

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 475/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Stella Cesira**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pregnana Milanese  
via Cascina Serbelloni n. 11



**Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379  
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163  
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12  
Telefono 02 90003803

e-mail: [anita@temellinistudio.it](mailto:anita@temellinistudio.it)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **Pregnana Milanese, Cascina Serbelloni n. 11**

Categoria: **A3** Abitazione di tipo economico

DATI CATASTALI – PREGNANA MILANESE– Via Cascina Serbelloni, n. 11									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
9	83	730	A/3	4	1	1,5 vani	€ 100,71	Cascina Serbelloni n.11	***** (1/1)

### Stato occupativo

Occupato

### Contratti di locazione in essere

Presente un contratto di locazione dal 15/10/2020 al 14/10/2024

### Comproprietari

Nessuno

**Conformità edilizia:** lievemente difforme

**Conformità catastale:** lievemente difforme

### Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	28,00	€ 1.210,00	€ 33.894,00

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (appartamento) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 30.136,00) arrotondato

**Totale € 30.000,00**



## LOTTO 001

(Appartamento – Cascina Serbelloni n.11)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Pregnana Milanese (MI) Cascina Serbelloni n. 11** appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da un locale oltre disimpegno e wc.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*), per l'importo di € 65.365,69 oltre accessori.

Eventuali comproprietari: nessuno

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pregnana Milanese come segue: (Cfr. all. D)

Intestati: \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1

Dati identificativi: **fg. 9 part. 83 sub. 730**

Dati classamento: Rendita € 100,71; Categoria A/3; Classe 4; Consistenza 1,5 vani

Indirizzo: Cascina Serbelloni n. 11 Piano 1

Dati derivanti da:

L'attuale sub. 730 deriva dall'originario sub. 716 in forza di scheda di variazione del 27/05/2003 Protocollo n. 492043.

(Foglio 9 Particella 83 Subalterno 716 Via C.na Ponti n. 11 Piano T-1 – 2)

#### **Coerenze**

##### **Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:**

Proprietà di terzi, proprietà al mappale 80, proprietà di terzi, ballatoio comune.

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

Da un confronto effettuato tra la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.

### 2 DESCRIZIONE DEI BENI

##### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pregnana Milanese

Fascia/zona: periferica / rurale e industriale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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



Servizi offerti dalla zona: Supermercato (discreto), farmacia comunale (discreto), negozi al dettaglio (discreto), cinema (discreto), aree verdi (ottimo), parco giochi (discreto), municipio (discreto), carabinieri Comando Stazione Rho (discreto), Polizia Locale comando Vanzago (discreto), asilo nido (discreto), scuola dell'infanzia (discreto), scuola primaria (discreto), scuola secondaria primo grado (discreto), scuola secondaria secondo grado (discreto), ospedale (discreto).

Principali collegamenti pubblici: Nelle vicinanze fermata autobus di collegamento ai paesi limitrofi.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 km imbocco Autostrada A4.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Cfr. all. C)

Edificio di 3 piani fuori terra.

- struttura: non conosciuta;
- facciate: intonaco;
- copertura: a falde con rivestimento in coppi;
- accesso al condominio: da strada pubblica attraversando il cortile condominiale;
- scala interna: presente;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discreto;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (Cfr. all. C)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo composta da un locale oltre al bagno con proprio antibagno.

### Corpo A:

#### Appartamento:

- esposizione: est e ovest;
- pareti: muratura rivestita con intonaco
- pavimenti: ceramica;
- infissi esterni: in alluminio con persiane;
- porta d'accesso: porta in legno blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- scala interna: /
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: presente;
- imp. idrico: presente;
- imp. termico: assente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler interno all'unità;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, tazza e piatto doccia;
- impianto di condizionamento: assente;



- altezza dei locali: m 3,20 (è presente un soppalco ad un'altezza di 1.80 m) – h. del bagno 2.40/2.85 m.
  - condizioni generali: discrete.
- (Cfr. **All. C**)

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto della relazione è ubicato a sud-ovest del centro cittadino del comune di Pregnana Milanese, in una zona periferica situata tra l'autostrada A4 e la linea ferroviaria. La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nel comune di Pregnana Milanese; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali in contesto rurale, nelle strette vicinanze è presente la zona industriale del comune.

#### 2.5. Certificazioni energetiche dell'U.I.:

Nessuna informazione ricevuta in merito dall'amministratore.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna informazione ricevuta in merito dall'amministratore.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna informazione ricevuta in merito dall'amministratore.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/09/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode Avv. Daniele Rossi ed il suo collaboratore, è stato accertato che l'appartamento è occupato con regolare contratto di affitto.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali danti causa come verificato dalla comunicazione inviata dall'agenzia delle entrate in data 30/07/2024 con oggetto "Tribunale di Milano - accesso urgente contratti di locazione - Ctu Anita Temellini - proc. Esec. Rge 475/2024 - si trasmette l'interrogazione del contratto registrato presso l'ut milano 6 poiché' in sede di registrazione non e' stato allegato il testo"

Risulta registrato il seguente contratto di locazione nel ruolo di dante causa e aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

- contratto di locazione n. 11285 Serie 3T registrato il 14/11/2020 presso l'ufficio di DPMI2 Ut Milano 6 di cui si allega la registrazione ma non è presente il testo, che risulta attualmente in essere (dal 15/10/2020 al 14/10/2024). (Cfr. **All. A**)



#### 4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)

##### 4.1. Attuali proprietari

1. \*\*\*\*\* – proprietà di 1/1 dal 04/06/2003

In forza di atto di compravendita – scrittura privata in autentica Dott. Massimiliano Tornambe' (notaio in Cinisello Balsamo) in data 04/06/2003 rep. n. 2354, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR.II. in data 16/06/2003 ai nn. 91507/55981

A/c della sig.ra Lombardo Augusta Marisa

Riferito a:

- fg. 9 part. 83 sub. 730 (catasto di Pregnana Milanese)

##### 4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

- /

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Cfr. all. B)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Luca dell'Aquila (notaio in Orta di Atella) alla data del 24.06.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Cfr. all. B)) alla data del 18/07/2024 si evince:

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

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

• **Iscrizioni**

2. **Ipoteca volontaria** iscritta il 16/06/2003 ai nn. 91508/18107 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – notaio Tornambè Massimiliano (notaio in Cinisello Balsamo) in data 04/06/2003 rep. 2355  
a favore di Banca Intesa SPA con sede in Milano (MI) c.f. 00799960158  
contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 e \*\*\*\*\* (debitore non datore di ipoteca)  
Importo ipoteca € 108.000,00 di cui € 72.000,00 di capitale  
Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sui seguenti immobili:  
- fg. 9 part. 83 sub. 730 (catasto fabbricati di Pregnana Milanese)
3. **Ipoteca in rinnovazione** iscritta il 09/05/2023 ai nn. 62372/10444 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario – notaio Tornambè Massimiliano (notaio in Cinisello Balsamo) in data 04/06/2003 rep. 2355  
a favore di Banca Intesa SPA con sede in Milano (MI) c.f. 00799960158  
contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 e \*\*\*\*\* (debitore non datore di ipoteca)



Importo ipoteca € 108.000,00 di cui € 72.000,00 di capitale

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sui seguenti immobili:

- fg. 9 part. 83 sub. 730 (catasto fabbricati di Pregnana Milanese)

- **Pignoramenti**

4. **Pignoramento** del 24/04/2024 rep. 9769 trascritto il **19/06/2024** ai nn. **81703/58556** contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà **in favore di \*\*\*\*\*** con sede in Conegliano (TV) c.f. 05277610266

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 9 part. 83 sub. 730 (catasto fabbricati di Pregnana Milanese)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

(Cfr. **All. B**)

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio amministrazioni condominiali Rag. D. Longoni con sede in Vimercate, che non ha fornito le informazioni necessarie per il calcolo dei millesimi, le spese di gestione condominiale, i vincoli e le dotazioni condominiale, nonostante sollecitazioni a mezzo posta elettronica e telefonate.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Nessuna informazione ricevuta in merito dall'amministratore.

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**

/

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.





Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pregnana Milanese nelle Aree non urbanizzate – Insediamenti agricoli e cascine e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Fascia di rispetto stradale (art. 16 e 18 Dlgs 285/92), inoltre fa parte di una zona con sensibilità paesistica molto elevata (classe 5).

#### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. D):

- DIA prot. n. 2740 del 13/03/2008

#### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava lievemente difforme. Rispetto alla planimetria relativa alla denuncia di inizio attività per opere edilizie interne prot. n. 2740 del 13/03/2008, la planimetria differisce la presenza di un soppalco su una porzione dell'immobile.

Al fine di ottenere la regolarità edilizio - urbanistica occorre demolire la struttura non dichiarata e non regolarizzabile. Si espone un'ipotesi di esborso per la demolizione, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente:

##### Lavori di demolizione:

Costo della demolizione	€ 1.500,00 circa oltre accessori di legge
-------------------------	---

#### 7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale è lievemente difforme per quanto riguarda la definizione di alcune altezze interne.

Al fine di ottenere la conformità catastale occorre dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando all'agenzia delle entrate un aggiornamento catastale DOCFA. Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente:

##### Pratica catastale

Costo del tecnico:	€ 500,00 circa oltre accessori di legge
Spese circa	€ 50,00
<b>Totale</b>	<b>€ 550,00</b>

(Cfr. All. D)

## 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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750/2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:





Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
<b>Piano 1</b>					
Appartamento	mq 28,06	1	mq 28,06	Est-Ovest	Discrete
<b>Totale</b>			mq 28,06		
<b>Sup. Ragguagliata Totale</b>			<b>Arr. 28,00</b>		

## 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, 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.

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.

### 9.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Pregnana Milanese

Fascia/Zona: zona D1 – Periferica/Via Vanzago, via Vercelli, via Sauro

Tipologia: Abitazioni civili

Valore mercato prezzo min. **1.250,00** / prezzo max **1.650,00** (Euro/mq)

- **Più Prezzi – Camera di commercio di Milano Monza Brianza e Lodi**

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Pregnana Milanese

Fascia/Zona: Pregnana Milanese – periferia (appartamenti vecchi o da ristrutturare)

Valore mercato prezzo min. **800,00** / prezzo max **1.000,00** (Euro/mq)



### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	mq 28,00	€ 1.210,00	€33.894,00
				<b>€ 33.894,00</b>

### 9.4. Adeguamenti 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 001** € 33.894,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi -€ 1.694,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative € (1.500,00+550,00) -€ 2.050,00

Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa: non è stato possibile contattare l'amministratore -€ .....,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 30.136,00  
**arrotondato** **€ 30.000,00**

N.B. 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.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato



La sottoscritta Arch. Anita Temellini 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 elettronica.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Zibido San Giacomo li: 19/11/2024

l'Esperto Nominato  
Arch. ANITA TEMELLINI

**ALLEGATI:**

- All. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- All. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- All. C** Fotografie immobile
- All. D** Visure catastali, documentazione comunale e regolamento condominiale

