

## TRIBUNALE DI MILANO

### SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**ESECUZIONE FORZATA**

**PENELOPE SPV SRL**

Contro

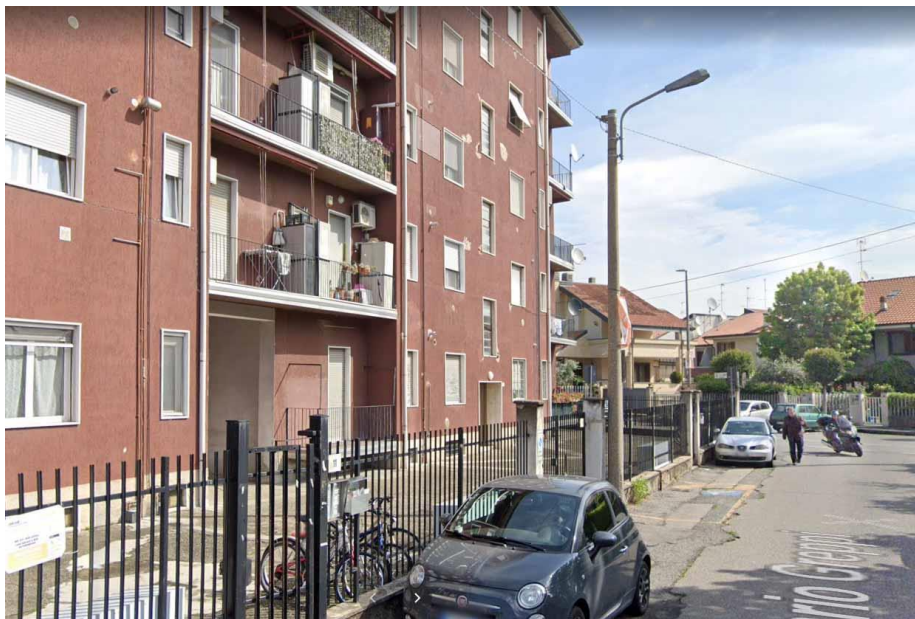


N. Gen. Rep. **519/2019**

GIUDICE: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Dott. Antonio Lampugnani**

**ELABORATO PERITALE**



**Tecnico Incaricato: dr. arch. Emilio M. Broglia**

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Milano n.° 2065

Iscritto all'albo del Tribunale di Milano al n.° 8961

C.F. BRGMMR45H26F205U - P. IVA 01845400157

Con studio in Milano – via F. Londonio 26

Tel/fax 02317056 - Mobile 3386107810

e-mail: [milo45@iol.it](mailto:milo45@iol.it)

PEC: [emilio.brogia@pct.pecopen.it](mailto:emilio.brogia@pct.pecopen.it)

Giudice: Dott.ssa Flaviana Boniolo

Custode: Dott. Antonio Lampugnani

Perito: dr. arch. Emilio Broglia

Pagina 1 di 11



Dati catastali: Comune di **SENAGO** fg. **15**, part. **143**, sub. **705/717**.

Quota di proprietà: **1000/1000**. Stato di occupazione del bene: **libero**.

Valore complessivo dell'immobile: **€ 80.794,00**.

Valore attuale al netto di ogni decurtazione della porzione pignorata: **€ 75.497,63**

**Arrotondamento € 75.500,00**

Eventuali impedimenti alla vendita: **nessuno**.

INDICE:

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria	pag. 4
3. Stato di possesso	pag. 4
4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno	pag. 5
5. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati	pag. 5
6. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	pag. 5
7. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 5
8. Attuali e precedenti proprietari	pag. 6
9. Pratiche edilizie	pag. 6
10. Descrizione del bene	pag. 7
11. Valutazione complessiva del bene	pag. 8
12. Adeguamenti e correzioni di stima	pag. 10
13. Elenco allegati alla relazione di stima (n. 15 allegati)	pag. 11



**Lotto UNICO**  
**Bene immobile sito in : Senago (Mi)**  
**Via M. Greppi 13**

**1. Individuazione dei beni immobili oggetto della vendita**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Via Mario Greppi Piano Primo, civico 13.

Beni immobili composti da: ingresso, cucina, bagno, camera e balcone, con annesso vano sottotetto

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un fabbricato elevato a 5 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale, edificato negli anni 60/70. Lo stesso si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione

Superfici:

abitazione mq. 54,35;

solaio non collegato: mq. 9,40;

balcone collegato sino a mq. 25: mq. 3,35;

**Identificazione catastale:**

**intestazione:**

**1.1. [REDACTED], C.F. [REDACTED], 1000/1000**

**descrizione:**

NCEU foglio **15**, particella **143**, subalterno **705**, cat. **A/3**, classe **2**, consistenza **mq. 52**, rendita **€ 142,03**, e foglio **15**, particella **143**, subalterno **717**, cat. **C/2**, classe **1**, consistenza **mq. 9**, rendita **€ 9,92**,

**Variazioni dell'unità immobiliare: dal 21/12/2014**

- **variazione del classamento**

**dal 17/06/1968**

- **variazione toponomastica per il sub 705, e per unita afferenti edificate in sopraelevazione per creazione del sub 717**

**Variazioni dell'intestazione: dal 17/07/1998**

- **COLLESI MIRIAM, C.F. CLLMRM76P67C566H, 1/1,**

Giudice: Dott.ssa Flaviana Boniolo  
Custode: Dott. Antonio Lampugnani  
Perito: dr. arch. Emilio Broglia  
Pagina 3 di 11



- **ZAGO MASSIMILIANO, C.F. ZGAMSM71T18D286T, 1/1**

dal 17/06/1998

- **BALLABIO MARIA CARLA, C.F. BLLMCR50R66F205K, 1/1**

Coerenze in blocco unico da nord/est in senso orario:

appartamento: ente comune, ente comune, scala comune, a. u. i.; sottotetto: a. u. i.,  
corridoio comune, a. u. i., ente comune .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona:	zona semicentrale prevalentemente a carattere residenziale;
caratteristiche zone limitrofe:	come sopra;
servizi offerti dalla zona:	buona presenza di istituti di istruzione per l'infanzia e primaria, secondaria di primo grado; presenza di negozi di vicinato e grande distribuzione;
collegamenti pubblici (km):	linee di superficie extraurbane, vicinanza tangenziali e strade di scorrimento veloce.

## 3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il bene immobiliare risulta: **occupato da presunto nipote (rifiuta di fornire le generalità) ma senza alcun contratto di locazione, registrato o meno**

Si precisa che dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente ai beni immobili oggetto di stima risultano registrati ii seguenti contratti di locazione:

- **nessuno**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno **19/04/2019** è stato seguito il seguente criterio:

- periodo di indagine dal **19/04/1999** al **19/04/2019**
- proprietari nel periodo di indagine:

dal **02/07/2003**:

a. [REDACTED];

dal **17/07/1998**:

a. **COLLESEI MIRIAM**

b. **ZAGO MASSIMILIANO;**

Giudice: Dott.ssa Flaviana Boniolo  
Custode: Dott. Antonio Lampugnani  
Perito: dr. arch. Emilio Broglia  
Pagina 4 di 11



**4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna**

**4.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna,**

**4.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuna**

**4.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna**

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

**5.1 Iscrizioni:**

- ISCRIZIONE del 17/07/2003- Registro Particolare 22827 Registro Generale 109314 Pubblico Ufficiale MORSELLO SALVO Repertorio 44344 del 02/07/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**5.2 Pignoramenti:**

**Pignoramento:** TRASCRIZIONE del 19/04/2019- Registro Particolare 33370 Registro Generale 50992 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 7402 del 06/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Riferito limitatamente a: CORPO UNICO

**5.3 Altre formalità:**

- TRASCRIZIONE del 17/07/2003- Registro Particolare 65543 Registro Generale 109313 Pubblico Ufficiale MORSELLO SALVO Repertorio 44343 del 02/07/2003; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**5.4 Altre limitazioni d'uso:**

Allo stato attuale l'immobile risulta: **OCCUPATO SENZA TITOLO DA PRESUNTO NIPOTE CHE SI È RIFIUTATO DI DARE GENERALITÀ.**

**6 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**6.1 Conformità urbanistico-edilizia: L'IMMOBILE RISULTA EDIFICATO ANTE 1967**

Si rimanda in ogni caso alle più dettagliate precisazioni di cui al successivo **paragrafo 9**

**6.2 Conformità catastale: L'UNITÀ RISULTA CONFORME**

**7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Giudice: Dott.ssa Flaviana Boniolo  
Custode: Dott. Antonio Lampugnani  
Perito: dr. arch. Emilio Broglia  
Pagina 5 di 11



Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2019/2020	€ 378,31
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/2021	€ 797,28
Spese condominiali non scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.256,67
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 124,50
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
<b>Totale dovuto spese condominiali:</b>	<b>€ 1.381,17</b>
Cause in corso:	€ 0,00
Atti ablativi:	€ 0,00
Altro:	€ 0,00
<b>Totale dovuto:</b>	<b>€ 1.381,17</b>

## 8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 8.1 Attuali proprietari:

dal **02/07/2020**

a) [REDACTED]

Riferito limitatamente a **corpo unico**

### 8.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

dal **17/07/1998**

a) **COLLESEI MIRIAM;**

b) **ZAGO MASSIMILIANO**

## 9 PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Senago, e la presa visione del fascicolo edilizio relativo all'unità di stima sono documentati dagli allegati al presente elaborato.

### 9.1 Agli atti del Comune di SENAGO risultano:

#### 9.1.1 nessun titolo abilitativo

**CONSIDERAZIONI: si dà atto che comunque il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1967**

Giudice: Dott.ssa Flaviana Boniolo  
Custode: Dott. Antonio Lampugnani  
Perito: dr. arch. Emilio Broglia  
Pagina 6 di 11



## 9.2 Previsioni urbanistiche:

### 9.2.1 nel PGT vigente in Comune di Senago l'immobile è compreso in zona "TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - ZONA DI ANTICA FORMAZIONE"

## 10 DESCRIZIONE DEL BENE:

### Caratteristiche costruttive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale: presumibilmente c. a.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: laterocemento Condizione: discreta
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: doppio tavolato in mattoni forati Condizioni: discreta
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: presumibilmente in laterocemento con manto di copertura in coppi
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno Condizioni: mediocri
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno con vetro semplice Condizioni: mediocri Protezioni esterne: avvolgibili in legno.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco civile Lo stato dei plafoni è discreto
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: tavolati in forati intonacati Lo stato di conservazione delle pareti è discreta
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: intonaco a civile
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Ubicazione: monocottura
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallico
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: centralizzato; Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata



<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Fognatura: allacciamento alla rete comunale. Condizioni: funzionante
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: sotto traccia
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello, apparecchi sanitari, impiantpo condominiale; Condizioni : discrfete Certificazione: non verificata
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: caldaia autonoma Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Scala condominiale (componente edilizia):</i>	Tipologia: a rampe parallele Rivestimento: pietra naturale Condizioni: discrete
Certificazione energetica:	CLASSE ENERGETICA: <b>NON PRESENTE</b>
Ascensore(impianto)	non presente Condizione: Certificazioni:
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: Certificazione
<i>Barriere architettoniche</i>	presenti
<i>Eventuale costo per eliminazione delle stesse</i>	€ 20.000,00 ca.

## **Accessori: Cantina, Solaio, Ripostigli, Locale di sgombero**

### **Caratteristiche costruttive:**

<i>Pavimenti : (componente edilizia)</i>	battuto di cemento
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	intonaco.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallici Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallici Condizioni: discrete

## **11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **11.1 Criterio di stima**

Giudice: Dott.ssa Flaviana Boniolo  
Custode: Dott. Antonio Lampugnani  
Perito: dr. arch. Emilio Broglia  
Pagina 8 di 11





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.

Tale valore verrà quantificato applicando un prezzo medio tra le quotazioni di mercato per fabbricati consimili e le quotazioni ricavate dall'Agenzia delle entrate.

La superficie commerciale è così quantificata: (D.P.R. 23/03/1998 n. 138): gruppo R: superficie dei locali aventi funzione principale: commerciali e reali coincidono; cantina/solaio: comunicanti 50% di quelli reali; non comunicanti 25%; balcone comunicante direttamente 30% sino a mq. 25 e per la quota eccedente 10%; non comunicanti direttamente 15% sino a mq. 25 e per la quota 5%; vani accessori gruppo R/4 50%; area scoperta di pertinenza esclusiva: 10% sino a superficie principale, 2% la quota eccedente; per R/2 come sopra solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale.

## 11.2 Fonti di informazione

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate – 2020 1° semestre

## 11.3 Valutazione beni immobiliari

### Valore di mercato con comparazione di unità immobiliari similari in zone analoghe:

destinazione	Superficie reale	% <sup>(1)</sup>	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. <sup>(2)</sup>	Valore
<b>abitazione</b>	mq. 54,35	100%	mq. 54,35	<b>€ 2.000,00</b>	<b>70%</b>	€ 76.090,00
Cantine/solai non collegate	mq. 9,40	25%	mq. 2,35	€ 2.000,00	70%	€ 3.290,00
Balconi comunicanti sino a mq. 25	mq. 3,35	30%	mq. 1,01	€ 2.000,00	70%	€ 1.414,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 80.794,00</b>

### Valore medio dedotto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio

destinazione	Superficie reale	% <sup>(1)</sup>	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. <sup>(2)</sup>	Valore
--------------	------------------	------------------	-----------------	-------	-----------------------	--------

Giudice: Dott.ssa Flaviana Boniolo  
 Custode: Dott. Antonio Lampugnani  
 Perito: dr. arch. Emilio Broglia  
 Pagina 9 di 11



<b>abitazione</b>	mq. 54,35	100%	mq. 54,35	<b>€ 2.000,00</b>	70%	€ 76.090,00
Cantine/solai non collegati	mq. 9,40	25%	mq. 2,35	€ 2.000,00	70%	€ 3.290,00
Balconi comunicanti sino a mq. 25	mq. 3,35	30%	mq. 1,01	€ 2.000,00	70%	€ 1.414,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 80.794,00</b>

Valore medio                      **€ 80.794,00** +                      **€ 80.794,00** / 2                      = **€ 80.794,00**

## 12 Adeguamenti e correzioni della stima

Eventuale riduzione del 30% per beni immobili occupati 0%	<b>€ 80.794,00</b>
Quota sottoposta a pignoramento: <b>1000/1000</b>	<b>€ 80.794,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 76.754,30</b>
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia-urbanistica	
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	
Spese condominiali insolute	<b>€ 1.256,67</b>
Varie ed eventuali:	

## Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova	<b>€ 75.497,63</b>
---	--------------------

Con osservanza

Milano, mercoledì 3 marzo 2021

il Perito incaricato  
dr. arch. Emilio M. Broglia

Giudice: Dott.ssa Flaviana Boniolo  
Custode: Dott. Antonio Lampugnani  
Perito: dr. arch. Emilio Broglia  
Pagina 10 di 11



**ELENCO ALLEGATI**

1. Allegato A1: ispezione ipotecaria
2. Allegato B1: descrizione catastale del bene
3. Allegato B2: planimetrie
4. Allegato B3: visura catastale
5. Allegato C: fotografie
6. Allegato D: documento anagrafe Comune di Senago
7. Allegato E1: verbale di visita
8. Allegato E2: atto di provenienza
9. Allegato E3: certificazioni e attestato di prestazione energetica (vedi Dgr 17 luglio 2015)
10. Allegato E4: esito agenzia delle entrate
11. Allegato E5: banca dati quotazioni immobiliari
12. Allegato E6: accesso atti urbanistici
13. Allegato E7: verifica urbanistica
14. Allegato E8: regolamento condominiale
15. Allegato E9: invio CTU alle parti

