

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. **495/2022**

Esecutato:

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Galioto Marianna**

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO:** Appartamento con locale ripostiglio  
SENAGO (MI), via Alessandro Volta n. 345



**Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti**

*Isritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233  
C.F. PGLGUO71L30H118Y*

*con studio in MILANO -Via Filippo Argelati n.30-B  
Cellulare: +39 329 433 85 94  
e-mail: ugopaglietti@gmail.com*

---

**INDICE SINTETICO**

---

**Il bene pignorato consiste in:**

**LOTTO UNICO**

**Dati Catastali**

Bene in Senago (MI), via Alessandro Volta n. 345

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 337, subalterno 701

**Stato occupativo**

Il bene risulta occupato dallo stesso esecutato

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno oltre l'esecutato

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 49.000,00

da occupato: € 39.200,00

---

**INDICE:**

INDICE SINTETICO .....	1
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO .....	2
2. DESCRIZIONE DEL BENE .....	3
3. STATO OCCUPATIVO .....	5
4. PROVENIENZA .....	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	5
6. CONDOMINIO .....	6
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE .....	6
8. CONSISTENZA .....	7
9. STIMA .....	8
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	9
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	9
12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	9
ALLEGATI .....	9

## LOTTO UNICO

Appartamento con soffitta sito in via Alessandro Volta n. 345 – Senago (MI)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Senago (MI), via Alessandro Volta n. 345, al piano terra di un maggiore fabbricato, composto da Ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto oltre un locale ripostiglio sito nel cortile comune.

#### **BENE PIGNORATO**



**FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.**

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di (esecutato).

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Senago (MI) come segue:**

Intestati: il bene è intestato a \_\_\_\_\_ (esecutato).

Dati identificativi: **Foglio 9 Particella 337 Subalterno 701**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 9 Particella 337

Classamento: Rendita Euro 142,03, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 345, Piano T

Dati di superficie: 44 m2

Dati derivanti da: impianto del 9/11/2015.

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: scala comune, cortile comune, vano ripostiglio di pertinenza, altro appartamento, cortile comune;

della cantina: cortile comune, appartamento, cortile comune.

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

Nessuna.

---

**2 DESCRIZIONE DEL BENE**

---

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Senago.

Fascia/zona: periferica/PERIFERIA.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 100 mt fermata Bus Z114. Collegamento alla rete stradale: si trova nella vicina strada provinciale SP119 e SP 44.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio composto da sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite in intonaco verniciato colore rosso pompeiano;
- accesso: cancellata in ferro colore nero;
- scala interna: a rampe con gradini in graniglia levigata;
- ascensore: nessuno;
- condizioni generali dello stabile: da riattare.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Senago (MI), via Alessandro Volta n. 345, al piano terra di un maggiore fabbricato, composto da Ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto oltre un locale ripostiglio sito nel cortile comune.



Foto A



Foto B



Foto C

*Foto A- Veduta del soggiorno; Foto B -Veduta camera da letto; Foto C -Veduta del bagno.*

#### Appartamento:

- esposizione: doppia a Est e a ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, in gress nel bagno e angolo cottura;
- pavimenti: in gress;
- infissi esterni: in pvc con vetro camera;
- porta d'accesso: blindato in legno;
- porte interne: in legno con vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a radiatori;
- acqua calda sanitaria: a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,37 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

### 2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti posto alla periferia del comune di Senago (MI).

**2.5. Certificazioni energetiche:** Non risulta alcuna certificazione energetica.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:** Non risulta alcuna certificazione degli impianti.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica:** Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dallo stesso esecutato.

#### Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di questa procedura.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuale proprietario

(esecutato) proprietario, dal 20/9/2007 al 4/7/2022 in forza di atto di compravendita notaio Bufano Maria del 20/9/2007 rep. 339910/15771, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 25/9/2007 ai nn. 75803/143651.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED], dal 2/7/2001 al 20/9/2007 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Scaravelli Monica del 2/7/2002 rep. 19645/3991, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 11/7/2002 ai nn. 51070/87613.
- [REDACTED], dal 20/10/1998 al 2/7/2001 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Scaravelli Monica del 20/10/1998 rep. 10302/1162, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 23/10/1998 ai nn. 60255/83840.
- [REDACTED] fino al 20/10/1998 per titoli superiori al ventennio.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott. Elio Bergamo Notaio in Roma alla data del 19 luglio 2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 20 gennaio 2023:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** 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:** nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** a favore del \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ (esecutato), iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II., in data 25/9/2007 ai nn. 038014/143652.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ (esecutato), trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 4/07/2022 ai nn. 65339/97008.

- **Altre trascrizioni:** nessuna

## **5.3. Eventuali note/osservazioni:** nessuna

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile in questione non è attualmente amministrato da un amministratore.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non pervenute

Millesimi per il riscaldamento: non presenti (riscaldamento autonomo)

Millesimi per l'ascensore: non presenti (privo di ascensore)

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: non pervenute

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: non pervenute

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: non pervenute

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: non pervenute

Conguaglio spese condominiali non pagate : non pervenute

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non pervenute

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.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Lo stato di fatto del fabbricato è conforme alla planimetria catastale

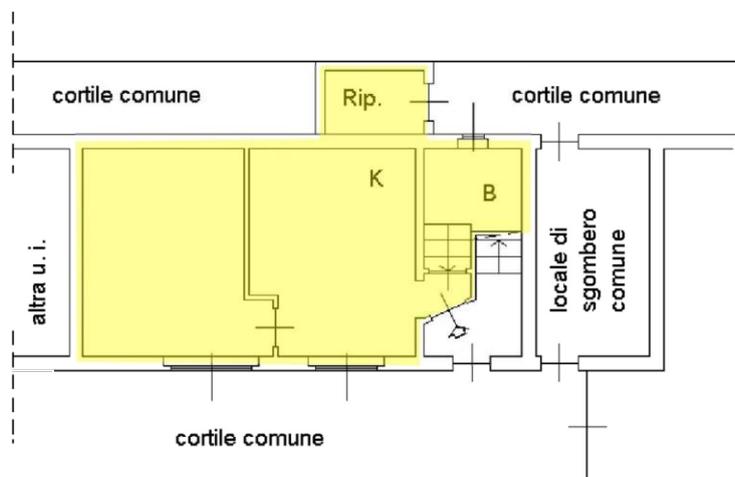
## 8 CONSISTENZA

### 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 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.	41,0	100%	41,0
ripostiglio esterno	mq.	3,0	20%	0,6
		<b>44,0</b> mq. lordi		<b>41,6</b> mq. commerciali

### PIANO TERRA



**FIGURA 2 – Planimetria dell'appartamento e del ripostiglio esterno (evidenziati in giallo) sito in via Alessandro Volta n.345, Senago(MI).**

## 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.

### 9.2. Fonti d'informazione Agenzia delle Entrate - OMI

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: SENAGO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 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	1100	1600	L	3,7	5,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2300	L	5,7	8	L

### 9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	41,6	€ 1.250,00	€ 52.000,00

**€ 52.000,00**

### 9.4. 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.

• <b>VALORE LOTTO</b>	€ 52.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.600,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 49.400,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 49.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 39.200,00

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**

Omissis/immobile non locato

### **11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

### **12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna.

Il sottoscritto Ing. Ugo Paglietti 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.

Milano li: 20/1/2023

l'Esperto Nominato

Dott. Ing. Ugo Paglietti

#### **ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Planimetria catastale (2), visura storica per immobile (2a)
- 3) Titolo di proprietà
- 4) Ispezione Ipotecaria

