

VALUTAZIONE Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1088/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Ciocca**

LOTTO UNICO: unità immobiliare **via C.B. Cavour, 123, Senago**

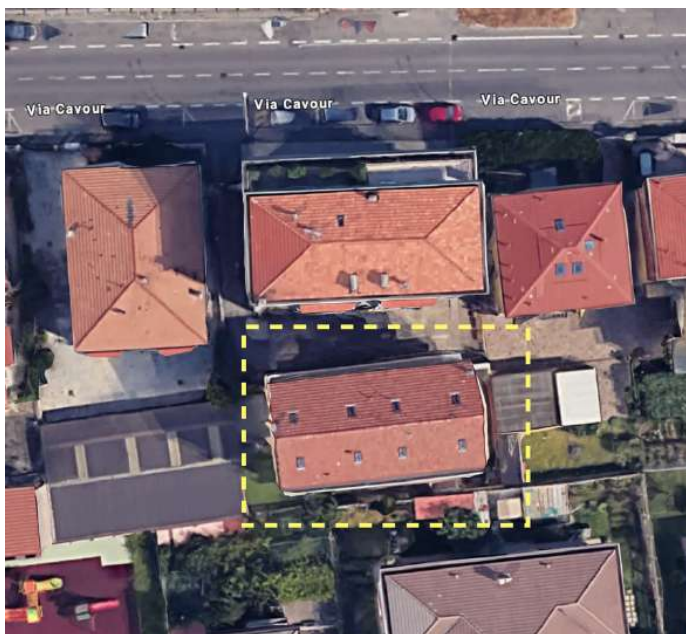
PROCEDENTE: [REDACTED]

INTERVENUTI: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**

ESECUTATI: [REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIALE: **avv. Portinaro**

RELAZIONE PERITALE



Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi **Codice fiscale:** BNCMNL62C13F205K
Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano **Telefono:** 347.8729579
Fax: 02-700550809 **Email:** ebianchiarch@gmail.com
Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali - Beni in via Cavour, 123 – Senago

UNITÀ NEGOZIALI DA NOTA DI TRASCIZIONE PIGNORAMENTO

UNITÀ NEGOZIALE 1 immobile n.1

Immobile 1:

Classamento:

Rendita: **Euro 170,43**

Rendita: Lire 330.000

Categoria **A/3**, Classe 2, Consistenza 3 vani

Foglio **9** Particella **96** Subalterno **1**

Indirizzo: **VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. 123** Piano **S1 - T**

Dati di superficie: totale: 47 m2 Totale escluse aree scoperte: **47 m2**

Stato occupativo

Immobile 1: **LIBERO** (giuridicamente)

Contratti di locazione in essere: no (**ALL.7**)

Comproprietari: no

VALUTAZIONE PERITALE BENI

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1

STIMA IMMOBILIARE :

€ 65.800,00

da libero con applicate decurtazioni di rito:

€ 59.600,00 **

da occupato:

€ 48.500,00

(cifre arrotondate * per difetto ** per eccesso)

**** arr. per eccesso**



UNITA' NEGOZIALE n.1 - Immobile n.1

Appartamento A/3

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Senago, via Camillo Benso conte di Cavour 123, all'interno del cortile/corte. si accede alla proprietà dal numero n°106 della via sebbene la toponomastica reciti n°50. Si percorre un vialetto interno al 106 e si arriva nel cortile del 123.

(da atto di provenienza): "in Comune di Senago, nel fabbricato "C" via Cavour nr. 106 (catastralmente via Cavour nr. 123), un appartamento (interno 2) posto al piano terra, composto da due locali e servizi con annessa cantina al piano sotterraneo"

(da rilievo CTU): Appartamento posto al piano terra della palazzina in via Cavour 123, con affaccio su cortile interno, composto da entrata, soggiorno/cucina antibagno e bagno camera da letto. Specifiche su distribuzione planimetrica esatta al punto **7.2** di questa relazione. NB l'accesso al condominio di Cavour, è da una servitù di passaggio dal numero civico di via Cavour, 106

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 cadauno, in DIRITTO DI PROPRIETA' degli immobili di cui all'unità negoziale n. 1 di proprietà

- [REDACTED]

nata in ROMANIA (EE) il 18/12/1976 Diritto di: Proprieta' per 1/2

- [REDACTED]

nato in ROMANIA (EE) il 29/06/1980 Diritto di: Proprieta' per 1/2

Eventuali comproprietari: (oltre agli elencati) **nessuno**

Identificati all'Ufficio Provinciale Milano Servizi Catastali come segue:

dall'impianto al 01/01/1992 Immobile attuale
Comune di **SENAGO** (I602) (MI) **Foglio 9 Particella 96 Subalterno 1**

Rendita: Lire 702

Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **3,0** vani Partita: **539**

dal 01/01/1992
Comune di SENAGO (I602) (MI)
Foglio 9 Particella 96 Subalterno 1

Rendita: Euro 170,43

Rendita: Lire 330.000

Categoria A/3c), Classe 2, Consistenza 3,0 vani Partita: 539



Dati derivanti da: Visura storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico del 04/09/25 n.ri: Pratica T249766/2025 (ALL. 2)

Controllo proprietà: situazione aggiornata Agenzia Territorio codice richiesta 23/04/2025 C00138252015

1.3. Descrizione e coerenze

Appartamento: dall'atto di provenienza come riportato sopra, descrizione:

Appartamento: descrizione CTU **accesso del 02/10/2025:**

Appartamento posto al piano terra della palazzina in via Cavour 123, con affaccio su cortile interno, composto da entrata, soggiorno/cucina antibagno e bagno camera da letto.

NB Ad un primo tentativo 22.09.2025 d'entrata non è stato possibile visitarlo per mancanza degli esecutati. Il secondo accesso, in presenza dell'avv. Giuliano (avv. Portinaro) e del fabbro, è stato possibile effettuare l'accesso sostituendo la serratura d'entrata.

coerenze (rilievo CTU): da nord in senso orario > altra proprietà, ballatoio e scale comuni, cortile interno, cortile comune

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

Osservazioni: all'accesso, avvenuto in presenza del custode, non erano presenti gli esecutati.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **Senago** zona est,

Fascia/zona: zona semicentrale del paese, tessuto storico

Destinazione: zona destinazione prettamente residenziale con pochi esercizi commerciali

Tipologia prevalente: abitazioni civili ed economiche, tipologia costruzioni fine 1900.

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

Servizi offerti dalla zona: non eccessivamente distante da esercizi commerciali a piedi

Principali collegamenti pubblici: Bus: 165, 566, Z114, Z130, Z150; Treno: S1, S3, S2, S4, R16.

alla rete stradale: SP44 + SP119

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 4 piani fuori terra (+ S), costruito tra il '56 e il '58.

struttura: " casa sarà eseguita in struttura mista cemento armato in mattoni forti spazio i muri di chiusura saranno i mattoni forati otto 12:24 di spessore centimetri 25 le divisioni



interne saranno in mattoni forati spessore una testa i rivestimenti esterni saranno eseguiti in Terranova spruzzato colorato." ()

facciate: al momento dell'accesso/sopralluogo, le facciate erano realizzate intonaco "terranova" presumibilmente dell'epoca della costruzione, in cattive condizioni di manutenzione

- **copertura:** orditura in travetti in legno (si presume orditura totale in legno) copertura in tegole marsigliesi (queste ultime dedotte da rilevazione Google maps)
- **accesso:** tramite portoncino in alluminio brunito e vetri, affacciante direttamente sul cortile interno
- **scala interna:** in ca, con lastroni in graniglia di marmo anni '50, bianco e nero così come i pianerottoli (piastrelle medesimo materiale) **(ALL.9)**
- **ascensore:** no
- **portineria:** no
- **condizioni generali dello stabile:** mediocri

2.3 Caratteristiche descrittive interne (ALL. 9)

Appartamento:

- esposizione: **unica (S)**, tre finestre al piano terra; tutte affaccianti su cortile interno
- pareti: **normalmente tinteggiate bianche, In bagno rivestimenti bicottura bianchi con fregi, oltre h 2 mt;**
- pavimenti: **pavimento zone giorno/notte/bagno ceramiche bianche, in soggiorno alcune crepate, da sostituire.**
- infissi esterni: **infissi con doppio vetro (4/12/4)** in profilato di metallo smaltato bianco. Cassonetti interni in legno con tapparelle manuali
- porta d'accesso: **legno con serratura normale (sostituita durante l'accesso) e blindata**
- porte interne: **in legno tamburato, laccate bianche**
- imp. citofonico: **si**
- imp. elettrico: **sottotraccia**
- imp. idrico: **sottotraccia**
- imp. termico: **è presente un impianto di riscaldamento a termosifoni in ghisa, centralizzato (presenza di termovalvole e contabilizzatori). Scarico fumi reflui da verificare e, all'uopo, revisionare/sostituire.**
- acqua calda sanitaria: **caldaietta murale in cucina da revisionare, non riconoscibile targa Curit e tipo**



- servizi igienici: **un bagno con lavabo, wc e bidet**
- impianto di condizionamento: **no**
- altezza dei locali: **fino a m. 2.92 misurata**
- condizioni generali dell'appartamento: **mediocri ma migliori dell'aspetto del condominio il quale presenta situazioni degradate su cui intervenire** (facciata, impianti, cantine)
- **N.B.CANTINA:** *ispezionata la cantina ma non perfettamente corrispondente alla planimetria allegata alla scheda catastale. L'individuazione avvenuta per esclusione delle altre. Al momento del rilievo era zeppa di masserizie da sgombrare. Necessita di una migliore identificazione catastale.*

Certificazioni energetiche (ALL. 10):

Non è stato trovato agli atti del catasto energetico Cened, un Attestato di Prestazione Energetica tramite consultazione del 11/11/2025;

2.4 Certificazioni di conformità degli impianti: non trovate all'accesso

2.5 Certificazioni di idoneità statica: non recepita all'accesso nel bene

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo (02/10/2025), effettuato con il custode (per, l'avv. Portinaro l'avv. M. Giuliano e un collega), non erano presenti gli esecutati e nemmeno inquilini..

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere. E' stato richiesta un'indagine ad hoc - presso l'Agenzia delle Entrate, dp4- per i beni in oggetto di procedura, dalla quale non è risultato alcun contratto. "Oggetto: richiesta informazioni: Metes Claudia CF MTSCLD76T58Z129L e Oros Caroi CF RSOCRA80H29Z129Y ...comunico che i soggetti sopraindicati fino al 20.11.24 non risultano danti causa in contratti di locazione in essere funzionario referente: Ferrazzano Franco; responsabile del procedimento: Annese Maria" (ALL.7)

3 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED]

A **METES Claudia** e **OROS Caroi** l'intera piena proprietà dell'immobile è pervenuta per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. Enrico Chiodi Daelli Notaio in Milano (MI), del



11/05/2004 rep. 156150/26262, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di **MILANO 2 il 14/05/2004** al n. 34092 di formalità a favore [REDACTED] in ROMANIA(EE) il 29/06/1980 e [REDACTED] Mare in ROMANIA(EE) il 18/12/1976 per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno; contro [REDACTED] nato a Cusano Milanino (MI) il 27/10/1964 e [REDACTED] nata ad Afragola (NA) il 26/12/1963, per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno

- **Titolarità: proprietà per ½ ciascuno**

Precedenti proprietari: [REDACTED] nato a Cusano Milanino (MI) il 27/10/1964 e [REDACTED] nata ad Afragola (NA) il 26/12/1963 come da visura catastale Data: 04/09/2025 Numero Pratica: T249766/2025 e ispezione ipotecaria Ispezione n. T119742 del 04/09/2025

[REDACTED] nato a BERRA (FE) il 21/03/1903

[REDACTED] nato a MILANO (MI) il 10/11/1931 dal 10/03/1982 al 11/05/2004 Diritto di: Proprieta' per 10/20 (deriva dall'atto 2)

[REDACTED] nato a MILANO (MI) il 08/12/1937 dal 10/03/1982 al 11/05/2004 Diritto di: Proprieta' per 10/20

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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:** nessuno/a
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuno rilevato durante l'accesso atti nel comune di Senago (**PGT ALL.12**)

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

Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** numero 10434 del 9/5/2024 in rinnovazione all'ipoteca numero 15782 del 14/5/2024 a favore [REDACTED] s.r.l. con sede in Milano richiedente [REDACTED] numero 3, 0018C5 Roma e



contro [REDACTED] nato in Romania il 29/06/1980 e [REDACTED] nata in Romania il 18/12/1976; per euro 220.000 di cui euro 110.000 di capitale durata 24 anni e 11 mesi, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento; come da atto notarile pubblico a rogito Dottor Enrico Chiodi Daelli, notaio in Milano in data 11/05/2004 rep. 156151/26263;

- **IPOTECA** conc. amministrativa/riscossione numero 6388 del 15/03/2022 a favore di **Agenzia delle Entrate/riscossione** con sede in Roma domicilio ipotecario eletto Viale dell'innovazione 1/ B Milano: contro [REDACTED] nato in Romania il 29/06/1980 per euro 84.383,54 di cui euro 42.191,77 per capitale, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate/riscossione di Roma in data 11/03/2022 rep.17215 6822

Trascrizioni:

VERBALE DI PIGNORAMENTO immobiliare n. 109351 del 20/11/2024 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma (richiedente [REDACTED] Roma) e contro [REDACTED] nato in Romania il 29/06/1980 [REDACTED] nata in Romania il 18/12/1976 Pubblico ufficiale: UFF.GIUD. UNEP un'app ci/o Corte d'Appello di Milano del 07/11/2024 rep. 24047.

Gestione immobiliare del condominio: Studio Immobiliare SAS

6 Spese di gestione condominiale :

come da sua richiesta comunico quanto segue:

- Le spese relative all'anno in corso sono pari a €. 2.237,51
- Le spese relative all'anno precedente sono pari a €. 717,37

I millesimi sono 25,62.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna evidente ad occhio nudo o riportata durante l'accesso al bene.

➔ **NB** 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio oggetto di stima (15/11/2025).



6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile: dal cortile interno si accede all'abitazione tramite un lieve dislivello (un gradino) che può essere superato da una rampetta amovibile di pochi centimetri.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie reperite presso UT di Senago (ALL. 5):

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata ante settembre 1967;

- *Nulla osta esecuzione lavori del 1956*
- *Pratica di costruzione frontespizio 1056*
- *Autorizzazione abitabilità 12.03.1958*

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Senago (*documento di piano*) in zone non vincolate paesaggisticamente DIRETTAMENTE ART. 26 COMMA 1,2 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO prevalentemente residenziale – Nuclei Antica Formazione (**ALL. 12**)

7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale depositata il 14/11/1958 estratta il 23/04/2025. (**ALL. 1**)

NB Le differenze evidenziate tra planimetria degli atti di fabbrica e quanto rilevato sono state sintetizzate nell'allegato **1bis** - che è una ricostruzione ipotetica di i lavori eseguiti -. Di tali lavori non sono stati trovati i documenti e di legittimassero la situazione attuale, sebbene nel rogito del 2004 venga dichiarata, al punto 7 dell'atto (ALL.7) che "*non sono state eseguite opere per le quali sarebbe stata necessaria in base alle norme vigenti licenza di costruzione autorizzazione o concessione edilizia*". La planimetria necessiterebbe di un'adeguamento catastale (DOCFA) a seguito di un progetto depositato da un tecnico che potrebbe costare, nella sua completezza, intorno ai **400+800 €**.

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 - *al lordo* - e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:
Totale appartamento e pertinenze mq **44,5**



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 e 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.

Si è scelto di recepire le quotazioni principali sui dati desunti dagli organi ufficiali e da realtà di zona. Oltre ai bollettini della Camera di Commercio, delle associazioni immobiliari certificate e motori di ricerca dedicati, si è indagato il trend delle agenzie della zona, proprio per ponderare la valutazione in base alle caratteristiche reali individuate dagli operatori sul territorio (*che comunque rimangono un attivo indicatore dell'andamento di mercato della zona*) e dalle considerazioni dello scrivente sul bene, e nello specifico, dell'edificio nel quale è inserito il bene staggito con le sue peculiarità e portandola fascia più idonea rispetto alla media

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, hanno determinato un lieve rialzo rispetto alle prime.

DESTINAZIONE	Unità Mis.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
LOTTO 01				
appartamento	1	46,47	1	46,47
cantina	1	2,63	0,2	0,526
Totale app.				47,00

Valore stimato per la residenza A/3 di tipo popolare, considerando anche le omogeneizzazioni di prezzi per gli spazi afferenti agli appartamenti **1.400 €/mq**



9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 — città centro urbano – Senago – periferia, Zona D1 Microzona 0 – Abitazioni civili **1.150/1.1650 €/mq**

F.I.M.A.A (Federazione Italiana Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari)

Senago primo semestre 2025 Appartamenti vecchi da ristrutturare **€ 1.300/1.400**

BORSINO IMMOBILIARE

abitazioni 2° fascia/fascia media Senago – valore minimo **1.036-1.348 €/mq**

AGENZIE DI ZONA media €/mq 1.926 (Tecnocasa, Oggi Casa, Servizio Casa immobiliare, Mister House (network immobiliare), Grimaldi immobiliare, Cerco Casa immobiliare, clienti Casa)

SIMULAZIONE Requot con parametri ad hoc – Senago, via C.Benso, 123 – **€/mq 1.200/1.300€/mq (ALL.11)**

DESCRIZIONE VALORE	VALORE
LOTTO 01	
VALORE LOTTO 01	65800,00
RIDUZIONE 5% PER ASSENZA GARANZIA VIZI	3290,00
SPESE CONDOMINIO (ordinarie+straordinarie senza	2954,88
STIMA DANNI DA RIPARARE	0,00
VALORE STIMATO BASE D'ASTA	59555,12
PREZZO BASE D'ASTA LIBERO	59555,12
PREZZO BASE D'ASTA OCCUPATO (12%)	52408,51

9.3 Valutazione LOTTO 01

Occupato: **non ricorre il caso** (non sono stati individuati contratti di locazione)

Adeguamenti alla stima

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
abitazioni popolari	A3	47,0	€ 1.400,00	€ 65.800,00
				€ 65.800,00



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato.

Sono stati comunque riportati nell'**ALL.11** le valutazioni pubblicate.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile allo stato attuale. La disposizione planimetrica è difficilmente divisibile.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

Mancano le certificazioni degli impianti.

NB 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 accorpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità uniformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendo essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

12 ALLEGATI

1. PLANIMETRIA+ESTRATTO DI MAPPA
- 1bis. CONFRONTI PLANIMETRIE.pdf
2. VISURA STORICA e PROPRIETA'
3. ISPEZIONE IPOTECARIA
4. ADE RICHIESTA E RISPOSTA
5. ESTRATTI ATTI DI FABBRICA.pdf
6. SOSPESI CONDOMINIALI
7. ATTO DI PROVENIENZA 2004
8. SPESE SOSPESSE CONDOMINIO
9. ELABORATO FOTOGRAFICO
10. NO APE
11. VALUTAZIONI PUBBLICATE
12. ESTRATTI PGT
13. LIQUIDAZIONE CTU



Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi 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: 16/01/2025

L'esperto alla stima

arch. Emanuele Bianchi

