

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 42/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare costituita da
- APPARTAMENTO CON CANTINA
in
MAGENTA (MI), VIA ZARA n. 22



INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO composto da:

- Corpo A - APPARTAMENTO CON CANTINA

Dati Catastali

CORPO A - Appartamento con cantina

Bene in Magenta via ZARA n. 22

Categoria: **A4** [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **7**, particella **81** subalterno **8**

Stato occupativo

CORPO A - Appartamento con cantina: al sopralluogo risultava occupato dai debitori esegutati

Contratti di locazione in essere

CORPO A - Appartamento con cantina: non risultano contratti di locazione in essere

Comproprietari

CORPO A - Appartamento con cantina: nessun comproprietario oltre agli esegutati.

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

- **LOTTO UNICO** (Appartamento con cantina)

Valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 93.124,25
LIBERO	
OCCUPATO	non ricorre il caso
Spese condominiali insolute nel biennio	€ 1.367,50
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)	€ 91.756,75
LIBERO	
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)	non ricorre il caso
OCCUPATO	



LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A – APPARTAMENTO CON CANTINA****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di MAGENTA (MI) via ZARA n. 22, appartamento al piano terzo con cantina al piano interrato. L'appartamento presenta triplo affaccio su via Zara, via Verdi e sul cortile comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di **proprietà** dell'immobile di [redacted] nato in [redacted], il [redacted] c.f. [redacted] e 1/2 di **proprietà** dell'immobile di [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted].

Eventuali comproprietari: nessuno oltre agli esegutati.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MAGENTA come segue: (all. da 1 a 3)

Intestato 1: [redacted], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Intestato 2: [redacted], proprietà per 1/2

NOTA: Si segnala che, da pignoramento, i sig.ri [redacted] (C.F. [redacted]) e [redacted] (C.F. [redacted]) hanno modificato i loro nomi e conseguentemente i loro codici fiscali rispettivamente in sig. [redacted] (C.F. [redacted]) e sig. [redacted] (C.F. [redacted]).

Dati identificativi: **fg. 7 part. 81 sub. 8**

Dati classamento: A/4; classe 4; consistenza 5 vani; rendita € 309,87;

Indirizzo: Comune di MAGENTA, via Zara n. 22 piano 3-S1;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

1.4. Coerenze

Partendo da nord in senso orario, come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Mario Grossi:

- dell'appartamento: a nord, vano scala e appartamento n.8; ad est, a sud ed ovest, cortile comune.

- della cantina: a nord, cantina n.7; ad est, cortile comune; a sud, cantina n.6; ad ovest, corridoio comune.

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

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MAGENTA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 400 m dalle fermate degli autobus Z620-Z641-Z646, a circa 400 m dalla stazione ferroviaria fermata Magenta

Principali collegamenti viabilistici: a circa 7 km dall'ingresso all'autostrada A4 – Torino-Trieste.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato ove sono allocate le cantine.

- facciate: intonaco;
- accesso: portone in metallo e vetro;
- androne: pavimento in piastrelle di graniglia di marmo e pareti in intonaco;
- scale: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4 e 5)**Corpo A:**APPARTAMENTO:

L'appartamento si trova al piano terzo del condominio ed è costituito da tre locali, cucina e un servizio igienico.

L'immobile ha triplo affaccio su via Zara, via Verdi e su cortile comune.

L'unità presenta:

- esposizione: affaccio a Est, Sud e Ovest;
- accesso: porta non blindata;
- infissi esterni: in legno e in ferro ;
- sistema di oscuramento: persiane scorrevoli;
- porte interne: in legno;
- pareti: normalmente intonacate, in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: pavimento in piastrelle;



- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: con riscaldamento autonomo (funzionamento non verificato);
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, doccia, bidet e vaso igienico;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: circa 2,80 m;

Si segnalano ammaloramenti sulle pareti e sul soffitto della cucina e in una delle camere da letto.

CANTINA

Si trova al piano interrato e consta di un piccolo vano.

2.4. Breve descrizione della zona

Comune situato ad Ovest di Milano, lungo il corso del Naviglio Grande ed all'interno del Parco del Ticino e vicina alle principali vie di comunicazione tra cui l'aeroporto internazionale di Malpensa e ad importanti infrastrutture come la nuova Fiera Rho-Però.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta registrata nel catasto CENED

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/05/2024, i beni risultavano occupati dai debitori esecutati. **(all. 6)**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazioni effettuate nei sistemi informativi non risultano contratti di locazione in essere.



4 PROVENIENZA (all. 8)**4.1. Attuali proprietari (ante ventennio)**

Proprietà per 1/2 di [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e 1/2 di [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

Quanto in oggetto è pervenuto:

- a [redacted] nato in [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] nato in [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 81 Subalterno 8 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Grossi Mario del 29 settembre 2003 repertorio n. 109318 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità immobiliare di Pavia in data 9 ottobre 2003 al numero di registro generale 20194 e numero di registro particolare 11601 da [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Magenta (MI) di cui alla procedura.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile del 26/02/2024 in atti (**all. 7**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle verifiche effettuate dallo/a 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) (**all. 9 e 10**) alla data di maggio 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

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Grossi Mario

del 29 settembre 2003 repertorio n. 109319 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 9 ottobre 2023 al numero generale 20195 e al numero particolare 4142 a favore di [redacted] domicilio ipotecario eletto in [redacted] per capitale di € 111.820,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 279.550,00, durata 20 anni, a carico di [redacted] nato in [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] nato in [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU foglio 7 particella 81 subalterno 8

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

- In data 5 settembre 2023 ai nn. 16184/2842 di rettifica (Rinnovazione).

Ipoteca in rinnovazione ipoteca per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Grossi Mario del 29 settembre 2003 repertorio n. 109319 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 5 settembre 2023 al numero generale 16184 e al numero particolare 2842 a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] per capitale di € 111.820,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 279.550,00, a carico di [redacted] nato in [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] nato in [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, su riportato in NCEU foglio 7 particella 81 subalterno 8

- Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Pavia il 9 ottobre 2023 al numero generali 20195 e al numero particolare 4142 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

• **Pignoramenti**

Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Unep Corte d'appello di Milano di Pavia del 12 gennaio 2024 repertorio n. 34627 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 26 febbraio 2024 al numero generale 3159 e al numero particolare 2272 a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] a carico di [redacted] nato in [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] nato in [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, su riportato in NCEU foglio 7 particella 81 subalterno 8

• **Altre trascrizioni**

Nessuna rilevante

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Cangini con sede in Cusano Milanino (MI) che, alla data di redazione della presente relazione, ha fornito le informazioni che seguono: **(all. 13)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 125,000

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile : € 683,75 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.983,92 + 341,88 = **€ 3.325,80**

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: presenteranno decreto ingiuntivo settimana prossima

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di MAGENTA in

Art. 14 Aree B - Tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale – Area B3 TAV RP.01a – Carta disciplina delle aree

<https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/120580/documenti>

servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio.

Per ricostruirne la storia edilizia sono state svolte ricerche presso gli archivi cartacei e telematici del Comune e del Catasto.

Al Comune di Magenta è stata inviata la seguente richiesta:

- Richiesta atti del 06/05/2024;

Dagli archivi del Catasto si sono invece ricavate le seguenti planimetrie:

- Planimetria depositata il 23/04/1954 fg 7 p 81 s 8

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

Gli uffici comunali hanno ad oggi la seguente documentazione:

- Pratica n. 118 del 07/11/1949 per nuova costruzione di 4 fabbricati ad uso abitazione popolare;

Si da di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale con riferimento alla documentazione visionata. **(all. 12)**



7.2. Conformità urbanistica:

L'immobile risulta conforme a meno dell'incremento di volumetria - realizzato senza titolo - per annessione all'appartamento della superficie di una piccola loggia, ed a meno di alcune modifiche interne di cui si dirà meglio nel paragrafo dedicato alle difformità edilizie. L'inglobamento sopraddetto rappresenta un abuso urbanistico non sanabile e pertanto va ripristinata la loggia, rimuovendo il serramento che oggi la chiude e ricostruendo la porzione di facciata che la separava dall'appartamento, ivi ponendo in opera il serramento che originariamente doveva dare accesso alla loggia.

7.3. Conformità edilizia:

La costruzione dell'immobile risulta cominciata in data anteriore al 1 settembre 1967 e non si registrano opere posteriori a quella data che necessitassero di titoli autorizzativi a meno di quelle già più sopra menzionate in merito alla conformità urbanistica.

Specificatamente, all'interno dell'appartamento risultano poste in essere modifiche che dovranno essere rimosse per ripristinare lo stato catastale contestualmente al ripristino della loggia. Si tratta di: diverso assetto della parete che separa una nicchia ripostiglio dall'ingresso, della rimozione di un elemento di arredo fisso in muratura in cucina. Non si ritiene invece debba ripristinarsi l'intercapedine tecnica destinata alle canne fumarie che si vede nella pianta allegata al titolo edilizio ma non nella planimetria catastale di primo accatastamento.

Dei costi dei ripristini sopradetti si è tenuto conto nella stima.

7.4. Conformità catastale:

Una volta risolte le difformità sopra dette, l'immobile si presenterà conforme alla scheda catastale dalla quale oggi è difforme a causa delle stesse.

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/a 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:

CORPO A - APPARTAMENTO CON CANTINA

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale P3 (Appartamento)	83,82	1,00	83,82
Cantina S1	14,90	0,25	3,73
	98,72		87,55

9 STIMA**9.1. Criteri 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 della stima sintetica parametrica 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)
Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE
quotazioni di abitazioni di tipo economico da 1.100 €/mq a 1.150 €/mq
- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE
Zona: Semicentrale/SEMICENTRALE
Appartamenti in stabili di fascia media
valore di compravendita prezzo min. 1.445,00 €/mq prezzo max. 1.881,00 €/mq
valore di locazione prezzo min. 4,59 €/mq prezzo max. 6,11 €/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
CORPO A Appartamento con cantina	A/4	98,72	87,55	€ 1.300,00	€ 113.815,00

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

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 113.815,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	-5%	-5690,75	€ 108.124,25
Regolarizzazione edilizia ed urbanistica: opere di ripristino	- € 15.000,00	-€ 15.000,00	€ 93.124,25
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 93.124,25

LIBERO



Valore di mercato al netto delle decurtazioni

Non ricorre il

OCCUPATO

caso

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti di locazione in essere.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna ulteriore criticità da segnalare.

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO 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: 12/06/2024

**ALLEGATI**

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale
4. pianta da rilievo metrico
5. rilievo fotografico
6. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
7. certificazione notarile ex art. 567 CPC
8. titolo di provenienza
9. ispezione ipotecaria per immobile
10. ispezione ipotecaria per nominativo_1
11. ispezione ipotecaria per nominativo_2
12. titoli edilizi
13. conformità catastale/edilizia e urbanistica
14. esito istanza stato debitorio condominiale
15. nomina e quesito conferito all'esperto
16. giuramento dell'esperto
17. copia privacy

