (Euro/mq)

#### Valori del mercato Immobiliare riferiti a Gennaio 2020



vendita da €/mq 776,00 a €/mq 4.222,00

**- Valutazione LOTTO 001**

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	Abitazione di tipo economico A/3	50	800,00	40.000,00

*Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni ed eventuali spese per le nuove certificazioni di conformità necessarie (agibilità, impianti, nuova pratica catastale, APE, ecc.)*

**- 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.

**adeguamento stima arrotondato € 38.000,00**

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

nulla

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

**12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

nulla a segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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.

Bollate li: 15/02/2020

l'Esperto Nominato

arch. Mariella Sporzon

**ALLEGATI**

1. visura storica per immobile, scheda e mappa catastale



2. documentazione fotografica
3. Agenzia Entrate assenza contratti di locazione
4. Atto di compravendita
5. Ispezioni ipotecarie varie
6. Spese condominiali
7. Pratiche edilizie

