



**TRIBUNALE ORDINARIO MILANO**  
Sezione esecuzioni immobiliari

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. 559/2022**

Giudice dell'esecuzione  
Ill.ma **DOTT.ssa MARIANNA GALIOTO**

\*\*\*

Procedura promossa da  
**BANCO BPM S.P.A.**  
Debitori

\*\*\*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**  
beni immobili situati in  
**Sedriano – Piazza Del Seminatore 7**



Custode giudiziario  
**DOTT.ssa SERENELLA DI DONATO**

Esperto Nominato  
**ARCH. ELISABETTA NICOLETTI**  
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778  
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012\_UNI 11558:2014\_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72

## INDICE

|   |    |
|---|----|
| INDICE SINTETICO .....  | 3  |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:.....                          | 5  |
| 2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....  | 8  |
| 3. STATO OCCUPATIVO:.....   | 12 |
| 4. PROVENIENZA: .....   | 12 |
| 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....  | 14 |
| Eventuali note / osservazioni ai paragrafi 4 e 5 che precedono.....           | 16 |
| 6. CONDOMINIO: .....  | 17 |
| 7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:.....                          | 17 |
| 8. CONSISTENZA .....  | 18 |
| 9. STIMA .....  | 19 |
| 10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE .....                      | 22 |
| 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' .....   | 22 |
| CRITICITA' DA SEGNALARE .....   | 22 |
| Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:..... | 23 |
| ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: .....                                | 23 |

***E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima***

**INDICE SINTETICO**

Lotto 001

|   |          |  |
|---|----------|--|
| <b>Corpo:</b>                           | <b>A</b> | <b>Appartamento con cantina<br/>Piazza Del Seminatore n. 7 Scala D – Sedriano (MI)</b> |
| <b>Livello</b>                          |          | Piano 1/S1   |
| <b>Categoria:</b>                       |          | Abitazione civile [A/2]  |
| <b>Dati Catastali:</b>                  |          | foglio 5, particella 553, subalterno 24  |
| <b>Diritto e quota</b>                  |          | piena proprietà per la quota di 1/1  |
| <b>Continuità delle trascrizioni</b>    |          | <b>verificato</b>  |
| <b>Stato occupativo:</b>                |          | <b>libero</b>  |
| <b>Contratti di locazione in essere</b> |          | nessuno  |
| <b>Comproprietari</b>                   |          | nessuno  |
| <b>conformità urbanistica:</b>          |          | verificata - conforme  |
| <b>conformità edilizia:</b>             |          | verificata - conforme  |
| <b>conformità catastale:</b>            |          | verificata - conforme  |

|   |          |  |
|---|----------|--|
| <b>Corpo:</b>                           | <b>B</b> | <b>Box<br/>Piazza Cavour N. 10 – Sedriano (MI)</b> |
| <b>Livello</b>                          |          | Piano S1   |
| <b>Categoria:</b>                       |          | Autorimessa [C/6]                                  |
| <b>Dati Catastali:</b>                  |          | foglio 5, particella 553, subalterno 69            |
| <b>Diritto e quota</b>                  |          | piena proprietà per la quota di 1/1                |
| <b>Continuità delle trascrizioni</b>    |          | <b>verificato</b>                                  |
| <b>Stato occupativo:</b>                |          | <b>libero</b>                                      |
| <b>Contratti di locazione in essere</b> |          | nessuno  |
| <b>Comproprietari</b>                   |          | nessuno  |
| <b>conformità urbanistica:</b>          |          | verificata - conforme                              |
| <b>conformità edilizia:</b>             |          | verificata - conforme                              |
| <b>conformità catastale:</b>            |          | verificata - conforme                              |

|  |    |                   |
|--|----|-------------------|
| <b>superficie comm. lorda:</b>   | mq | <b>101,09</b>     |
| <b>valore di mercato stimato</b>                                       | €  | 187.000,00        |
| <b>valore di mercato per quota</b>                                     | €  | 187.000,00        |
| <b>Prezzo da libero:</b>   | €  | <b>175.000,00</b> |
| (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)                      |    |                   |
| <b>Prezzo da occupato:</b>   | €  | <b>140.000,00</b> |
| (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%) |    |                   |

# Beni immobili siti in Sedriano (MI) Piazza Del Seminatore 7 / Piazza Cavour 10

LOTTO N° 001

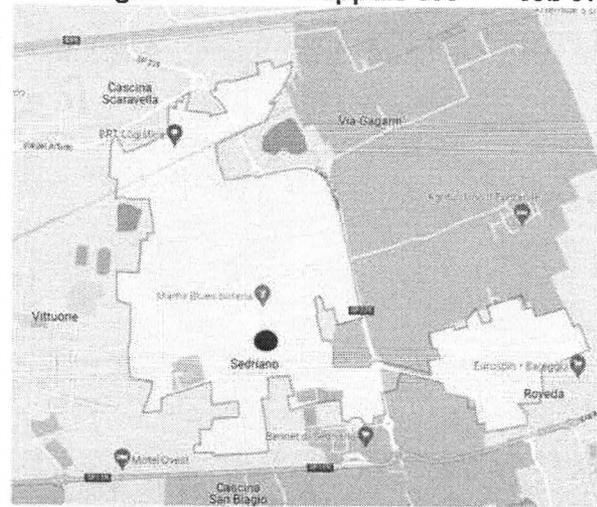
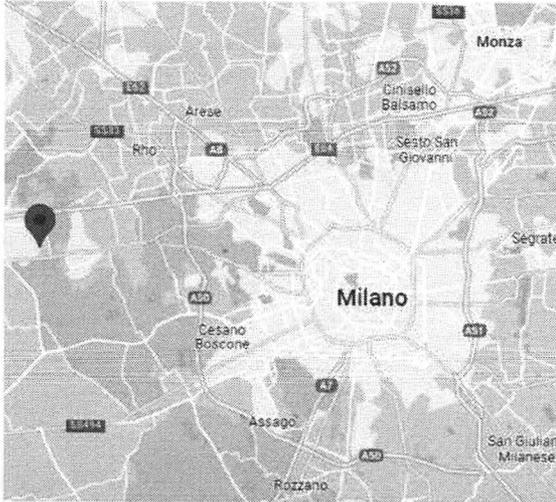
**CORPO A**  
**CORPO B**

**Appartamento al P1/PS1**  
**Box al PS1**

**foglio 5**  
**foglio 5**

**mappale 553**  
**mappale 553**

**sub 24**  
**sub 69**



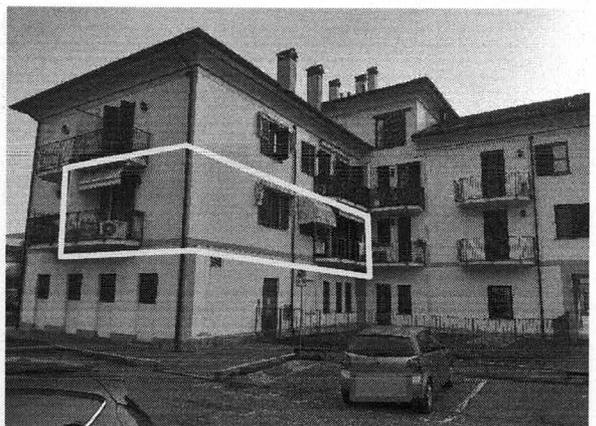
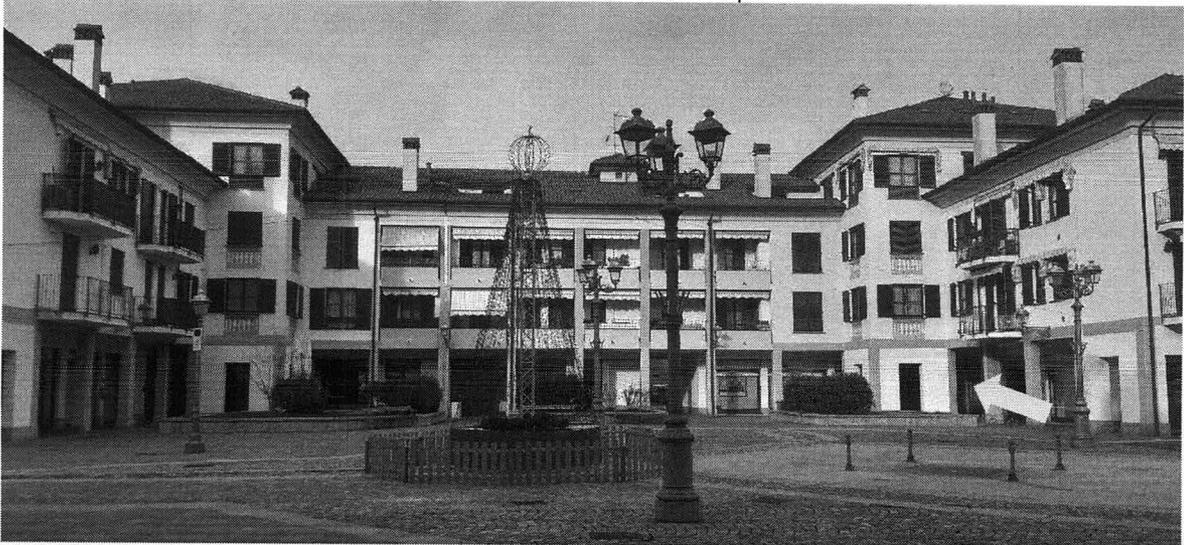
## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

### CORPO A

#### Descrizione del bene

In Comune di Sedriano (MI), Piazza Del Seminatore n 7, appartamento ad uso abitazione posto al P1 della scala D, avente accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto di 3 locali con cucina abitabile, 2 disimpegni, 2 bagni e 2 balconi, con annessa cantina al PS1

- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **89**
- Il balcone 1 sviluppa una superficie lorda di circa mq **5**
- Il balcone 2 sviluppa una superficie lorda di circa mq **3**
- La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **4**



**Identificato al catasto fabbricati del comune di Sedriano come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Sedriano, PIAZZA DEL SEMINATORE n. 7 Scala D Piano 1-S1
- **intestatari**
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
- **dati identificativi**  
Fg. n. **5**; Mapp. n. **553**; Sub. **24**
- **dati di classamento**  
Categoria A/2; classe 4; consistenza vani 5,5; Superficie catastale totale: 73 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 70 mq; rendita € 582,31;
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 Pratica n. MI0164597 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 149536.1/2015)
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0961812 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 395769.1/2011)
  - COSTITUZIONE del 20/12/1999 in atti dal 20/12/1999 (n. 359190.1/1999)

**Coerenze da nord in senso orario:**

Appartamento:  
pubblica via, a.u.i. e pianerottolo comune, pianerottolo comune e vano scala comune, a.u.i. e pubblica via

Cantina

corsello box, corsello box, pianerottolo comune, a.u.i.

**Immobili soppressi o variati, originari del precedente**

nessuno

**CORPO B**

**Descrizione del bene**

In Comune di Sedriano (MI), Piazza Cavour N. 10, box di mq 15 posto al PS1 avente accesso da unica rampa

- Il box sviluppa una superficie lorda di circa mq **18**





**Identificato al catasto fabbricati del comune di Sedriano come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Sedriano, PIAZZA DEL SEMINATORE n. 7 Scala D Piano 1-S1
- **infestatori**
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
- **dati identificativi**  
Fg. n. **5**; Mapp. n **553**; Sub. **69**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 3; consistenza mq; 15 catastale totale: 15 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: / rendita € 33,31;
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 Pratica n. MI0164597 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 149536.1/2015)
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0961812 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 395769.1/2011)
  - COSTITUZIONE del 20/12/1999 in atti dal 20/12/1999 (n. 359190.1/1999)

**Coerenze da nord in senso orario:**

corsello comune, a.u.i., terrapieno, a.u.i. e a.u.i. e a.u.i.

**Immobili soppressi o variati, originari del precedente**

nessuno

\*\*\*

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutati:

intestatori per il diritto proprietà per la quota di 1/21 ciascuno

**Eventuali comproprietari:** nessuno

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

nessuna

**Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza**

€ 220.000,00

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:****Descrizione sommaria di quartiere e zona****Provincia:** MILANO**Comune:** SEDRIANO**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO**Codice zona:** B1**Microzona:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale**Urbanizzazioni:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).**Principali collegamenti pubblici:** a circa 100 mt linee autobus 620 - 622 – a circa 1 km stazione ferroviaria di Vittuone/Arluno**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 2 km svincolo autostradale A/4**Caratteristiche descrittive**

Edificio interamente a destinazione mista residenziale/ commerciale di 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato alle cantine ed ai box

Fabbricato risalente a primi anni 2000

**DESCRIZIONE FABBRICATO****struttura:** cemento armato**copertura:** a falda con armato in laterizio**facciate:** intonaco**accesso pedonale:** scala D al civico 7 - portone alluminio/doppio vetro**accesso carroia:** 1 elettrificato**scala interna:** in cemento armato rivestita in serizzo**ascensore:** presente**portineria:** /**accesso ai disabili:** accessibile**DESCRIZIONE CONSISTENZA IMMOBILE****esposizione:** doppia – nord/ovest**altezza dei locali:** 270 cm**condizioni generali dell'appartamento:** buone**scala interna:** /**porta d'accesso:** blindata**porte interne:** legno laccato**tavolati interni:** forati**pavimenti:** ceramica**infissi esterni:** legno / doppio vetro**sistemi di oscuramento:** persiane in legno**inferriate:** /**zanzariere:** /**soglie:** serizzo**davanzali:** serizzo**servizio igienico n 1:** 1 wc. 1 bidet, 1 lavabo, 1 vasca**servizio igienico n 2:** 1 wc. 1 bidet, 1 lavabo, 1 doccia**servizio igienico n 3:** /**servizio igienico n 4:** /**finitura tavolati interni:** idropittura**finitura plafoni:** idropittura

**imp. citofonico:** presente - video  
**imp. elettrico:** sotto traccia  
**imp. idrico:** sotto traccia  
**imp. termico:** autonomo  
**imp. acqua calda:** autonomo  
**corpi radianti:** ghisa  
**valvole termostatiche:** /  
**impianto di condizionamento:** presente nelle 2 camere

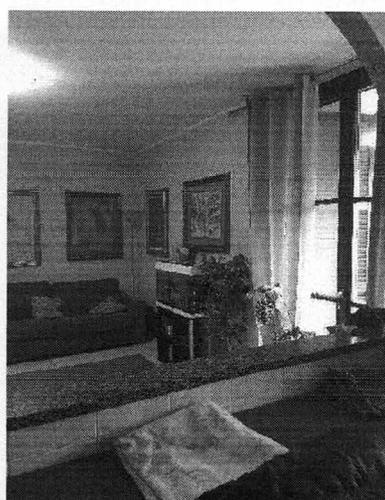
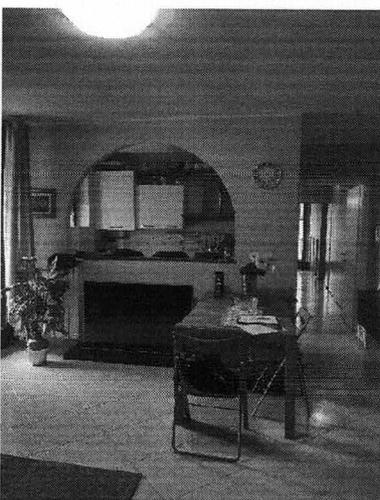
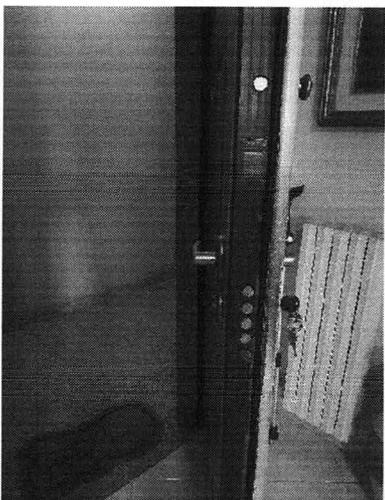
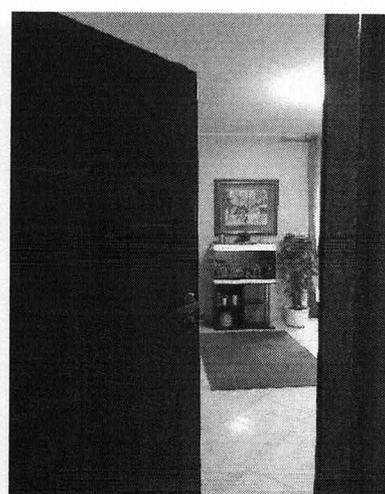
#### CANTINA

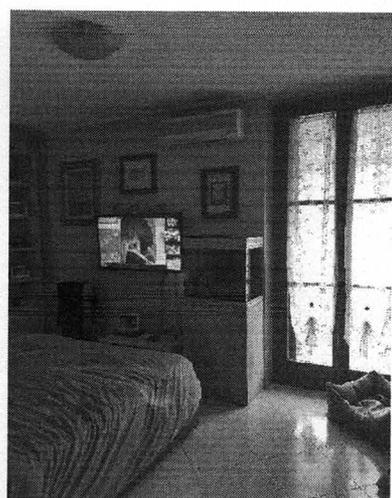
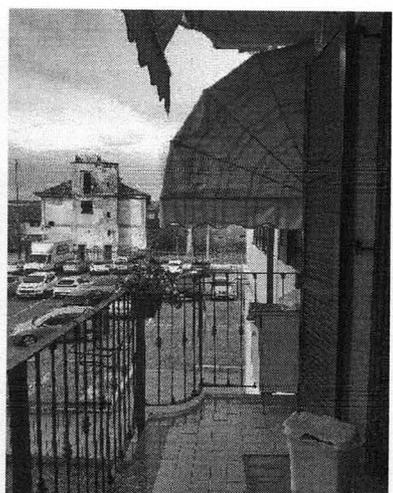
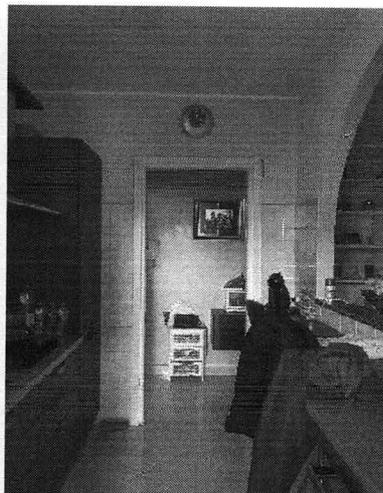
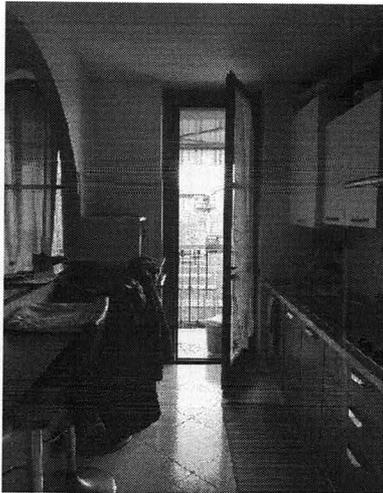
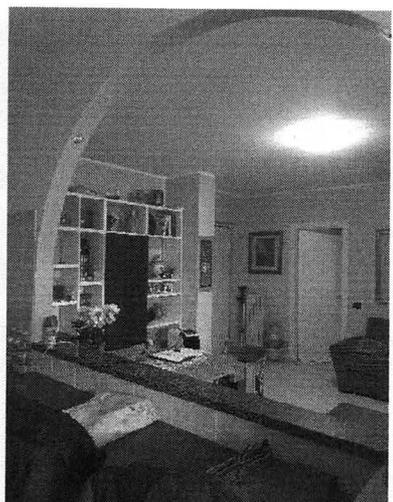
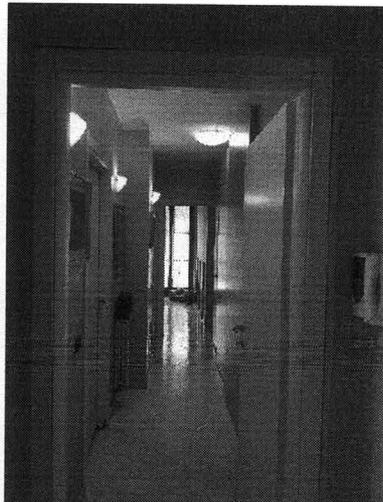
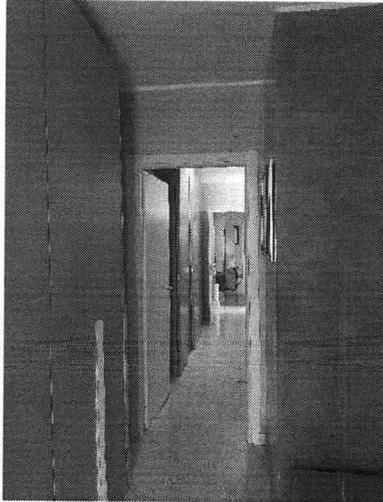
**altezza del vano:** h 240 cm  
**porta d'accesso:** metallica  
**pavimento:** ceramica  
**pareti e plafone:** tinteggiate  
**Presenza di finestre:** /

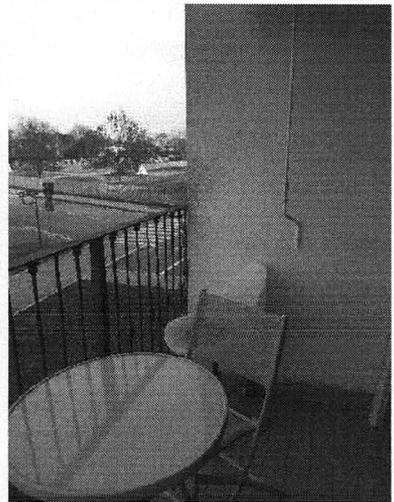
#### BOX

**altezza del vano:** h 240 cm  
**porta d'accesso:** basculante metallica  
**pavimento:** battuto di cemento  
**pareti e plafone:** tinteggiate  
**Presenza di finestre:** /

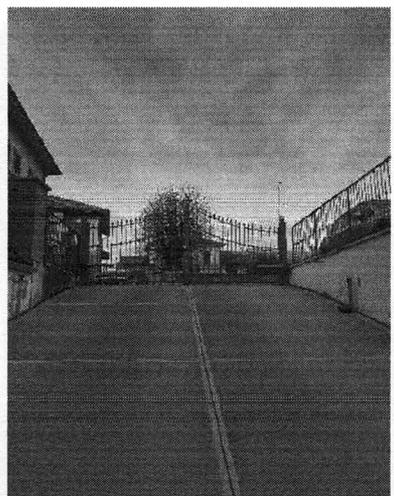
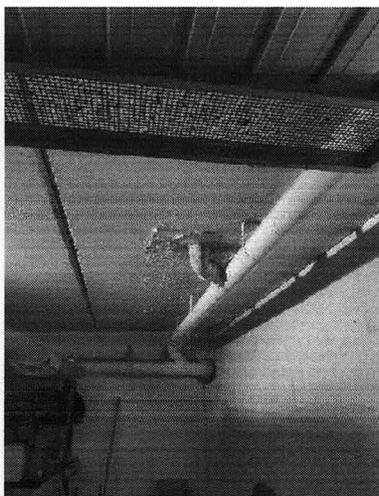
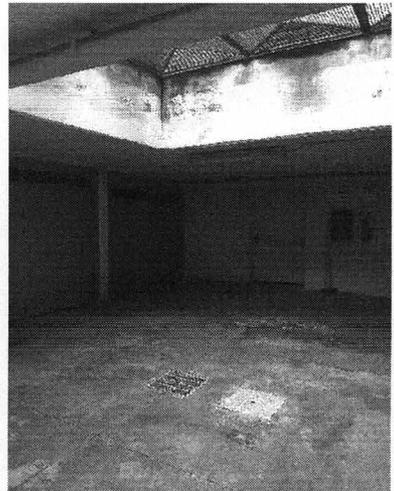
#### Rilievo fotografico appartamento







Rilievo fotografico cantina e box



**Certificazioni energetiche**

Non rinvenuta

**Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenuta

**Certificato di prevenzione incendi CIP**

In fase di rinnovo

**Certificazioni di idoneità statica CIS**

Non rinvenuta

**Certificato di Agibilità/abitabilità**

Depositata istanza per il rilascio - cfr allegato 4

**3. STATO OCCUPATIVO:**

**Defenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28/07/2020, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **occupato da terzi senza titolo**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. allegati 3A-3B) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 21/05/2010 al 22/06/2022**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

o  
o

- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**  
**Immobile in comune di SEDRIANO, PIAZZA DEL SEMINATORE 7**  
 Foglio 5  
 Mappale 553  
 Subalterno 24-69

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti d'affitto e/o comodato aventi per oggetto l'immobile pignorato

**Esistenza di contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa come verificato

**4. PROVENIENZA:**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 28/06/2022 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. \_\_\_\_\_ notaio in Pavia, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Pavia - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato

**Attuali proprietari:**

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma della Dott.ssa \_\_\_\_\_ data 11/10/2007 rep. n. 340878/15930 (notaio in Milano)  
 Trascritto presso la C. RR. II. di Pavia in data **19/10/2007** ai nn. **24958/14098**  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Sedriano  
 (foglio **5**, mappale **553**, sub **24/69**)  
 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Sedriano  
 (foglio **5**, mappale **553**, sub **24/69**)  
 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**Precedenti proprietari (nel ventennio):**

PER LA QUOTA DI 1/2 SUB 24 E SUB 69

con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma del Dott. \_\_\_\_\_ in data 10/01/2007 rep. n. 3550/2830 (notaio in Cuggiono)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Pavia in data **01/02/2007** ai nn. **2714/1593**  
**a favore di**

relativamente all'unità immobiliare in Sedriano  
(foglio **5**, mappale **553**, sub **24 / 69**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Sedriano  
(foglio **5**, mappale **553**, sub **24 / 69**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

PER LA QUOTA DI 1/2 SUB 69

con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma del Dott. \_\_\_\_\_ in data 15/10/2003 rep. n. 35015/8994 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Pavia in data **27/10/2003** ai nn. **21424/12244**  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Sedriano  
(foglio **5**, mappale **553**, sub **69**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Sedriano  
(foglio **5**, mappale **553**, sub **69**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

PER LA QUOTA DI 1/2 SUB 24

con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma del Dott. \_\_\_\_\_ in data 07/03/2001 rep. n. 32335/7146 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Pavia in data **20/03/2001** ai nn. **3833/2558**  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Sedriano  
(foglio **5**, mappale **553**, sub **24**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno  
**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Sedriano  
(foglio **5**, mappale **553**, sub **24**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

\*\*\*

con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma del Dott. \_\_\_\_\_ in data 30/04/1997 rep. n. 27390/4420 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Pavia in data **06/05/1997** ai nn. **5665/3917**

a favore di

**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO****5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 28/06/2022 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. \_\_\_\_\_, notaio in Pavia, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Pavia - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

nessuna

**Misure penali**

nessuna

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

nessuna

**Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**➤ **Convenzione edilizia 1**

Trascritta presso la C. RR. II. di Pavia in data **15/07/1996** nn. **10484/6140** atto notarile pubblico a firma del Dott. \_\_\_\_\_ in data 27/06/1996 rep. n. 26196/3920 (notaio in Rho)

Riguarda la piena proprietà del terreno in SEDRIANO distinto al NCT al foglio 5 mappale 553, nonché altri omissis. Trattasi di convenzione per l'attuazione di programma integrato di recupero di aree in conformità

alle previsioni della variante di piano regolatore generale vigente per il COMUNE DI SEDRIANO

**a favore****COMUNE DI SEDRIANO**- Codice fiscale 86003630158**contro**➤ **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito /servitù pubblica - 2**

Trascritta presso la C. RR. II. di Pavia in data **15/07/1996** nn. **10486/6142** atto notarile pubblico a firma del Dott. \_\_\_\_\_ in data 27/06/1996 rep. n. 26196/3920 (notaio in Rho)

Riguarda la piena proprietà del terreno in SEDRIANO distinto al NCT al foglio 5 mappale 553 Trattasi di servitù di uso pubblico sul passaggio dalla edificanda piazza a favore del fondo dominante di proprietà del COMUNE DI SEDRIANO, distinto in catasto al foglio 5 mappali 551 e 33

**a favore****COMUNE DI SEDRIANO**- Codice fiscale 86003630158**contro**➤ **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito /servitù pubblica - 1**

Trascritta presso la C. RR. II. di Pavia in data **15/07/1996** nn. **10487/6143** atto notarile pubblico a firma del Dott. \_\_\_\_\_ in data 27/06/1996 rep. n. 26196/3920 (notaio in Rho)

Riguarda la piena proprietà del terreno in SEDRIANO distinto al NCT al foglio 5 mappale 553

Trattasi di servitù di uso pubblico perpetuo a favore dei fondi dominanti di proprietà del COMUNE DI SEDRIANO, identificate in catasto al foglio 5 mappali 111 e 172.

**a favore**

**COMUNE DI SEDRIANO**- Codice fiscale 86003630158

**contro**

l.

➤ **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritta presso la C. RR. II. di Pavia in data **15/07/1996** nn. **10492/6148**

atto notarile pubblico a firma del Dott. \_\_\_\_\_ in data 27/06/1996 rep. n. 26196/3920 (notaio in Rho)

Riguarda la piena proprietà del terreno in SEDRIANO distinto al NCT al foglio 5 mappale 553

La convenzionata \_\_\_\_\_ con sede in SEDRIANO si è impegnata a costituire vincolo di inedificabilità per le aree che nel programma integrato di recupero indicate libere da edificazioni, a parte del foglio 5 mappale 553, nonché altri omissis

**a favore**

**COMUNE DI SEDRIANO**- Codice fiscale 86003630158

**contro**

➤ **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso / passo pedonale e carraio**

Trascritta presso la C. RR. II. di Pavia in data **13/10/2000** nn. **13293/9270**

atto notarile pubblico a firma del Dott. \_\_\_\_\_ in data 04/10/2000 rep. n. 31767/6817 (notaio in Rho)

Riguarda la piena proprietà del terreno in SEDRIANO distinto al NCT al foglio 5 mappale 553

TRA LE PARTI SI CONVENNE DI REGOLARE COME SEGUE L'ESERCIZIO DELLA COSTITUITA SERVITU E DELLA PREESISTENTE, TRASCRITTA A PAVIA IL 6 MAGGIO 1997 AI NUMERI 5666/3918, NONCHE L'USO E LA MANUTENZIONE DELL'INGRESSO COMUNE E DEL CORSELLO DI ACCESSO: 1 - L'ESERCIZIO DELLA SERVITU DI PASSO CARRAIO E LIMITATO ALL'ACCESSO E ALLA MANOVRA SULLE PORZIONI INTERRATE DEL CORSELLO BOXES INDIVIDUATE IN CAMPITURA A TRIANGOLI (PROPRIETA CONDOMINIO \_\_\_\_\_, ED INCAMPITURA A QUADRATI (PROPRIETA CONDOMINIO \_\_\_\_\_ NEL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO SOTTO "A" AL TITOLO; 2 - LE SPESE DI MANUTENZIONE DEL CANCELLO, DI PROPRIETA COMUNE, DELLO SCIVOLO E DELLA PORZIONE DEL CORSELLO DI MANOVRA DI USO COMUNE, QUALE INDIVIDUATO NEL PREDETTO TIPO PLANIMETRICO, NONCHE, LE SPESE PER IL CONSUMO DELL'ENERGIA ELETTRICA PER L'ILLUMINAZIONE, PER LA MOVIMENTAZIONE DEL CANCELLO E PER IL FUNZIONAMENTO DELLA POMPA DISOLLEVAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE AL SERVIZIO DELLE PREDETTE OPERE, SI CONVENGONO A CARICO DEL CONDOMINIO EDIFICATO DALLA SOCIETA \_\_\_\_\_ IN RAGIONE DI QUATTRO QUINTI, ED A CARICO DEL CONDOMINIO EDIFICATO DALLA SOCIETA \_\_\_\_\_ IN RAGIONE DI UN QUINTO

**a favore**

Relativamente all'unità immobiliare in Sedriano (foglio **5**, mappale **481**)

Per il diritto di PASSO PEDONALE E CARRAIO

**contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Sedriano (foglio **5**, mappale **553**)

Per il diritto di PASSO PEDONALE E CARRAIO

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

**Ipotecche volontarie:**

➤ **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Pavia in data **22/10/2007** ai nn. **25077/6242**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa \_\_\_\_\_  
in data 11/10/2007 rep. n. 340880/15939 (notaio in Milano)

**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Sedriano  
(foglio **5**, mappale **553**, sub **24 / 69**)  
PROPRIETA' per la quota di 1/1

**Contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Sedriano  
(foglio **5**, mappale **553**, sub **24/69**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

Capitale **€ 270.000,00**  
Tasso interesse annuo **6.25%**  
Spese /  
Totale **€ 540.000,00**  
Durata **30 anni**

**Ipoteche giudiziali:**

nessuna

**Ipoteche legali:**

nessuna

**Pignoramenti:**

➤ **Pignoramento**

Trascritto presso la C. RR. II. di Pavia in data **22/06/2022** nn. **12542/8352**  
derivante da ATTO GIUDIZIARIO - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili  
- Ufficiali giudiziari del Tribunale di Milano del 24/05/2022 rep. n. 14332

**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare in Sedriano  
(foglio **5**, mappale **553**, sub **24 / 69**)  
PROPRIETA' per la quota di 1/1

**Contro**

Relativamente all'unità immobiliare in Sedriano  
(foglio **5**, mappale **553**, sub **24/69**)  
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno

**Altre trascrizioni:**

nessuna

**Eventuali note / osservazioni ai paragrafi 4 e 5 che precedono**

nessuna

**6. CONDOMINIO:**

Studio Tecnico ed Amministrativo - Pogliaghi Dr. Alessandro - Ticozzelli - Geom. Ivana - Pogliaghi Geom. Giovanni - Via Giuseppe Mazzini n.11 - 20018 Sedriano (MI), che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 29,59

**Spese di gestione condominiale**

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

**€1100,00 di media annue**

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto  
**nessuna**

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima

**€ 2.370,99**

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi

**nessuno**

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)

**acqua fredda, antenna tv, ascensore**

indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc

**nessuna problematica segnalata**

**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**

**nessuna segnalazione**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

**L'immobile è dotato di ascensore ma non è attualmente usufruibile da soggetti portatori di disabilità per la mancanza di adeguato accesso al medesimo**

**Regolamento di condominio**

**Non presente o comunque non fornito all'amministrazione**

**7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE:****Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Sedriano**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967** ed è stato oggetto di piano di recupero convenzionato le cui opere sono state concluse intorno all'anno 2000

A seguito di istanza di accesso agli atti dalla scrivente depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sedriano l'ente preposto ha messo a disposizione dell'ispezione peritale i seguenti fascicoli edilizi

- **Convenzione per l'attuazione del programma integrato di recupero** a firma del notaio Vincenzo Pessina del 27/06/1996 ai nn di repertorio 26196 / 3920
- **Richiesta di certificato di abitabilità** n 10691 del 02/08/2000 (attestata per silenzio assenso)
- **Richiesta di concessione edilizia** n 1106 del 19/06/1997
- **Concessione edilizia** n 03/97
- **DIA in variante** n 332 del 11/01/2000
- **DIA in variante** n 2726 del 24/02/2000
- **Certificato di collaudo statico** n 6638 del 09/05/2000
- **Dichiarazioni di conformità impianti** ai sensi della L n 46/90 – art 9 - depositate nel fascicolo edilizio

#### Analisi delle conformità

**Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:  
verificata, conforme**

**Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:  
verificata, conforme**

**Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:  
verificata, conforme**

### 8. CONSISTENZA

#### Criterio di calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
  - 100%** delle superfici calpestabili;
  - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
  - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
  - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
  - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
  - 35%** dei patii e porticati;

- 60%** delle verande;
- 15%** dei giardini di appartamento;
- 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

| TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001 |                   |  |                     |  |
|---|-------------------|--|---------------------|--|
| corpo   | destinazione      | superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> ) | rapporti mercantili | sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> ) |
| <b>A</b>  | Appartamento – P1 | 89   | 1,00                | 89                                       |
| <b>A</b>  | Balcone – P1      | 5,35   | 0,25                | 1,34                                     |
| <b>A</b>  | Balcone – P1      | 3  | 0,25                | 0,75                                     |
| <b>A</b>  | Cantina – PS1     | 4  | 0,25                | 1  |
| <b>B</b>  | Box – PS1         | 18   | 0,50                | 9  |
| <b>totale</b>   |                   | <b>119,35</b>                                  |                     | <b>101,09</b>                            |

## 9. 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 in cui si trovano*

*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 in diminuzione o in aumento.*

### Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

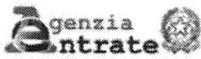
1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive

3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

**Fonti di informazioni**

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Sedriano
- osservatori del mercato di:
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
- Agenzie immobiliari

**Bollettini RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI – I SEMESTRE 2022**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: SEDRIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

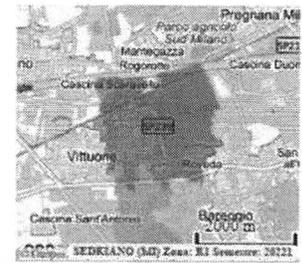
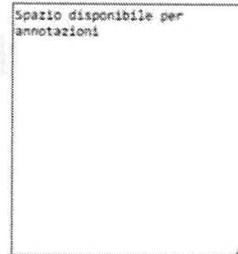
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | Normale            | 1000                  | 1450 | L                | 4                              | 5,6 | L                |
| Abitazioni civili | Ottimo             | 1500                  | 2300 | L                | 5,7                            | 6,3 | L                |
| Box               | Normale            | 650                   | 1000 | L                | 2,5                            | 3,8 | L                |
| Ville e Villini   | Normale            | 1300                  | 1600 | L                | 4                              | 5,8 | L                |
| Ville e Villini   | Ottimo             | 1650                  | 1900 | L                | 5,9                            | 7,8 | L                |

Stampa

Legenda



**Sedriano (MI)**  
Piazza Del Seminatore, 7, 20018 Sedriano Mi, Italia

**ZONA CENTRO URBANO**

Posizione Zona: Centra

**Abitazioni in stabili di 1° fascia**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

|                                    |                                   |                                     |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Valore minimo<br>Euro <b>1.317</b> | Valore medio<br>Euro <b>1.475</b> | Valore massimo<br>Euro <b>1.634</b> |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|

**Abitazioni in stabili di fascia media**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

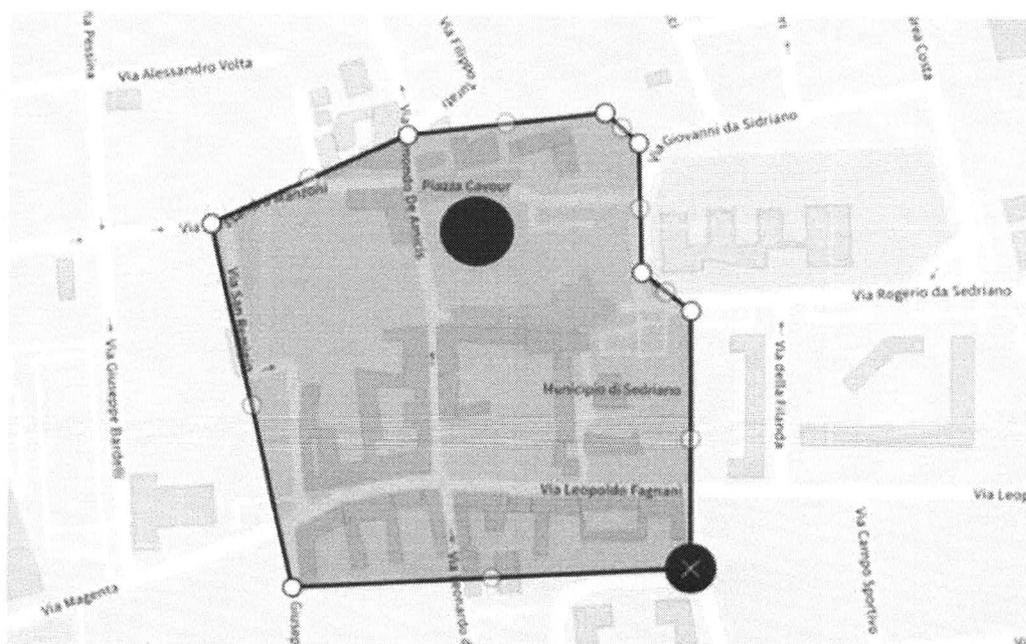
|                                    |                                   |                                     |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Valore minimo<br>Euro <b>1.134</b> | Valore medio<br>Euro <b>1.271</b> | Valore massimo<br>Euro <b>1.409</b> |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|

**Abitazioni in stabili di 2° fascia**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

|                                    |                                   |                                     |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Valore minimo<br>Euro <b>1.024</b> | Valore medio<br>Euro <b>1.091</b> | Valore massimo<br>Euro <b>1.158</b> |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|

**Prezzo medio unitario di mercato da bollettini immobiliari**  
(media matematica tra i prezzi indicati per la tipologia di interesse)  
€/mq (1.500,00 + 2.300,00 + 1.640,00) / 3 = **€/mq 1.811,33**

Dati estrapolati dagli annunci immobiliari attuali per immobili appartenenti agli stessi segmenti di mercato di quelli principali oggetto di stima



| ESITO RICERCA DI MERCATO PER APPARTAMENTI IN SEDRIANO |                         |                  |                 |               |                                       |
|---|-------------------------|------------------|-----------------|---------------|---------------------------------------|
|   | ubicazione              | livello di piano | prezzo proposto | superficie mq | prezzo medio unitario di mercato €/mq |
| 1   | PIAZZA DEL SEMINATORE 7 | 3                | € 235.000,00    | 107,00        | € 2.196,26                            |
| 4   | PIAZZA CAVOUR 8         | 2                | € 158.000,00    | 90,00         | € 1.755,56                            |
| 5   | VIA DE AMICIS 17        | 1                | € 155.000,00    | 91,00         | € 1.703,30                            |
| 6   | VIA VILLORESI 8         | 1                | € 150.000,00    | 58,00         | € 2.586,21                            |
| 7   | VIA VILLORESI 8         | 1                | € 150.000,00    | 65,00         | € 2.307,69                            |
| 8   | VIA NEGRELLI            |                  | € 130.000,00    | 60,00         | € 2.166,67                            |
|   |                         |                  | € 978.000,00    | € 471,00      | € 2.076,43                            |

Occorre precisare che gli annunci immobiliari devono essere scontati del **margin**e di trattativa commerciale su base statistica, indicativamente fra il **9%** e l'**11%**, di conseguenza il **prezzo medio unitario di mercato** più attendibile dovrebbe attestarsi intorno a **€/mq 1.889,55**

\*\*\*

#### Determinazione del prezzo medio unitario di mercato

Per determinare il prezzo medio unitario di mercato da applicare alla superficie commerciale lorda dell'immobile oggetto di stima viene in questa sede calcolata la media dei prezzi unitari ricavati dalle 3 fonti informative

- Prezzo medio unitario di mercato da bollettini immobiliari €/mq 1.811,33
- Prezzo medio unitario di mercato da annunci immobiliari €/mq 1.889,55

$$\text{€/mq } (1.811,33 + 1.889,55) / 2 = \text{€/mq } 3.700,88 / 2 = \text{€/mq } 1.850,44$$

Considerando tutti gli elementi sopra descritti, le caratteristiche intrinseche e lo stato manutentivo dell'immobile oggetto di stima, si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

**1.850,00 €/mq**

| VALUTAZIONE BENI                      |                                    |  |                                |  |
|---------------------------------------|------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| descrizione                           | sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> ) | prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> ) | valore di mercato intero 1/1 € | valore di mercato di diritto e quota ARROTOND. € |
| Appartamento con cantina e box P1-PS1 | 101,09                             | 1.850,00   | € 187.016,50                   | € 187.000,00                                     |
| <b>Lotto 1</b>                        |                                    |  | <b>€ 187.016,50</b>            | <b>€ 187.000,00</b>                              |

| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA   |                     |
|--|---------------------|
| Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:  | € 187.000,00        |
| Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | -€ 9.350,00         |
| Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede  | -€ 2.370,99         |
| Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede  | -€ 0,00             |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:   | <b>€ 175.279,01</b> |

**NB**

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

## INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Libero:</b><br><i>(piena proprietà 1/1)</i>   | € 175.279,01        |
| <b>arrotondato:</b>  | <b>€ 175.000,00</b> |
| <b>**Occupato:</b><br><i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i> | € 140.000,00        |
| <b>arrotondato:</b>  | <b>€ 140.000,00</b> |

**10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

L'immobile non risulta locato

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

nessuna

\*\*\*

**Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:**

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

**Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015**

**Committente:** Tribunale di Milano

**Scopo della valutazione:** Esecuzione Immobiliare

**Data sopralluogo:** 10/01/2023

**Data valutazione:** 16/02/2023

**Data relazione:** 16/02/2023

**Ubicazione immobile:** Sedriano (MI) – Piazza del Seminatore 7

\*\*\*

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

Con osservanza  
Milano, 16/02/2023

L'Esperto Nominato  
Arch. Elisabetta Nicoletti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
NICOLETTI  
ELISABETTA CAROLINA  
architetto  
12781

*Elisabetta Nicoletti*

**ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:**

allegato\_1\_atto di provenienza

allegato\_2A\_comunicazione amministratore

allegato\_2B\_regolamento di condominio

allegato\_3A\_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE\_locazioni

allegato\_3B\_esito agenzia entrate\_locazioni

allegato\_4\_verifica conformità urbanistico-edilizia

allegato\_A\_note ipocatastali estratte

allegato\_B\_documenti catastali

allegato\_C\_rilievo fotografico