



# **Tribunale di Milano**

## **Procedura di esecuzione immobiliare**

**RG. 273/2022**

GIUDICE: **Dr. Idamaria Chieffo**  
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Andrea Zoppi**

### **RELAZIONE DI STIMA - aggiornamento gennaio 2024**

Lotto 3 - unità immobiliare in Senago (MI) - via Londra 36



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**

Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477

Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582

Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano

e-mail: [cavallo.10477@gmail.com](mailto:cavallo.10477@gmail.com)

PEC: [cavallo.10477@oamilano.it](mailto:cavallo.10477@oamilano.it)



## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO</b>	<b>2</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI</b>	<b>3</b>
1.1. Descrizione dei beni	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato	3
1.3. Identificazione catastale	3
1.4. Coerenze	3
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI</b>	<b>4</b>
2.1 Inquadramento territoriale	4
2.2 Caratteristiche descrittive edificio	5
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati	7
2.4 Attestato di Prestazione Energetica	7
2.5 Certificazioni conformità impianti	7
2.6 Certificazioni idoneità statica	7
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili	7
<b>3. STATO OCCUPATIVO</b>	<b>8</b>
3.1 Detenzione dei beni	8
3.2 Contratti di locazione	8
<b>4. PROVENIENZA</b>	<b>8</b>
4.1 Attuali proprietari	8
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)	9
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>9</b>
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	9
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni	9
5.1.2 Misure penali	9
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite	9
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione	9
5.1.5 Altre limitazioni d'uso	10
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	10
5.2.2 Iscrizioni	10
5.2.3 Pignoramenti	12
<b>6. ALTRE INFORMAZIONI</b>	<b>12</b>
6.1 Informazioni condominiali	12
<b>7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE</b>	<b>13</b>
7.1 Pratiche edilizie	13
7.2 Conformità edilizia	15
7.3 Conformità catastale	15
7.4 Situazione urbanistica	15
<b>8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA</b>	<b>15</b>
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	15
8.2 Calcolo della superficie commerciale	16
<b>9. STIMA DEI BENI</b>	<b>16</b>
9.1 Criterio di stima	16
9.2 Fonti di informazione	17
9.3 Calcolo del valore di mercato	17
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria	18
<b>10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE</b>	<b>18</b>
<b>11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'</b>	<b>18</b>
<b>12. ALLEGATI</b>	<b>19</b>



## INDICE SINTETICO

### **Lotto 3** \_\_\_\_\_ *cantina*

#### **Cantina (n. 10)**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Senago (MI), via Londra 36, Piano S1  
Categoria: \_\_\_\_\_ C/2 magazzini e locali di deposito  
Tipologia: \_\_\_\_\_ cantina  
Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 24, particella 276, subalterno 43  
Diritto e quota: \_\_\_\_\_ proprietà 1/1  
Comproprietari: \_\_\_\_\_ no  
Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato senza titolo  
Creditori iscritti: \_\_\_\_\_ si  
Misure penali: \_\_\_\_\_ no  
Continuità delle trascrizioni: \_\_\_\_\_ si  
Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ si  
Conformità catastale: \_\_\_\_\_ si  
Accessibilità ai soggetti diversamente abili: \_\_\_\_\_ si  
Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no  
Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **1,00 m<sup>2</sup>**

Valore vendita giudiziaria lotto libero: \_\_\_\_\_ **€ 1.900,00**



## Immobile in Senago (MI) Via Londra 36

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., redatta dal Dr. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), in data 19/04/2022.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Senago (MI), via Londra 36, cantina al piano interrato S1 (n. 10).

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile di:

- CF Proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: NO

#### 1.3. Identificazione catastale

Cantina

- **Dati identificativi:** foglio 24, particella 276, subalterno 43
- **Dati di classamento:** magazzini e locali di deposito C/2, classe 2, consistenza 4 mq, superficie catastale 4,00 mq, rendita € 5,99
- **Indirizzo e piano:** Senago (MI), via Londra snc, P S1

- **Intestati:**

- . Sede in ) - CF: - Proprietà 1/1

- **Situazione dell'unità immobiliare:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2014 Pratica n. MI0561796 in atti dal 05/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 159341.1/2014)
- COSTITUZIONE del 05/11/2013 Pratica n. MI0578622 in atti dal 05/11/2013 COSTITUZIONE (n. 4724.1/2013)

- **Situazione degli intestati:**

- 05/11/2013

- de in il) - CF: - Proprietà 1/1

COSTITUZIONE del 05/11/2013 Pratica n. MI0578622 in atti dal 05/11/2013 COSTITUZIONE (n. 4724.1/2013)

- **Annotazioni:**

- 09/11/2015 classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- 05/11/2014 classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- 05/11/2013 classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

**Allegato 1: visura storica**

#### 1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **della cantina:** altra proprietà, altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà.



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Inquadramento territoriale

Comune di Senago, via Londra 36

**Fascia/Zona:** decentrata

**Destinazione funzionale prevalente:** residenziale e industriale

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

**Attrazioni paesaggistiche/storiche:** villa San Carlo Borromeo, villa Corbella - Martinelli - Sioli, villa Verzolo - Monzini, villa Ponti.

**Servizi di zona** (nel raggio di 1 km): supermercato, giardino pubblico.

**Collegamenti** (nel raggio di 1 km):

- autobus: linea Z130 - fermata via De Gasperi 3 - distanza 450 m;

- strade: SP175 Via De Gasperi - distanza 450 m; SP119 Garbagnate/Nova Milanese - distanza 800 m.



*Inquadramento territoriale - vista dell'area e individuazione fabbricato e accesso carrabile*



## 2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato in cui è ubicata la cantina oggetto della procedura, si trova a Senago con ingresso pedonale e carrabile da via Londra 36.

E' costituito da un edificio di tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto e un piano interrato. La posizione è periferica, scarsa l'accessibilità con i mezzi di trasporto pubblici.

Il piano interrato è occupato da box, cantine e locali tecnici per gli impianti, si accede dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile e dall'interno da scale e ascensori al piano.

La struttura dell'edificio è composta da tre tipologia di materiali:

- piano interrato: la soletta contro terra, i vani scale e i vani ascensore, la muratura perimetrale portante, le travi e pilastri sono in cemento armato gettato in opera; il solaio del piano terra è realizzato in lastre prefabbricate del tipo "prédalle".
- I pilastri dei balconi, la passerella e struttura a supporto dei pannelli fotovoltaici sono in carpenteria metallica.
- Le pareti fuori terra del fabbricato, le travi e solai interpiano sono in legno lamellare GL24H e legno massiccio HMS e C24 (struttura in legno del tipo X-LAM).

Lo stato manutentivo delle parti esterne e interne (giardino, accessi comuni, rampa, corselli di manovra, accessi), è buono.

Doppio ascensore al piano, doppio ingresso pedonale (ascensore + scale).

L'edificio è dotato di un impianto centralizzato di produzione di acqua calda e acqua refrigerata a servizio dell'impianto di condizionamento/riscaldamento, e per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto è costituito da tre pompe di calore geotermiche installate nella centrale termica in locale adiacente alle autorimesse.

L'impianto è corredato da un sistema di accumulo inerziale della capacità di 1000 lt per il riscaldamento. Per la produzione di acqua calda sanitaria sono presenti due serbatoi di accumulo della capacità di 1500 lt/cad.

L'emissione di energia termica negli alloggi, è costituita da pannelli radianti isolati annegati nel pavimento.

E' presente negli appartamenti un sistema di ventilazione forzata a flusso incrociato con recupero di calore entalpico e controllo dell'umidità.

Inoltre, sulla copertura è stato installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

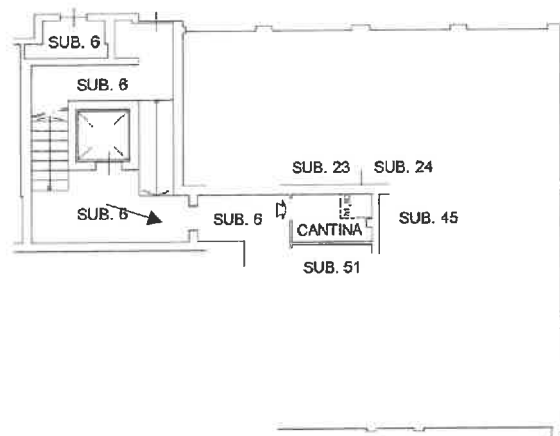
Da una relazione tecnica richiesta dal Condominio Geosol nel 2020 risultano, per l'impianto fotovoltaico, le seguenti anomalie:

- l'impianto fotovoltaico risulta non connesso alla rete pubblica ENEL e non è presente il contatore di produzione M2.
- L'impianto fotovoltaico ha una potenza pari a 38,25 kWp.
- E' stata riscontrata la mancanza di n. 7 moduli dal campo fotovoltaico.
- Gli inverter sono stati rilevati spenti e non funzionanti, non adeguati alle prescrizioni della norma CEI 0-21 del 21/12/2019.
- Ai fini della prevenzione incendi, manca un pulsante di sgancio di emergenza che interrompa il funzionamento dell'impianto fotovoltaico (i quadri di campo in corrente continua sono ubicati nel locale tecnico dell'autorimessa, attività soggetta al certificato di prevenzione incendi).
- Per poter attivare e mettere in funzione l'impianto, oltre ad adeguarlo, si dovranno elaborare le pratiche di allaccio con il Distributore e, essendo l'impianto fotovoltaico di potenza superiore a 20 kWp, con l'Agenzia delle Entrate.

La pratica con l'Agenzia delle Entrate comporta anche la verifica, elaborata da un ente terzo accreditato UTF, del contatore di produzione M2.

Successivamente si dovrà fare la pratica di "scambio sul posto" con il GSE per remunerare l'energia elettrica immessa in rete e non utilizzata.





Estratto planimetria catastale: individuazione cantina sub. 43 e accessi

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

**Descrizione dettagliata:**

<i>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</i>	<i>stato conservativo</i>
Pavimentazione esterna: pietra	Buono
Portone ingresso: PVC e vetro	Buono
Rampe: cemento armato	Buono
Manto copertura: giardino pensile (non visibile)	---
<i>impianti:</i>	<i>stato conservativo</i>
Elettrico: si	Buono
Termico: centralizzato - climatizzazione/riscaldamento, ventilazione forzata	Buono
Fotovoltaico: potenza pari a 38,25 kWp	Incompleto
Idrico: si	Buono
Citofonico: si	Buono
Ascensore: si	Buono
Rete fognaria: si	Normale
<i>strutture:</i>	<i>stato conservativo</i>
Solai interpiano piano interrato: prefabbricati in cemento armato tipo prédalle	Buono
Strutture verticali: travi e pilastri (piano S1), vani scale e ascensore, murature portanti, tutto in cemento armato gettato in opera	Buono
Pilastri balconi, passerella e struttura a supporto dei pannelli fotovoltaici: carpenteria metallica zincata non verniciata	Normale



Pareti portanti verticali, travi e solai interpiano: legno lamellare GL24h e legno massiccio HMS e C24	Buono
Copertura: legno lamellare GL24h	Buono

## 2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

### Descrizione dettagliata:

cantina - h. 250	stato conservativo
------------------	-----------------------

### Piano S1

Esposizione: ---

cantina	Pavimentazione: piastrelle in grés	Buono
	Rivestimenti interni: blocchetti in cls a vista e parete in c.a.	Buono
	Soffitti: cemento a vista	Buono
	Infissi esterni: porta alluminio verniciato	Buono
	Impianti: elettrico	Buono

**Allegato 2: planimetrie catastali**

## 2.4 Attestato di Prestazione Energetica

L'attestato di prestazione energetica, relativo alla porzione immobiliare pignorata, non è richiesto, trattandosi di porzioni immobiliari non comprese nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art.3 del D.P.R. 413/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici.

## 2.5 Certificazioni conformità impianti

- Conformità impianto fotovoltaico potenza 35kW: SI - disponibile, data rilascio 30/09/2013.
- Conformità centrale tecnologica, impianto di climatizzazione invernale ed estiva, produzione ACS, distribuzione dei relativi terminali e formazione rete scarico acque nere: SI - disponibile - data rilascio 18/12/2013.
- Conformità prevenzione incendi VV. F. pratica n. 361365: parere di conformità condizionato del 22/03/2010.

**Allegato 3: certificati conformità**

## 2.6 Certificazioni idoneità statica

Certificato di collaudo statico: disponibile, denuncia c.a. n. 43/2010 del 30/08/2010 e successiva integrazione del 25/10/2013 - deposito del 13/12/2013.

**Allegato 4: certificati collaudo statico**

## 2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità: SI





### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione dei beni

---

Il sopralluogo è stato effettuato in data 01/08/2023 alla presenza del custode giudiziario Avv. Zoppi.

La cantina è occupata da materiali del cantiere lasciati alla fine dei lavori.

#### 3.2 Contratti di locazione

---

Non risultano contratti di locazione relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

**Allegato 5: richiesta AE**

### 4. PROVENIENZA

#### 4.1 Attuali proprietari

---

1 - Proprietà 1/1

Si premette che la società " L." in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni in data 17/10/2007 n. 22209/11142 di repertorio, registrato a Monza 2 il giorno 24/10/2007 al n. 13462 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 29/10/2007 ai nn. 161980/85329 ha acquistato in Comune di Senago un appezzamento di terreno edificabile, distinto al catasto terreni al foglio 24, mappale 156 di mq 3181;

- successivamente in forza di Tipo di frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Milano in data 14/10/2008 n. 817937.1/2008 ed approvato in pari data al n. MI0817937 di protocollo il mappale 156 di mq 3181, è stato frazionato dando origine al mappale 233 di mq 2492 ed al mappale 234 di mq 689;

- le suddette aree ai mappali 233 e 234 (ex mappale 156), rientrano nella "CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO "SENAGHINO - DE GASPERI" LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12" stipulata con il Comune di Senago in forza di atto a rogito Notaio Paolo Carbone di Cesano Maderno in data 29/04/2009 n. 83689/22522 di repertorio, registrato a Desio 2 il giorno 26/05/2009 al n. 4348 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità di Milano 2 in data 27/05/2009 ai nn. 63620/38456 (convenzione), ai nn. 63621/38457 (cessione area) ed ai nn. 63622/38458 (cessione diritti edificatori) e che con la stessa convenzione è stata ceduta gratuitamente al Comune di Senago l'area distinta al catasto terreni al foglio 24 - mappale 234;

- in forza di Tipo mappale presentato per nuova costruzione all'Agenzia del Territorio di Milano in data 6/09/2013 n. 442172.1/2013 di protocollo ed approvato in pari data al n. MI0442172 di protocollo il mappale 233 di mq 2492 di catasto terreni, ha dato origine al catasto fabbricati al mappale 276 di pari consistenza;

- sull'area al mappale 276 è stato realizzato un complesso edilizio denominato "RESIDENZA GEOSOL", composto da due palazzine "SCALA OVEST" e "SCALA EST", ciascuna di quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, avente accesso pedonale e carraio da Via Londra 36. Sono stati realizzati complessivamente ventiquattro appartamenti e relativi locali accessori, due locali deposito-sottotetto e relativi accessori, cantine e vani ad uso autorimessa ed un posto auto coperto.

#### - COMPRAVENDITA

17/10/2007 - atto di compravendita a rogito notaio Dr. Rosario Franco - Sesto San Giovanni (MI), repertorio n. 22209/11142

29/10/2007 - trascritto a Milano 2 ai nn. 85329/161980

Esperto nominato: Arch. Alessandra Cavallo

pag. 8 di 19



Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

A favore:

Contro:

1602 - Senago (MI) - TERRENI - Unità negoziale 1

Immobile 1

Foglio 24 Particella 156

T - Terreno, consistenza 31 are 81 centiare

#### 4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

---

##### - COMPRAVENDITA

13/05/1998 - scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Dr. Sergio Vecchioni - Milano, repertorio n. 49280

11/06/1998 - trascritto a Milano 2 ai nn. 33362/45806

Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

A favore:

Contro:

1602 - Senago (MI) - TERRENI - Unità negoziale 1 - Immobile 1

Foglio 24 Particella 156 - T - Terreno, consistenza 31 are 81 centiare

##### - COMPRAVENDITA

17/10/2007 - atto di compravendita a rogito notaio Dr. Rosario Franco - Sesto San Giovanni (MI), repertorio n. 22209/11142

29/10/2007 - trascritto a Milano 2 ai nn. 85329/161980

Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

A favore:

Contro:

1602 - Senago (MI) - TERRENI - Unità negoziale 1 - Immobile 1

Foglio 24 Particella 156 - T - Terreno, consistenza 31 are 81 centiare

**Allegato 6: visura camerale**

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

---

#### 5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

##### CONVENZIONE EDILIZIA

Contro:

- - Codice fiscale:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 - Per il diritto di PROPRIETA'

- - Codice fiscale:

Relativamente all'unità negoziale n. 2 - Per il diritto di PROPRIETA'





Annotazione - frazionamento in quota

Contro: , - ) - Codice fiscale:

A favore: (

Relativamente a TUTTE le unità negoziali

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 42745 del 29/10/2007

05/02/2014 - annotazione a iscrizione - frazionamento in quota, atto notaio Paola Cianci - Saronno (VA), repertorio n. 30161/21828

11/02/2014 - trascritto a Milano 2 ai nn. 1642/10678

I602 - Senago (MI) - FABBRICATI - Unità negoziale 3 - Immobile 2

Foglio 24 Particella 276 Subalterno 43

C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 4 mq - Via Londra snc - Piano S1

Capitale --- Ipoteca ---

**Ipoteca volontaria**

Contro: Codice fiscale:

A favore:

Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

28/12/2012 - concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Riccardo Bandi - Milano, repertorio n. 15989/9552

07/01/2013 - trascritto a Milano 2 ai nn.163/1427

Capitale € 1.000.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi € 480.000,00 Spese € 320.000,00 Totale € 1.800.000,00

Durata 20 anni

I602 - Senago (MI) - TERRENI - Unità negoziale 1 - Immobile 1

Foglio 24 Particella 233

T - Terreno, consistenza 24 are 92 centiare

Annotazione - restrizione di beni

Contro: Codice fiscale:

A favore: - -

Relativamente a unità negoziale n. 1

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 163 del 07/01/2013

05/02/2014 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni, atto notaio Paola Cianci - Saronno (VA), repertorio n. 30162/21829

11/02/2014 - trascritto a Milano 2 ai nn. 1644/10680

I602 - Senago (MI) - FABBRICATI - Unità negoziale 1 - Immobile 33

Foglio 24 Particella 276 Subalterno 43

C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 4 mq - Via Londra snc - Piano S1

**Ipoteca giudiziale**

Contro: - Codice fiscale:

A favore: ,I - , - CF:

Per il diritto di: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

29/12/2014 - decreto ingiuntivo, atto giudiziario - Tribunale di Monza, repertorio n. 15989/9552

27/02/2015 - trascritto a Milano 2 ai nn. 2635/17149

Interessi - Spese - Totale € 80.000,00

I602 - Senago (MI) - FABBRICATI - Unità negoziale 1 - Immobile 8

Foglio 24 Particella 276 Subalterno 43

C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 4 mq

Annotazione nn. 9866/60248 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) - non riguarda il sub. 43



### Ipoteca giudiziale

Contro: \_\_\_\_\_ - Codice fiscale: \_\_\_\_\_

A favore: \_\_\_\_\_ - Codice fiscale \_\_\_\_\_

Per il diritto di: PROPRIETA' \_\_\_\_\_ Per la quota di 1/1

07/07/2020 - atto giudiziario, Tribunale di Milano - sentenza di condanna, repertorio n. 3964/2020

21/05/2021 - trascritto a Milano 2 ai nn. 12653/72227

Capitale € 7.511,74 Interessi € 6.488,26 Spese € 6.000,00 Totale € 20.000,00

I602 - Senago (MI) - FABBRICATI - Unità negoziale 1 - Immobile 4

Foglio 24 Particella 276 Subalterno 43

C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 4 mq

### 5.2.3 Pignoramenti

#### Pignoramento

Contro: \_\_\_\_\_ - Codice fiscale: \_\_\_\_\_

A favore: \_\_\_\_\_ (MI) - Codice fiscale \_\_\_\_\_

Per il diritto di: PROPRIETA' \_\_\_\_\_ Per la quota di 1/1

09/02/2022 - atto esecutivo Tribunale di Milano, repertorio n. 3137

22/03/2022 - trascritto a Milano 2 ai nn. 25679/38033

I602 - Senago (MI) - FABBRICATI - Unità negoziale 1 - Immobile 3

Foglio 24 Particella 276 Subalterno 43

C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 4 mq - Via Londra snc - Piano S1

**Allegato 7: ispezioni ipotecarie**

## 6. ALTRE INFORMAZIONI

### 6.1 Informazioni condominiali

L'amministrazione del condominio Residenza Geosol ha inviato le seguenti informazioni:

Spese annue di gestione	---
Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	---
Spese straordinarie già deliberate/quota	Vedi nota
Interventi straordinari non ancora deliberati	Vedi nota
Cause in corso	-
Problematiche strutturali, impiantistiche	Vedi nota
Particolari vincoli/dotazioni condominiali	come da Convenzione
Regolamento condominio	Si
Millesimi di proprietà	---
Millesimi di gestione	---
Millesimi ascensore	---

Si precisa che:

- l'impianto fotovoltaico e la relativa struttura portante non sono beni comuni.
- Il corsello boxes e la rampa distinti al mappale 276 subalterno 1, saranno oggetto di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del confinante mappale 234 (sottosuolo), attualmente di proprietà del Comune di Senago.
- Le unità immobiliari al piano terzo attualmente individuate come depositi ai subalterni 41 e 42 del mappale 276 - foglio 24, saranno recuperate ai fini abitativi dalla società



o aventi causa, a propria cura e spese, come attualmente previsto dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12. Resta altresì inteso che l'intervento di recupero del sottotetto non costituisca innovazione e che, pertanto, non necessiterà l'assenso del condominio ai sensi dell'articolo 1120 del Codice Civile.

- Nota** L'impianto fotovoltaico condominiale non è in funzione. Il condominio sta portando avanti lo studio di fattibilità per l'eventuale sostituzione dei pannelli e degli inverter. Al momento non vi sono delibere assembleari in relazione all'esecuzione dell'intervento. Per la sola sostituzione degli inverter è stato indicato un preventivo di € 18.000,00 + iva.
- Il condominio sta provvedendo alla sostituzione delle funi di trazione dell'impianto ascensore scala lato ovest: importo delle opere pari ad € 5.900,00 + iva da suddividere tra tutti i condomini. Il pagamento avverrà in due esercizi ordinari e al momento i condomini hanno stanziato il fondo per far fronte alla quota lavori che ammonterebbe complessivamente ad € 1.766,96.

**Nota:** la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### **Allegato 8: informazioni condominiali**

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

### **7.1 Pratiche edilizie**

#### **Pratiche edilizie richieste presso la Procura della Repubblica Tribunale di Milano e Polizia Locale Senago**

##### **Atti di fabbrica**

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967.

L'intervento edilizio è stato proposto in attuazione del p.i.i "Senaghino – De Gasperi" il Programma Integrato di Intervento è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 19/07/2007 ed approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 29/01/2008.

La relativa convenzione venne stipulata in data 20/04/2009 a rogito del notaio Paolo Carbone di Cesano Maderno (n. 83689 di rep.: n. 22522 di racc.).

In data 06/07/2009 viene presentata al n. di prot. 20113 la domanda di autorizzazione paesaggistica; nella domanda si fa riferimento al mappale 156 del foglio 24, che è quello originario, che poi ha generato il mappale 233 (di proprietà della e il mappale 234 ceduto al Comune di Senago, contestualmente alla stipula della convenzione del 29/04/2009.

La Commissione Paesaggio in data 21/07/2009 (verbale n. 9), esprime parere favorevole con condizioni (vengono rimandate a una futura valutazione le opere che riguardano il possibile recupero ai fini abitativi del sottotetto, in particolare le altezze del piano, i materiali di rivestimento dei volumi sottotetto, la struttura a sostegno della volta fotovoltaica).

A seguito delle integrazioni richieste dalla Commissione Paesaggio e prodotte dalla viene rilasciata l'Autorizzazione paesaggistica in data 24/11/2009 n. 182/2009 prot. 0033369.

Successivamente, in data 04/03/2014 la Commissione Paesaggio ha espresso parere favorevole relativamente alla pratica n. 2014/00025/PAE di accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio realizzato.



Il complesso residenziale è stato realizzato in forza della Denuncia di inizio attività presentata al Comune di Senago in data 31/05/2010 n. 2010/0090/DIA n. 14395 di protocollo (nuova costruzione), successivamente integrata con documentazione in data 30/07/2010 e prorogata in data 11/09/2013, nonché in forza di Denuncia di inizio attività in variante non essenziale presentata al medesimo Comune in data 3/12/2013 n. 2010/0090/DIA/VAR prot. 26132, infine pratica n. 2010/00090/DIA/VAR del 17/09/2014 n. 19478 (ampliamento bonus volumetrico).

In data 18/12/2013 è stata inoltrata "dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale", contestualmente è stata presentata richiesta di agibilità parziale (per i soli subalterni 46, 47, 48, 31, 30, 51, 35, 34, 53, 54, 55, 38 e 37) n. 2013/00343/AGI; successivamente è stata presentata richiesta di agibilità parziale (relativa al sub. 701) n. 2014/00296/AGI per la quale in data 27/11/2014 è stato espresso diniego dal Comune di Senago.

Osservazioni relative al lotto 2 (sub. 28 posti auto non completati e non oggetto di vendita):

In data 30/06/2010 al prot. 16884 veniva emessa dal Comune di Senago Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato originario dei luoghi, relativamente alle opere edilizie realizzate sul terreno già ceduto al Comune di Senago (muri in cemento armato realizzati nel sottosuolo), individuato al mappale 234 del foglio 24.

La I ha presentato ricorso al TAR per la Lombardia, n. rg 2415 del 2010 contro il Comune di Senago per l'annullamento della suddetta ordinanza e di altre note comunali, nonché per l'accertamento delle infrazioni comunali agli obblighi previsti dalla convenzione che accede al p.i.i. "Senaghino - De Gasperi".

Con sentenza n. 990/12 reg. prov. coll. n. 02415/2010 reg. ric., il TAR per la Lombardia ha ritenuto i motivi di ricorso in alcuni casi privi di fondamento, in altri inammissibili, le domande di annullamento sono state ritenute infondate e sono state respinte. Per le medesime ragioni, sono state ritenute infondate le domande di accertamento degli obblighi convenzionali.

In data 03/12/2013 con prot. 26132 del 04/12/2013 era stata presentata dalla la pratica edilizia n. 2010/0090/DIA VAR per opere previste sull'area di via Londra snc, identificata catastalmente al foglio 24 mappale 233 (oggi mappale 276). Nella suddetta pratica si prevedeva tra l'altro la demolizione delle strutture contestate, realizzate abusivamente sul mappale 234 (già ceduto al Comune di Senago), consistenti in muri di cemento armato al piano interrato.

Le opere non sono state demolite, anzi durante i sopralluoghi avvenuti in data 22/10/2015 e 5/11/2015 i tecnici comunali e gli agenti della Polizia Locale, rilevavano al piano interrato dell'edificio sul mappale 234, la presenza di strutture di nuova costruzione (pilastri, travi, soletta prefabbricata e muri in cemento armato) a delimitare un volume abusivo di circa 42 metri x 5,45 per 2,50 di altezza.

Contestualmente, il Comune di Senago ingiungeva alla di provvedere alla demolizione delle suddette opere e alla rimessa in pristino dei luoghi (ordinanza di demolizione n. 6/2016 del 05/02/2016).

Ad oggi le opere abusive non sono state demolite, il volume abusivo è stato accatastato ed è identificato al foglio 24, mappale 276, sub. 28, destinazione funzionale: "posti auto".

Nel 2019 la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Milano ha aperto un procedimento penale RG n. 16836/19 e sono state svolte indagini riguardo all'art.10 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 (opere edilizie realizzate senza concessione).

Il procedimento è stato archiviato in data 21/07/2021 per prescrizione dei termini.

**Modifiche successive:** Nessuna

**Agibilità:** NO - non è stata presentata istanza di agibilità.

**Note:** L'Ufficio Tecnico comunale non ha fornito informazioni e nemmeno documenti.

**Allegato 9: pratiche edilizie**



## 7.2 Conformità edilizia

---

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 01/08/2023 risulta **conforme** al progetto edilizio autorizzato.

**Opere edilizie ripristino stato dei luoghi:** ---

**Oblazione da versare al Comune:** ---

**Pratiche edilizie:** ---

## 7.3 Conformità catastale

---

Lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 01/08/2023 risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 05/11/2013.

**Aggiornamento catastale:** ---

## 7.4 Situazione urbanistica

---

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Senago - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TUC tessuto urbano consolidato - PA in itinere - aree di concentrazione volumetrica
- Classi di sensibilità paesaggistica (Art. 64 NTA): classe III media
- fattibilità geologica: classe 2b - fattibilità con modeste limitazioni

### Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

# 8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

## 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

---

**Misura delle superfici:** S.E.L.

**Modalità di rilievo della consistenza delle superfici:** rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: 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 pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

*Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:*

**- dell'area dell'edificio (superfici principali)** la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

*Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:*





- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

- **Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;
- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;
- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità),  $H > m$  1,80, 80%;
- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità),  $m$  1,50 <  $H$  < 1,80, 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;
- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

## 8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Cantina	4,00	0,25	1,00
<b>Totale</b>			<b>1,00</b>

## 9. STIMA DEI BENI

### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- valori immobiliari (compravendite) dichiarati ultimi 24 mesi (OMI - Agenzia delle Entrate).

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze



tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (caratteristiche e livello di manutenzione in data: 01/08/2023).

## 9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
  - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022;
  - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2021 - aprile 2023)
  - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2022.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

### **OFFERTE DI VENDITA** pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione agosto 2023

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Senago, via XXV Aprile snc ASTA	cantina, PT	5,00	€ 1.056,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato delle offerte di vendita sono compresi:

- "cantine": da € 1.056,00 (base asta)

### **PREZZI MEDI dei listini immobiliari e delle vendite dichiarate**

pertinenti lo specifico segmento di mercato

- Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia settore Nord" - 2° semestre 2022: Senago/periferia:  
- "appartamenti nuovi - classe A, B" da € 1.850,00 a € 2.080,00
- Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2022 - Senago - Fascia/Zona: periferia - codice zona: D1 - tipologia prevalente: abitazioni civili  
- "abitazioni civili - ottimo" da €/m<sup>2</sup> 1.700 a €/m<sup>2</sup> 2.300
- Fonte di informazione: a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: gennaio 2021 - aprile 2023)  
Senago, via Londra 36 - segmento immobiliare entro 500 m:  
I risultati della ricerca non hanno evidenziato atti relativi alla categoria C/2(cantine).

## 9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: piccola

Esperto nominato: Arch. Alessandra Cavallo



Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: periferica

Accessibilità trasporti: scarsa

Regime del suolo: area libera

Livello di manutenzione: buono

Nella destinazione d'uso attuale, nel segmento immobiliare di riferimento può essere considerato per la piena proprietà di una cantina con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, un prezzo medio unitario di mercato pari a circa **€ 2.000,00**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m²)	valore di mercato intero (1/1)
Cantina	C/2	1,00	€ 2.000,00

#### 9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

##### Lotto 3

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 2.000,00**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 100,00

Spese condominiali ultimo biennio ---

Spese regolarizzazione edilizia, catastale ---

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 1.900,00

##### Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 1.900,00  
(proprietà 1/1)

## 10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

---

## 11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Non è possibile il frazionamento.

*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 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 l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.



L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

		Con osservanza
Data del sopralluogo:	21/10/2022	L'esperto nominato
	01/08/2023	Arch. Alessandra Cavallo
Data della valutazione:	13/08/2023	
Data della relazione:	26/09/2023	



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti costituite.

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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.

## 12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visura storica
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - certificati di conformità
4. Allegato 4 - certificati collaudo statico
5. Allegato 5 - ricerca locazioni AE
6. Allegato 6 - visura camerale
7. Allegato 7 - ispezioni ipotecarie
8. Allegato 8 - informazioni condominiali
9. Allegato 9 - pratiche edilizie
10. Allegato 10 - fotografie

