

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 106/2024

promossa da: **CONDOMINIO CASA 1, MAGENTA (MI)**

contro: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **29/10/2024 h: 11,35**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. MAURIZIO CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

Appartamento con cantina in Magenta (MI), via Dante Alighieri n. 60/62



Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : architetto@studiopapaccio.it

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Magenta (MI), Via Dante Alighieri 60/62

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 1, part. 149, sub. 510.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 60.000,00

da occupato: € 55.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento al piano secondo con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Magenta (MI) via Dante Alighieri n. 60/62, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (terzo f.t), composto da due locali e servizi, un balcone e un vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

[REDACTED] alla data di trasferimento del bene.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta (MI), come segue:Intestatari:

[REDACTED], proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 1, part. 149, sub. 510**

dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 55 mq, escluse aree scoperte 53 mq, rendita catastale € 244,03

Indirizzo: Via Dante Alighieri n. 60/62, piano S1-2

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- frazionamento e fusione del 8/11/1994 in atti dal 29/03/1999, Progr. Fin. 98/99 (n. 27761./1994).

1.4. Coerenze da nord

dell'appartamento: vano scala e pianerottolo comune, appartamento di terzi e cortile comune su due lati.

della cantina: cortile comune, cantina di terzi, corridoio comune delle cantine, cantina di terzi.

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 (MI)

Fascia/zona: Periferica/Periferia

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: scuola materna, scuola elementare, scuola media, farmacia, campo sportivo e centro commerciale

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di collegamento alla città di Milano e al passante ferroviario, a Torino e ai comuni di Rho e Pioltello

A breve distanza dalla S.P. ex SS11

Nella zona i parcheggi sono sufficienti.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio abitativo di quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito presumibilmente intorno ai primi anni '60:

- struttura: pilastri e travi in c.a. e solette in laterizio armato
- tetto: a quattro falde con tegole
- facciate: intonaco tinteggiato tipo terranova e zoccolo in beola
- scala interna: a rampe parallele, pianerottolo e gradini in marmo
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da disimpegno, soggiorno, una camera, cucina, bagno e un balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: unica su cortile comune
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in marmette di cemento e parquet
- infissi esterni: in legno con vetro singolo e tapparella in pvc
- porta d'accesso: legno
- porte interne: in legno e legno e vetro
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sotto traccia
- imp. termico: centralizzato con termosifoni in ghisa (impianto dismesso dal condominio)



- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa
- condizioni generali dell'appartamento: scarse

L'immobile è da ristrutturare in quanto presenta finiture dallo stato originario. L'impianto di riscaldamento centralizzato è stato dismesso dal condominio e quindi deve essere realizzato ex novo.

Cantina:

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: battuto di cemento
- pareti e plafone: a rustico
- luce e presa interna.

2.4. Breve descrizione della zona

Magenta è un Comune della Città Metropolitana di Milano situato a circa 20 Km ad ovest del capoluogo, in prossimità del Parco del Ticino e dell'autostrada Milano-Varese, distante circa 30 km dall'Aeroporto di Malpensa.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non presente e non è stato rinvenuto negli atti di fabbrica il collaudo statico.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, il bene oggetto di procedura non era occupato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Presso l'agenzia delle Entrate è stato rinvenuto un unico contratto di locazione stipulato in data 15 gennaio 2010 e avente carattere provvisorio e durata di diciotto mesi senza possibilità di rinnovo. Non risultano altri contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa (cfr. all.)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED] proprietà per 1/1, in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal tribunale di Milano, in data 10.06.2008, rep. 1601, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Pavia in data 11 novembre 2008 ai nn. 24612/15199.



4.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] per acquisto con atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Mario Capasso di Milano, in data 13/12/1999 rep. 100.063, trascritto presso la conservatoria di Pavia il 21/12/1999 ai nn. 16716/11393.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Dott. Massimiliano Ferraro, coadiutore del Notaio Alessandro Cabizza di Milano alla data del 23/02/2024, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, solo immobile (elenco sintetico alla data del 14/08/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

Eventuali note: nulla da evidenziare.

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

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 6/11/2023 rep. 29348/2022, trascritto alla conservatoria di Pavia, il 7/12/2022 ai nn. 24254/16110 contro [REDACTED] Ahmed per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio Casa 1 con sede in Magenta, c.f. 93014780154

(Rge 229/2023 Estinto)

Pignoramento del 15/03/2023 rep. 5054/2023, trascritto alla conservatoria di Pavia il 26/04/2023 ai nn. 7717/5245 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio Casa 1 con sede in Magenta, c.f. 93014780154

(Rge 1187/2023 Estinto)

Pignoramento del 15/01/2024 rep. 138/2024, trascritto alla conservatoria di Pavia il 7/2/2024 ai nn. 2074/1447 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio Casa 1 con sede in Magenta, c.f. 93014780154



5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio 3 PM s.r.l. con sede in Corbetta (MI), Via Giuseppe Verdi n. 165 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non fornito

Millesimi di riscaldamento: non fornito

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile comunicate dall'amministratore (cfr all.): € 750,00

Spese condominiali non pagate alla data della perizia: non comunicate

Eventuali spese straordinarie già deliberate (nessuna come comunicato dall'amministratore)

Cause in corso: non comunicate dall'amministratore

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate dall'amministratore

Regolamento non fornito 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

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01.09.1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Presso l'archivio comunale di Magenta non è stata rinvenuta alcuna licenza edilizia e/o agibilità. Gli atti di fabbrica sono andati smarriti e l'unica documentazione rinvenuta nel fascicolo agli atti del comune è la richiesta da parte della società costruttrice Novaceta SPA in data 29/01/1963 di un nullaosta edilizio per la costruzione di una cisterna di gasolio (cfr all.).

7.2. Conformità edilizia

Dal confronto tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria catastale agli atti non si rilevano difformità edilizie.

7.3. Conformità catastale

Non si rilevano difformità catastali.



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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	48,5	100%	48,5
balconi	mq.	7,1	45%	3,2
cantina	mq.	7,8	25%	2,0
		63,4		53,6
		mq. lordi		mq. commerciali

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Magenta (MI)

Fascia/Zona: Periferica / Periferia

Valore di mercato per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, prezzo min. 1100,00 / prezzo max. 1400,00 (Euro/mq)

Valore di locazione per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, prezzo min. 4,00 / prezzo max. 5,10 (Euro/mq x mese)



Camera di Commercio Milano

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: periferia

valore di compravendita per appartamenti da ristrutturare prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1100,00 (Euro/mq)

valore di locazione per appartamenti di mq 70,00, prezzo min. 65,00 / prezzo max. 80,00 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti o in vendita nel periodo:

annuncio di immobile completamente ristrutturato di mq 61,00 al piano primo di Via Dante Alighieri 62 in vendita ad euro 95.000,00.

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	54,0	€ 1.200,00	€ 64.800,00
				€ 64.800,00

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	€ 64.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.240,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
decurtazione bienno spese condominiali	-€ 1.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 60.060,00
arrotondato	€ 60.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 55.000,00



**MAGENTA (MI) via Dante Alighieri n. 60/62 - piano: S1- 2°
foglio 1 particella 149 subalterno 510**

Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero": € 60.000,00

Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato": € 55.000,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;
valutati a corpo e non a misura

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 pignorato per la quota 1/1.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da evidenziare.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 18/08/2024

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 9 fotografie su n. 5 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 2 fogli)
5. Decreto di trasferimento del bene (n. 5 fogli)
6. Atto di provenienza del bene antecedente al trasferimento (n. 7 fogli)
7. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 14/08/2024 e nota (n. 5 fogli)
8. Richiesta situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 1 foglio)
9. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 4 fogli)
10. Richiesta di accesso agli atti edilizi (n. 12 fogli)
11. Avviso di inizio operazioni peritali (n. 1 foglio)
12. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e ai debitori eseguiti (n. 2 fogli)

