

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 699/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Magenta, Via Generale Espinasse, n. 38
(Catastale n. 8)



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



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Magenta – Via Generale Espinasse n. 8**

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

DATI CATASTALI – MAGENTA (MI) – VIA GENERALE ESPINASSE N. 38 (Catastale n. 8)									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
5	294	10	A/4	3	1	2,5 vani	€ 129,11	Generale Espinasse n. 8	***** (1/2 di proprietà) ***** (1/2 di proprietà)

Stato occupativo: alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato senza regolare contratto d'affitto.

Contratti di locazione in essere: nessuno

Comproprietari: nessuno

Conformità edilizia: leggermente difforme

Conformità catastale: leggermente difforme

Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	36,00	€ 1.267,00	€ 45.612,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (appartamento) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 42.331,40) arrotondato

Totale € 42.000,00

Valore di locazione al mese, arrotondato

Totale € 320,00



LOTTO 001

Appartamento in comune di Magenta, Via Espinasse n. 8, già 38

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Magenta (MI) via Generale Espinasse n. 38** (catastale n. 8) appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre bagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di ***** nato a ***** (**) il **/**/**** CF: ***** , e di ***** nato a ***** (**) il **/**/**** CF: ***** per l'importo di € 102.048,81 oltre accessori.

Eventuali comproprietari: nessuno

Comune di Magenta, **Fg. 5, mapp. 294, sub.10**, cat. A/4, cons. 2,5 vani

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

Intestati: ***** e ***** proprietà 1/2 ciascuno

Dati identificativi: **Fg. 5, mapp. 294, sub.10**

Dati classamento: Rendita € 129,11; Categoria A/4; Classe 3; Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: via Generale Espinasse n. 8 Piano 1

Dati derivanti da:

- Variazione del 25/03/1986 in atti dal 13/07/1999 PROG. FIN.98/99 (n. 43268.1/1986)

1.4. Coerenze

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

Mappale 286, altra u.i.u. e ballatoio comune, altra u.i.u., via Espinasse.

1.5. 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 Magenta

Fascia/zona: Semicentrale.

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 (ottimo), farmacia comunale (ottimo), negozi al dettaglio (buono), cinema (ottimo), aree verdi (ottimo), parco giochi (buono), municipio (buono), carabinieri comando Magenta (ottimo), Polizia Locale Magenta (buono), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (buono), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (buono).

Principali collegamenti pubblici: La stazione ferroviaria "Magenta" dista circa 250 m, così come la fermata "Magenta, Brocca 41, Stazione FS" dell'Autobus Z620 da e per Milano, Molino Dorino.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 km vi è l'imbocco della A64 (Torino-Trieste).

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

Edificio di corte a ballatoio di 2 piani fuori terra:

- struttura: non conosciuta;
- facciate: intonaco;
- copertura: a falde con rivestimento in laterizio;
- accesso al cortile della corte: cancello carraio in ferro;
- scala: presente;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

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

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da soggiorno con cucina, camera e bagno.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: ovest;
- pareti: muratura rivestita con pannelli di lana di roccia e rifinite con cartongesso intonacato. Rivestimento in piastrelle di ceramica chiara in bagno e in cucina.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica chiara, posa diagonale.
- infissi esterni: in legno doppio vetro.
- porta d'accesso: porta non blindata;
- porte interne: porte a battente in legno tamburato.
- imp. citofonico: presente citofono;
- imp. elettrico: presente, sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con boiler e predisposizione per inserimento caldaia;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler;



- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza e doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: pari a 3,10 m
- condizioni generali dell'appartamento: buone condizioni.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato a Magenta in una zona a carattere prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale posta al piano terra degli edifici residenziali.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/12/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'intervento del custode Avv. Maria Cristina Delfino, l'immobile quindi risulta essere occupato senza regolare contratto d'affitto.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di questa procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla comunicazione inviata dall'agenzia delle entrate in data 08/11/2024. L'ufficio preposto dell'Agenzia delle Entrate ha risposto come segue, riportando la presenza di un contratto estinto: *"In relazione alla richiesta di esistenza di contratti di locazione per la procedura in oggetto citata in capo a ***** e ***** , relativa al bene pignorato sito in Magenta Via Generale Espinasse n. 8 in anagrafe tributaria è stato individuato il seguente contratto di locazione: 17/06/2019 DPMII UT MAGENTA (TNG)3T003130 18/05/2019". (Cfr. all. A)*
Alla stessa mail era allegata copia dell'interrogazione del contratto dalla quale è possibile desumere che il presente contratto aveva durata dal 15/05/2019 al 17/05/2023.

4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)

4.1. Attuali proprietari

1. ***** e ***** - proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dal 06/03/2008



In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Milano Andrea (Notaio in Novara) in data 06/03/2008 rep. nn. 25708/8955 trascritto a Pavia, presso la conservatoria dei RR.II. in data **17/03/2008** ai nn. **5960/3392**

A/c dei sig.ri ***** (quota di 2/24), ***** (quota di 9/24), ***** (quota di 2/24), ***** (quota di 9/24), ***** (quota di 2/24)

Riferito a:

- fg. 5 part. 294 sub. 10 (catasto di Magenta)

4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

2. ***** e ***** ricevono da ***** la quota di 9/24 ciascuno del diritto di proprietà in forza di atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità - in autentica Notaio Milano Andrea (Notaio in Novara) in data 15/02/2008 al rep. nn. 25594/8854 trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **22/02/2008** ai nn. **4076/2370** e in forza di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione – a seguito di atto amministrativo per l'Ufficio del Registro di Magenta del 20/12/2004 rep. nn. 89/518 e trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **23/08/2005** ai nn. **19077/10654**

Riferiti a:

- fg. 5 part. 294 sub. 10 (catasto di Magenta)

3. *****, ***** e ***** ricevono da ***** la quota di 2/24 ciascuno del diritto di proprietà in forza di per causa di morte – certificato di denunciata successione a seguito di atto amministrativo per l'Ufficio del Registro di Magenta, trascritto a Pavia, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **24/10/1964** ai nn. **6250/5062**

Riferito a:

- fg. 5 part. 294 sub. 10 (catasto di Magenta)

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia (PG) alla data del 26/07/2024, 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 12/12/2024 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: Nessuno.

Eventuali note: nessuna

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

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini
Custode: Avv. Delfino



• **Iscrizioni**

4. **Ipoteca volontaria** iscritta il 17/03/2008 ai nn. 5961/1262 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Milano Andrea in data 06/03/2008 rep. 25709/8956

a favore di Intesa Sanpaolo SPA con sede in Torino (TO) c.f. 00799960158

contro ***** e *****

Importo ipoteca € 165.000,00 di cui € 110.000,00 di capitale

Gravante sui seguenti immobili:

- fg. 5 part. 294 sub. 10 (catasto di Magenta)

• **Pignoramenti**

5. **Pignoramento** del 22/06/2024 rep. 14481 trascritto il **23/07/2024** ai nn. **13947/10016** contro ***** e ***** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà **in favore di *****.**

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

- fg. 5 part. 294 sub. 10 (catasto di Magenta)

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Appartamento:

Il complesso residenziale di cui l'immobile fa parte non costituisce condominio.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non riscontrati

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata antecedentemente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Magenta: Zona A – Nuclei di antica formazione - art. 13 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: Nessun vincolo

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

- i. Condono edilizio – prot. 9176 del 30/04/1986 rilasciata in data 08/01/1991 per: “ampliamento abitazione e box” (le modifiche non riguardano il bene oggetto della procedura ma rientra nel condono in quanto ricompreso tra i mappali indicati).
- ii. Comunicazione ai sensi dell'ex art. 26 della legge n. 47/1985 per opere interne prot. n. 15110 del 06/09/1994

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo gli immobili risultano lievemente difformi, in quanto è presente una parete di cartongesso nella camera da letto così da formare una cabina armadio. 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 € 1.000,00 circa oltre accessori di legge

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo gli immobili risultano lievemente difformi, in quanto è presente una parete di cartongesso nella camera da letto così da formare una cabina armadio. Al fine di ottenere la regolarità catastale occorre demolire la struttura non dichiarata. L'ipotesi di esborso per la demolizione è esposta al paragrafo precedente.

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:

Corpo A:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano 1					
Appartamento	35,97 mq	1	35,97 mq	Ovest	Buone
Totale			35,97 mq		
Sup. Ragguagliata Totale			Arr. 36,00		

9 STIMA

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
 Perito: Dott. Arch. Anita Temellini
 Custode: Avv. Delfino



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: Magenta

Fascia/Zona: zona C2 – Semicentrale

- Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. **1.000,00** / prezzo max **1.350,00** (Euro/mq)

Valore di locazione **4,5 € – 6,00 € euro/mq x mese**

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

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Magenta

Fascia/Zona: periferia

- Appartamenti vecchi o da ristrutturare

Valore mercato prezzo min. **900,00** / prezzo max. **1.150,00** (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

Valore medio di vendita **1.602,00** (Euro/mq)

Valore medio locazione **€ 9,00/mq x mese x 36 mq = € 324,00**

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A4	Mq. 36,00	€ 1.267,00	€ 45.612,00
				€ 45.612,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
 Perito: Dott. Arch. Anita Temellini
 Custode: Avv. Delfino



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	€ 45.612,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 2.280,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	1.000,00
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione); cfr. capitolo 6.	€ 0
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 42.331,40
arrotondato	€ 42.000,00
<u>Valore della locazione</u>	€ 324,00
arrotondato	€ 320,00

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

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

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 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.

Zibido San Giacomo li: 30/01/2025

l'Esperto Nominato
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

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

