

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **2181/2014**

Giudice delle
esecuzione:

Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 002

Esperto alla stima: Arch. **Paola Barbara Maldari**

Codice fiscale: MLDPBR64T64B180W

Partita IVA: 12706190159

studio in: via Michelangelo Buonarroti 9 - 20145 Milano

mob.: 347.6917602

e-mail: paolabarbaramaldari@gmail.com

Indice degli argomenti trattati:

1. Identificazione degli immobili oggetto di vendita
 2. Descrizione sommaria
 3. Stato di possesso
 4. Vincoli ed oneri giuridici
5. Altre informazioni per l'acquirente
 6. Attuali e precedenti proprietari
 7. Pratiche edilizie
8. Valutazione complessiva del lotto



DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

UBICAZIONE: via Nazario Sauro n. 20, Senago (Mi)

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

-) piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione unifamiliare costituita da appartamento al piano primo e secondo (corpo A) sito all'interno di un fabbricato comprendente altro appartamento al piano terreno e avente con quest'ultimo accesso in comune dal cortile condiviso.

Identificati in catasto fabbricati Comune di Senago:

-) indirizzo: via Nazario Sauro 20, piano 1-2, foglio 6, particella 282, subalterno 702, categoria A7, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 147 mq., rendita € 511,29

Coerenze in contorno dell'appartamento: da 3 lati cortile comune, ad ovest cortile comune ed autorimessa di cui al sub 703

Totale superficie lorda commerciale dell'abitazione: mq.139,00 (calcolo effettuato su scheda catastale depositata al N.C.E.U.).

OCCUPATI DA: [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile, nonché odierno debitore esecutato e dalla sua famiglia. Come da comunicazione aggiornata della Agenzia delle Entrate (cfr. allegato 7 e allegato 7 bis) non risultano contratti di affitto regolarmente registrati riguardanti l'immobile in Senago, dante causa l'odierno debitore esecutato.

NOTE RELATIVE ALLA VENDITA: si fa presente che il cortile-giardino circostante la casa è in comune con l'abitazione al piano terreno appartenente ad altra proprietà [REDACTED]

VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Valore della quota dell'intero immobile: € 278.000,00

Valore dell'immobile pignorato al netto delle decurtazioni (cfr. pg.10):

€ 278,000 - € 48.900,00 = **euro 229.100,00**

Valore dell'immobile pignorato nel caso dell'esistenza di contratti di affitto

euro 229.100 x 0,75 (coefficiente relativo ad immobili locati con canone libero e durata 4+4) = **euro 171.825,00**

Per concludere euro 229.100,00 Valore dell'immobile pignorato al netto delle decurtazioni e libero da contratti di affitto - Valore a base d'asta



Beni in **Senago (Milano)**
via Nazario Sauro n. 20

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Piena proprietà pari ad 1/1 di abitazione in villino [A7] sito in Senago (Milano),
via Nazario Sauro n. 20 ubicata al piano primo e secondo (piano sottotetto)**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ (1/1) indirizzo via Nazario Sauro 20, piano 1-2, foglio 6, particella 282, subalterno 702, categoria A7, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 147 mq., rendita € 511,29

Coerenze in contorno da nord: da 3 lati cortile comune, ad ovest cortile comune ed autorimessa di cui al sub 703

Irregolarità riscontrate:

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare non corrisponde alla planimetria catastale presente in atti: al piano primo la destinazione d'uso dei locali risulta difforme dalla planimetria catastale; in particolare lo spazio individuato sulla planimetria catastale come "cucina" ospita in realtà una zona pranzo mentre la cucina è ubicata nel locale individuato come "camera". Il sottotetto al piano secondo è suddiviso in locali atti a consentire la "permanenza di persone" (al suo interno sono presenti, infatti, due camere da letto ed un bagno completo di lavabo, doccia, wc e bidet) anche se il sottotetto medesimo non possiede l'altezza media ponderale prescritta per i locali abitabili.

NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione unifamiliare al piano primo e secondo (piano sottotetto) avente accesso dalla via Nazario Sauro n. 20 attraverso un cortile-giardino e una scala di ingresso in comune con altra proprietà al piano terreno dello stesso edificio. L'abitazione, superato l'ingresso comune, è munita di scala di accesso al piano di proprietà esclusiva.

Caratteristiche zona: zona residenziale di completamento estensiva con caratteri di irregolarità distributiva

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali



Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Groane (6 km. In auto), Parco Villa Sioli (6 min. a piedi), Parco Villa Monzini (4 min. in auto)

Attrazioni storiche: Villa Odescalchi (10 km.)

Principali collegamenti pubblici: Senago non si trova su nessuna linea diretta né delle FS né delle Ferrovie Nord Milano.

Da Milano Centrale (da cui Senago dista 15-20 km. in auto) è possibile prendere l'autobus ATM linea 620 che parte da via Sammartini. Da Milano Porta Garibaldi è possibile prendere il Passante Ferroviario linea per Saronno, scendere a Garbagnate Milanese e prendere l'autobus GTM H306 per Palazzolo Milanese.

Sulla linea Milano Cadorna-Saronno delle Ferrovie Nord Milano è possibile scendere a Garbagnate Milanese e prendere l'autobus GTM H306 direzione Palazzolo Milanese. Se invece si utilizza la linea Milano Cadorna-Canzo, si può scendere a Palazzolo Milanese e prendere l'autobus GTM H306 direzione Garbagnate Milanese. In auto le uscite autostradali consigliate sono: autostrada dei Laghi: Fiera oppure tangenziale Ovest: Rho Fiera.

Servizi offerti dalla zona: scuola materna, scuola elementare, scuola media, scuola superiore.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A7] sito in Senago (Milano),

Occupato da: [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile, nonché odierno debitore esecutato. Non risultano contratti di affitto regolarmente registrati dante causa l'odierno debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.1.1 Iscrizioni:

0.Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED], derivante da mutuo di euro 150.000,00 per una garanzia ipotecaria di € 300.000,00 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 20/11/2002 ai nn. RG 146095 RP 33569;

1.Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo per debito di € 77.996,02 per una garanzia ipotecaria di € 110.000,00, iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/12/2013 ai nn. RG 114650 RP 20137;

2.Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo per debito di € 366.876,46 più interessi e spese di procedura, iscritto/trascritto a Milano 2 in data 11/04/2014 ai nn. RG 32207 RP 5006;

3.Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo per debito di € 287.332,35 per una garanzia ipotecaria di € 322.434,21, Iscr./trascr. a Mi 2 in data 20/05/2014 ai nn. RG 44096 RP 7022;

4.Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo per debito di € 259.192,00 per una garanzia ipotecaria di



€ 260.000,00, iscritto/trascr. a Mi 2 in data 21/08/2014 ai nn. RG 78398 RP 13498;

5. Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo per debito di € 259.192,00 per una garanzia ipotecaria di € 260.000, iscritto/trascr. a Mi 2 in data 15/09/2014 ai nn. RG 81220 RP 13866;

6. Ipoteca giudiziale in rinnovazione (formalità di riferimento Iscrizione 33569 del 2002) derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

4.1.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED], iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/09/2014 ai nn. RG 84145 RP 57942;
- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a Milano 2 in data 30/09/2014 ai nn. RG 85544 RP 58801.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestato di prestazione energetica: assente

La scrivente ha acquisito notizia della **documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici** di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22.01.2008 n. 37.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **03/02/1961 fino al 28/05/1997** in forza di atto di compravendita per acquisto del terreno Notaio Guido Solaro Rep. N. 7016 Raccolta N. 2725 trascritto a Milano 2 in data 20/02/1961 ai nn. RG 8380/RP6779

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **28/05/1997 ad oggi** in forza di atto di compravendita Notaio Ermanno Casero di Milano Rep. N. 68489, Raccolta N. 10483, trascritto a Milano 2 in data 04/06/1997 ai nn. RG 39707/RP 29098 per la quota di 1/1 del sub 702 (in corpo A), al momento dell'acquisto identificato con il sub 701.

Dati precedenti relativi ai corpi: A



7. PRATICHE EDILIZIE**Edificio** sito in **Senago (Milano), via Nazario Sauro n. 20****Identificativo:** PERMESSO DI COSTRUIRE

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire n. 44 del 12 Aprile 1961

Note tipo pratica: Nullaosta del 12.04.1961

Per lavori: di nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Autorizzazione di abitabilità del 27 Luglio 1962

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Identificativo:** AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione edilizia del 20 Ottobre 1978

Per lavori: formazione nuovi parapetti balconi e ingresso

Oggetto: autorizzazione edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Edificio** sito in **Senago (Milano), via Nazario Sauro n. 20****Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA

Intestazione:

Tipo pratica: concessione edilizia dell'8 Aprile 1997 (domanda del 17.02.97 prot. 3865

Per lavori: sopralzo casa civile

Oggetto: concessione edilizia

Domanda di abitabilità del 6 Maggio 1999 prot. n. 10849

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Edificio** sito in **Senago (Milano), via Nazario Sauro n. 20****Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: denuncia di inizio attività n. 194 del 22 Settembre 1998

Per lavori: modifiche interne: demolizione e costruzione tavolati.

Oggetto: denuncia di inizio attività

Dichiarazione di conformità impianti termosanitari ed elettrici

Dati precedenti relativi ai corpi: A**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione unifamiliare [ctg. A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIFFORMITA' NELLA DESTINAZIONE D'USO AL PIANO SOTTOTETTO. Lo stato di fatto del piano sottotetto non è conforme alla destinazione d'uso prevista negli atti amministrativi e non corrisponde alla planimetria catastale presente in atti. Il sottotetto, che ha un'altezza interna non abitabile e non recuperabile ai fini abitativi, presenta una suddivisione interna regolarmente assentita nella divisione con tramezzi in 3 locali diversi (fatta salva l'aggiunta di due tramezzi interni alle camere) ma i rapporti aeroilluminanti non regolamentari denunciati agli atti amministrativi non corrispondono alle aperture finestrate di fatto esistenti ed i locali suddetti, costituiti da due camere da letto e relativi locali guardaroba più un bagno completo, sono utilizzati come locali "con permanenza di persone" (cfr. pianta del sottotetto di comparazione tra stato di fatto e planimetria catastale, in allegato n. 11).

Si evidenzia che gli interventi di cambio di destinazione d'uso effettuati potrebbero essere condonabili ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47/85 dimostrando che le ragioni del credito sull'immobile oggetto del pignoramento (formalità pregiudizievoli) siano anteriori all'ultima legge sul



condono (legge 24 Novembre 2003 n. 326).
 In tale eventualità. Il costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria + costi di costruzione, con riferimento ad una "superficie lorda pavimentale ad uso abitativo" del sottotetto di circa mq. 90,00 è individuato forfettariamente in circa euro 35.000,00 (+/- 15%). Adempimenti previsti: presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva all'asta giudiziaria dell'unità immobiliare.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione unifamiliare [ctg. A2]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione: **Abitazione unifamiliare [A2]** di cui al corpo **A**

Piena proprietà 1/1 di abitazione unifamiliare avente accesso dalla via Nazario Sauro n. 20 attraverso un cortile-giardino contenente una scala di ingresso (sul lato est del fabbricato) in comune con altra proprietà al piano terreno. L'abitazione, superato l'ingresso comune, è munita di scala di accesso al piano di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare è disposta su due piani ed è suddivisa come segue:
 al piano primo: soggiorno-pranzo "open space" con camino e comoda scala di accesso al piano sottotetto, cucina abitabile, disimpegno, bagno.
 al piano sottotetto: corridoio di disimpegno, camera da letto matrimoniale con locale guardaroba, camera da letto singola con locale guardaroba, bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Dato relativo ai corpi: A

Superficie complessiva dell'intero immobile di circa mq. 139,00 (superficie equivalente derivante dall'utilizzo di opportuni coefficienti correttivi).

È posto al piano Primo/Sottotetto.

Le opere edilizie relative al fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto della presente perizia, nella originaria consistenza, sono state iniziate anteriormente al 1° Settembre 1967.

L'unità immobiliare è accessibile dal civico n. 22 di via F. Turati ed ha un'altezza interna di 2,70 mt. al piano primo, mentre ha un'altezza media inferiore a 2,40 mt. (altezza media di 1,70 mt.) al piano sottotetto.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: cemento armato faccia a vista condizioni: ottime Gronda e scossaline in rame, manto in tegole portoghesi.
Balconi	materiale: a sbalzo in c.a. con parapetti in c.a. faccia a vista e/o con ringhiere metalliche, condizioni: ottime Riferito a intero edificio.
Fondazioni	tipologia: presumibilmente travi continue rovesce materiale: c.a. Riferito a intero edificio.
Solai	tipologia: in latero-cemento condizioni: buone. Riferito a intero edificio.
Strutture verticali	Pilastri e travi materiale: c.a. condizioni: buone muri perimetrali di tamponamento: in laterizio Riferito a intero edificio.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e pvc con doppio vetro condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime con avvolgibili in pvc
Pavim. Interna	materiale: ceramica monocottura di colore grigio formato 40x40 con battiscopa in legno (piano primo) – parquet di teak scuro (piano sottotetto) condizioni: ottime
Rivestimento	materiale: intonaco civile con pittura idrofugata per esterni di colore chiaro condizioni: ottime

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali abitativi al piano primo	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
Balconi	sup lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50
Sottotetto non abitabile (superficie sottotetto assentita con altezza media di 1,70 mt.)	sup lorda di pavimento	90,00	0,35	31,50
Cortile-giardino circostante la casa (quota di ½ di circa mq.180)	sup lorda di pavimento	90,00	0,10 per i primi 25 mq. 0,02 per i restanti 65 mq.	4,00
		294,00		139,00



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione unifamiliare (corpo A)	sup lorda di pavimento	294,00		139,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima****Valore di mercato o metodo comparativo**

Questo metodo stabilisce il valore di un immobile sulla base dei prezzi di compravendita o comunque di mercato di altri immobili analoghi per posizione, età e qualità. Esso consiste nel rilevare, mediante indagini condotte dall'Esperto presso agenzie immobiliari operanti in zona, avvalendosi anche di "autorevoli fonti" quali listini di camere di commercio o importanti operatori del mercato, un numero statisticamente significativo di prezzi di vendita di beni compravenduti di recente ed analoghi (per localizzazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche) ai beni oggetto di stima e nel calcolare la media di detti prezzi utilizzando un parametro rappresentativo (l'unità di superficie ovvero il metro quadrato commerciale). La scrivente, effettuate le opportune indagini di zona con preciso riferimento alla tipologia del bene oggetto di valutazione, valutate le caratteristiche specifiche del bene medesimo, tenuto anche conto dei prezzi medi di immobili residenziali nel Comune di Senago pubblicati dalle seguenti fonti: Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il Collegio Agenti di Affari in Mediazione della Provincia di Milano al 1° semestre 2023, Agenzia del Territorio di Milano al 2° semestre 2023 zona B1/centrale/centro, Osservatorio immobiliare Tecnocasa, **stima il più probabile valore di mercato dell'appartamento, riferito alla data attuale, in euro 2000,00 al mq**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Senago, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Milano 2, Ufficio tecnico di Senago, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Comune di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il Collegio Agenti di Affari in Mediazione della Provincia di Milano al 1° semestre 2023, Agenzia del Territorio di Milano al 2° semestre 2023, Osservatorio immobiliare Tecnocasa.

Parametri medi di zona per destinazione principale: € 2000,00/mq.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione unifamiliare	139,00		278.000,00	278.000,00
		139,00		278.000,00	278.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore della quota degli interi immobili: € 278.000,00



Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):
€ 13.900,00

Costo di un eventuale condono per sanare il cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto:
€ 35.000,00

**Valore dell'unità immobiliare pignorata al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 278.000,00 - € 48.900,00 = € 229.100,00**

Prezzo di vendita dell'unità immobiliare pignorata al netto delle decurtazioni nello stato di "occupato"
€ 171.825,00

**Prezzo di vendita dell'unità immobiliare pignorata al netto delle decurtazioni e e libera da contratti di affitto (prezzo a base d'asta):
€ 229.100,00**

Allegati:

- 1) copia dell'atto di provenienza del bene al debitore esecutato;
- 2) copia dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione;
- 3) visura ampliata storica per immobile al N.C.E.U.;
- 4) estratto di mappa catastale;
- 5) planimetria catastale dell' unità immobiliare pignorata;
- 6) visura ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR II di Milano 2;
- 7) comunicazione dell'Agenzia delle Entrate circa l'inesistenza di contratti di affitto dante causa l'odierno debitore esecutato;
- 8) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- 9) estratto di mappa del Comune di Senago con individuazione della zona in cui ricade l'immobile;
- 10) vista satellitare dell'edificio oggetto di pignoramento;
- 11) pianta del sottotetto di comparazione tra stato di fatto e planimetria catastale;
- 12) documentazione fotografica;
- 13) richiesta di liquidazione onorario.

Data generazione:
16-04-2024 10:00

L'Esperto alla stima

Arch. Paola Barbara Maldari

