

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1129_2025

Giudice delle Esecuzioni: **Roberto Angelini**

PROCEDURA PROMOSSA DA: NPLIFE EXECUTIVE SRL
CREDITORE: NPLIFE EXECUTIVE SRL
CREDITORI INTERVENUTI: CONDOMINIO PROGETTO 2000
AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
SIG. *DATO OSCURATO* CURATORE EREDITÀ GIACENTE
TERZO: EREDITÀ GIACENTE *DATO OSCURATO* IN PERSONA DEL CURATORE AVV. EMANUELE GALIZIA
DEBITORE: *DATO OSCURATO*
CUSTODE: FRANCESCA LAURA DIONIGI

RELAZIONE DI STIMA

del 26/03/2026

LOTTO 1: unità immobiliari in Senago (MI), via Giuseppe Mazzini 6



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
ELENA CAO
CF CAOLNE63D53F205H
con studio in Milano (MI) via della Moscova 53
telefono 338.4371237
email elenacao.mail@gmail.com
PEC cao.17984@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Senago (MI) via Giuseppe Mazzini 6

Categoria: A/2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 6, particella 746, subalterno 25

Corpo B

Beni in Senago (MI) via Giuseppe Mazzini 6

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 6, particella 746, subalterno 82

Stato occupativo

Corpo A e Corpo B

Al sopralluogo: libero

Contratti di locazione in essere

Corpo A e Corpo B

Non risultano contratti di locazione in essere

Diritto e quota del bene pignorato

Corpo A e Corpo B

DATO OSCURATO Rocco, per la quota di proprietà 1/1

Comproprietari

Corpo A e Corpo B

Nessuno

Conformità

Corpo A

Appartamento:	Edilizia	non conforme
	Catastale	non conforme

Corpo B

Box auto:	Edilizia	non conforme
	Catastale	non conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 270.000,00

da occupato: € 215.000,00 (non ricorre il caso)

Criticità da segnalare

- Difformità edilizia e catastale appartamento e box auto

Note

Si evidenzia che, trattandosi di due immobili accatastati con subalterni diversi, Corpo A appartamento Sub 25 e Corpo B Box auto con cantina sub 82, si potrebbe procedere alla redazione di due relazioni di stima e alla vendita separata dei beni.

La sottoscritta ritiene che la vendita in lotto unico apprezzi entrambi i beni. Si procede pertanto nella redazione di una Stima con unico lotto.

La cantina è costituita da un vano retrostante il box auto, raggiungibile attraverso lo stesso: al fine di applicare i corretti rapporti mercantili delle superfici, la cantina viene quantificata insieme al Corpo A appartamento e computata al valore del bene.

LOTTO 1

(Appartamento con box auto e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO A: Appartamento

In Comune di Senago (MI), via Giuseppe Mazzini 6, appartamento posto al piano primo, composto di due locali oltre doppi servizi e balconi.

CORPO B: Box auto

In Comune di Senago (MI), via Giuseppe Mazzini 6, box auto con cantina posto al piano interrato, composto di due vani.

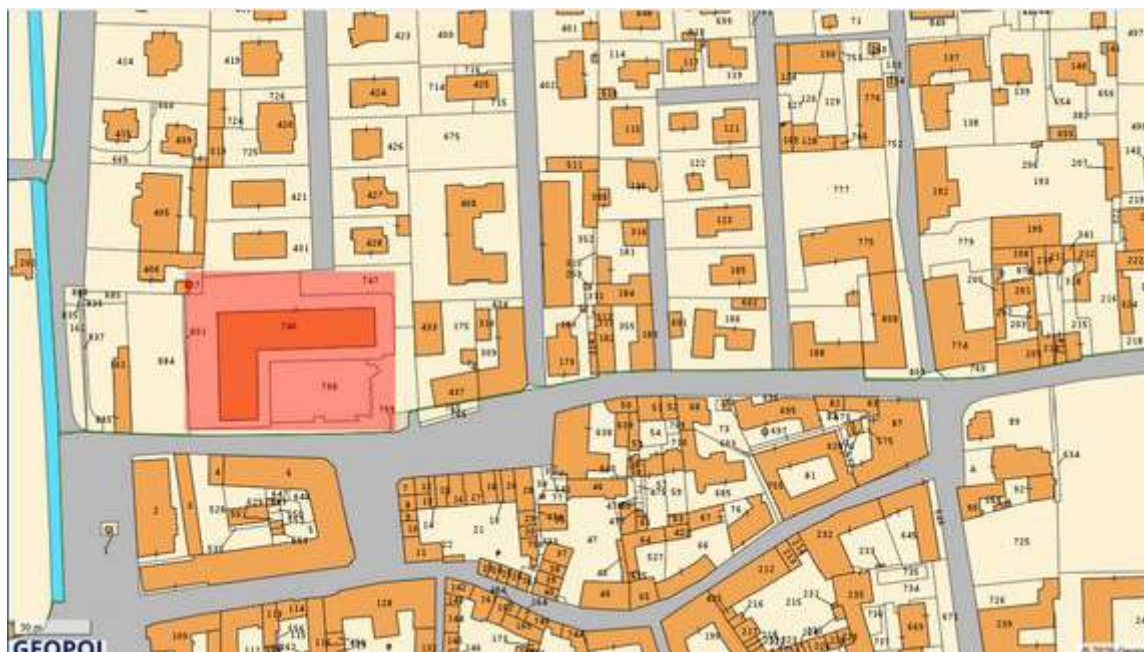
I beni oggetto di procedura sono parte di un immobile con conformazione planimetrica a “elle” i cui bracci definiscono una sorta di piccola piazza a verde su cui affacciano i fronti interni. I fronti esterni affacciano verso Nord in parte su via Salvo d’Acquisto e in parte su strada condominiale privata.

È una palazzina di cinque piani fuori terra a destinazione residenziale, commerciale il piano terra, e un piano seminterrato a uso box auto e cantine.

L’immobile è accessibile da via Giuseppe Mazzini 6, attraverso ingresso che immette su un ballatoio che corre lungo il fronte posteriore dove sono posizionati i diversi corpi scala, e da strada retrostante via Salvo d’Acquisto. Il box auto è raggiungibile attraverso scala condominiale e tramite rampa sulla piazza. Le unità oggetto della valutazione si trovano al piano primo (appartamento) in corrispondenza dell’incrocio dei due corpi di fabbrica, prospiciente la piazza, e al piano interrato (box auto).



Inquadramento territoriale



Mappa catastale

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato (Corpo A e Corpo B)

Pignoramento gravante sulla quota di:

1/1 di titolarità dei beni di *DATO OSCURATO* Rocco, cf *DATO OSCURATO*, per la quota di proprietà pari a 1/1

(Allegato 1129_2025_Nota trascrizione pignoramento, Allegato 1129_2025_Certificazione notarile)

Eventuali altri comproprietari: Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Corpo A

Intestati:

***DATO OSCURATO* Rocco** CF *DATO OSCURATO*, proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 6 part. 746 sub. 25

dati classamento: Categoria A2 - Classe 4 - Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale Totale 117, escluse aree scoperte 105 mq - Rendita € 681,72

Indirizzo: via Giuseppe Mazzini 6 piano 1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Corpo B

Intestati:

DATO OSCURATO CF *DATO OSCURATO*, proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 6 part. 746 sub. 82

dati classamento: Categoria C6 - Classe 5 - Consistenza 21 mq – Superficie catastale Totale 25 mq - Rendita € 68,33

Indirizzo: via Giuseppe Mazzini 6 piano S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

1.4.Coerenze

Corpo A

Risulta così coerenziato, da Nord: Appartamento al sub 26, parti comuni al sub 1, appartamento al sub 24, sub 2, unità immobiliare al sub 7, parti comuni al sub 1

Corpo B

Risulta così coerenziato, da Nord: Box auto al Sub 81, Sub 4, mappale 748, corsia carraia comune al sub 1 (Allegato 1129_2025_Atto di provenienza)

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

Corpo A e Corpo B

2.1.Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Senago (MI)

Zona: Centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Accesso all'immobile Corpo A su via Giuseppe Mazzini 6

Accesso pedonale all'immobile Corpo B su via Giuseppe Mazzini 6, accesso carraio posizionato sulla parte terminale del corpo di fabbrica parallelo alla piazza

Servizi offerti dalla zona entro 500 mt: Supermercati – Bar – Ristoranti – Farmacie – Negozi – Banche – Tennis – Campo da baseball (700 mt) - Scuole materna – Scuola media (600 mt) – Centro medico – Comune di Senago – Biblioteca – Ufficio postale – Parco di Villa Sioli

entro 2 km: Centro sportivo, Scuola elementare, Scuole superiori, hotel

entro 5 km: Ospedale di Garbagnate, Parco delle Groane

entro 25 km: centro di Milano

Principali collegamenti pubblici: entro 500 mt Linee Z111, Z114, Z130, Z183, Z251; entro 1500 mt Z181, Z195; entro 5 km: svincolo autostrade A52, Stazione FS Garbagnate; entro 25 km Aeroporto Linate

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra, un piano interrato

- struttura: cemento armato;
- solai: laterocemento; copertura piano interrato: lastre di cemento;
- scale condominiali: cemento armato, gradini rivestiti in pietra, pareti a intonaco, corrimano in metallo verniciato;
- pianerottoli: pavimento piano pietra, pareti a intonaco

- facciate esterne: intonaco con rivestimento minerale colore giallo;
- ballatoio di accesso ai vani scala: pavimento e rivestimento in ceramica tipo cotto;
- davanzali e soglie: serizzo;
- serramenti: legno;
- tapparelle: alluminio;
- parapetti balconi e scale: in ferro verniciato;
- pavimentazioni esterne in ceramica tipo cotto;
- cortili esterni piano terra: in mattonelle tipo autobloccanti;
- copertura portici su piazza: struttura in legno lamellare con soprastanti tegole tipo portoghese
- copertura a falde con soprastanti tegole tipo portoghese
- ingresso vano scala: pavimento in pietra; rivestimento intonaco;
- porte condominiali di accesso: a battente anta unica in legno e vetro;
- condizioni generali dello stabile: buone

Corpo A: Appartamento



Vista immobile da via Mazzini



Vista immobile da via Mazzini



Dettaglio immobile da via Mazzini con identificazione subalterno



Dettaglio immobile da via Mazzini con identificazione subalterno



Vista galleria commerciale



Vista fronte posteriore



Vista fronte posteriore con identificazione subalterno



Vista fronte posteriore



Vista ingresso su via Mazzini



Vista ballatoio posteriore di accesso alle scale

Corpo B: Box e cantina



Vista ballatoio di accesso alle scale con sottostanti box auto



Vista ballatoio di accesso alle scale con sottostanti box auto



Vista corsello box auto

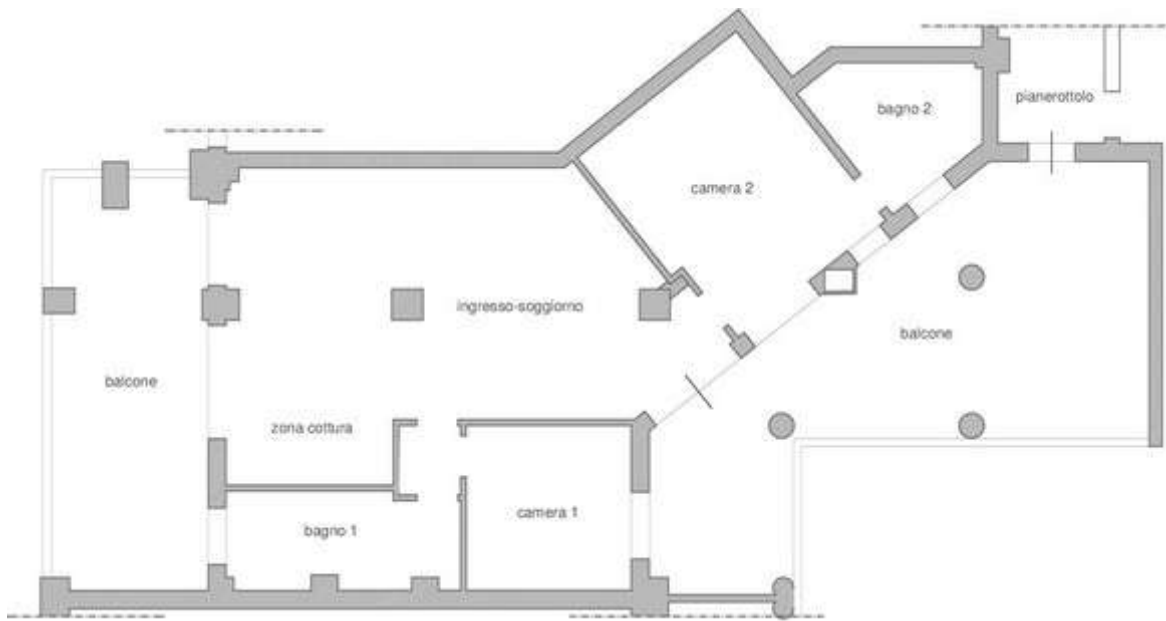
2.2. Caratteristiche descrittive interne

Corpo A: Appartamento

Appartamento al piano primo, composto di tre locali oltre doppi servizi e due balconi. Accesso all'appartamento da scala condominiale.

Esposizione: doppio affaccio Est-Ovest

Porta ingresso su terrazzi: a battente anta unica blindata rivestita legno	scarso
Porta su balconi: a battente anta doppia/tripla in legno/alluminio e vetro	buono
Porte interne: a battente in legno;	buono
Serramenti: alluminio, vetro doppio;	buono
Tapparelle: in plastica	normale
Pavimenti: ceramica, parquet nelle camere;	buono
Pareti: intonaco tinteggiato	normale
Bagni: rivestite piastrelle in ceramica h 2.10 mt	buono
zona cucina: piastrelle tipo gres	buono
Soffitti: normalmente tinteggiati	normale
Impianto termico e ACS autonomo con caldaia a gas	non rilevabile
Termosifoni: in alluminio	non rilevabile
Impianto elettrico: sottotraccia	non rilevabile
Impianto idrico: sottotraccia	non rilevabile
impianto citofonico e videocitofonico: presente	non rilevabile
Altezza dei locali: mt 2,72;	
Condizioni generali del subalterno: buone	



Planimetria stato di fatto appartamento



Viste ingresso appartamento da scala comune



Vista balcone 1 verso l'ingresso da scala comune



Vista balcone 1 verso ingresso al subalterno



Vista da balcone 1



Vista da balcone 1 su piazza



Vista da balcone 1 su piazza



Vista porta accesso da scala comune su balcone 1



Vista porta di ingresso al subalterno da balcone 1



Vista soggiorno verso ingresso



Vista soggiorno



Vista soggiorno



Vista soggiorno verso cucina e camera 1



Vista balcone su fronte interno



Vista antibagno 1



Vista camera 1



Vista bagno 1



Vista bagno 1



Viste camera 2



Vista bagno 2

Corpo B: Box e cantina

Box al piano interrato con retrostante cantina, composto di 2 vani. Accesso al box da rampa condominiale.

Esposizione: mono affaccio Ovest

Porta ingresso: serranda in alluminio

normale

Pavimento: cemento;

mediocre

Pareti: cemento

mediocre

Soffitti: lastre di cemento

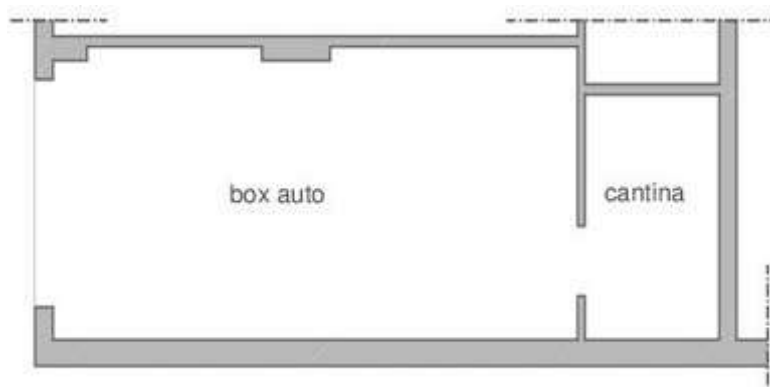
mediocre

Impianto elettrico: presente

non rilevabile

Altezza dei locali: mt 3,02

Condizioni generali del subalterno: mediocri



Planimetria stato di fatto box con cantina



Viste box da corsello comune



Vista box verso corsello comune



Vista box e vano cantina



Vista corsello comune

2.3. Breve descrizione della zona

L'immobile in cui si trova l'appartamento è sito nella parte Nord-Ovest del Comune di Senago, in area centrale.

È in un lotto a destinazione residenziale, commerciale, terziaria; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale, oltre alla presenza verso Ovest di aree verdi delimitate dal Canale Villoresi. Il traffico nella zona è normale, i parcheggi sono disponibili. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.4. Certificazioni energetiche:

Alla data del 23 marzo 2026 sul portale del Catasto Energetico di Regione Lombardia non risulta registrato alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto di procedura

CENED
Certificazione Energetica degli Edifici

Ricerca

Attenzione non è stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca indicati.

Codice identificativo APE: Dati catastali Targa Informazioni

Provincia * MILANO Comune * SENAGO

Provincia catastale MILANO Comune catastale SENAGO

Sezione urbana Es. A Foglio * 6

Particella * 746 Subalterno * 25

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibile

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/02/2026 alla presenza del custode Avv. Francesca Laura Dionigi, si è verificato che l'immobile è libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione stipulati, registrati e a oggi in vigore a nome dell'esecutato Signor *DATO OSCURATO* quale locatore come da comunicazione del 19/02/2026 AGE – Direzione Direzione provinciale 2 Ufficio territoriale di Milano 2 che produce un contratto attivato nel 2013 e non rinnovato (Allegato1129_2025_Comicazioni AGE Direzione Regionale Lombardia).

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

DATO OSCURATO, cf *DATO OSCURATO* per la quota di 1/1 di piena proprietà (dal 10/11/2006) in forza di atto di compravendita autentica Notaio Giuseppe Alessi in Milano in data 10/11/2006, Rep. n. 569.242, trascritto a Milano 2 il 29/11/2006 ai nn. 183861/95486 (Allegato 1129_2025 Atto di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

CEDIS CENTRO DIREZIONALE S.R.L. con sede in Senago, CF 048222880151

proprietà per la quota di 1/1 di piena di proprietà (dal 26/05/1981 al 10/11/2006) in forza di atto di compravendita autentica Notaio Roberto Manfredini in Milano in data 26/05/1981, Rep. n. 181831, trascritto a Milano 2 il 22/06/1981 ai nn. 39139/30755. Oggetto dell'atto è l'acquisto degli originari mappali 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 176, 340, 409, 436 del Catasto terreni e gli originari mappali 172 subalterni da 1 a 10, mappale 171 subalterni da 1 a 3, mappale 170 e mappale 340 subalterni da 1 a 3 del Catasto Fabbricati

(Allegato 479_2024_Certificato notarile)

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma Dott. Stefano Finardi, Notaio in Treviglio (All. 1129_2025 _ Certificazione notarile) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (All. 1129_2025_Elenco sintetico formalità) alla data del 15/01/2026 e del 23/03/2026 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Senago il 26.08.1999 a rogito Notaio Giuseppe Alessi Rep. n. 413124, Rac. 7953 (All. 1129_2025_Regolamento edilizio)

- **Eventuali note**

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 10/11/2006 Pubblico Ufficiale Alessi Giuseppe Notaio in Milano Rep. 569244/10792, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 4 dicembre 2006 ai nn. 186543/46840, a favore di BANCA SANPAOLO IMI S.P.A. –, con sede in Torino, c.f. 06210280019, contro *DATO OSCURATO*

Totale € 456.271,20

Capitale € 228.135,60

Durata anni 20

Annotata di cessione dell'ipoteca ai nn. 178531/21434 del 29.12.2003 a favore della società NPLIFE EXECUTIVE SRL

Ipoteca legale del 16/06/2009 Pubblico Ufficiale EQUITALIA ESATRI SPA Rep. 8504/68, derivante da a Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 22/06/2009 ai nn. 15664/75497, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA, contro *DATO OSCURATO*

Totale € 753.997,10

Capitale € 376.998,55

Durata anni 20

Ipoteca giudiziale del 05/12/2022 Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Milano Rep. 9038, derivante da Decreto ingiuntivo, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 30/10/2023 ai nn. 145717/25672, a favore di CONDOMINIO PROGETTO 2000 VIA MAZZINI 6 SENAGO con sede in Senago

Capitale € 2.813,00

Totale € 4.634,41

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 19/12/2012 Rep. 23529/2012 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Milano, derivante da atto esecutivo o cautelare, trascritto a Milano 2 il 08/02/2013 ai nn. 13503/9469, a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino cf 00799960158 .

Pignoramento del 02/04/2024 rep. 5727 Pubblico Ufficiale Giudiziario derivante da atto esecutivo o cautelare, trascritto a Milano 2 il 08/05/2024 ai nn. 59488/42882 a favore di società NPLIFE EXECUTIVE S.R.L. con sede in Castiglione delle Stiviere (MN), c.f. 02697920201.

Pignoramento del 17/11/2025 rep. 3529 Pubblico Ufficiale Giudiziario derivante da atto esecutivo o cautelare, trascritto a Milano 2 il 02/12/2025 ai nn. 172455/118350 a favore di società NPLIFE EXECUTIVE S.R.L. con sede in Castiglione delle Stiviere (MN), c.f. 02697920201, contro *DATO OSCURATO* Rocco

Sezione D – Ulteriori informazioni

Pignoramento notificato all'Avv. Emanuele Gallizia (CF GLLMNL70E16F205I) nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente di *DATO OSCURATO* con studio in Milano via Cusani,10.

- **Altre trascrizioni**

Atto di compravendita del 10/11/2006 Pubblico Ufficiale Alessi Notaio in Milano Rep. 569242/10790, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 29/11/2006 ai nn. 183861/95486

- **Eventuali osservazioni**

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal Geom. Gian Piero Bartolini sede in Varedo (MI) 20814, Via Marsala 6, che ha fornito le indicazioni sotto riportate in data 19 Febbraio 2026

Millesimi condominiali appartamento: 16,12

Millesimi condominiali scala B: 2,45

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Corpo A

Spese condominiali ordinarie annue di gestione appartamento	€ 1.300,00*
Spese condominiali ordinarie annue di gestione box con cantina	€ 165,00*
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	€ 2.600,00**
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile	Nessuna
Cause in corso (esclusa la presente):	Non nota
Eventuali problematiche strutturali:	Non note

Comunicazioni da amministratore:

* Derivanti da consuntivo 2024

** La sottoscritta ha inserito il valore pari a due annualità. L'amministratore ha indicato le spese non pagate da gennaio 2025 a marzo 2026 pari a "€ 1.456,76 + € 121,40 per ogni mese del 2026"

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si veda Regolamento di Condominio. (All. 1129_2025 Regolamento condominiale)

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è successiva al 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Senago:

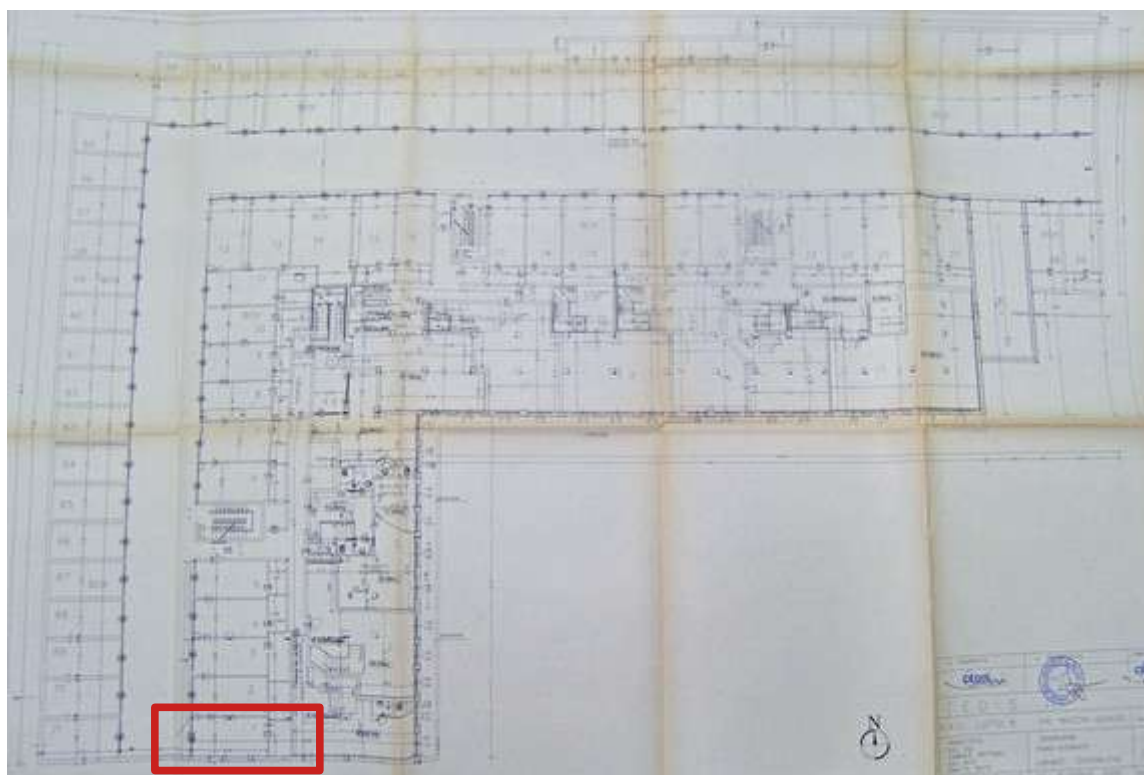
- Nella Tavola DP3 Fattibilità geologica e idraulica Classi di sensibilità paesaggistica l'immobile ricade in: classi di sensibilità paesaggistica (Art. 64 NTA): Classe II Bassa
- Nella Tavola DP02 Vincoli di piano l'immobile ricade in: area priva di vincoli
- Nella Tavola PS_1 Piano dei servizi _ Stato di fatto la piazza definita dall'immobile ricade in: verde pubblico e sport;
- Nella Tavola DP4 Tavola dello Stato di attuazione del PRG e relativo consumo di suolo del PGT l'immobile ricade in: tessuto urbano consolidato; la piazza ricade in Stato di Attuazione PRG - Aree a Standard: solo acquisito, Previsioni PGT: Ulteriori aree normate dal PdS
- Nella Tavola DP_1 Previsioni di piano l'immobile ricade in: Tessuto urbano consolidato: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale
- Nella Tavola PS3 rete ecologica comunale l'immobile ricade in: area priva di indicazioni
- Nella Tavola PS_2 Area progetto l'immobile ricade in: Area priva di indicazioni
- Nella Tavola PR_1 Piano delle regole - Azzonamento l'immobile ricade in: Tessuto urbano consolidato: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di media densità

Pratiche edilizie

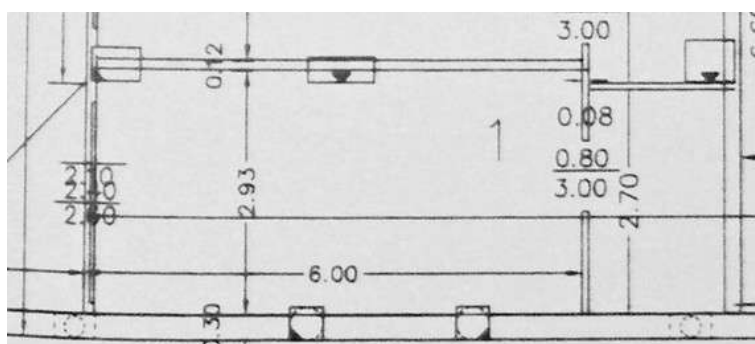
L'immobile oggetto di procedura è stato autorizzato con Pratiche n. PRU operatore n. 8 e successive varianti presentate al Comune di Senago come a seguire:

- Pratica edilizia P.R.U. Operatore n. 8 Prot. 20714 del 15.09.1999 rilasciata alla società CEDIS SRL "per la costruzione di casa di civile abitazione e negozi in attuazione al P.R.U. Lotto n. 8 ad uso abitazione da eseguirsi in questo Comune sul territorio nel fabbricato contraddistinto con i mappali 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 340, 409, 436 del Foglio 6 corrispondente a via Mazzini", incluse:

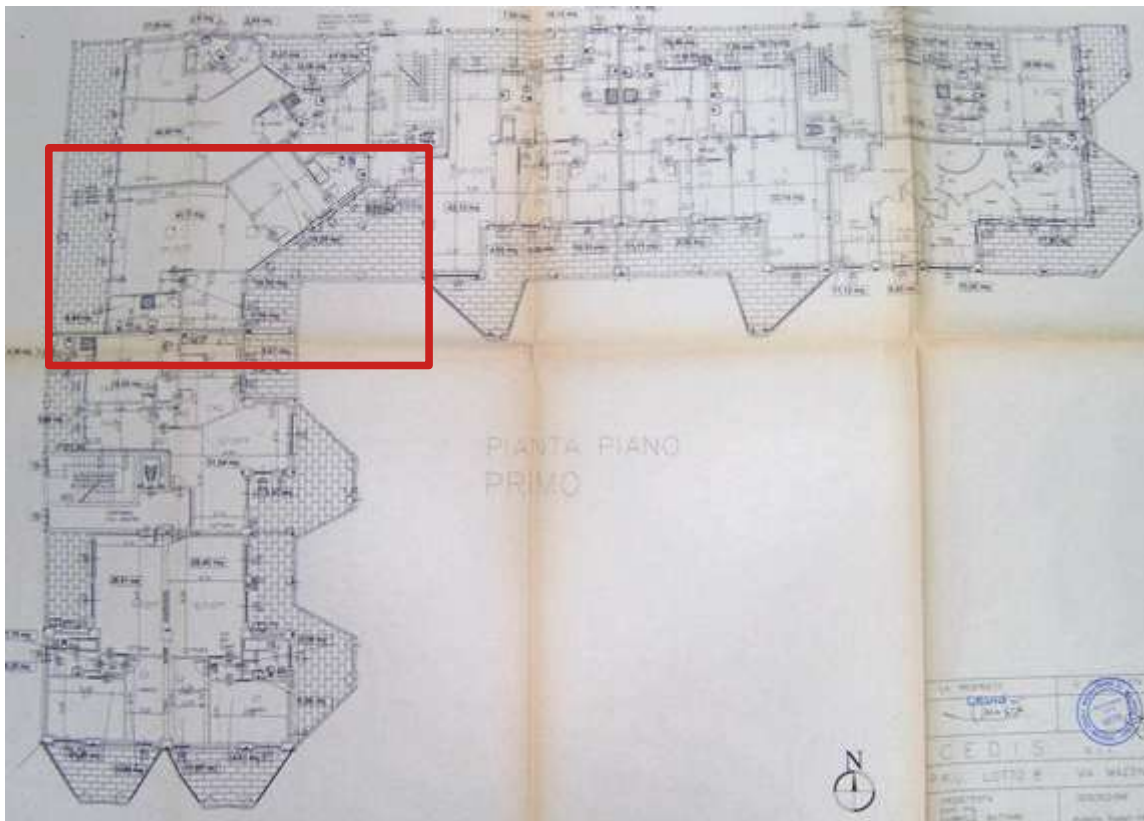
- Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Senago il 26.08.1998
 - Parere favorevole della commissione edilizia n. 15 del 10.9.1998
 - Domanda di concessione del 24.07.1997 prot. 019011 "per ristrutturazione urbanistica con demolizione e nuova costruzione come da P.R.U. Lotto n. 8 a uso residenziale terziario commerciale direzionale in via Mazzini 6"
 - DIA 159/2000 del 11.08.2000 prot. 19675 "per formazione parapetti balconi piano 1 in ca e aggancio pensilina a sbalzo"
 - DIA 146/2000 del 11.08.2000 prot 19676 per cambio di destinazione d'uso
 - DIA 58/98 del 19.07.2022, incluse tavole grafiche piano seminterrato e piano primo
- variante 1 del 18.07.2002 prot. 18168
variante 2 del 19.07.2002 prot 17489 del 23.07.2002
variante 3 del 28.07.2002 prot 17888
- Certificato di agibilità n. 7014 del 18.03.2011
 - Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Senago il 26.08.1999 a rogito Notaio Giuseppe Alessi Rep. n. 413124, Rac. 7953 (All. 1129_2025_Regolamento edilizio)



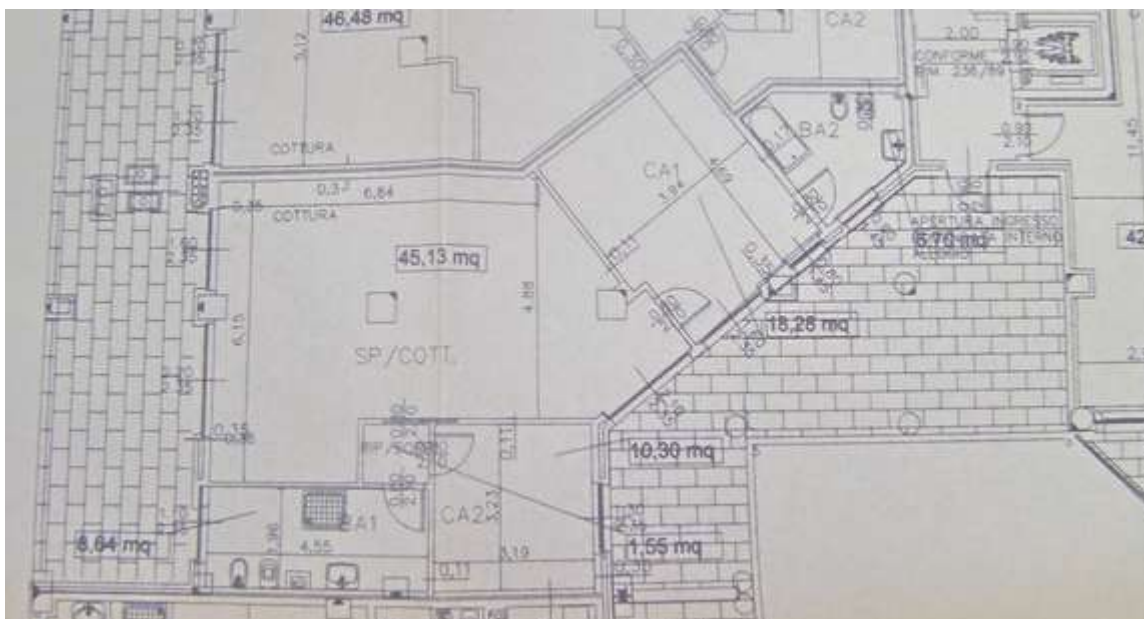
Planimetria piano S1 allegata alla DIA 58/98_1 del 18.07.2002



Dettaglio pianta box e cantina oggetto di procedura



Planimetria piano primo allegata alla DIA 58/98_2 del 23.07.2002



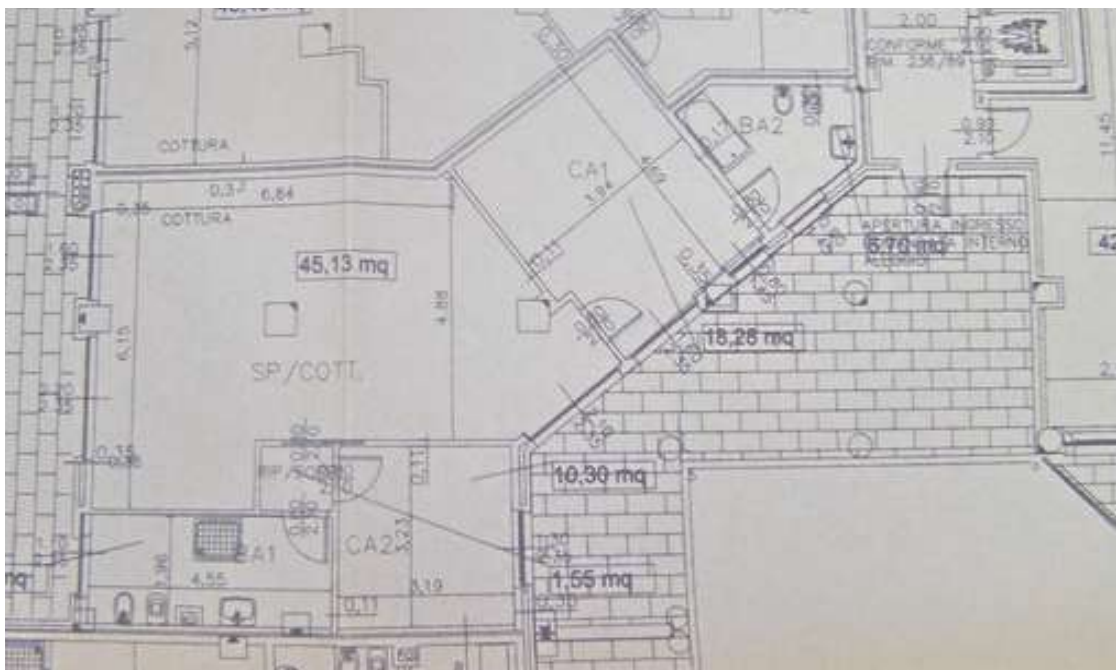
Dettaglio pianta appartamento oggetto di procedura allegata alla DIA 58/98_2 del 23.07.2002

7.1. Conformità edilizia:

Corpo A – Appartamento

Lo **stato di fatto** rilevato dell'appartamento, risulta:
NON CONFORME alla planimetria allegata alla DIA 58/98/2002

Le difformità consistono in: traslazione parete antibagno. Oltre a lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.



Dettaglio planimetria appartamento allegata alla DIA 58/98/2002



Planimetria stato di fatto appartamento

Le difformità sono sanabili mediante:

Pratica edilizia in sanatoria

Costi: 2.500,00 euro, oltre diritti euro 75,00, sanzione euro 1.000,00 e oneri di legge, salvo diversa determinazione degli uffici competenti

Corpo B – Box con cantina

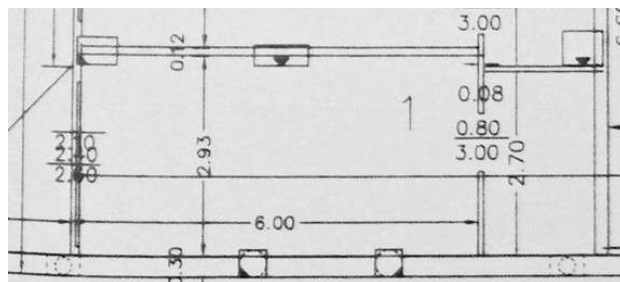
Lo **stato di fatto** rilevato del box con cantina, risulta:

NON CONFORME alla planimetria allegata alla DIA 58/98/2002

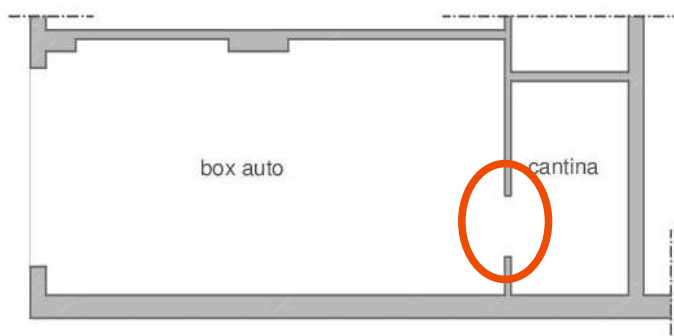
Le difformità consistono in: traslazione porta di accesso alla cantina dal box

Le difformità sono sanabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Costi: inclusi nella procedura a sanatoria appartamento



Dettaglio planimetria box auto con cantina allegata alla DIA 58/98/2002



Planimetria stato di fatto box con cantina

7.2. Conformità catastale

CORPO A – Appartamento

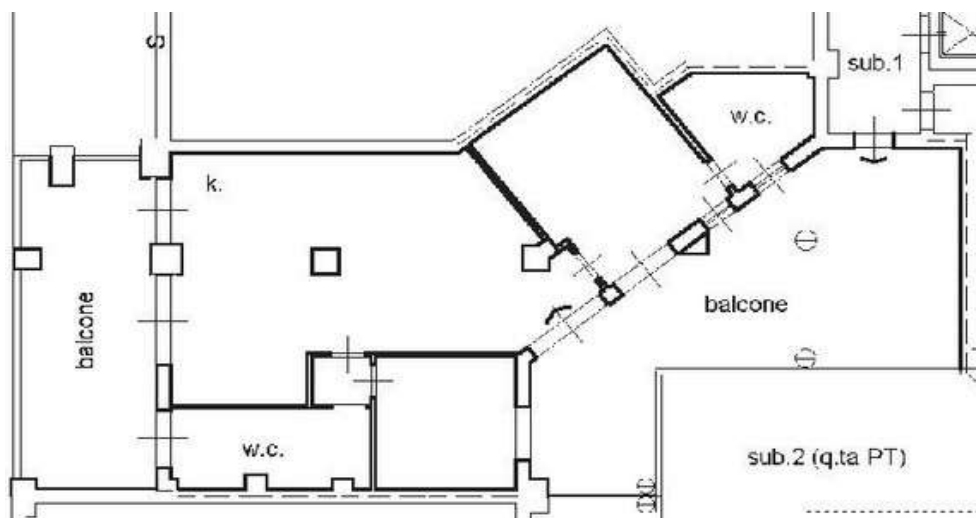
Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:
NON CONFORME alla planimetria catastale dichiarazione protocollo 000717976 del
25/09/2002

Le difformità consistono in: traslazione parete antibagno. Oltre a lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.

Le difformità sono sanabili mediante:

Variazione catastale tramite DOCFA

Costi stimati: € 1.000,00 oltre diritti € 50,00, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti



Planimetria catastale appartamento



Planimetria stato di fatto appartamento

CORPO B – Box con cantina

Lo stato di fatto rilevato del box, alla data del sopralluogo, risulta:

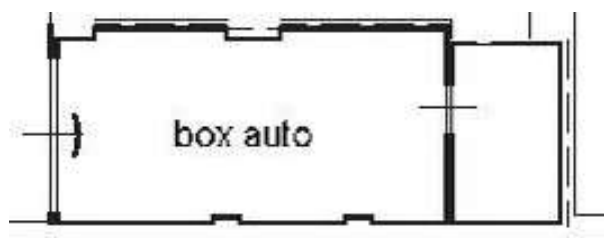
NON CONFORME alla planimetria catastale dichiarazione protocollo 000717976 del 25/09/2002

Le difformità consistono in: traslazione porta di accesso alla cantina dal box

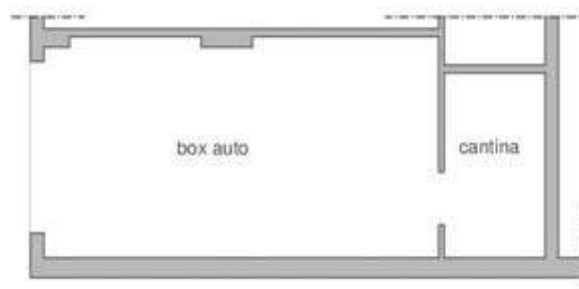
Le difformità sono sanabili mediante:

Variazione catastale tramite DOCFA

Costi stimati: inclusi nella procedura di aggiornamento catastale appartamento



Planimetria catastale box con cantina



Planimetria stato di fatto box con cantina

CONSISTENZA

7.3. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale di impianto e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle eventuali pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 7193050:2005 e DPR n. 138 del 29/03/1998) come segue:

Corpo A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq	105,00	100%	105,00
Balcone 1*	mq	31,50	35%	11,25
		13,50	10%	1,35
Balcone 2*	mq	26,40	10%	2,64
Cantina**	mq	5,50	25%	1,40
		181,90 mq lordi		121,64 mq commerciali

Corpo B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq	20,00	100%	20,00
		20,00 mq lordi		20,00 box mq commerciali

*Si evidenzia che la superficie dei balconi coperti, esuberando il 30% della superficie del subalterno, viene computata al 35% per la quota fino al 30% della superficie dell'immobile (mq 31,50), e al 10% per la restante superficie (mq 13,50 + 26,40).

**Si evidenzia che la superficie della cantina è computata insieme alla superficie dell'appartamento secondo i relativi coefficienti

Criterio di determinazione della Consistenza

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50 cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

25% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti

15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 138 del 29 marzo 1998: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.

8. STIMA

8.1.Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato, che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione.

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.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede dei sopralluogo, effettuato in data 05/02/2026

Fonti d'informazione Corpo A e Corpo B**OFFERTE DI VENDITA** pertinenti lo specifico segmento di mercato "Appartamenti"

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – marzo 2026

località	tipologia	mq	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario al mq	euro/mq decurtato 10%
via Mazzini 1	Trilocale piano 2 box € 18.000	83	169.000,00	2.050,00	1.850,00
via Mazzini	quadrilocale piano 1 nuova costruzione box €28.000	126	453.600,00	3.600,00	3.240,00
Piazza Giacomo Matteotti	Bilocale piano 1	45	115.000,00	2.560,00	2.300,00
via Mazzini	Trilocale piano 2 nuova costruzione box €28.000	101	368.650	3.650,00	3.290,00
via San Carlo 5	Trilocale piano 5	83	180.000,00	2.170,00	1.950,00
Via Alessandro Volta 1	Trilocale piano 4	85	249.000,00	2.930,00	2.640,00
via Mantica 2	Trilocale piano T	115	189.000,00	1.650,00	1.480,00
Via Martiri di Belfiore 7	Trilocale piano 1	93	195.000,000	2.100,00	1.890,00
Via Lattuada 19	Trilocale piano 2	83	143.000,00	1.720,00	1.550,00
Piazza Borromeo 12	Trilocale piano 6	110	249.000,00	2.270,00	2.050,00
Via San Bernardo 16	Trilocale piano 3	88	226.000,00	2.570,00	2.300,00
via San Bernardo 32	Bilocale piano 1-S	78	165.000,00	2.115,00	1.900,00
Via San Bernardo 30	Trilocale piano 1	90	268.000,00	2.9890,00	2.700,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato (cautelativamente decurtati del 10%) per:

- appartamenti sono compresi tra €/mq 1.500,00 e €/mq 3.300,00
- box auto sono compresi tra 15.000 e 28.000 euro a corpo

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Il semestre 2025

Comune: Senago

Zona: Centrale

Codice zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Appartamento

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 1.250,00 / prezzo max. 1.750,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,8 / prezzo max. 7,8 (Euro/mq x mese)

Tipologia: Box

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1.100,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,6 / prezzo max. 5,3 (Euro/mq x mese)

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1750	L	5,8	7,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2350	L	7,9	10,8	L
Box	NORMALE	700	1100	L	3,6	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1750	L	5	6,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1800	2300	L	6,7	8,9	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Risultato interrogazione O.M.I. Abitazioni civili

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è:

“Appartamenti” compreso tra 1.250,00 e 3.300,00 euro/mq

“Box” compreso tra 700,00 e 1.100,00 euro/mq_ e tra 15.000,00 e 28.000,00 a corpo

Si evidenzia che il box e la cantina, essendo in continuità, vengono computati in un unico corpo

Caratteristiche delle unità immobiliari:**Corpo A**

- livello di piano
- + orientamento
- + esposizione doppia
- + buona distribuzione interna
- + buono stato di manutenzione appartamento, scarsa porta ingresso da vano scala
- + molto buono stato di manutenzione delle parti comuni
- + buono stato di manutenzione del contesto
- + buona disponibilità di servizi
 - media disponibilità collegamenti
- difformità edilizia e catastale
- + accessibile ai disabili

In base alle caratteristiche e alle valutazioni di cui al punto precedente si stima che il prezzo di mercato Appartamento sia: 2.200,00 €/mq

Corpo B

- livello di piano
- normale stato di manutenzione
- + molto buono stato di manutenzione delle parti comuni
- + buono stato di manutenzione del contesto
- + buona disponibilità di servizi
 - media disponibilità collegamenti
- difformità edilizia e catastale
- + accessibile ai disabili

In base alle caratteristiche e alle valutazioni di cui al punto precedente si stima che il prezzo di mercato Box sia: 1.100,00 €/mq

8.2.Valutazione**Corpo A**

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Appartamento con cantina	A2	121,64	€ 2.200,00	€ 267.608,00
			arrotondato	€ 268.000,00

Corpo B

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Box	C6	20,00	€ 1.100,00	€ 22.000,00
			arrotondato	€ 22.000,00

Valore complessivo Lotto 1 Corpo A appartamento con cantina + Corpo B box auto **€ 290.000,00**

8.3. Adegamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore lotto 1	€ 290.00,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- € 14.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (vedi punto 7)	- € 3.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente – indicative arrotondate (vedi punto 7)	- € 1.000,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6)	- € 1.800,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO di fatto arrotondato	€ 268.300,00 € 270.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	non ricorre il caso € 214.640,00 arrotondato € 215.000,00
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 a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione	

9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nessuno

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta divisibile in due unità di circa 50 mq ciascuna, oltre a pertinenze mediante opere di adeguamento impiantistico, trasformazione di una finestra in porta finestra e alcune modifiche interne; il balcone di accesso al vano scala risulterebbe comune, il balcone sul retro resterebbe di pertinenza di una sola unità immobiliare.

Da verificare la ammissibilità di trasformazione della finestra in porta finestra.

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Criticità da segnalare

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Elena Cao dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al Debitore esecutato a mezzo posta elettronica.

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 26/03/2026

l'Esperto Nominato

Elena Cao

ALLEGATI

1. 1129_2025_Atto di Pignoramento
2. 1129_2025_Atto di Provenienza
3. 1129_2025_Certificazione notarile *DATO OSCURATO* Rocco
4. 1129_2025_Documentazione edilizia
5. 1129_2025_Elenco sintetico formalità
6. 1129_2025_Mappa
7. 1129_2025_Nota di trascrizione Pignoramento
8. 1129_2025_Planimetria Sub 25 Appartamento
9. 1129_2025_Planimetria Sub 82 Box
10. 1129_2025_Vista storica catastale Sub 25 Appartamento
11. 1129_2025_Visura storica catastale Sub 82 Box
12. 1129_2025_Perizia privacy
13. 1129_2025_Attestato invio stima alle parti