Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

INTEGRAZIONE

RG. 571/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Mammone Francesca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Senago, Via Martiri di Marzabotto, 93



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

Firmato Da: ANITA TEMELLINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 743863

INDICE SINTETICO

ACQUISTANO LA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA IN COMUNIONE DEI BENI

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Senago, Via Martiri di Marzabotto n. 93** Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

DATI CATASTALI - SENAGO – VIA MARTIRI DI MARZABOTTO N. 93									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
28	**255**	730	A/3	3	S1 – 3	7 Vani	€ 469,98	Martiri di Marzabotto n. 93	(1/1 proprietà superficiaria ciascuno in regime di comunione legale dei beni)

Corpo B

Beni in **Senago,Via Martiri di Marzabotto n. 93** Categoria: **C6** [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

DATI CATASTALI - CORNAREDO – VIA VITTORIO VENETO N. 24									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
28	**255**	**716**	C/6	5	S1	15 m²	€ 48,81	Martiri di Marzabotto n. 93	(1/1 proprietà superficiaria ciascuno in regime di comunione legale dei beni)

Pertinenze: l'autorimessa costituisce pertinenza dell'alloggio, come richiamato nella convenzione edilizia e tale vincolo permane anche in caso di successive cessioni (Cfr. **All. B**).

Stato occupativo: alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dai debitori.

Contratti di locazione in essere: nessuno

Comproprietari: nessuno

Conformità edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme

Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina e box	102,00	**€ 144.663,37**

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (appartamento con cantina ed autorimessa) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 137.430,20) arrotondato	**Totale € 138.000,00**

Firmato Da: ANITA TEMELLINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 743863

LOTTO 001

Appartamento con cantina e autorimessa in comune di Senago, Via Martiri di Marzabotto n.93

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

In relazione all'udienza del 17/06/2026 la Presidente di sezione GE dott.ssa Francesca Maria Mammone ha chiesto alla sottoscritta CTU di presentare un'integrazione della stima al fine di chiarire ai potenziali interessati il regime giuridico del bene.

Si chiarisce quanto segue:

Dall'esame dell'atto di provenienza del 19 dicembre 1998 e della convenzione urbanistico-edilizia stipulata tra il Comune di Senago,(Cfr. **All. B** alla relazione depositata) il Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Economica e Popolare (C.I.M.E.P.) e la Cooperativa Giacomo Brodolini Soc. Coop. a r.l., trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 1° agosto 1996, emerge che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato su area concessa in diritto di superficie.
La convenzione, stipulata in data 26 luglio 1996, all'art. 1 stabilisce una durata della concessione pari a 90 anni dalla data di stipulazione. Pertanto, in assenza di rinnovo o di successive modifiche del titolo, la scadenza è prevista per il 26 luglio 2086.
L'art. 3 della medesima convenzione prevede che, alla scadenza della concessione, salvo rinnovo, gli immobili e le relative pertinenze divengano automaticamente di proprietà dell'ente proprietario del suolo, senza corresponsione di indennità.

I titolari del diritto di superficie possono acquisire il diritto di proprietà ed eliminare i vincoli convenzionali, corrispondendo al Comune l'importo che lo stesso ente calcolerà. Il futuro aggiudicatario si potrà pertanto riferire all'ufficio dedicato all' eliminazione dei vincoli convenzionali del comune di Senago e chiedere il calcolo del valore del terreno da corrispondere per riscattare il terreno e ottenere così piena proprietà libera da vincoli.

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.

Zibido San Giacomo li: 29/09/2026

l'Esperto Nominato
Arch. ANITA TEMELLINI

Firmato Da: ANITA TEMELLINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 743863